GULDBORGSUND

# KOMMUNEPLAN 2023 - 2035

GULDBORGSUND KOMMUNE



# Indholdsfortegnelse


Hvad er en kommuneplan? 21
Kommuneplanens emner 23
Kommuneplanens forord 25
Hovedstruktur 29
Forudsætning for planlægning 31
Mere om befolkningsprognoser 39
Internationale sammenhænge 42
Kommuneplanstrategi 43
Udvalgsstrategier 52
DK2020 53
Overordnet planlægning 55
By & Land 57
Planlægning af levende bymidter 59
Strategisk Landsbyplanlægning 62
Boligudbygning 65
Alment boligbyggeri 72
Byfortætning 73
Nye boligudlæg 82
Erhvervsudvikling 90
Detailhandel 101
Turistudvikling 106
Ferieområdeudlæg 108
Planlægning i relation til nabokommuner 113
Planlægning i relation til Region Sjælland 115
Planlægning i relation til staten 116
Miljøvurdering 117
De væsentligste ændringer 118
Miljørapport 120
Sammenfattende redegørelse 121
Hovedstrukturkort 122
Tema 124
By & Bolig 126
Arealer til boligformål 127

Åben-Lav 130
Tæt-lav 132
Etageboliger 134
Landdistrikter 136
Byomdannelsesområde 140
Alternative boformer 142
Almene boliger 143
Detailhandel 145
Arealer til offentlig og privat service 150
Klimatilpasning 153
Fredede og bevaringsværdige bygninger 163
Kulturmiljøer 167
Områdefornyelse 171
Blandede byfunktioner og centerområder 174
Udvikling af landsbyer 177
Erhverv & Job 179
Erhvervsområder 180
Virksomheder med særlige beliggenhedskrav 186
Produktionsvirksomheder 191
Virksomheder med særlige transportbehov 196
Beskyttelse mod støj 200
Erhvervs- og trafikhavne 204
Energikrævende virksomheder 206
Natur & Landskaber 208
Grønt Danmarkskort 209
Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser 218
Potentielle naturområder 224
Økologiske forbindelser 229
Potentielle økologiske forbindelser 234
Bevaringsværdige landskaber 238
Større sammenhængende landskaber 242
Særlige værdifulde landbrugsområder 245
Større husdyrbrug 249
Lavbundsarealer 252
Skovrejsningsområder 256

Geologiske interesser 260
Kystnærhedszonen 264
Kirkeomgivelser 269
Natura 2000-områder 272
Fritid & Turisme 275
Sommerhuse 276
Campingpladser 279
Fritidshavne 282
Golfbaner 286
Kolonihaver 288
Naturbaseret friluftsliv 291
Alternativ feriebebyggelse 296
Husbåde 297
Feriecentre 298
Glamping 299
Miljø 300
Affaldsbehandling 301
Varmeforsyningsanlæg 303
Vandløb, Søer og Kystvande 306
Spildevand 309
Grundvand 311
Vandindvinding 321
Råstof 324
Jord 326
Vandforsyning 331
Teknik & Infrastruktur 334
Højspændingsanlæg 335
Gasledninger 340
Telemaster 344
Vej- & trafikanlæg 346
Jernbaneanlæg 350
Energianlæg 352
Store vindmøller 354
Husstandsvindmøller 359
Solcelleparker 362

Biogas 367
Kommuneplanrammer 371
Liste med kommuneplanrammer opdelt på områder 374
Eskilstrup 376
ESKI B1 - Ældre boligområde - Eskilstrup 378
ESKI B2 - Nyere boligområde - Eskilstrup 380
ESKI B3 - Nyere boligområde - Eskilstrup 382
ESKI B4 - Boligområde med jordbrugsparceller - 384
ESKI B5 - Ældre boligområde åben bebyggelse - 386
ESKI BE1 - Afgrænset landsby - Ønslev 388
ESKI BE2 - Ældre boligområde åben bebyggelse - 390
ESKI BE3 - Ældre boligområde tæt bebyggelse - 392
ESKI BE4 - Ældre boligområde åben bebyggelse - 394
ESKI BE5 - Ældre centerområde - Eskilstrup 396
ESKI E1 - Nyere erhvervsområde - Eskilstrup 398
ESKI E2 - Nyere erhvervsområde - Eskilstrup 400
ESKI R1 - Virket Golfklub 402
ESKI R2 - Skydebane ved Eskilstrup 404
ESKI O1 - Ældre offentlige områder - Eskilstrup 406
ESKI O2 - Ældre offentlige områder - Eskilstrup 408
ESKI T1 - Vindmølleområde - Lundby 410
ESKI E3 - Erhvervsområde til bioenergiproduktion ved 412
ESKI E4 - Transporterhverv Eskilstrup 414
Marielyst 416
MARI B1 - Boligområde - Idestrup 418
MARI B10 - Boligområde - Væggerløse 420
MARI B11 - Boligområde - Væggerløse 422
MARI B12 - Boligformål, offentlige formål samt liberalt 424
MARI B2 - Boligområde - Idestrup 426
MARI B3 - Boligområde - Idestrup 428
MARI B4 - Boligområde - Idestrup 430
MARI B5 - Boligområde ved Kirkevej - Idestrup 432
MARI B6 - Boligområde øst for Østergade - Idestrup 434
MARI B8 - Boligområde Væggerløse 436
MARI B9 - Boligområde Væggerløse 438

| | |
|---|---|
| MARI S1 - Feriehusbebyggelse og helårsbebyggelse | 440 |
| MARI BE1 - Sdr. Ørslev | 442 |
| MARI BE10 - Blandet bebyggelse ved Tangetvej - | 444 |
| MARI BE2 - Blandet bolig og erhverv - blandet | 446 |
| MARI BE3 - Blandet bolig og erhverv - blandet | 448 |
| MARI BE4 - Afgrænset landsby - Marrebæk | 450 |
| MARI BE5 - Blandet bebyggelse - Væggerløse | 452 |
| MARI BE6 - Væggerløse Stationsby | 454 |
| MARI BE7 - Afgrænset landsby - Hasselø By | 456 |
| MARI BE8 - Afgrænset landsby - Stovby | 458 |
| MARI C3 - Bolig og erhvervsområde ved Bøtø Møllevej/ | 460 |
| MARI BE19 - Marielyst feriehotel/ferielejligheder samt | 462 |
| MARI E1 - Erhvervsområde - Idestrup | 464 |
| MARI E2 - Erhvervsområde - Væggerløse | 466 |
| MARI BE11 - Butik i sommerhusområdet Marielyst | 468 |
| MARI BE13 - Butik i sommerhusområdet Marielyst | 470 |
| MARI BE14 - Butik i sommerhusområdet Marielyst | 472 |
| MARI BE15 - Butik i sommerhusområdet Marielyst | 474 |
| MARI BE16 - Butik i sommerhusområdet Marielyst | 476 |
| MARI BE17 - Butik i sommerhusområdet Marielyst | 478 |
| MARI BE18 - Butik i sommerhusområdet Marielyst | 480 |
| MARI C1 - Centerområde ved Marielyst Strandvej/ | 482 |
| MARI C2 - Butiksområde ved Marielyst Strand | 484 |
| MARI R1 - Legeplads/grønt område Idestrup | 486 |
| MARI R10 - Grønt/fælles friareal Marielyst | 488 |
| MARI R11 - Grønt/fælles friareal Marielyst | 490 |
| MARI R12 - Grønt/fælles friareal Marielyst | 492 |
| MARI R13 - Grønt/fælles friareal Marielyst | 494 |
| MARI R14 - Grønt/fælles friareal Marielyst | 496 |
| MARI R15 - Grønt/fælles friareal Marielyst | 498 |
| MARI R16 - Feriehotel Marielyst | 500 |
| MARI R18 - Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse) | 502 |
| MARI R19 - Campingplads Marielyst | 504 |
| MARI R2 - Grønt område, Blishøj - Væggerløse | 506 |
| MARI R21 - Campingplads Marielyst | 508 |

| | |
|---|---|
| MARI R22 - Feriecenter/beboelse ved Marielyst | 510 |
| MARI R23 - Feriehotel Marielyst | 512 |
| MARI R24 - Pensionisthøjskolen Marielyst | 514 |
| MARI R25 - Feriehoteller Marielyst | 516 |
| MARI R26 - Feriehotel Marielyst | 518 |
| MARI R27 - Feriehotel Marielyst | 520 |
| MARI R28 - Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse) | 522 |
| MARI R29 - Marielyst feriecenter (alternativ | 524 |
| MARI R3 - Campingplads Ulslev | 526 |
| MARI R30 - Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse) | 528 |
| MARI R31 - Marielyst feriecenter (alternativ | 530 |
| MARI S5 - Sommerhuse, feriecenter, campingplads | 532 |
| MARI R33 - Idestruphallen, Idestrup forsamlingshus, | 534 |
| MARI R34 - Marielyst fritidspark | 536 |
| MARI R35 - Væggerløsehallen, idrætspladsen og | 538 |
| MARI R4 - Campingplads ved Marielyst (Sildestrup Øvej) | 540 |
| MARI R5 - Campingplads ved Bøtø | 542 |
| MARI R6 - Grønt/fælles friareal Marielyst | 544 |
| MARI R7 - Grønt/fælles friareal Marielyst | 546 |
| MARI R8 - Grønt/fælles friareal Marielyst | 548 |
| MARI R9 - Grønt/fælles friareal Marielyst | 550 |
| MARI S3 - Marielyst sommerhusbebyggelse, Elkenøre/ | 552 |
| MARI S4 - Sommerhusområde Marielyst Strand vest for | 554 |
| MARI O1 - Krogløvskolen med tilhørende idrætsplads og | 556 |
| MARI O10 - Præstegården og præstegårdsjorden - | 558 |
| MARI O11 - Parkeringsplads ved Bøtøskoven | 560 |
| MARI O12 - Parkeringsplads Marielyst | 562 |
| MARI O13 - Parkeringsplads Marielyst | 564 |
| MARI O14 - Parkeringsplads Marielyst | 566 |
| MARI O15 - Parkeringsplads Marielyst | 568 |
| MARI O16 - Parkeringsplads Marielyst | 570 |
| MARI O17 - Parkeringsplads Marielyst | 572 |
| MARI O18 - Parkeringsplads Marielyst | 574 |
| MARI O19 - Parkeringsplads Marielyst | 576 |
| MARI O2 - Parkeringsplads Marielyst | 578 |

MARI O20 - Parkeringsplads Marielyst 580
MARI O3 - De gamles Hjem (plejehjem) og areal til 582
MARI O4 - Kirke og kirkegård Idestrup 584
MARI O5 - Børnehave Idestrup 586
MARI O6 - Børnehave og dagcenter - Væggerløse 588
MARI O7 - Skole med tilhørende idrætsplads - 590
MARI O8 - Kirke og kirkegård Væggerløse 592
MARI T1 - Transformerstation - Idestrup 594
MARI T2 - Vindmølleområde - Elkenøre 596
MARI T3 - Kontrolleret losseplads - Hasselø 598
MARI T4 - SEAS - Sdr. Ørslev 600
MARI T5 - Teknisk anlæg - Væggerløse 602
MARI S6 - Sommerhuse syd for Godthåbs Alle 604
MARI S7 - Sommerhusområde syd for Sildestrup Øvej 606
MARI S8 - Sommerhuse ved Sildestrup Øvej 608
MARI S9 - Sommerhuse nord for Sildestrup Øvej 610
MARI S10 - Sommerhuse syd for Elkenøre Øvej 612
MARI S11 - Sommerhuse nord for Elkenøre Øvej 614
MARI R32 - Feriecenter Marielyst 616
Nørre Aslev 618
NALS B1 - Ældre boligområde - Nørre Alslev 620
NALS B10 - Boligområde i Guldborg 622
NALS B2 - Ældre boligområde - Nørre Alslev 624
NALS B3 - Ældre boligområde - Nørre Alslev 626
NALS B4 - Nyere boligområde - Nørre Alslev 628
NALS B5 - Nyere boligområde - Nørre Alslev 630
NALS B6 - Nyere boligområde - Nørre Alslev 632
NALS B7 - Ældre boligområde - Nørre Alslev 634
NALS B8 - Nyere boligområde - Nørre Alslev 636
NALS BE1 - Afgrænset landsby - Øster Kippinge 638
NALS BE2 - Afgrænset landsby - Vålse 640
NALS BE3 - Afgrænset landsby - Nørre Vedby 642
NALS BE4 - Afgrænset landsby - Gundslev 644
NALS BE5 - Afgrænset landsby - Gåbense 646
NALS BE6 - Afgrænset landsby - Orehoved 648

| | |
|---|---|
| NALS BE7 - Boliger og erhverv - Nørre Alslev | 650 |
| NALS E1 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev | 652 |
| NALS E10 - Erhvervsområde - Orehoved | 654 |
| NALS E11 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev | 656 |
| NALS E12 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev | 658 |
| NALS E13 - Motorvejsnært erhvervsområde ved Nørre | 660 |
| NALS E2 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev | 662 |
| NALS E3 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev | 664 |
| NALS E4 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev | 666 |
| NALS E5 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev | 668 |
| NALS E6 - Ældre erhvervsområde - Orehoved | 670 |
| NALS E7 - Ældre erhvervsområde - Orehoved | 672 |
| NALS E8 - Ældre erhvervsområde - Orehoved | 674 |
| NALS E9 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev | 676 |
| NALS C1 - Ældre centerområde - Nørre Alslev | 678 |
| NALS C2 - Nyere centerområde - Nørre Alslev | 680 |
| NALS C3 - Nyere centerområde - Nørre Alslev | 682 |
| NALS C4 - Nyere centerområde - Nørre Alslev | 684 |
| NALS C5 - Nyere centerområde - Nørre Alslev | 686 |
| NALS R1 - Fritidshavn - Gåbense | 688 |
| NALS R2 - Guldborg Havn - Falster | 690 |
| NALS O1 - Ældre offentlig område - Nørre Alslev | 692 |
| NALS O10 - Nyere offentlig område - Nørre Alslev | 694 |
| NALS O11 - Krokodille Zoo | 696 |
| NALS O2 - Ældre offentlig område - Nørre Alslev | 698 |
| NALS O3 - Statsfængsel | 700 |
| NALS O4 - Nyere offentlig område - Gundslev | 703 |
| NALS O5 - Nyere offentlig område - Gyldenbjergvej | 705 |
| NALS O6 - Ældre offentlig område - Nørre Alslev | 707 |
| NALS O7 - Nyere offentlig område - Nørre Alslev | 709 |
| NALS O8 - Nyere offentlig område - Nørre Alslev | 711 |
| NALS O9 - Kirke og kirkegård | 713 |
| NALS T1 - Vindmølleområde - Alstrup | 715 |
| NALS T2 - Vindmølleområde - Brarup | 717 |
| NALS T3 - Vindmølleområde - Egelev | 719 |

NALS T4 - Transformerstation og rensningsanlæg 721
NALS B11 - Boligområde Nørre Vedby 723
NALS B12 - Rækkehuse Gåbensevej 725
NALS E14 - Erhvervsområde udvidelse Business Park 727
NALS E15 - Erhvervsområde DLF 729
NALS O12 - Område til offentlige formål Skovby Friskole 731
Nykøbing Falster 733
NYKF B63 - Boligområde Pandebjerg 735
NYKF B1 - Boligområde Ydre Nørrebro i Nykøbing F. 737
NYKF B10 - Boligområde ved Stubbekøbingvej Nykøbing 739
NYKF B11 - Boligområde ved Vestensborg Alle Nykøbing 741
NYKF B12 - Ældre boligområde Nykøbing F. 743
NYKF B13 - Ældre boligområde Indre Østerbro Nykøbing 745
NYKF B14 - Ældre boligområde Indre Østerbro Nykøbing 747
NYKF B15 - Ældre boligområde Indre Østerbro Nykøbing 749
NYKF B16 - Boligområde Kringelborg Nykøbing F. 751
NYKF B17 - Boligområde ved Prinsholmvej Nykøbing F. 753
NYKF B18 - Ældre boligområde Indre Østerbro Nykøbing 755
NYKF B19 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F. 757
NYKF B2 - Boligområde Kirstinebergparken Nykøbing F. 759
NYKF B20 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F. 761
NYKF B21 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F. 763
NYKF B22 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F. 765
NYKF B23 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F. 767
NYKF B24 - Boligområde Kringelborg Nykøbing F. 769
NYKF B25 - Boligområde Kringelborg Nykøbing F. 771
NYKF B26 - Boligområde Kringelborg Nykøbing F. 773
NYKF B27 - Boligområde Sdr. Vedby Skovhuse 775
NYKF B28ny - Vestensborg Nykøbing F. 777
NYKF B29 - Boligområde Pandebjergvej Nykøbing F. 779
NYKF B3 - Boligområde syd for Parkvej Nykøbing F. 781
NYKF B30 - Boligområde Kraghave 783
NYKF B31 - Boligområde Nordbyen 785
NYKF B32 - Boligområde Nordbyen 787
NYKF B33 - Boligområde Nordbyen 789

| | |
|---|---|
| NYKF B34 - Boligområde ved Strandboulevarden | 791 |
| NYKF B35 - Boligområde Nørrebo Nykøbing F. | 793 |
| NYKF B36 - Boligområde Indre Nørrebro Nykøbing F. | 795 |
| NYKF B37 - Indre Nørrebro Nykøbing F. | 797 |
| NYKF B38 - Boligområde - Nordbyen | 799 |
| NYKF B39 - Boligområde syd for Colbjørnsensvej | 801 |
| NYKF B4 - Boligområde Ydre Nørrebro Nykøbing F. | 803 |
| NYKF B40 - Boligområde Nykøbing F. | 805 |
| NYKF B41 - Slotsbryggen Nykøbing F. | 807 |
| NYKF B42 - Boligområde Nordbyen | 809 |
| NYKF B43 - Boligområde Indre Nørrebro Nykøbing F. | 811 |
| NYKF B44 - Boligområde Parkvej Nykøbing F. | 813 |
| NYKF B45 - Blandet boligområde nord for Vesterskovvej | 815 |
| NYKF B46 - Boligområde ved Enighedsvej Nykøbing F. | 817 |
| NYKF B48 - Boligområde Nykøbing F. | 819 |
| NYKF B49 - Boligområde Ydre Nørrebro Nykøbing F. | 821 |
| NYKF B5 - Boligområde ved Nørrebros runddel Nykøbing | 823 |
| NYKF B50 - Etageboliger Indre Østerbro Nykøbing F. | 825 |
| NYKF B51 - Boligområde Indre Østerbro Nykøbing F. | 827 |
| NYKF B52 - Slagterigrunden Nykøbing F. | 829 |
| NYKF B53 - Etageboliger Fjordvej - Strandboulevarden | 831 |
| NYKF B54 - Etageboliger ved Gaabensevej 1 i Nykøbing | 833 |
| NYKF B6 - Boligområde øst for Engboulevarden | 835 |
| NYKF B7 - Boligområde ved Stubbekøbingvej Nykøbing | 837 |
| NYKF B8 - Boligområde ved Hammerlodden Nykøbing F. | 839 |
| NYKF B9 - Boligområde  Ydre Nørrebro Nykøbing F. | 841 |
| NYKF B28 - Vestensborg Nykøbing F. | 843 |
| NYKF BE1 - Afgrænset landsby - Tingsted | 845 |
| NYKF BE10 - Blandet erhvervs og boligområde - | 847 |
| NYKF BE11 - Blandet boligområde Nordbyen | 849 |
| NYKF BE2 - Afgrænset landsby - Systofte | 851 |
| NYKF BE3 - Afgrænset landsby - Systofte Skovby | 853 |
| NYKF BE4 - Afgrænset landsby - Hasselø Plantage | 855 |
| NYKF BE5 - Afgrænset landsby - Karleby | 857 |
| NYKF BE6 - Afgrænset landsby - Sønder Kirkeby | 859 |

| | |
|---|---|
| NYKF BE8 - Afgrænset landsby - Horreby | 861 |
| NYKF BE9 - Blandet bolig/erhverv Østerbro | 863 |
| NYKF E15 - Erhvervsområde ved Gaabensevej | 865 |
| NYKF BE12 - Vækstkvarter | 867 |
| NYKF E11 - Hotel Falster | 869 |
| NYKF E12 - Erhvervsområde ved Sukkerfabrikken | 871 |
| NYKF E13 - Erhvervsområde ved Gaabensevej | 873 |
| NYKF E14 - Erhvervsområde ved Gaabensevej | 875 |
| NYKF E17 - Erhvervsområde Skovalleen | 877 |
| NYKF E18 - Oplagsplads Sukkerfabrikken | 879 |
| NYKF E19 - Erhvervsområde - Guldborgsund | 881 |
| NYKF E20 - Erhvervsområde ved Gedser Landevej | 883 |
| NYKF B60 - Byomdannelse af Nykøbing F. Erhvervshavn | 885 |
| NYKF E22 - Erhvervsområde ved Nordbyen | 887 |
| NYKF E4 - Erhvervsområde Østerbro | 890 |
| NYKF E5 - Nordensvej | 892 |
| NYKF E6 - Erhvervsområde ved Gedser Landevej | 894 |
| NYKF E7 - Erhvervsområde mellem Gaabensevej og | 896 |
| NYKF E8 - Erhversområde ved Gaabensevej | 898 |
| NYKF E9 - Nordensvej | 900 |
| NYKF C1 - Bymidten | 902 |
| NYKF C2 - Lokalcenter Nordbyen | 905 |
| NYKF C3 - Lokalcenter Østerbro | 907 |
| NYKF C4 - Lokalcenter Lindholmcentret | 909 |
| NYKF C5 - Lokalcenter Nørrebro | 911 |
| NYKF C6 - Lokalcenter Ydre Nørrebro | 913 |
| NYKF C7 - Lokalcenter Nordlige Østerbro | 915 |
| NYKF R1 - Slotsbryggen | 917 |
| NYKF R10 - Fritidsområde Kohaven | 919 |
| NYKF R13 - Grønt Bælte - Vejudlæg Nordensvej | 921 |
| NYKF R2 - Hasselø Nor - fritidsanlæg | 923 |
| NYKF R3 - Fritidsområde Nørrebro | 925 |
| NYKF R5 - Lystbådehavn Prinsholmvej | 927 |
| NYKF R6 - Vandrehjem Nykøbing F. | 929 |
| NYKF R7 - Golfbane Nykøbing F. | 931 |

| | |
|---|---|
| NYKF R8 - Grønt område syd for Prinsholmvej | 933 |
| NYKF R9 - Fritidsområde Nykøbing F. | 935 |
| NYKF O1 - Offentlige formål ved Poul Martin Møllersvej | 937 |
| NYKF O10 - Spejderhus | 939 |
| NYKF O11 - Lindeskovskolen | 941 |
| NYKF O12 - Lindeskovkirken | 943 |
| NYKF O13 - Uddannelsescenter | 945 |
| NYKF O14 - Tingsted skole | 947 |
| NYKF O16 - Offentlig formål, Nordbyskolen | 949 |
| NYKF O17 - Syghus i Nykøbing Falster | 951 |
| NYKF O18 - Ejegodskolen | 953 |
| NYKF O19 - Rådhus på Parkvej | 955 |
| NYKF O2 - Offentlige formål - skole Nykøbing F. | 957 |
| NYKF O20 - Plejehjem | 959 |
| NYKF O21 - Børneinstitution på Parkvej | 961 |
| NYKF O22 - Offentlige formål | 963 |
| NYKF O23 - Offentlig område Stadion | 965 |
| NYKF O24 - Offentlige formål, herunder genbrugsplads | 966 |
| NYKF O3 - Nordre kapel og kirkegård | 968 |
| NYKF O4 - Plejehjem Nykøbing F. | 970 |
| NYKF O5 - Tidligere Kraghave Skole | 972 |
| NYKF O7 - Bispegård og park | 974 |
| NYKF B62 - Boliger Østre Skole | 976 |
| NYKF O9 - Østre Kirkegård | 978 |
| NYKF T1 - Vindmølleområde - Hullebæk | 980 |
| NYKF T2 - Rensningsanlæg Hasselø Nor | 982 |
| NYKF T3 - Baneterræn | 984 |
| NYKF T4 - Baneterræn Nørrebro | 986 |
| NYKF T5 - Vindmølleområde - Bjørup | 988 |
| NYKF T6 - Trinbræt Nordensvej | 990 |
| 1 - Tillæg nr 1 - Tilbageførsel til landzone | 992 |
| NYKF B57 - Boligområde Gedservej | 994 |
| NYKF B58 - Boligområde ved Hammerlodden | 996 |
| NYKF B55 - Boligområde Schillersparken | 998 |
| NYKF B59 - Boligområde Stubberup | 1000 |

| | |
|---|---|
| NYKF B61 - Byomdannelse Østerbro | 1002 |
| NYKF B56 - Rækkehuse på Aage Sørensensgade | 1004 |
| NYKF B64 - Rækkehuse Vendsysselvej | 1006 |
| Nysted | 1008 |
| NYST B1 - Ældre boligområde syd for Sakskøbingvej | 1010 |
| NYST B2 - Udbygget boligområde omkring Vogn- | 1012 |
| NYST B3 - Boligområde ved Bøgevænget Kettinge | 1014 |
| NYST B4 - Boligområde Kettinge | 1016 |
| NYST B5 - Nyere boligområde ved Rosenvang Nysted | 1018 |
| NYST B6 - Boligområde ved Fjordvej Nysted | 1020 |
| NYST B7 - Boligområde Syrenvænget Nysted | 1022 |
| NYST B8 - Boligområde omkring Rosenvænget Nysted | 1024 |
| NYST B9 - Område til boligformål op til Munkestien | 1026 |
| NYST BE1 - Afgrænset landsby - Frejlev | 1028 |
| NYST BE10 - Boligområde ved Kettingevej  Kettinge | 1030 |
| NYST BE2 - Afgrænset landsby - Store Musse | 1032 |
| NYST BE3 - Afgrænset landsby - Vester Ulslev | 1034 |
| NYST BE4 - Afgrænset landsby - Herritslev | 1036 |
| NYST BE5 - Afgrænset landsby - Stubberup | 1038 |
| NYST BE6 - Afgrænset landsby - Øster Ulslev | 1040 |
| NYST BE7 - Kettinge lokalcenter | 1042 |
| NYST BE8 - Blandet bolig/erhverv/kirke ved Gammel torv | 1044 |
| NYST BE9 - Nyere blandet boligkvarter mellem | 1046 |
| NYST E7 - Døllefjelde Maskinstation | 1048 |
| NYST E1.1 - Ældre erhvervsområde Nysted | 1050 |
| NYST E1.2 - Ældre erhvervsområde Nysted | 1052 |
| NYST E2 - Erhvervsområde Wichmannsvej/ Klostervej | 1054 |
| NYST E3 - Erhvervsområde ved Egevænget Nysted | 1056 |
| NYST E4 - Erhvervsområde Kettinge | 1058 |
| NYST E5 - Erhvervsområde Kettinge | 1060 |
| NYST E6 - Industriområde Kettinge | 1062 |
| NYST C1 - Nysted By | 1064 |
| NYST R1 - Skansen. Strand, park og parkering i Nysted | 1067 |
| NYST R10 - Nysted havn | 1069 |
| NYST R11 - Døllefjelde marked | 1071 |

| | |
|---|---|
| NYST R12 - Restaurant/hotel The Cottage i Nysted | 1073 |
| NYST R13 - Nysted, grønt område ved Skansevej | 1075 |
| NYST R14 - Fritidscenter og fritidsområde Kettinge | 1077 |
| NYST R2 - Campingplads Nysted | 1079 |
| NYST R3 - Feriecenter og parkering Nysted | 1081 |
| NYST R4 - Ferieby m. Center Stubberup | 1083 |
| NYST R5 - Grusgrav Store Musse | 1085 |
| NYST R6 - Fritidsområde Stubberup | 1087 |
| NYST R7 - Fritidsområde Stubberup | 1089 |
| NYST R8 - Grusgrav Kettinge | 1091 |
| NYST O7 - Offentlig formål - Skanseområdet Nysted | 1093 |
| NYST S1 - Nyere sommerhusområde - Nysted | 1095 |
| NYST S2 - Ældre sommerhusområde ved Skansen | 1097 |
| NYST S3 - Sommerhusområde ved Sdr. Kongemarksvej | 1099 |
| NYST S4 - Birkely sommerhusområde - Nysted | 1101 |
| NYST O1 - Kulturhus m.v Kettinge | 1103 |
| NYST O2 - Kirke og præstegård Kettinge | 1105 |
| NYST O3 - Grønt område lang Wichmandsvej Nysted | 1107 |
| NYST O4 - Kirkegaard Nysted | 1109 |
| NYST O5 - Efterskole Nysted | 1111 |
| NYST O6 - Skole og idrætsområde Nysted | 1113 |
| NYST T1 - Vindmølleområde - Sønderhave | 1115 |
| NYST T2 - Vindmølleområde - Bækkeskov | 1117 |
| NYST T3 - Vindmølleområde - Vantore | 1119 |
| NYST T4 - Solcelleanlæg Nysted | 1121 |
| Sakskøbing | 1123 |
| SAKS B1 - Boligområde - Sakskøbing Vest og Syd | 1125 |
| SAKS B10 - Boligområde - Arealerne ved Nykøbingvej | 1127 |
| SAKS B11 - Boligområde - Guldborgvej 348b | 1129 |
| SAKS B12 - Havnen SØ | 1131 |
| SAKS B13 - Bolig og erhverv. Øst for Saxes Allé | 1133 |
| SAKS B14 - Boligområde, arealerne NØ for havnen | 1135 |
| SAKS B15 - Boligområde syd for Nykøbingvej | 1137 |
| SAKS B16 - Boligområde Guldborg | 1139 |
| SAKS B17 - Boligområde - NØ for havnen, langs | 1141 |

| | |
|---|---|
| SAKS B2 - Rørbæk By | 1143 |
| SAKS B3 - Etageboligområde. - Apotekervænget | 1145 |
| SAKS B4 - Arealer mellem Sakskøbing Fjord og Orebyvej | 1147 |
| SAKS B5 - Arealerne mellem Møllevej og Guldborgvej | 1149 |
| SAKS B6 - Boligområde. Arealerne nord for | 1151 |
| SAKS B7 - Boligområde. Arealerne ved Rørbæk | 1153 |
| SAKS B8 - Arealerne ved Guldborghave | 1155 |
| SAKS B9 - Boligområde på havnen | 1157 |
| SAKS BE1 - Afgrænset landsby - Slemminge/Udstolpe | 1159 |
| SAKS BE2 - Afgrænset landsby - Våbensted | 1161 |
| SAKS BE3 - Afgrænset landsby - Soesmarke | 1163 |
| SAKS BE4 - Afgrænset landsby - Radsted | 1165 |
| SAKS BE5 - Afgrænset landsby - Majbølle | 1167 |
| SAKS BE6 - Bolig og erhverv - Havnen SV | 1169 |
| SAKS BE7 - Guldborg By | 1171 |
| SAKS BE8 - Blandet bolig/erhverv. Rådhusgade - | 1173 |
| SAKS BE9 - Blandet bolig/erhverv/offelige formål. | 1175 |
| SAKS E1 - Erhvervsområde. Arealer mellem Skovvej og | 1177 |
| SAKS E10 - Erhvervsområde ved Stenstrupvej | 1179 |
| SAKS E2 - Erhvervsområde. Arealer ved Stationen | 1181 |
| SAKS E3 - Erhvervsområde - Arealer mellem | 1183 |
| SAKS E4 - Erhvervsområde - Arealer mellem | 1185 |
| SAKS E5 - Erhvervsområde - Arealer ved Maltrup vænge | 1187 |
| SAKS E6 - Erhvervsformål - Arealer ved Emil | 1189 |
| SAKS E7 - Erhvervsområde ved Maribovej | 1191 |
| SAKS E8 - Erhvervsområde - Arealerne ved Birkevej | 1193 |
| SAKS E9 - Erhvervsområde på Kroggårdens jorder | 1195 |
| SAKS C1 - Centerområde. Torvegade-Torvet- | 1197 |
| SAKS C3 - Centerområde - Nykøbingvej | 1200 |
| SAKS C5 - Butik - Nykøbingvej | 1202 |
| SAKS O7 - Daginstitution Rørbæk | 1204 |
| SAKS R1 - Området ved Oreby Slot og havn | 1206 |
| SAKS R2 - Grønt område - Arealer nord for Mellemvang | 1208 |
| SAKS R3 - Turist-, fritids-, og boligområde ved | 1210 |
| SAKS R4 - Grønt område - Arealer mellem Motorvejen | 1212 |

| | |
|---|---|
| SAKS R5 - Kolonihaver ved motorvejen | 1214 |
| SAKS R6 - Rekreativt område - Arealer ved Sakskøbing | 1216 |
| SAKS R7 - Offentligt område - Arealer ved Guldborg | 1218 |
| SAKS O1 - Institutionsområdet ved Kalkbrænderivej | 1220 |
| SAKS O2 - Kirkegårdsområde ved Maribovej | 1222 |
| SAKS O3 - Kirkegårdsområdet Radsted | 1224 |
| SAKS O5 - Skole og fritids område ved Ellekildevej | 1226 |
| SAKS T1 - Vindmølleområde -Tårs | 1228 |
| SAKS T2 - Vindmølleområde - Krårup | 1230 |
| SAKS T3 - Vindmølleområde - Trudstolpe | 1232 |
| SAKS T4 - Vindmølleområde - Forneby | 1234 |
| SAKS T5 - Teknisk solcelleanlæg ved Radsted | 1236 |
| Stubbekøbing | 1238 |
| STUB B1 - Stubbekøbing By | 1240 |
| STUB B10 - Stubbekøbing By | 1242 |
| STUB B11 - (Grønt) Boligområde Stubbekøbing Vest | 1244 |
| STUB B2 - Boligområde Stubbekøbing | 1246 |
| STUB B3 - Stubbekøbing øst | 1248 |
| STUB B4 - Stubbekøbing Syd | 1250 |
| STUB B6 - Tæt lav boligområde Stubbekøbing by´s | 1252 |
| STUB B7 - Stubbekøbing Øst boligområde Fogedjorden | 1254 |
| STUB B8 - Boligområde vest | 1256 |
| STUB B9 - Horbelev  - Lav boligbebyggelse (åben-tæt) | 1258 |
| STUB BE1 - Afgrænset landsby - Ore | 1260 |
| STUB BE2 - Afgrænset landsby - Maglebrænde | 1262 |
| STUB BE3 - Afgrænset landsby - Hesnæs | 1264 |
| STUB BE4 - Afgrænset landsby - Moseby | 1266 |
| STUB BE5 - Horbelev By | 1268 |
| STUB BE6 - Bådeværftet Stubbekøbing Vest | 1270 |
| STUB E1 - Stubbekøbings erhvervsområde | 1272 |
| STUB E2 - Erhvervsområde Stubbekøbing | 1274 |
| STUB E3 - Arealer ved Stubbekøbing Havn | 1276 |
| STUB E5 - Erhvervsområde Horbelev | 1278 |
| STUB E6 - Stubbekøbing Havn | 1280 |
| STUB C1 - Stubbekøbing By | 1282 |

| | |
|---|---|
| STUB R1 - Offentligt friareal Stubbekøbing By | 1285 |
| STUB R10 - Stubbekøbing Lystbådehavn | 1287 |
| STUB R11 - Grønne arealer Stubbekøbing Vest | 1289 |
| STUB R2 - Sportsplads Stubbekbing Øst | 1291 |
| STUB R3 - Kongsnæs feriecenter | 1293 |
| STUB R4 - Idrætsanlæg Horbelev | 1295 |
| STUB R5 - Kolonihaver Stubbekøbing Øst | 1297 |
| STUB R6 - Kolonihaver Stubbekøbing | 1299 |
| STUB R7 - Sportsplads, idrætshal Stubbekøbing By | 1301 |
| STUB R8 - Næsvejle flugtskydebane | 1303 |
| STUB R9 - Campingplads Stubbekøbing | 1305 |
| STUB S1 - Sommerhusområde Ore | 1307 |
| STUB S2 - Sommerhusområde øst for Stubbekøbing | 1309 |
| STUB S3 - Sommerhusområde Sortsø | 1311 |
| STUB O1 - Sydøst Stubbekøbing | 1313 |
| STUB O2 - Skole Horbelev | 1315 |
| STUB O3 - Plejehjem, pensionistboliger m.v. | 1317 |
| STUB O4 - Stubbekøbing Plejehjem o.l. | 1319 |
| STUB O5 - Skole Stubbekøbing By | 1321 |
| STUB O6 - Skole kursus Stubbekøbing Vest | 1323 |
| STUB T1 - Renseanlæg Stubbekøbing | 1325 |
| STUB T2 - Renseanlæg Horbelev | 1327 |
| STUB T3 - Vindmølleområde - Meelse | 1329 |
| STUB C2 - Lokalcenter i Stubbekøbing Syd | 1331 |
| Sundby | 1333 |
| SUND B1 - Boligområde syd for Linde Alle Sundby | 1335 |
| SUND B11 - Boligområde Øster Toreby | 1337 |
| SUND B12 - Færgegården Sundby | 1339 |
| SUND B2 - Boligområde, nord for Linde Alle Sundby | 1341 |
| SUND B3 - Boligområde Nord for Kystvejen/Guldborgvej | 1343 |
| SUND B4 - Boligområde ved Hamborgskovvej Sundby | 1345 |
| SUND B5 - Boligområde, syd for Brovejen Sundby | 1347 |
| SUND B7 - Boligområde Toreby | 1349 |
| SUND B8 - Boligområde Toreby | 1351 |
| SUND BE1 - Afgrænset landsby - Grænge | 1353 |

| | |
|---|---|
| SUND BE2 - Afgrænset landsby - Nagelsti | 1355 |
| SUND BE3 - Bolig/erhvervsområde ved Sundby Alle | 1357 |
| SUND BE4 - Boligområde Toreby | 1359 |
| SUND E1 - Erhvervsområde Toreby | 1361 |
| SUND E2 - Erhvervsområde Toreby | 1363 |
| SUND E3 - Erhvervsområde Øster Toreby | 1365 |
| SUND E5 - Guldborgsundcenteret | 1367 |
| SUND R1 - Lystbådehavn Sundby | 1369 |
| SUND R2 - Rekreativt område Sundby | 1371 |
| SUND R3 - Rekreativt område ved Øster Toreby | 1373 |
| SUND R4 - Campingplads ved Flintinge Byskov | 1375 |
| SUND O1 - Skole og kirke Sundby | 1377 |
| SUND O2 - Hotel - Sundby | 1379 |
| SUND O3 - Toreby Kirke og kirkegård | 1381 |
| SUND O4 - Toreby Skole | 1383 |
| SUND O5 - Middelaldercenter Sundby | 1385 |
| SUND O6 - Fuglsang kunstmuseum og park | 1387 |
| SUND O7 - Ny skole i Sundby | 1389 |
| SUND T1 - Vindmølleområde - Toreby | 1391 |
| SUND T2 - Solceller Øster Toreby | 1393 |
| SUND T3 - Teknisk anlæg solcellepark ved Grænge | 1395 |
| SUND B9 - Byfortætning Sundby skole | 1397 |
| Gedser | 1399 |
| GEDS BE1 - Afgrænset landsby - Skelby | 1401 |
| GEDS BE2 - Afgrænset landsby - Gedesby | 1403 |
| GEDS BE3 - Bymidten Gedser | 1405 |
| GEDS BE4 - Blandet bolig og erhverv - Gedser | 1407 |
| GEDS E1 - Havneformål Gedser | 1409 |
| GEDS E2 - Erhvervsområde Gedser | 1411 |
| GEDS R1 - Feriecenter Gedser | 1413 |
| GEDS R10 - Feriehusbebyggelse - Vesterled | 1415 |
| GEDS R11 - Feriehusbebyggelse - Vesterhave | 1417 |
| GEDS R2 - Lystbådehavn Gedser | 1419 |
| GEDS R3 - Offentligt friareal Gedser | 1421 |
| GEDS R4 - Grønt område Gedesby | 1423 |

| | |
|---|---|
| GEDS R5 - Sommerhusområde Feriecentre - Gedesby | 1425 |
| GEDS R7 - Sommerhusområde Feriecentre - Gedesby | 1427 |
| GEDS R8 - Feriekolonier og offentlige formål ved | 1429 |
| GEDS R9 - Idrætsanlæg Gedser | 1431 |
| GEDS S1 - Sommerhusområde Kobbelsø | 1433 |
| GEDS S3 - Sommerhusområde - Gedesby | 1435 |
| GEDS O2 - Kultur og Fritid Center Friisenfeldt | 1437 |
| GEDS O5 - Sommerhusområde parkeringspladser - | 1439 |
| GEDS O6 - Sommerhusområde parkeringspladser - | 1441 |
| GEDS O7 - Sommerhusområde parkeringspladser - | 1443 |
| GEDS R12 - Offentlige formål - fritidsanlæg | 1445 |
| GEDS R13 - Offentlige formål - fritidsanlæg | 1447 |
| GEDS R14 - Offentlige formål - Fredskov | 1449 |
| GEDS T1 - Teknisk anlæg | 1451 |
| GEDS T2 - Vindmølleområde - Stavreby | 1453 |
| GEDS T3 - Solvarmeanlæg i Gedser | 1455 |
| SUND R5 - Fritidsområde Sundskolen | 1457 |
| Søg på kort | 1459 |

# HVAD ER EN KOMMUNEPLAN?

## HVAD ER EN KOMMUNEPLAN

Alle kommuner skal have en kommuneplan. Det er i kommuneplanen, at byrådets visioner bliver omsat til fysisk planlægning. Kommuneplanen er derfor et vigtigt redskab til at skabe og fastholde en attraktiv og bæredygtig kommune - både økonomisk, socialt og miljømæssigt.

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

Kommuneplanen fastlægger rammerne for udviklingen i kommunen i de næste 12 år.
Afsættet for kommuneplanen er de muligheder og udfordringer, vi står over for i Guldborgsund Kommune. Forud for kommuneplanen hr byrådet vedtaget en Planstrategi2022. Se mere om den strategiske retning som byrådet har fastlagt og planstrategien her.

### Borgerdialog og tidlig inddragelse

(Foreløbig formulering, som skal opdateres efter den offentlige hørings afvikling)

Der har undervejs i udviklingen af nærværende kommuneplan været afholdt en tidlig idéfase, hvorfra idéer og input er indhentet og drøftet.

Forslaget til kommuneplanen har været sendt ud i den lovpligtige høring i perioden fra fredag d. 24. maj til fredag d. 11 august. Her har der ligeledes været muligheder for at møde byrådets politikere og drøfte de relevante udlæg, på besigtigelser og dialogmøder om planen.

### Mere om en kommuneplan?

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

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

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

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

I kommuneplanen kan du se:

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

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

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

# KOMMUNEPLANENS EMNER

## KOMMUNEPLANENS EMNER

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

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

### Hovedstrukturen

I afsnittet Hovedstruktur redegøres først for de forudsætninger der er tilstede som grundlag for planlægningen, og dernæst redegøres emnevist for de større ændringer i kommuneplanen, samt med hvilket politisk og strategisk ophæng eller markedsmæssigt behov de foreslås.

### Temadelen

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

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

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

### Kommuneplanens rammer for lokalområderne

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

Rammerne er den fysiske udstrækning af planområderne vist på et kort.
Kommuneplanens rammer har to formål:

- Rammerne angiver, hvad der skal gælde for indholdet af lokalplaner for de enkelte delområder og afgrænser områderne

- Rammerne er grundlaget for behandling af sager, der vedrører byggeri og anvendelse, som ikke kræver lokalplan.

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

### Miljøvurdering

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

# KOMMUNEPLANENS FORORD

## FORORD

Det nye byråds første år, frem mod vedtagelsen af denne kommuneplan, har været en tid med store udfordringer både internationalt, nationalt og helt lokalt.

Den grønne omstilling var en dagsorden der fyldte meget allerede ved byrådets strategiseminar kort efter valget. Og med krigen i Ukraine samt forsynings- og energikrisen der kort efter indfandt sig, er omstillingen af energiproduktionen blevet endnu mere aktuel og vedkommende - også helt lokalt. Energiproduktion er derfor blevet en del af nationale planer og lokale projekter, som kommunen skal planlægge for.  Danmarks vores rolle som fødevareproducent og landbrugsland har fået fornyet fokus, da Ukraines korneksport blev forhindret. Klimadagsordenen peger også på at fødevareproduktionen skal tilpasses, og på samme måde er biodiversitet og pladsen til natur et emne der fylder meget mere i dag end for 4 år siden.

De 4 dagsordener som er nævnt ovenfor, er alle plads- og planlægningskrævende og gode eksempler på nogle af de mange hensyn, som bliver politisk afvejet når vi som byråd vedtager en kommuneplan.

Uanset uro i verden, skal vi fortsat sørge for at tilbyde gode steder at bo, vokse op, uddanne sig og arbejde her, lokalt i Guldborgsund Kommune. Med Kommuneplan2023 følger vi op på målsætningerne for Guldborgsund Kommune fra Planstrategi2022, hvor Byrådet peger på 7 temaer, som vi særligt vil fokusere på. Nemlig:

Det gode børneliv

Omsorg og sundhedsfremme

Uddannelsesbyen Nykøbing F

Turisme og Bosætning

Et godt erhvervsklima

Grøn omstilling

Kommunen som attraktiv arbejdsplads

Kommuneplan2023 skal være med til at realisere målsætningerne, via den fysiske planlægning for hvordan vi fordeler anvendelserne af kommunens areal.

I løbet af efteråret 2022 gav vi borgerne mulighed for at give input og forslag til hvad kommunen skal udvikle i de kommende år. Vi er meget taknemmelige for alle de konstruktive input, som vi har modtaget i processen. Idéerne og bemærkningerne kan samles i nogle overordnede emner;

ønsker om mere og bedre natur og bedre adgang til natur og kyst ønske om flere stier og cykelstier ønsker om bedre trafiksikkerhed ønsker om udvikling i byer og havne og kvalitet i byudviklingen stier og cykelstier

Idéerne og inputtene peger også på, at vi skal huske på alle dele af kommunen, dvs. både hovedbyen Nykøbing F, købstæderne, de mindre byer og livet i landdistrikterne, og på at vi skal holde fast i og udvikle os som en grøn kommune, hvor naturen og kysterne spiller en afgørende rolle for et godt hverdagsliv for både naturen, sundheden, bosætningen og turismen.

Vi planlægger med denne kommuneplan derfor en række nye udviklingsinitiativer og udlægger nye områder til både boligudbygning, erhvervsudvikling, turisme og byudviklingsinitiativer.  Ved Sakskøbing Havn, Nykøbing F. Havn, og på en række andre mindre byudviklings-arealer, arbejder vi med fortætning af byerne. I en fortætning ligger også en omdannelse og fornyelse af de arealer der trænger til at komme i spil i en ny funktion, så byen fortsat fremstår attraktiv. En fortætning understøtter byens liv, med flere boliger tæt på bymidten, og samtidig skal en fortætning også understøtte en bæredygtig by - hvor der er korte afstande og mindre behov for at starte bilen.

Nu hvor anlægsfasen er skudt i gang for Fehmernbelt forbindelsen mærker vi endelig den længe ventede efterspørgsel på erhvervsarealer i vores område. Derfor peger kommuneplanen også på erhvervsarealer med udvidelse af Business Park Falster v. afkørsel 43, samt et areal v. afkørsel 44, Højmøllen.  Vi planlægger for store nye turismeområder i Marielyst - også med baggrund i en stigende interesse for markeder i nærheden af Fehmernbelt forbindelsen. Særligt muligheden for at et stort resort kan skabe en stor forandring, og realisere målsætningerne i Destinationsplan Sydfalster om større overnatningskapacitet.

I denne kommuneplan indarbejdes også det Grønne Danmarkskort, som udpeger forskellige naturelementer i landskabet, og som skal styrke arbejdet med at skabe sammenhængende naturområder. Vi gør det også tydeligere hvor der kan – og ikke kan etableres solenergianlæg med en udpegning heraf, ligesom vi tager første skridt i retning af den lovpligtige strategiske planlægning for landsbyer. Især det sidste vil kræve yderligere bearbejdning og en lang dialog med netop landsbyerne og beboerne, hvor vi i fællesskab udforsker perspektiverne i de enkelte landsbyer og områder i landdistriktet. Det vil vi tage hul på i den kommende tid.

Fra byrådets side ser vi frem til, at de muligheder som foreslås med denne plan, først bliver drøftet i høringsperioden, og siden kan realiseres i samarbejde med borgere, foreninger og virksomheder.

På vegne af byrådet

Simon Hansen
BORGMESTER


GULDBORGSUND
KOMMUNEPLAN
2023 - 2035
GULDBORGSUND KOMMUNE
NYKØBING F
TEATER




FORUDSÆTNING FOR PLANLÆGNING



KOMMUNEPLANSTRATEGI



OVERORDNET PLANLÆGNING



PLANLÆGNING I RELATION TIL NABOKOMMUNER



PLANLÆGNING I RELATION TIL STAT



PLANLÆGNING I RELATION TIL REGION

# FORUDSÆTNINGER FOR PLANLÆGNING

## FORUDSÆTNINGER FOR PLANLÆGNING

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

Planlægningen tager udgangspunkt i vores styrker og muligheder. Forudsætningerne for Guldborgsund Kommune ændrer sig markant med anlægsarbejderne ved både Fehmernforbindelsen og ved Storstrømsbroen. Med anlægsarbejdernes start følger nu også de længe ventede langsigtede investeringer i vores område. Vi kan derfor udvikle erhverv på baggrund af vores geografiske beliggenhed og på baggrund af potentialet for videreudvikling af erhvervsmæssige styrkepositioner.

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




***Illustration: Beliggenhed - beliggenhed - beliggenhed***

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

Med denne kommuneplan skabes også rammer som kan understøtte en udvikling af det store turismepotentiale i hele kommunen; herunder de købstadsmiljøerne med unikke historiske by- og havnemiljøer. Der gives muligheder for at give nye tilbud og øge kapaciteten af overnatninger i og omkring vores turismecenter Marielyst. Dette arbejde ligger i forlængelse af Destinationsplan Sydfalster.

Nykøbing F. skal fortsat have fokus som kommunens stærke hovedby med et levende handelsliv, lystbådehavn, kulturtilbud, sygehus samt som en attraktiv uddannelsesby. Nykøbing F får et helt fantastisk nyt potentiale med omdannelsen af havnen, som denne kommuneplan indarbejder i

planlægningen. Havnearealerne kan både rumme nye institutioner, nye pladser og stier med muligheder for at opholde sig og færdes langs sundet, nye boliger, og ikke mindst et unge- og kulturområde i havnens sydlige ende.

Både havneomdannelsen og flere andre centrale udlæg til boliger i Nykøbing F, kan sikre at der fortsat er muligheder for at skabe nye og tidssvarende boliger centralt i Nykøbing F.

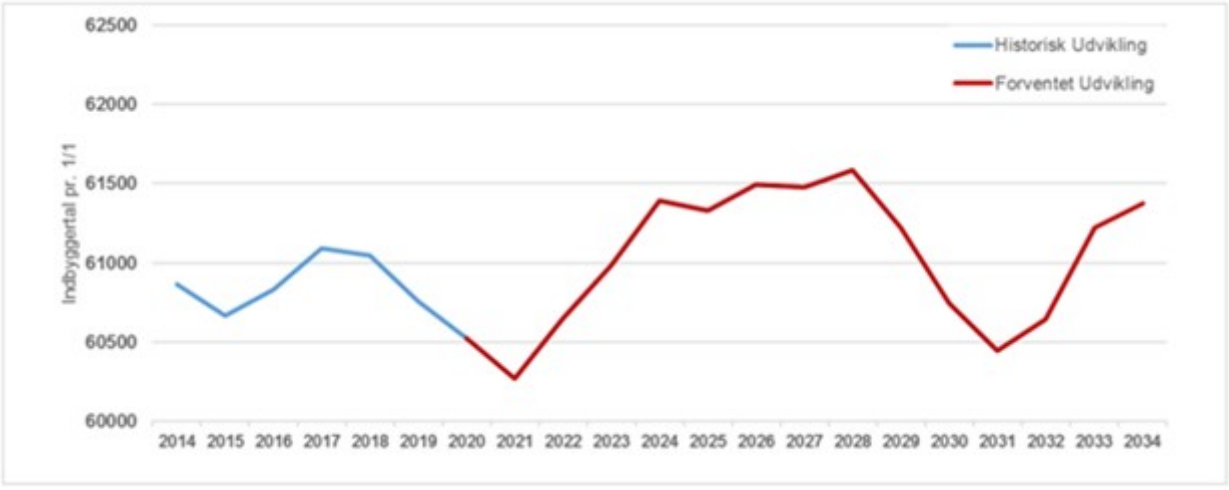
Med en balanceret udvikling vil vi sikre, at kommunen fortsat udvikles med rum for kvaliteterne i hovedbyen Nykøbing samt kvaliteterne i købstæderne, de mindre byer og på landet.

## Overordnede forudsætninger

Til anvendelse i den fremtidige planlægning har Guldborgsund Kommune udarbejdet en befolkningsprognose, der viser den forventede befolkningsudvikling i perioden 2022-2034. Se prognosen her.[opdateres med ny prognose når den er udarbejdet og godkendt]

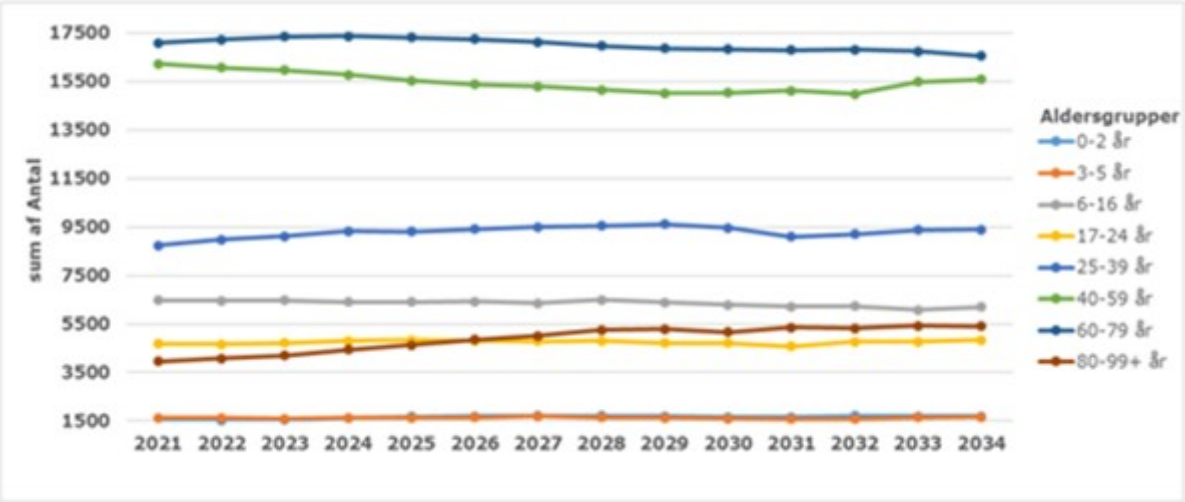
Befolkningsprognosen er en vigtig forudsætning for den kommunale planlægning og forvaltning. Den giver et grundlag for at kunne planlægge byudviklingen og vurdere kapacitetsbehovet for blandt andet boliger, daginstitutioner, skoler, fritidsordninger og plejehjem, ligesom befolkningsprognosen anvendes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

Prognosen viser helt overordnet en stigning i indbyggertallet i perioden 2022-2026 på 1,4% (838 indbyggere) og over en 12 årig periode (2022-2034) på 1,2% (721 indbyggere). Der ses et dyk i indbyggertallet i årene 2029-2031 hvorefter det igen stiger frem mod udgangen af prognoseperioden. Hertil skal bemærkes, at prognosens resultat er mest troværdigt de første 4-5 år, mens der er langt større usikkerhed omkring forudsigelserne mod slutningen af perioden




***Figur: Historiske og forventede indbyggertal i Guldborgsund Kommune***

Prognosen viser store forskelle mellem aldersgruppernes udvikling i perioden. I den ældste befolkningsgruppe (80 år og opefter) forventes en udvikling på 19,2% (783 indbyggere) frem til 2025 og hele 32,8% (1335 indbyggere) frem mod 2034. Også blandt de yngste aldersgrupper forventes en positiv udvikling. For de 0-2-årige både i en 4-årige og en 12 årig horisont. Førskolebørnene (de 3-5-årige) har en stigning på 1,0% (16 indbyggere) i de første 4 år. Over de 12 år er stigningen 1,8% (29 indbyggere). For antallet af folkeskoleelever (de 6-16-årige) ses en negativ udvikling. Prognosen viser 24 færre i 2025 (0,4%) og 246 færre i 2034 (3,8%). Størst negativ udvikling ses blandt de 60-79-årige, hvor der i løbet af de første 4 år er en meget begrænset stigning på 8 indbyggere mens der ses et fald på 667 personer (3,9%) frem mod 2034. Udviklingen for alle aldersgrupper fremgår af figur 3.

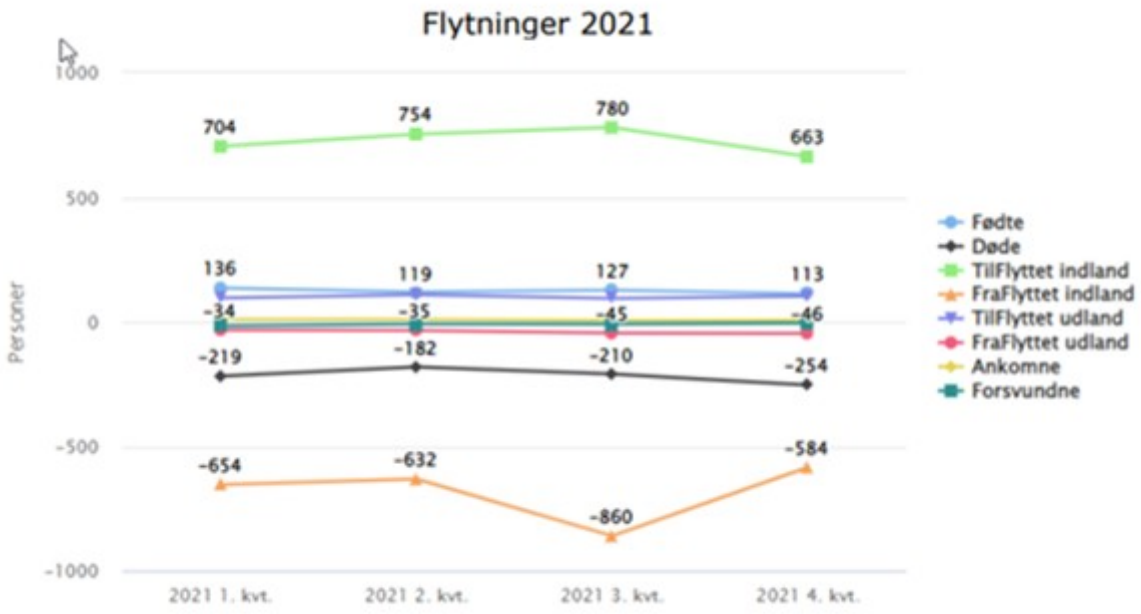



***Figur: Udviklingen i aldersgrupper for hele kommunen***

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

I alle de historiske år har der været en negativ fødselsbalance, hvilket vil sige, at antallet af døde overstiger antal børn der blev født.

Typisk har vi set at fødselsunderskuddet opvejes af flytteoverskuddet, således at befolkningstallet har været stabilt.

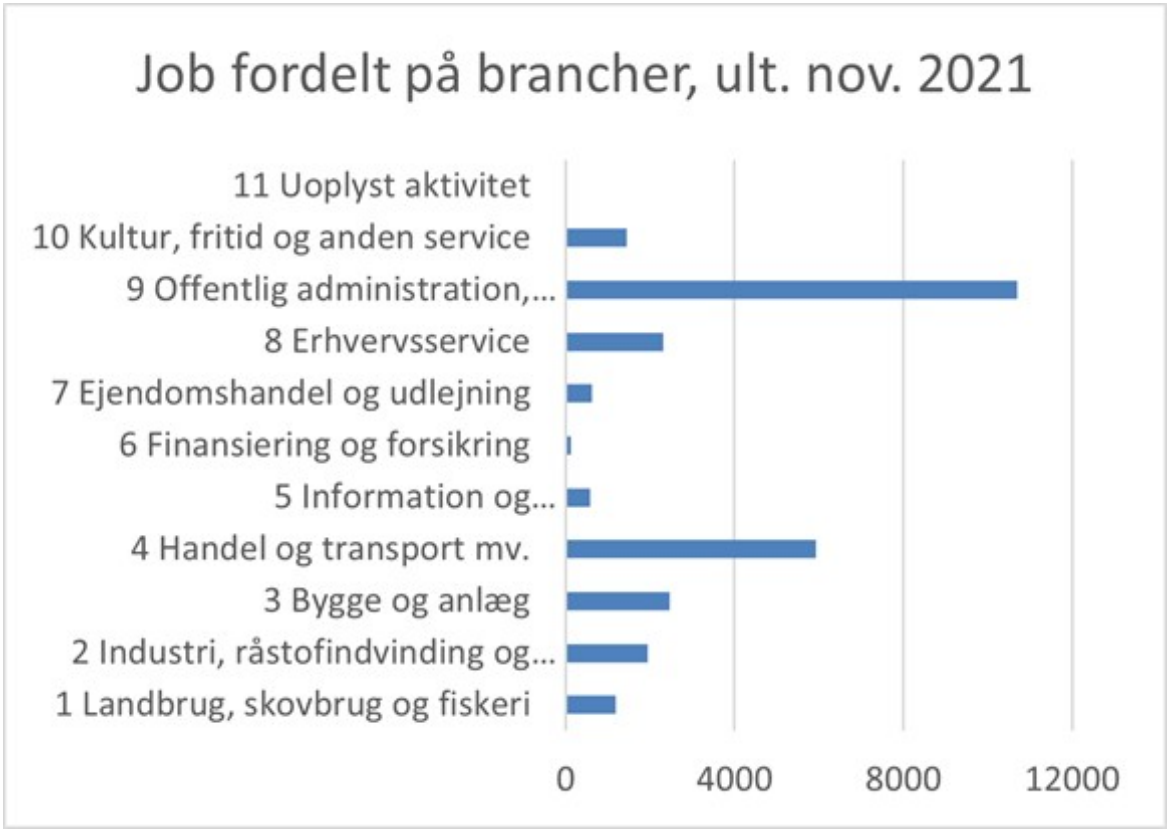



***Figur: Flyttebalance – og fødselsoverskud; udvikling***

## Arbejdspladser, brancher og beskæftigelsesfrekvens

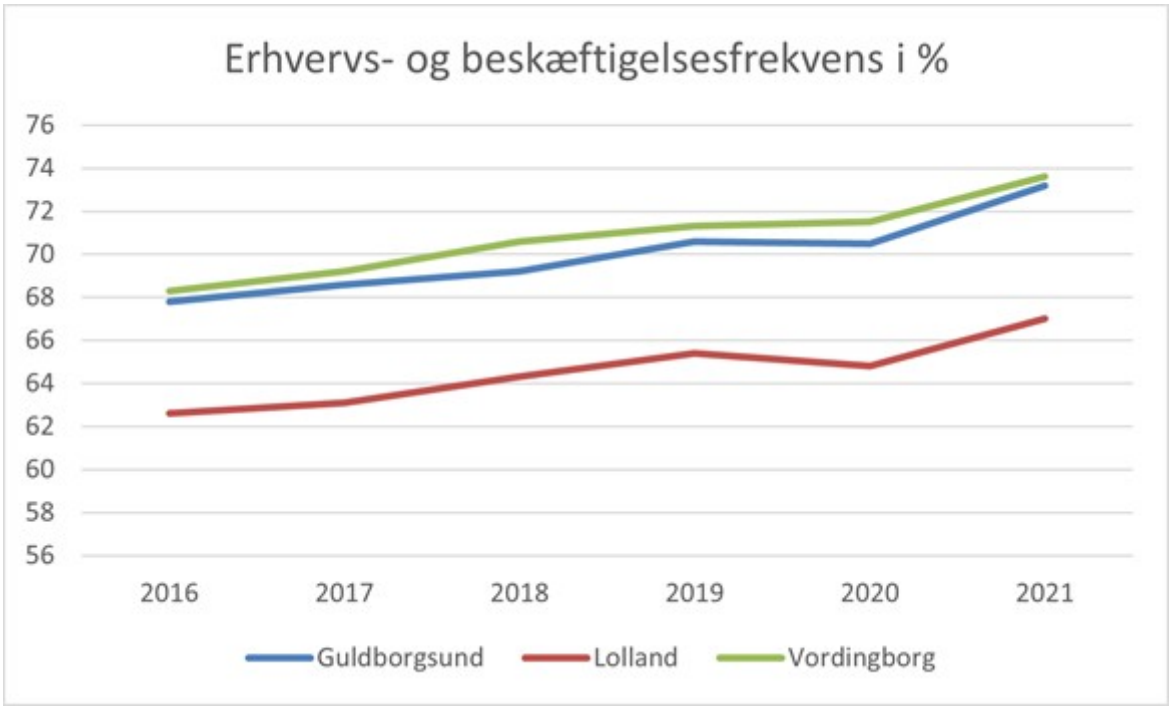
Guldborgsund Kommune er kendetegnet ved et aktivt og velfungerende erhvervsliv med adgang til gode job- og karrieremuligheder både inden for offentlige og private arbejdspladser.

Figuren viser fordelingen af antal jobs i kommunen inden for alle brancheområder.




***Figur: Job fordelt på brancher i Guldborgsund Kommune, opgjort ult. nov. 2021***

Hvad angår beskæftigelsesfrekvensen, ser opgørelsen for Guldborgsund og nabokommunerne således ud for årene 2016-2021:



Beskæftigelsesfrekvensen udgør den del af arbejdsstyrken, der er i beskæftigelse. Det fremgår af figuren, at ca. 68% af arbejdsstyrken i Guldborgsund var beskæftiget i 2016, og at beskæftigelsesfrekvensen har været stigende siden 2016, frem til 2021 hvor den udgør 73,2 %.

**Guldborgsund Kommunes ressourcerhttp://guldborgsund.dkplan.dk/umbraco/#tab12**

- Ca. 61.000 borgere i Guldborgsund Kommune
- En stærk uddannelsesby med et bredt uddannelsesudbud
- Stærke lokalsamfund
- Stærk foreningstradition – og et stort frivillignetværk
- Stabil og dygtig arbejdskraft
- Danmarks bedste landbrugsjord
- Stærke produktionsvirksomheder med international betydning
- Plads både til natur og erhverv.

**LINKS til strategier, analyser, undersøgelser og aftaler**

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

Link til www.businesslf.dk

Link til befolkningsprognose 2018-2030 kan findes her [Opdatering afventer politisk godkendelse af 2023 prognosen]

Link til 360 graders borger-tilfredshedsundersøgelse om Guldborgsund kan findes her

Link til Investor potentialeanalyse ift. bosætning kan findes her

Guldborgsund Kommunes Planstrategi 2022 kan findes her

Guldborgsund Kommunes fagudvalgsstrategier kan også findes her

Link til Guldborgsund Kommunes internationale rammeplan kan findes her og bilag til rammeplanen kan findes her

# MERE OM BEFOLKNINGSPROGNOSER

## Tilflyttere til nye boliger

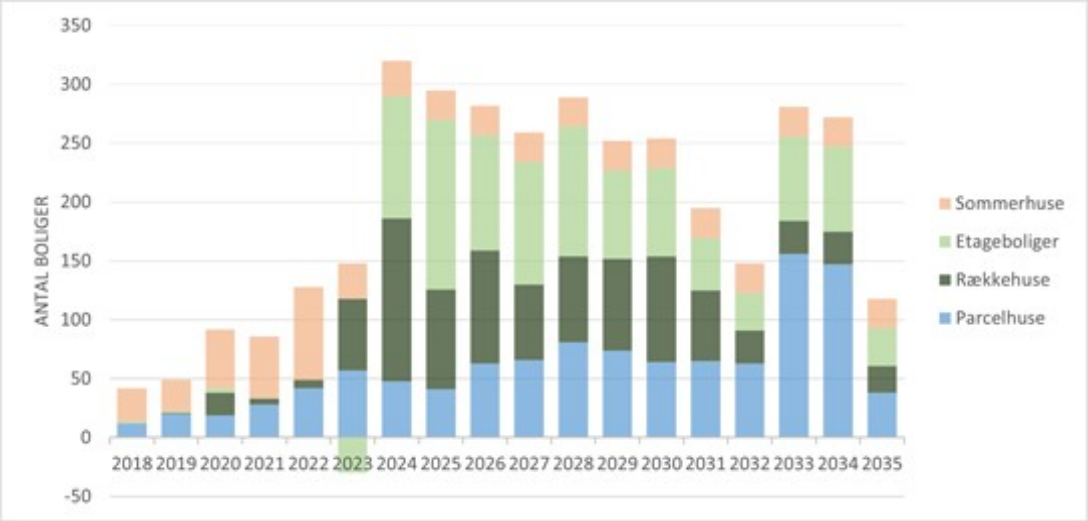
Nye boliger er med til at skabe mulighed for tilflytning kan sætte gang i rokader  boligerne imellem. Guldborgsund Kommune er præget af en ældre boligmasse (ældre villaer og parcelhuse og huse på landet, og overvejende ejerboliger), derfor er der behov for at skabe mulighed for tidsvarende nye boliger.

I højkonjunkturen i årene før den økonomiske krise omkring 2010 blev der på tre år opført ca. 600 nye boliger i Guldborgsund Kommune. Derefter er antallet af nye boliger der er opført faldet kraftigt. I den mellemliggende periode, er der derfor så godt som ingen nye udlæg foretaget.

I forbindelse med højkonjunkturen op til 2020 og corona-epidemien, skete der en pludselig vækst i salget af grunde, og nu er der helt udsolgt af byggegrunde i og omkring Nykøbing F. Derfor er der behov for nye udlæg der giver mulighed for fortsat at bygge moderne og tidssvarende boliger, og dermed tiltrække tilflyttere.

Ifølge befolkningsprognosen og boligbyggeprogrammet 2023-2035 (se den her) [link skal opdateres når prognosen foreligger godkendt] forventes der opførelse af en del nye boliger. I gennemsnit forventes det, at der bliver opført 121 boliger om året i prognoseperioden.

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




***Figur: Antallet af nye boliger fordelt på boligtyper pr. år***

Figuren viser antallet af nye boliger der er blevet opført i perioden 2018-2023 og hvor mange boliger der forventes pr. år i prognoseperioden 2023-2035. Det bemærkes at der i 2023 er negativ udvikling i antallet af almene boliger, da der er foretaget nedrivninger, og at udviklingen hen mod slutningen af

fremskrivningsperioden er mere usikker.

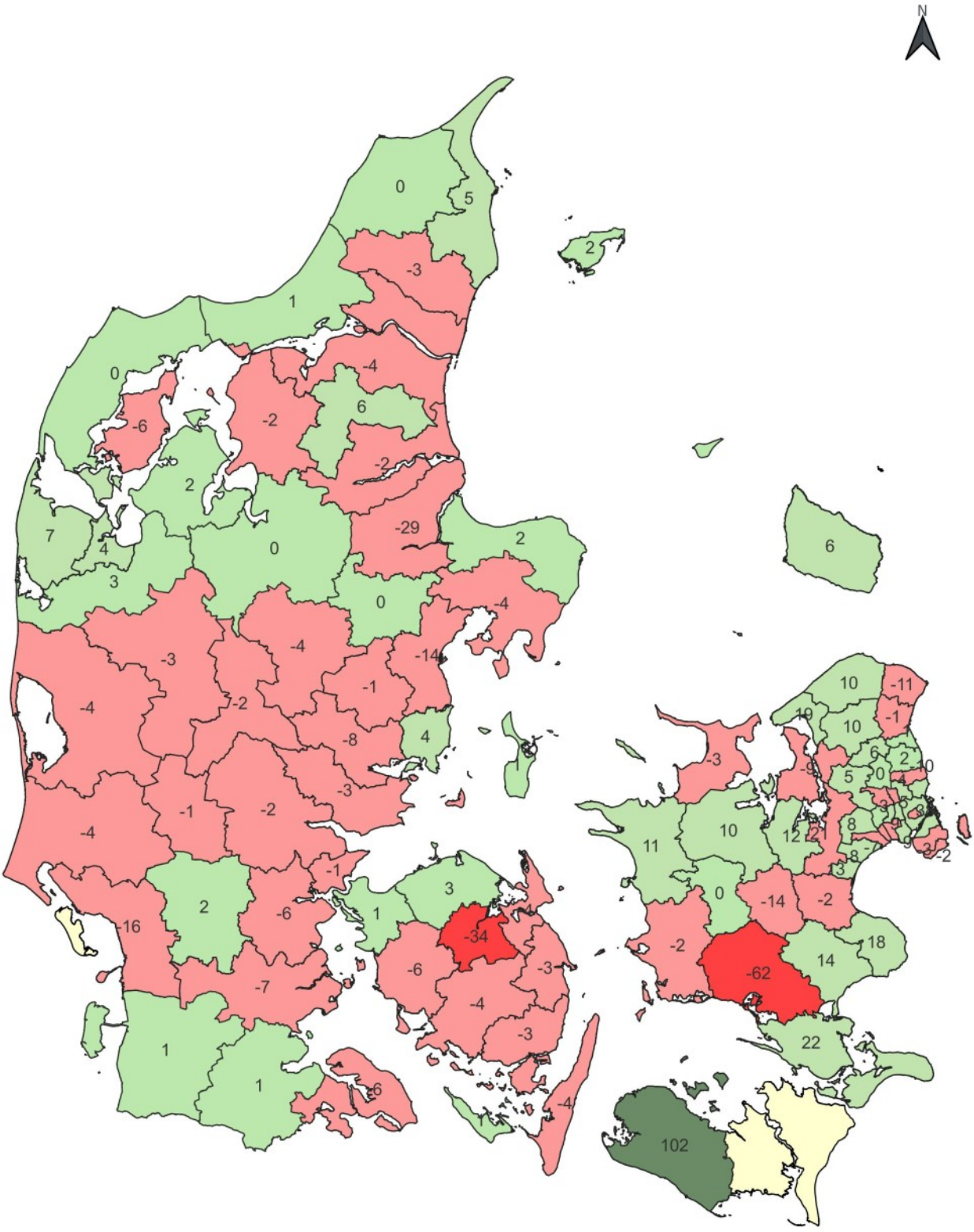
**Flyttebalance på mellem-kommunale flytninger**

Tilflytninger hænger naturligt sammen med opførelsen af nye boliger, idet der skal være boliger at flytte ind i, eller rokere til således at der frigives en eksisterende bolig.

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

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

Den samlede flyttebalance er positiv, og har været stabil i en årrække.


N
0
5
2
-3
1
0
-4
6
-6
-2
-2
2
7
4
-29
2
6
3
0
0
-4
-3
-4
-14
-4
-1
-2
-8
4
1
-3
-1
-2
-4
-1
3
2
-6
1
16
-34
-3
-6
-4
-7
-3
1
1
6
-4
102
10
-11
19
10
-1
6
2
10
5
10
4
-3
-9
3
8
11
10
12
21
8
-2
3
0
-14
-2
-2
-62
18
14
22

# INTERNATIONALE SAMMENHÆNGE

## INTERNATIONALE SAMMENHÆNGE

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

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

I Guldborgsund Kommune er vi bevidste om de muligheder og ressourcer, der ligger i det internationale engagement, og i 2022 vedtog byrådet en ny international rammeplan.

Guldborgsund Kommune har et omfattende internationalt samarbejde og er en af de kommuner i Region Sjælland, der får mest udbytte af EUs finansielle støttemuligheder. Kommunen er således budgetbærende eller netværkspartner i en lang række internationale projekter.
Projekterne medvirker til en bred vifte af resultater inden for offentlig transport, erhvervsfremme, landdistriktsudvikling, turisme, grøn omstilling, naturbeskyttelse, undervisning, byudvikling og uddannelse. Desuden har vi et tæt samarbejde med ni ukrainske kommuner for at støtte demokratiudvikling.

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

Du kan læse Guldborgsund Kommunes internationale rammeplan her.

# KOMMUNEPLANSTRATEGI

## Planstrategi, udvalgsstrategier og kommuneplan

Planstrategien, udvalgsstrategierne og kommuneplanen hænger tæt sammen og udgør tilsammen de overordnede politiske styringsværktøjer i Guldborgsund Kommune. Samlet beskriver de kommunens strategiske prioriteringer inden for velfærd, offentlig service og det fysiske miljø.

### Planstrategien

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

### Udvalgsstrategierne

**Udvalgsstrategierne** er byrådets strategier for de enkelte politikområder. Se de vedtagne udvalgsstrategier her.

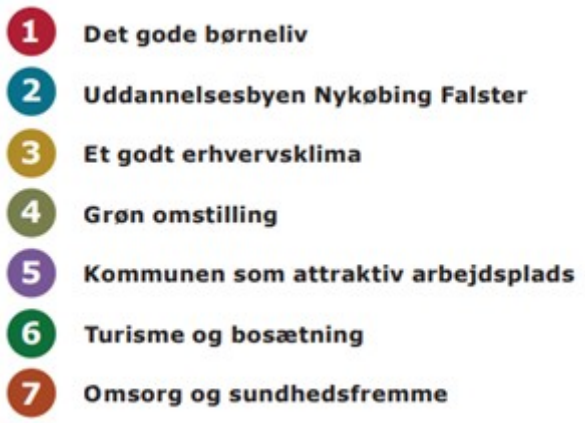
### Kommuneplanen

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

## PLANSTRATEGI

Guldborgsund Kommunes byråd ønskede at der så hurtigt som muligt efter tiltrædelsen blev lagt en strategisk retning for det politiske arbejde. Det skete i form af en planstrategi og med udvalgsstrategier for alle udvalgenes arbejde. I juni måned 2022 vedtog byrådet Planstrategi 2022. Se planstrategien her.

Med planstrategi 2022 valgte byrådet at sætte fokus på 7 politiske temaer,




Ud af de 7 overordnede temaer i planstrategien, kan kommuneplanen særligt bidrage til de 4 af temaerne;

- Uddannelsesbyen,
- Et godt erhvervsklima
- Turisme og bosætning
- Grøn Omstilling

## Det politiske aftryk i planlægningen

Ifølge Planstrategi 2022 som er vedtaget af byrådet i juni 2022, skal kommuneplanen omsætte de strategiske målsætninger til fysisk planlægning og tilpasses, så vi som kommune, opfylder og om muligt også drager fordel af ændringer i planloven.

Ud af de 7 overordnede temaer i planstrategien, kan kommuneplanen særligt bidrage til de 4 af temaerne;

- Uddannelsesbyen,
- Et godt erhvervsklima
- Turisme og bosætning
- Grøn Omstilling

Uddannelsesbyen

Nykøbing skal styrke sin position som Lolland-Falster og Sydsjællands uddannelsesby.

Det gør vi dels for at sikre en arbejdsstyrke der har de kvalifikationer som vores arbejdsmarked efterlyser, dels fordi uddannelse for den enkelte baner vejen for et bedre liv på mange måder, og sidst så betyder det noget for kommunens økonomi. Det er en vigtig forudsætning for at skabe en god spiral for

samfundet. Det lokale perspektiv er at vi skal tilbyde uddannelser lokalt for at løfte de unge som vælger at blive boende lokalt, og for at fastholde de unge der aktivt søger uddannelsen- og ellers ville flytte efter den.

For at understøtte at Nykøbing F er en attraktiv by at bo og uddanne sig i for unge- og yngre mennesker, skal vi se på om byen tilbyder de ting de efterspørger, og sikre en aktiv bymidte. Det handler bland andet om at skabe de rigtige rammer for, at butikker og handelslivet kan fastholdes og udvikle sig i midtbyen, og om at skabe muligheder for boliger for alle aldersgrupper og indkomstgrupper.

Der er flere udlæg i Nykøbing F bymidte som giver muligheder for at styrke bymidten. Især havneudviklingen med både boliger, men også et meget stort fokus på offentlige institutioner og nye rekreative byrum vil skabe nye og attraktive muligheder i Nykøbing F, for både unge og yngre familier.

Et godt erhvervsklima

Guldborgsund Kommune oplever nu, den længe ventede efterspørgsel på erhvervsarealer, som har været forventet i forbindelse med Fehmern-forbindelsen, men som er blevet forsinket parallelt med Fehmern-forbindelsens udskydelser. Med denne kommuneplan udlægges derfor relativt store nye erhvervsområder. Det sker altovervejende omkring mødet mellem vejforbindelserne fra Rostock/Gedser og Fehmern/Rødby på Nordfalster.

Der gives mulighed for en udvidelse af det eksisterende Business Park Lolland Falster v. afkørsel 43 på Sydmotorvejen, og der udlægges et nyt areal også i tilknytning til de overordnede vejforbindelse ved afkørsel 44.

Turisme og Bosætning

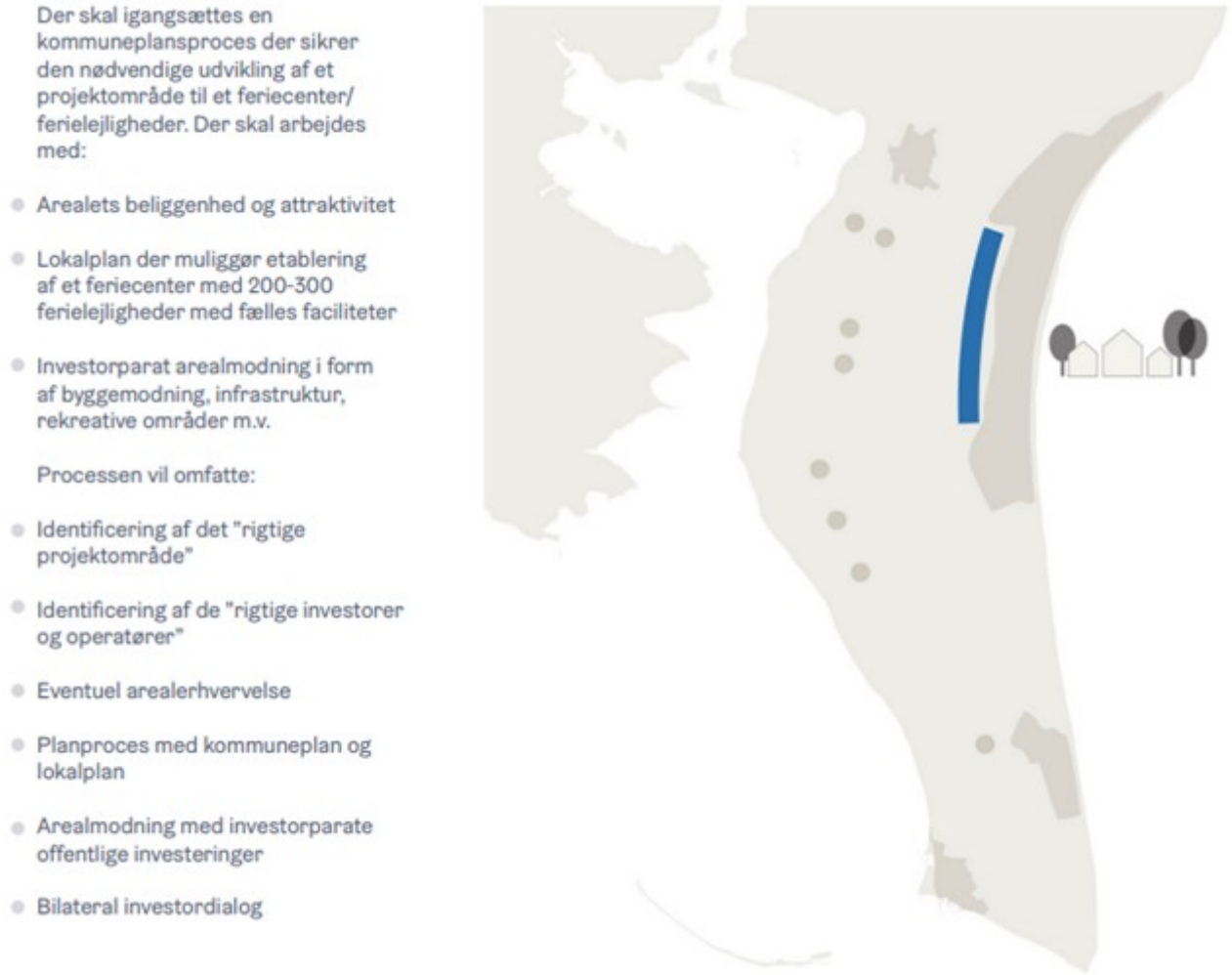
Turismen er også erhverv, og skal ligeledes tilgodeses med udviklingsmuligheder. Også for turisme-branchen betyder et stort tysk marked, med stor appetit for kystturisme, der rykker nærmere på, en forventning om store forandringer. I kølvandet herpå kommer også muligheder for at tiltrække investeringer.

Det er Marielyst som utvetydigt tiltrækker sig den største interesse, som en veletableret destination. På baggrund af konkrete projekter udlægges her større arealer til udvikling af ferieboliger og sommerhuse. Allerede med Marielyst helhedsplan som blev vedtaget i 2011 blev der peget på behovet for at hjørnet ved rundkørslen betyder noget for oplevelsen af at ankomme til en ferieby.




***Billede. Oversigtskort fra Marielyst Helhedsplan 2011***

Sidst er Destination Sydfalster udarbejdet, og peger også på behovet for udvikling af overnatningskapacitet




***Billede: Uddrag fra Destinationsplan Sydfalster, 2022***

Købstæderne kan understøtte både turisme og bosætning. Derfor skal vi sikre de værdifulde kulturmiljøer og forbindelserne til vand og natur, som findes i i vores alle vores købstæder (Sakskøbing, Nysted og Stubbekøbing og Nykøbing F). Udviklingen i kommunen skal ske i både Nykøbing F, i købstæderne og i landdistrikterne. Men behovene er forskellige, og det bliver udviklingen derfor også.

Vi skal understøtte, at bosætning i landdistrikterne er attraktivt i kraft af at være boliger tæt på kyst, natur og de store vidder, og i kraft de mindre samfunds stærke fællesskaber. Samtidig nedriver vi de bygninger, der skæmmer i lokalområderne.

Med denne kommuneplan udlægges et større antal, både større og mindre boligudlæg i og omkring Nykøbing F. for at understøtte bosætning der hvor efterspørgslen er størst.

Grøn omstilling

Planstrategien peger på Grøn Omstilling som et tema. Arbejdet med klimagas-reduktionerne varetages i DK2020-planen og med den reduktionssti der der er valgt.

Der er dog nogle dele af den fysiske planlægning som også kan medvirke til den grønne omstilling.

I denne kommuneplan er medtaget en udpegning af de områder hvor der ***ikke*** kan planlægges for solenergianlæg, og områder hvor der skal tages særlige hensyn ved en evt. planlægning for solenergianlæg. Dermed kan der skabes større overblik over mulighederne for at udvikle energianlæggene. Men et konkret anlæg vil fortsat skulle behandles enkeltvist ved planlægning.

Desuden udlægges der 22 ha på Nordfalster til et biogasanlæg, eller et bio-procesanlæg, for der kan udvikles flere processer end blot biogas-produktionen. Biogasproduktionen hænger sammen med kommunens store landbrugssektor, da der kan ske en udnyttelse af landbrugets restprodukter. Biogas skal over tid erstatte den naturgassen, og dermed bidrager Guldborgsund Kommune til energi-produktionen.

Et andet greb som den fysiske planlægning kan bidrage med, er at arbejde bevidst med at skabe tætte byer. Tætte byer levner plads til landbrug og natur mv udenfor bygrænsen; derfor har vi i Danmark en lang tradition for at arbejde med at begrænse nye byudlæg. Men de tætte byer har også den fordel at behovet for kørsel i bil reduceres. Ved at skabe tættere byer, hvor der ikke er langt fra bolig til skole, arbejdspladser, services eller stationen, skabes forudsætningen for at flere kan benytte andre transporttyper end de private biler, og turene bliver kortere. Derfor foreslås i denne kommuneplan at en stribe arealer får nye muligheder i deres kommuneplanramer, og medvirker til at skabe byfortætning primært i Nykøbing F. Det er steder i byen hvor benyttelsen nu kan ændre karaktér og hvor der ar basis for en omdannelse. På den måde skabes også en mere attraktiv by, uden slidte og hendøende områder, hvor nye boliger også medvirker til at understøtte en levende by. Det drejer sig om områder som arealer på Hammerlodden, området omkring det gamle rådhus centralt i Nykøbing, Nykøbing F Havn, Østre Skole og arealer på Ydre Østerbro.

### Hvad er en kommuneplanstrategi?

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

Ifølge planloven skal en kommuneplanstrategi indeholde oplysninger om:

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

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

## Det guldborgsundske mindset

## DET GULDBORGSUNDSKE MINDSET

I arbejdet med de 7 strategiske temaer og med at løse den fælles kerneopgave er det vigtigt, at vi hele tiden forholder os til, hvordan og med udgangspunkt i hvilke værdier og tilgange, vi vil arbejde; det gælder for arbejdet i byrådet og i udvalgene såvel som for kommunens administration, på skoler og institutioner og driftsafdelinger.
Byrådet har med det guldborgsundske mindset peget på 4 tilgange, som vil
skærpe og fokusere vores arbejde og løsning af kerneopgaven.

ÅBENHED, DIALOG OG PARTNERSKABER

HELHEDSORIENTERET OG TVÆRGÅENDE TILGANG

FAGLIGT FUNDEREDE RETTIDIGE OG TIDLIGE INDSATSER

UDNYT POTENTIALERNE

ÅBENHED, DIALOG OG PARTNERSKABER

Byrådet ønsker at fremme tilgængelighed og imødekommenhed over for borgerne, virksomheder og foreninger. Vi vil skabe tillidsfulde møder i øjenhøjde og i en tillidsfuld og gensidigt givende dialog.
Der skal være en åben tilgang til dialog og vi vil som kommune være klar og gearet til at deltage, når borgere, virksomheder og foreninger inviterer til samarbejde.
Vi vil udvikle partnerskaber med relevante aktører, så vi sammen kan udvikle de bedste løsninger på fælles opgaver.
Byrådet ønsker at styrke det tværgående politiske samarbejde, hvor vi, med et helhedsorienteret blik, arbejder på tværs af udvalg og forvaltningsområder.
Vi vil afdække alle vinkler og involvere på tværs af fagligheder, når vi løser vores opgaver, hvad enten de er af politisk eller administrativ karakter.
Det handler om, at vi sætter det rette hold, når vi løser vores opgaver. Vi har fokus på det hele menneske og på et helhedsorienteret syn på de familier, vi samarbejder med.

HELHEDSORIENTERET OG TVÆRGÅENDE TILGANG

Vi vil fremme fælles, tværgående udvalgsmøder, så udvalgene kan blive klogere på hinandens arbejdsområder og snitflader og kan lære af hinandens erfaringer.
Tidlig og rettidig indsats er en central måde at arbejde på i det guldborgsundske mindset.
Vi lægger vægt på at være på forkant og udnytte gode muligheder og potentialer, når de opstår. Det handler også om et forebyggende fokus, så vi griber og håndterer udfordringerne hurtigst muligt.
Byrådet ønsker at fjerne unødvendige barrierer og procedurer for at sikre mulighed for og plads til frihed
og smidige processer.

FAGLIGT FUNDEREDE RETTIDIGE OG TIDLIGE INDSATSER

Vi har tillid til, at de ansatte, som er i daglig kontakt med borgerne, har den fornødne viden og faglighed til at træffe de rette beslutninger, handle hurtigt og gøre en positiv forskel.
Vi vil sikre, at der på tværs af hele organisationen og i
alle led bliver bedre mulighed for at arbejde tværfagligt, handle hurtigt og gribe muligheder og udfordringer, så snart de opstår.

UDNYT POTENTIALERNE

I Guldborgsund Kommune har vi meget at være stolte af og mange styrker og potentialer at bygge videre på.
Vi har den sociale kapital, unikke stedbundne kvaliteter og udefrakommende muligheder, som alle rummer potentialer, vi kan opdyrke og udnytte positivt.
Vi vil have et vedholdende fokus på at fokusere på potentialer og muligheder fremfor på problemer. Det betyder, at vi vil have fokus på at se, dele og synliggøre de mange successer og gode fortællinger.
Vi vil også videreudvikle, udnytte og synliggøre alle herlighedsværdierne såsom vandet og kysterne, de unikke naturområder, vores lokale fødevarer, den
stabile og loyale arbejdsstyrke, de mange frivillige og foreningslivet og meget andet.
Vi vil dyrke og videreudvikle vores talenter i daginstitutioner, skoler og fritidstilbud, hvad enten det handler om boglige, kreative eller sociale talenter.

### Kerneopgaven

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

## FNs 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. Vi 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.


VERDENSMÅL
for bæredygtig udvikling
1 AFSKAF FATTIGDOM
2 STOP SULT
3 SUNDHED OG TRIVSEL
4 KVALITETS-UDDANNELSE
5 LIGESTILLING MELLEM KØNNENE
6 RENT VAND OG SANITET
7 BÆREDYGTIG ENERGI
8 ANSTÆNDIGE JOBS OG ØKONOMISK VÆKST
9 INDUSTRI, INNOVATION OG INFRASTRUKTUR
10 MINDRE ULIGHED
11 BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND
12 ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION
13 KLIMA-INDSATS
14 LIVET I HAVET
15 LIVET PÅ LAND
16 FRED, RETFÆRDIGHED OG STÆRKE INSTITUTIONER
17 PARTNERSKAB FOR HANDLING
VERDENSMÅL

# UDVALGSSTRATEGIER OG OFFENTLIG SERVICE

## UDVALGSSTRATEGIER

Byrådet har vedtaget strategier for hvert af de fem fagudvalg, der skal være gældende i perioden 2022-2026. Se udvalgsstrategierne i deres helhed her.

Udvalgsstrategierne er konkretiseringer af Planstrategi 2022 og viser de prioriterede indsatser, som fagudvalgene arbejder med for at styrke og nå i mål med inden for denne byrådsperiode.

Alle fagudvalgene har et særligt fokus på både de 7 temaer, kerneopgaven og de målsætninger, der er prioriteret.

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

# DK2020

## DK2020

I 2020 vedtog Folketinget den danske klimalov. Klimalovens formål er, at Danmark som land skal reducere udledningen af drivhusgasser i 2030 med 70% i forhold til 1990, og at Danmark senest i 2050 skal være klimaneutralt.

På denne baggrund har Guldborgsund Kommune sammen med 94 andre danske kommuner tilsluttet sig DK2020-partnerskabet, hvis formål er at forpligte kommunerne til at udarbejde klimahandlingsplaner, der viser vejen til en klimaneutral –og klimasikret kommune senest i 2050.

Kommunerne arbejder med den samme standard for klimaplanlægning, som anvendes af nogle af verdens største og mest klimaambitiøse byer i det internationale bynetværk C40. Med DK2020 er det første gang, at C40's internationale standard 'The Climate Action Planning Framework' (CAPF), bliver brugt af og videreudviklet til brug i mindre byer og kommuner.

Et klimaneutralt –og klimasikret Guldborgsund er en forandringsdagsorden, der vil kræve at den grønne omstilling prioriteres i hele kommunen. Kommunen indtager således flere forskellige roller i den grønne omstilling, herunder som virksomhed, myndighed, selskabsejer og facilitator. I den forbindelse er det vigtigt, at Guldborgsund Kommune selv går foran som grøn frontløber ift. kommunens egne aktiviteter, myndighedsarbejde og krav til egne selskaber, da dette er en forudsætning for, at kommunen fremadrettet kan agere troværdig facilitator i arbejdet for at gøre hele Guldborgsund klimaneutralt –og klimasikret senest i 2050.

Baggrunden for DK2020-klimahandlingsplanen er Energistyrelsens Energi- og CO2-regnskab, der løbende opdateres med nye og forbedrede data. Ud fra de nyeste data (2019) fordeler CO2-udledningen i Guldborgsund Kommune sig således på tværs af følgende sektorer: landbrug (41%), transport (31%), energi (25%), kemiske processer (1%), affaldsdeponi (1%) og spildevand (<1%).

Guldborgsund Kommune kan ikke blive klimaneutralt –og klimasikret på egen hånd. Hvis vi skal lykkes med denne vision, vil det kræve samarbejde og partnerskaber med borgere, virksomheder samt en lang række aktører inden for landbrugssektoren, transportsektoren og energisektoren. Dette gælder eksempelvis ift. at optage CO2 vha. udtagning af lavbundsjorde og skovrejsning, omstille til fossilfri transport samt øge produktionen af vedvarende energi.

Se status for CO2-udledningen i Guldborgsund Kommune her.

## DK2020's aftryk på kommuneplan 2023-2035

Guldborgsund kommunes vej mod at blive klimaneutral går igennem tre essentielle hovedpunkter, Energi, Transport og Landbrug. Under hvert hovedpunkt findes en til flere underpunkter hvor kommunen som hovedaktør eller medspiller kan reducere CO2-udledningen. Flere af disse er indarbejdet i kommuneplanen.

1. Øge andelen af VE-anlæg

Der er i kommuneplanen kigget på begrænsningerne for at etablere solceller. Der er lavet et indledende arbejde med at screene hele kommunen for at klarlægge hvor der er særlige begrænsninger og udfordringer der skal indarbejdes. Arbejdet har resulteret i at der i kommuneplanen er udarbejdet en negativzone, hvor der findes beskyttelseslinjer der forhindre opstillingen af solceller. Herudover er der udarbejdet en opmærksomhedszone hvor der skal indarbejdes særlige forholdsregler og tages særlige hensyn til beskyttelseszoner. Arbejdet synliggør mulighederne for opsætning af solceller selvom der på baggrund af et konkret projekt vil skulle udarbejdes yderligere planlægning. Afsnittet om solceller kan ses via dette link

2. Transport

Punktet under transport omhandler en omstilling af den private bilflåde. Omstillingen kan f.eks. ske gennem opsætning af el-lade standere. Antallet af lade standere reguleres imidlertid gennem bygningsreglementet og der er derfor ikke indarbejdet konkrete tiltag i kommuneplanen.

3. Landbrug

Der er i kommuneplanen udlagt arealer til biogasanlæg. Der udpeges ligesom i tidligere kommuneplan areal ved erhvervsarealet ved afkørsel 43, men der udlægges også et nyt areal til yderligere et biogasanlæg ved afkørsel 44. Biogasanlægget skal være med til at aftage gylleproduktion og bidrage til produktionen af grøn gas. Placering og produktion hænger sammen med statens etablering af en ny gasledning fra Sjælland til Nykøbing og Nakskov.

Som en del af analysen til solceller, er der peget på at solceller kan placeres på lavbundsjorde under særlige forhold. Lavbundsarealerne er ligeledes medtaget i Grønt Danmarkskort som potentielle naturområder. Det er vurderet at der gennem en sammentænkning af elproduktion og genopretning af natur vil kunne tages kulstofholdige lavbundsarealer ud af drift.

Der skal som en del af reduktionsstien etableres ca. 600 ha. skov frem mod 2050. I kommuneplanen er der udpeget arealer hvor skovrejsning er ønsket. Herudover kan der arbejdes med rejsning af skov indenfor de områder der i kommuneplanen er udpeget til potentielle naturområder indenfor Grønt Danmarkskort. Rejsningen af skov kan desuden sammentænkes med den strategiske landdistriktsplanlægning, hvor naturkvaliteterne for de enkelte landsbyer er klarlagt.

# OVERORDNET PLANLÆGNING

## POLITISK AFTRYK I DEN FYSISKE PLANLÆGNING

Ifølge planstrategi 2022 – ny retning for Guldborgsund, skal kommunen arbejde for at realisere sin planstrategi gennem 7 punkter.
Punkterne er i planstrategien formuleret som:

- Strategisk energiplanlægning
- Klimatilpasning
- Planlægning for sommerhuse og Destination Sydfalster
- Erhvervsarealer, nye udlæg i Nørre Alslev-området
- Planlægning for ´Levende bymidter´ i Nykøbing  F og Sakskøbing
- Udviklingsplaner for Stubbekøbing og Sakskøbing
- Nye boligudlæg Nykøbing Falster Havn.

### Strategisk energiplanlægning

Guldborgsund Kommune rummer som landets 11. største kommune store arealer, der kan være relevante at udnytte til energiproduktion. Derfor ønsker Guldborgsund Kommune med planstrategien og kommuneplanen at overveje hvordan der kan planlægges for og sættes retning for energianlæg. Dette sker i forlængelse af og i sammenhæng med kommunens DK2020 plan. Derfor skal energiplanlægningen også tænkes sammen med muligheden for at øge biodiversitet og naturformål.

### Klimatilpasning

Det er 150 året for den store stormflod på Lolland-Falster og med de stigende havstande er det igen yderst aktuelt 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 klimatilpasningsplan.

### Planlægning for sommerhuse og Destinationsplan

På Sydfalster, hvor  Marielyst er det store turismecenter, er det målet at arbejde med at udnytte hele Sydfalsters potentiale og udvikle det som en større sammen hængende destination. Herudover skal der arbejdes med at differentiere overnatningsudbuddet for at understøtte turismen - også gerne udover højsæsonen. Det er vigtigt at bibeholde og understøtte de kvaliteter der findes i Marielyst og med bygningsreglementets muligheder for at bebygge op til 15%, og trenden med større sommerhuse, er det relevant at sikre de stedlige kvaliteter.

### Erhvervsarealer, nye udlæg i Nørre Alslev-området

Der er et stort potentiale i, at de to transnationale Europaveje E47 og E55 bliver bundet bedre sammen til gavn for fremkommeligheden, bosætning og erhvervsliv. I Guldborgsund kommune er det ligeledes et ønske at arbejde med at udnytte de potentialer der kommer i forbindelse med åbningen af Femernbelt forbindelsen. Der er allerede taget en række initiativer ved afkørsel 43, som nu ønskes udvidet og forbedret. Herudover kigges der generelt muligheder langs hele transportkorridoren.

### Planlægning for levende bymidter i Nykøbing og Sakskøbing

Planlægningen skal søge at understøtte at bymidterne og bylivet i Nykøbing og Sakskøbing. Det er vigtigt at planlægningen sikrer at bymidterne fortsat opleves som attraktive og levende på trods af de udfordringer som den traditionelle bymidte med udvalgsvarer mødes af. Dette sker ikke kun gennem detailhandelsplanlægning, men også gennem byudvikling og byfortætning.

### Udviklingsplaner for Stubbekøbing og Sakskøbing

Det er vigtigt at der fortsat er fokus på at udvikle kommunens byer med fokus på bosætning og skabe attraktive arbejdspladser. I planperioden arbejdes der med udviklingsplaner for de to byer. Herudover arbejdes der sideløbende med udviklingen af Sakskøbing bymidte. I kommuneplanen vil der være justeringer af de konkrete områder der kan danne grundlag for den fremtidige udvikling.

### Nye Boligudlæg og Nykøbing Falster havn

Det er fortsat vigtigt at sikre udviklingen af Nykøbing som en stærk hovedby, og understøtte byen status som uddannelsesby, bl.a. ved at sikre at der kan etableres attraktive tidssvarende boliger. På baggrund af de senere års hastige boligudvikling er Nykøbing  F ved at være udtømt for nye bygemuligheder, mens der er efterspørgsel på attraktive byggegrunde. Derfor kigges der i kommuneplanen på udviklingsmuligheder omkring Nykøbing F og på byfortætning af eksisterende byområder. Allerede i sidste kommuneplan blev der påbegyndt planarbejde for udvikling af Nykøbing Falster havn. Dette understøttes yderligere i denne kommuneplan.

# BY & LAND

## BY OG LAND

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

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

## Hovedby

Nykøbing Falster fungere med sin størrelse og funktioner en helt naturlig rolle som hovedby i kommunen. Med sine 21.000 indbyggere er Nykøbing, inkl. Nordbyen og Sundby, det helt naturlige centrum i kommunen. I alt bor ca. en tredjedel af kommunens indbyggere i dette område. Som hovedby rummer Nykøbing en lang række faciliteter og funktioner og der er i Planstrategien fokus på at styrke og udvikle Nykøbing som landsdelens uddannelsesby. Byen er centrum for flere funktioner herunder:
Erhverv: Flere større og mindre virksomheder er placeret i kommunens hovedby.

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

Kultur: Nykøbing rummer en række kulturinstitutioner og kulturelle foreninger, der bidrager til et spændende og varieret kulturliv for et stort opland.
Uddannelse: I uddannelsesbyen Nykøbing findes der uddannelser på alle niveauer: grundskoler, ungdoms- og erhvervsuddannelser, videregående uddannelser og efter- og videreuddannelser. Flere af uddannelsesinstitutionerne er samlet på to campusområder i Nykøbing. Campusområdet ved Merkurs Plads omfatter grundskole, ungdomsuddannelser og erhvervsuddannelser. Campusområdet ved Bispegade omfatter de videregående uddannelser og efter- og videreuddannelser.

Uddannelsesområdet har stor politisk prioritet, og der arbejdes kontinuerligt på at sikre et variereret uddannelses-udbud, der kan understøtte kvalificeret arbejdskraft til de offentlige og private arbejds-pladser. Udover det konstruktive samarbejde med de lokale uddannelsesinstitutioner har Guldborgsund Kommune indgået samarbejdsaftaler med det regionale Roskilde Universitet (RUC) og en række andre forsknings- og uddannelsesinstitutioner.

## Købstæder og Centerbyer

Sakskøbing, Stubbekøbing og Nysted er alle købstæder, og de er derfor helt grundlæggende for områdets historie og identitet. Kernen af købstæderne er blandt andet kendetegnet ved de historiske gader og bygninger. Alle er de desuden havnebyer og rummer store potentialer - også som turistbyer. I Sakskøbing, Nørre Alslev og Eskilstrup er der tæt tilknytning til motorvejsnettet og dermed kort transporttid til Sydsjælland og København. I Nørre Alslev og Eskilstrup er der desuden, ligesom i Nykøbing, direkte tog til bl.a. Vordingborg, Næstved, Køge og København. De infrastrukturelle investeringer betyder, at der, inden for en overskuelig årrække, vil være væsentlig kortere transporttid med de offentlige transportmidler til hovedstadsområdet. I Sakskøbing er der ligeledes tog til Nykøbing. Nærheden til motorvejen giver også særlige udviklingsmuligheder for erhvervet. Set i lyset af etableringen af Femernforbindelsen er der specielt indenfor transportbranchen særligt udviklingspotentiale. Planstrategien peger desuden på at et godt erhvervsklima skal være med til at udvikle erhvervslivet i kommunen.

## Landsbyer og landdistrikter

Som landets arealmæssigt 11. største kommune spiller landdistrikterne en vigtig rolle i udviklingen af kommunen. Selvom de fleste vælger et liv i byen, skal det også være attraktivt at vælge et liv tæt på naturen.

Landsbyerne bidrager med hver deres kvaliteter til det samlede billede der udgør Guldborgsund kommunes landdistrikt. Flere landsbyer fungerer som landdistriktscentre hvor service giver en orientering mod disse byer. Andre byer har gavn af nærhed til naturen, infrastruktur, nærhed til større landsbyer eller måske historiske kulturværdier. Fælles for mange af landsbyerne på tværs er stærke fællesskaber og foreninger.

De større landsbyer håndteres i planlægningen gennem kommuneplanrammer som afgrænsede landsbyer, hvor der er gode muligheder for at etablere forskellige boliger, erhverv og service. De mindre landsbyer og landdistrikterne ligger i landzone og planlægges derfor gennem planlovens regler for landzone. I begge tilfælde vurderes det at der vil være mulighed for mindre udviklingspotentialer indenfor den gældende planlægning.

I Guldborgsund kommune ønsker man at understøtte livet på landet og sikre at der kan leves et helt liv med både bolig, arbejde og fritid. Derfor arbejdes der i planperioden med en strategi for udvikling af landdistrikterne. Strategien står på skuldrende af tidligere arbejder fra f.eks. §17.4 udvalg som har sat fokus på livet i landdistrikterne og udarbejdet en række anbefalinger. Kommuneplanens strategiske landsbyplanlægning bidrager ligeledes til det kommende arbejde med strategi for udvikling af landdistrikterne.

# PLANLÆGNING AF LEVENDE BYMIDTER

# KORT AF AFGRÆNSNING

Levende bymidter er en forudsætning for, at det er attraktivt at bo og arbejde uden for de store byer og i landdistrikterne. Bymidten er ikke kun vigtig for handelslivet, men også for sammenhængskraften i kommunerne, specielt i de små og mellemstore byer. En attraktiv bymidte er en forudsætning for det lokale kultur- og foreningsliv, turisme og skal være et trygt og naturligt mødested for byen og kommunernes borgere.

Men med detailhandlen under pres af ændrede adfærdsmønstre og internethandel, er der i højere grad behov for at bymidternes funktion og muligheder nytænkes og tilpasses den nye virkelighed.

Byrådet har besluttet at Nykøbing F. og Sakskøbing har særligt fokus på levende bymidter, og på hvordan planlægning kan understøtte, at byerne fortsat opleves attraktive og levende på trods af de udfordringer, som den traditionelle bymidte med udvalgsvarebutikker mødes af.

### Nye funktioner og ny kommunal rolle

Med bymidternes hastige forandring er det nødvendigt også at ændre kommunens rolle. Kommunen kan ikke længere blot planlægge for detailhandel og så lade handlen drive livet i bymidten. Partnerskaber og brede samarbejder er afgørende for at drive og holde liv i byerne.

Derfor er det vigtigt, at kommunen indgår som aktiv part i at sikre liv i bymidten både ved at underbygge eksisterende lokale tiltag, men også ved at prioriterer bymidten, når der skal placeres nye offentlige services, funktioner eller kommunale arbejdspladser, så de kommunale tiltag er med til at underbygge en levende bymidte.

Ligeledes er det vigtigt, at kommunen sikrer det planmæssige grundlag for, at tomme butikker og tiloversblevne bygninger kan genaktiveres med andre former for udadvendte funktioner såsom kulturelle eller fritidsmæssige funktioner. Ligesom kommunen skal være med til at sikre gode rammer i byrummet for at aktiviteter kan opstå, og livet kan rykke ud i byen.

Det er en omstilling, som kræver nye samarbejdsformer, tværgående organisering, strategisk planlægning, fysisk omstilling, erhvervs- og kompetenceudvikling.

### Sikre en sammenhængende by

Mange funktioner er allerede etableret og kan ikke bare flyttes til bymidten. Derfor er det vigtigt, at kommunen sikrer sammenhæng mellem aktiviteter i byens periferi og bymidten.

Der skal derfor sikres gode og attraktive forbindelser for bløde trafikanter, som går via bymidten, så bymidten bliver en naturlig del af borgernes hverdag, og det liv der allerede leves er med til at underbygge livet i bymidten.

## Detailhandel

Tomme butikker og øde handelsgader er en realitet i mange byer, og det er ikke sikkert, at alle byer kan fastholde butikstilbud i det omfang, man kunne ønske. I de tilfælde er det vigtigt, at kommune prioriterer bymidtens funktioner, så der sikres sammenhængende gadestrøg, som ikke afbrydes af tomme butiksvinduer. Det er ikke kun er et spørgsmål om butik eller bolig, men at nye funktioner også får plads, så livet i bymidten ikke kun afhænger af butikkerne, som også nævnt under ”Nye funktioner og ny kommunal rolle”.

Detailhandelsplanlægning skal således gentænkes for den enkelte by men med fokus på, at bymidten ikke alene er lig med detailhandel, men også andre funktioner som kulturelle tilbud samt private og offentlige services.

## NYKØBING

Nykøbings centrale del har, som kommunes hovedby, de sidste år været gennem en områdefornyelse, hvor den fysiske del, som fremstod nedslidt, er blevet forskønnet og nu fremstår med en tydelig og funktionel funktion, og hvor stærke fællesskaber og partnerskaber har og er med til forsat at udvikle midtbyen.

Nykøbing er kommunes hovedby og dermed største handelsby. Nykøbing har en stærk handelsstandsforeningen med mange erhvervs- og detailhandelsmedlemmer, som er afhængige af, at der bakkes op om foreningens aktiviteter.

Erfaringer fra de sidste 5 år, hvor kommunen har været i gang med områdefornyelsen af bymidte, har vist, at det har været at helt afgørende for udviklingen af midtbyen, at der har været et løbende og tæt samarbejde og partnerskab omkring byens aktiviteter, kulturliv og events. Som tidligere nævnt er detailhandlen udfordret, og gode butikker kan ikke længere alene tiltrække kunder til byen. Det er derfor helt afgørende for detailhandlens overlevelse at oplevelser i bymidten prioriteres.

Handelsgaderne er i 2022 blevet delvis afspærret for biltrafik. Dette har resulteret i plads til gadevare og udeservering, cafeliv og attraktive byrum til ophold, hvilket har medvirket til at skabe øget liv og tryghed i bymidten

Byens torv er blevet designet til, at det er multifunktionelt og løbende kan transformeres, så det kan tilpasses forskellige arrangementer - store som små. Det skal være en oplevelse at besøge byens torv. I hverdagen kan der være pyntet op med blomsterkasser, siddepladser og solsejl, der appellerer til ophold og hygge, og andre dage kan der kan være markedsplads, kunstudstilling, juletræ, stort telt med loppemarked og andet. Dette kræver planlægning, hænder, ressourcer, samarbejder og tværgående organisering.

Sammenhæng mellem handelsstrøgene, gode parkeringsmuligheder og fortsat forskønnelse skal bidrage til at fastholder butiksejere, kunder og borgere.

## Forbindelser rundt i midtbyen og til havnen

For at understøtte midtbyen er gode og naturlige forbindelser mellem både  forretningsstrøg, parkeringspladser og offentlige bygninger samt forbindelsen mellem havnen og byen utrolig vigtige. Der skal ikke være tvivl om, hvordan man kommer rundt. Forbindelserne skal være logiske, og målrettes både gående, cyklende og biltrafik.

### Nykøbing som uddannelses by

Nykøbing som uddannelsesby stiller krav til de fysiske rammer i Nykøbing midtby. Der er behov for uformelle opholdsrum målrettet ungeliv og fællesskaber. Desuden skal der fortsat være fokus på, at kommunen bidrager til at understøtte kultur, restaurations- og cafeliv.

## SAKSKØBING

I Sakskøbing er der allerede en områdefornyelse - Sakskøbing Byrum - i gang, som skal være med til at underbygge en levende bymidte. Der vil være fokus på at genaktiverer og forskønne både torvet og havnen, så der sikres gode rammer for aktiviteter og mødesteder for byens borgere. Ligeledes skal forbindelsen mellem de to byrum forstærkes, så bymidten fremstår mere sammenhængende.

Herudover vil der også blive undersøgt og arbejdet med, hvilke nye funktioner, der kan være med til at underbygge livet i bymidten, og hvordan lokale aktører og kommunen kan arbejde sammen i nye partnerskaber om disse.

Ligeledes vil der også blive kigget på, hvordan funktioner og områder med aktiviteter, services og offentlige tilbud i periferien af bymidten kan kobles sammen med bykernen. Det kan både være fysiske forbindelser for bløde trafikanter og ”satellit” aktiviteter i bymidten arrangeret af funktioner uden for bymidten.

Bymidten for Sakskøbing er udvidet en smule i forhold til den del, der udlægger områder til detailhandel. Udvidelsen inkluderer et område ned til og med stationen og inderhavnen. Disse områder er medtaget i bymidte afgrænsningen, da stationen og biblioteket er naturlige services som forbindes med bymidten og havnen opfattes som en del af bykernen da byens liv historisk set har udfoldet sig omkring torvet og havnen.

# STRATEGISK PLANLÆGNING AF LANDSBYER

Med det store landdistrikt i Guldborgsund Kommune, spiller udviklingen af landområderne en vigtig rolle. Området har en stor politisk bevågenhed og der har af flere omgange været nedsat et politisk §17.4 udvalg, der har haft til opgave at arbejde med udviklingen af landdistrikterne. Ligeledes er der nedsat et stående udvalg, Landdistrikts-, Kultur- og Fritidsudvalget, der arbejder med landdistriktet. Arbejdet bliver løbende implementeret i kommunens samlede opgave med udviklingen af landdistrikter.

Med ønsket fra Planstrategi2022 om at sætte fokus på bl.a. bosætning, er der i de efterfølgende politiske udvalgsstrategier besluttet at der skal udarbejdes en samlet landdistriktsstrategi i sammenhæng med den eksisterende bosætningsstrategi. Arbejdet kommer til at løbe i indeværende planperiode. Siddeløbende med det strategiske arbejde, arbejdes der løbende på at forskønne landdistrikterne gennem den statslige byfornyelsespulje til nedrivning og forskønnelse.

Den strategiske planlægning af landsbyer skal spille ind i det i forvejen komplekse arbejde med udviklingen af landdistrikterne, som i forvejen forgår i kommunen. Der er derfor i arbejdet taget en analytisk tilgang til processen, hvor kommunens landsbyer analyseres for kvaliteter med henblik på at udnytte de stedsbunde kvaliteter i udviklingen. Den samlede analyse af kommunens landsbyer kan findes her

### Landsbyerne i kommunen er analyseret i forhold til:

1. Tilgængelighed
2. Service
3. Kulturarv
4. Natur
5. Oplandskvaliteter

### Tilgængelighed

Tilgængeligheden er et vigtigt aspekt for udviklingen af landsbyer. Selvom der arbejdes på at skabe levedygtige landsbyer hvor man både kan bo og arbejde er tilgængelighed vigtigt nu og i fremtiden. Tilgængeligheden kan måles i fysisk afstand, men bliver det sjældent. Hvis der er god tilgængelighed til det overordnede vejnet, kan selv store afstande være af mindre betydning. Omvendt kan også korte afstande opleves som besværlige eller tidskrævende. Der vil derfor ofte være tale om en subjektiv oplevelse af hvor tilgængeligt et område er. Tilgængelighed kan også rumme adgangen til offentlig transport. En anden form for tilgængelighed er adgangen til internettet. Der bliver peget på i flere undersøgelser at bedre digital infrastruktur er vigtig for udviklingen af landdistrikterne, da det sikrer gode muligheder for hjemmearbejde.

Landsbyerne er i kommuneplanen screenet for især den fysiske tilgængelighed i forhold til overordnet vejnet og offentlig transport. Der er i screeningen fortaget en samlet subjektiv vurdering, hvor der er lagt særlig vægt på adgangen til vejnettet.

### Service

Det er essentielt for et levedygtigt landdistrikt at der er nærhed til offentlig og privat service. Servicebegrebet dækker over en bred vifte af funktioner, herunder både skole, daginstitution, plejehjem, men også fritidsaktiveteter som haller, boldbaner og svømmehaller. Herudover dækker begrebet også over private tilbud som dagligvarebutikker o.lign. Der vil naturligvis ikke kunne etableres service i alle landsbyer, men gennem samlokalisering af aktiviteter og faciliteter kan der dannes centre i landdistrikterne der rummer et vist serviceniveau for et større område på tværs af landsbyer.

Der er foretaget screening af den offentlige service suppleret med gennemgang af private servicetilbud.

### Kulturarv

Byudviklingen i landdistrikterne er sket over mange år. For mange landsbyer betyder det, at der i opbygningen og/eller bygningsmassen gemmer sig nogle kulturhistoriske værdier. Kulturarven er med til at sikre de stedslige kvaliteter og er med til at skabe byens identitet. Kulturarven kan både bestå af enkelte bygninger som tidligere mejerier, præstegårde o.lign., men også som nævnt vej,- og udbygningsstrukturer. For at bevare kulturarven kan der sikres tilskud til istandsættelse gennem tilskud til bygningsforbedring. Kulturarv behøver ikke kun bestå af bygningsmasse, men kan også rumme sociale elementer som tilhørsforhold, identitet eller historiske traditioner herunder eksempelvis madretter o.lign.

Der er i screeningen primært taget udgangspunkt i kommunens udpegninger af kulturarvsarealer.

### Natur

I alle sammenhænge med udvikling af landdistrikterne peges der på naturen og landskabet som en vigtig ressource og kvalitet. Idet landsbyer pr. definition er placeret i det åbne land, er det også en oplagt og vigtig ressource at bygge videre på. Da der netop er meget natur og landskab er det vigtigt i denne sammenhæng at skelne mellem, hvad der er naturkvaliteter og hvilken rolle landbrugsarealer spiller i den sammenhæng. Herudover det vigtigt at have fokus på hvorvidt natur er tilgængelig eller ej. Et mindre stykke tilgængelig skov eller strand kan således give en type naturoplevelse, mens en større privat skov vil give en mere landskabelig oplevelse.

For at klarlægge naturpotentialerne er der fortaget subjektive vurderinger af mængden og kvaliteten af naturen.

### Oplandskvaliteter

En landsby vil altid være en del af noget større og der kan være kvaliteter fra nærområdet der giver kvaliteter til landsbyen. Der kan således f.eks. være samarbejder på tværs af landsbyer som bidrager til en identitet eller et fællesskab. På samme måder kan der være helt fysiske kvaliteter som nærheden til en større by, således der ikke behøver være samme mængde service og kultur. Der kan i oplandet også være et større gods, en aktivitet eller festival der bidrager til landsbylivet.

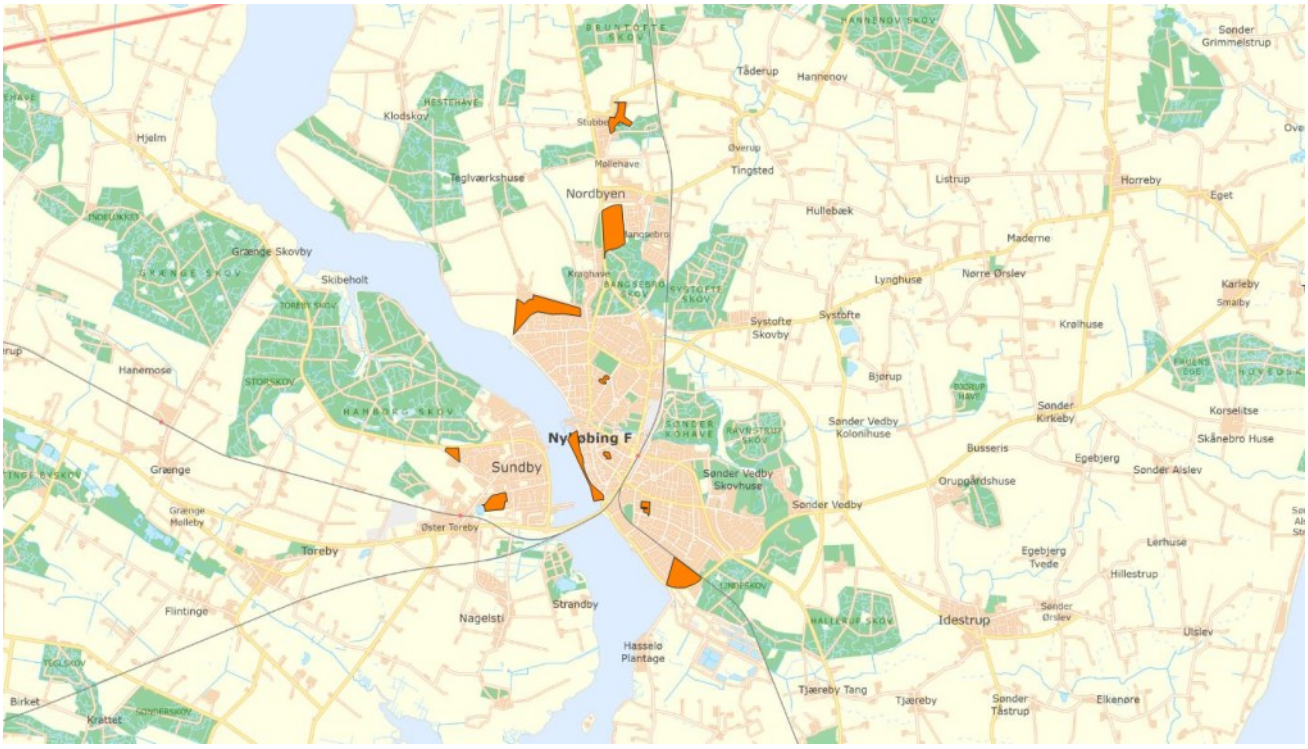
Der er fortaget konkrete vurderinger i hvert enkelt tilfælde for at klarlægge eventuelle oplandskvaliteter.

## Udmøntning af den strategiske landsbyplanlægning

Den strategiske landsbyplanlægning vil i det videre arbejde indgå i grundlaget for en landdistriktsstrategi. Her vil der udover det fysiske fokus der er i planlægningen også skulle inddrages sociale kvaliteter som f.eks. foreningslivet. Samlet set vil landdistriktsstrategien og den strategiske landsbyplanlægning danne ramme for det kommunale arbejde med udvikling af landsbyer og landdistrikter.

Det forventes at den strategiske landsbyplanlægning desuden vil skulle danne grundlag for overordnede planlægning og prioritering i planperioden. Konkret vil der med udmøntningen af DK2020-planen skulle findes arealer til skovrejsning. Her danner den strategiske landsbyplanlægning et fundament der kan anvendes til prioritering af arealer til skov, med henblik på at skabe eller øge de naturkvaliteter der findes i kommunen.

# BOLIGUDBYGNING




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

Med denne kommuneplan udlægges i alt 90 ha. til nye boliger. Heraf er de 86 ha i og omkring Nykøbing F, mens der udlægges henholdsvis 1,8 ha på Stubbekøbing havn og  2,5 ha på Sakskøbing havn til boliger og byomdannelse.

I Nykøbing F udlægges der 2 store områder på hver 22 ha i den nordlige udkant af byen, både øst (Nordbyen) og vest for Gåbensevej (Pandebjerg). Disse arealer udlægges med mulighed for en blanding af parcelhuse og rækkehuse. Der udlægges desuden en lille forlængelse af egehegnet i Sundby (2,75 ha).

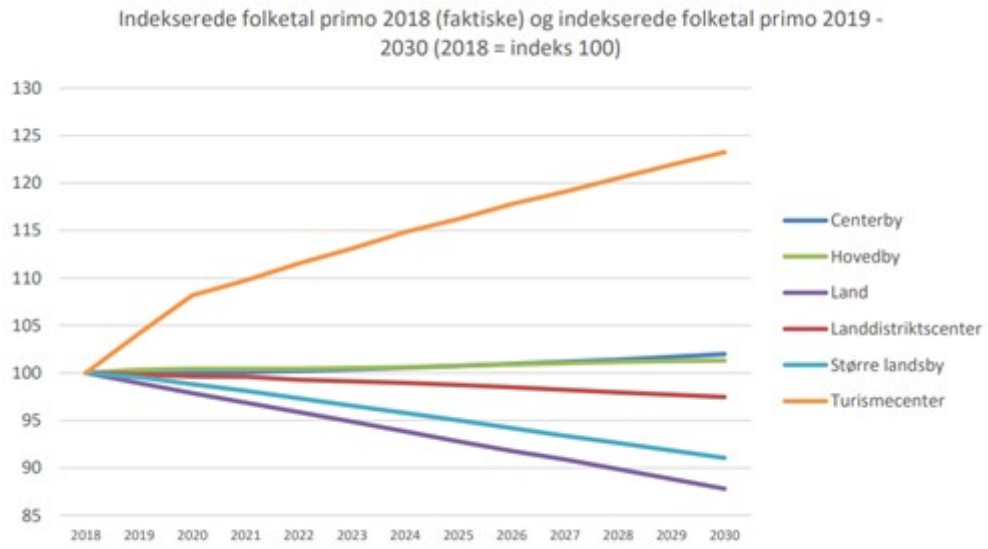
Mere centralt Nykøbing F er der en række udlæg som tilsammen kan bidrage med en fortætning af byen. Det største er arealerne på havnen (9,5 ha) som i denne kommuneplan udlægges som omdannelsesområde til etage- og rækkehuse. Dertil kommer Sundskolen (6,9 ha), Østre Skole (2 ha), det gamle rådhus mv. (0,4) og kommunens arealer på Hammerlodden (2,1 ha) som alle gives mulighed for omdannelser til boliger.

Uden for Nykøbing F udlægges boliger på 9,25 ha i Nørre Vedby og 7,12 ha i Stubberup, samt 2 enkelte matrikler i Nørre Alslev.

### Baggrund for udlæg- Demografi og Potentialeanalyse

Der er behov for at arbejde med planlægningen for vores byer og skabe muligheder for bosætning i tidssvarende boliger, da det er en tendens, at flere ønsker at bosætte sig i byerne.

Folketallet for forskellige områder i kommunen peger på en mindre stigning i indbyggertallet i byerne mens landdistrikter og landsbyer i forskellig grad oplever negativ befolkningsudvikling.




***Figur: Indekserede folketal opgjort efter bymønster, viser den forventede relative udvikling mellem land og by frem til 2030. Kilde Befolkningsprognose 2018 for Guldborgsund Kommune. (figuren opdateres)***

Guldborgsund Kommune fik i oktober 2018 udarbejdet en potentialeanalyse, som beskriver hvilke typer af boliger, der forventes efterspurgt i Guldborgsund Kommune samt på udvalgte lokalområder. I potentiale analysen lægges et særligt fokus på havneomdannelser i Stubbekøbing, Sakskøbing og Nykøbing idet de giver mulighed for en omdannelse af nedslidte arealer som ligger centralt og kan medvirke til at fortætte byerne. Derudover analyseres potentialet for en udbyggelse af Nykøbing F mod nord ved Pandebjergvej og Ny Kirstinebjerg. (Det bemærkes at arealet ved Pandebjerg, er ændret i sin udformning og beliggenhed i forhold til det perspektivområde som blev udpeget med Kommuneplan2019, og som lå til grund for Potentialeanalysen. Det vurderes dog at forudsætningen for en udbygning er sammenlignelige, idet der er overordnet er de samme kvaliteter indenfor områderne

Analysen kortlagde den sandsynlige tilflytning til kommunen over de næste fem år samt den underliggende tilflytning til de tre havneområder, der i Planstrategi2018 og Kommuneplan2019 blev udpeget som mulige boligudviklingsområder samt ved Pandebjerg/Ny Kirstineberg. Se analysen her.

Det vurderes at analysen fortsat kan danne baggrund for udpegninger, da der med denne kommuneplan fortsat arbejdes med de udpegninger i de samme områder overordnet set, og de er endnu ikke realiseret.

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

Efterspørgslen og fordelingen på områder og boligstørrelser fremgår af tabellen:

| Ejerboliger | Kr./m² | Volumen Guldborgsund Kommune | Ny Kirstine-berg | Nykøbing F Havnen | Stubbekøbing | Sakskøbing |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Små Lejligheder (65 Kvm) | 27.000 | **185** | 44 | 37 | 17 | 14 |
| Mellem Lejligheder (95 Kvm) | 26.500 | **198** | 47 | 40 | 18 | 15 |
| Store Lejligheder (125 Kvm) | 26.000 | **47** | 11 | 10 | 4 | 4 |
| Rækkehuse (115 Kvm) | 26.000 | **53** | 13 | 11 | 5 | 4 |
| Villa (140 kvm) | 19.500 | **105** | 25 | 21 | 10 | 8 |

| Lejeboliger | Kr./m² | Volumen Guldborgsund Kommune | Ny Kirstine-berg | Nykøbing F Havnen | Stubbekøbing | Sakskøbing |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Små Lejligheder (65 Kvm) | 1.300 | **445** | 106 | 90 | 40 | 33 |
| Mellem Lejligheder (95 Kvm) | 1.300 | **136** | 32 | 28 | 12 | 10 |
| Store Lejligheder (125 Kvm) | 1.300 | **21** | 5 | 4 | 2 | 2 |
| Rækkehuse (115 Kvm) | 1.300 | **16** | 4 | 3 | 1 | 1 |

| TOTAL | **1.206** | **288** | **244** | **110** | **90** |
|---|---|---|---|---|---|

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

I Guldborgsund Kommune findes flere områder som traditionelt har været udfyldt af støjende virksomheder og erhvervshavnsaktivitet. De har store kvaliteter i kraft af deres beliggenhed ud mod vandet og nærheden til bymidten med et stort potentiale for byudvikling. Der er derfor interesse og behov for at omdanne disse i de kommende år, til nye bydele med kombinationer af boliger og blandet erhverv som led i byudviklingen.

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

### Bæredygtig byudvikling

I kommunens planstrategi fastsættes 7 overordnede strategiske mål. Grøn omstilling er et af de politiske mål og kommunens DK2020 plan peger også på en kraftig reduktion i $CO^2$ udledningen. Byudviklingen spiller i den sammenhæng en vigtig rolle. Gennem byudviklingen kan der ved at byfortætte ske en centralisering af funktioner som kan mindske transportbehovet, en tæt bygningsmasse kan mindske varmeforbruget og arealinddragelsen kan mindskes. Derfor er det vigtigt at byfortætningen går hånd i hånd med de behov der vises gennem potentialeanalysen.

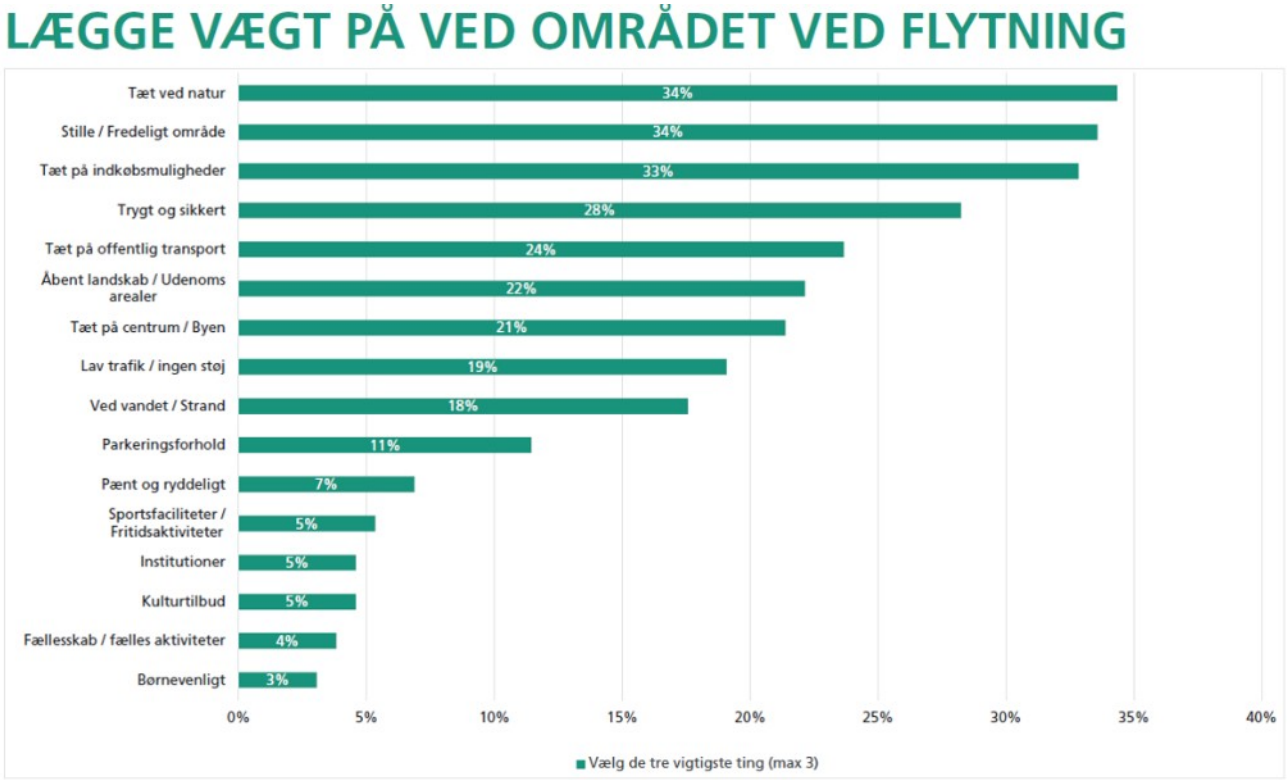
### Hovedpunkter i boligudbygning

Nykøbing er en hovedbyen i kommunen, der er størst tiltrækning her og derfor sker hoveddelen af udlæg også her. Specielt Nordbyen og Pandebjerg lever op til de krav der stilles til nye boligområder. Nærhed til naturen, tæt på infrastruktur og service, begge kan kobles op på eksisterende infrastruktur. Arealerne har en betydelig størrelse og kommer til spille en vigtig rolle i sikre udbuddet af arealer til nye parcelhuse.




Illustration, der viser forslaget til to nye boligområder, som udbygger Nykøbing mod nord, hvor der kan udlægges nye områder til boliger

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



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

### Havneomdannelse Nykøbing

Et anden essentielt boligudlæg er havnen i Nykøbing F., hvor der blev peget på en omdannelse allerede i sidste kommuneplan. Omdannelsen fastholdes i denne kommuneplan og fremhæves som et af de vigtigste strategiske indsatser i udviklingen af kommunens boligmasse. Der er i forhold til potentialeanalysen store potentialer i omdannelsen og den modsvare en stor efterspørgsel på lejligheder.

Der er siden sidste kommuneplan blevet udarbejdet en helhedsplan for området der tager udgangspunkt i de stedslige kvaliteter og byggetraditioner og forener det med et moderne nutidigt udtryk. Kommuneplanen og helhedsplanen lægger vægt på at der skabes et blandet bykvarter med plads til alle  og ikke blot dem der bor og arbejder der. Dermed skabes der et kvarter for alle Gulborgsunds borgere, børn, unge, seniorer - og for turister og besøgende. Helhedsplanen foreslår koncepter og strategier for Guldborgsund Havneby, samt eksempler på hvordan havnen kan blive. Helhedsplanen for havnen kan ses her.



# ALMENT BOLIGBYGGERI

## Alment boligbyggeri

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

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

Guldborgsund Kommune og den almene boligsektor skal samarbejde om:

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

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

Strategi for samarbejdet med den almene boligsektor i Guldborgsund Kommune kan læses her

# BYFORTÆTNING

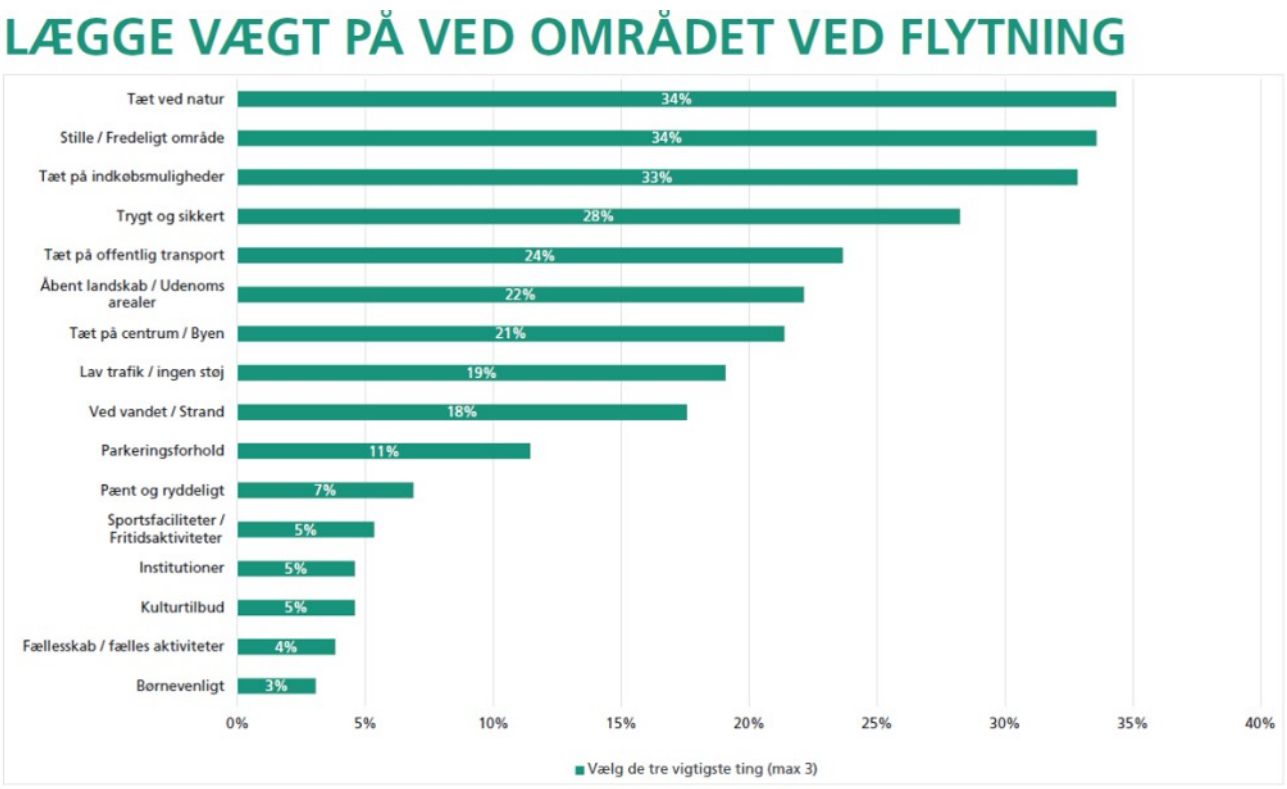
Der er i Guldborgsund Kommune i en længere periode blevet arbejdet med en DK2020 plan, hvor der er sat mål for begrænsningen af udledning af $CO^2$ i kommunen. Udover at arbejde med sænkning af $CO^2$ udledningen gennem DK2020 planens målsætninger, kan der arbejdes med $CO^2$ forbruget i byplanlægningen. Her kan der for eksempel arbejdes med at øge befolkningstætheden, og nærheden til services og transport for at mindske transportbehovet, ligesom energiforbruget kan sænkes ved tættere byggeri.

Muligheden for at skabe en mere bæredygtig planlægning, opstår fordi flere ret centralt beliggende arealer i Nykøbing F står over for en omdannelse. Blandt andet er to skoler lagt sammen og der er en omrokering af flere andre kommunale institutioner og arbejdspladser. Det frigør nogle arealer og bygninger som samlet bidrager til en fortætning af byen, og dermed gives bedre muligheder for en adfærd med mindre transport i bil for beboerne her.

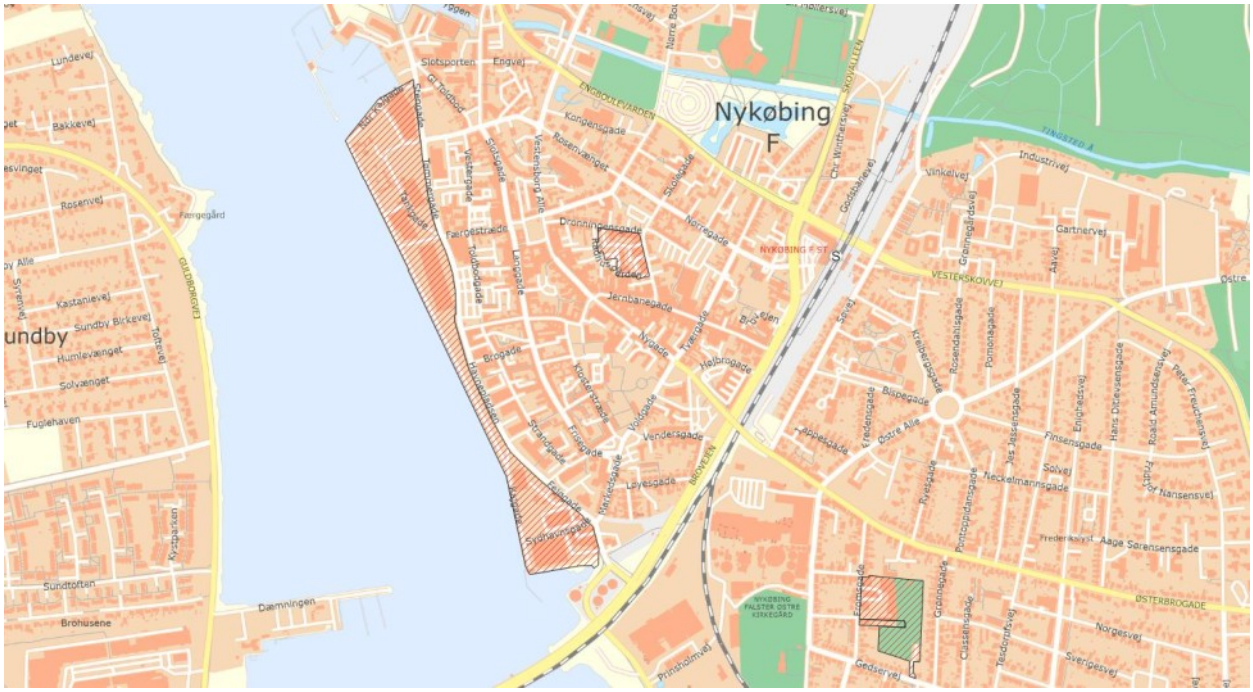
Det er særligt havneomdannelsen i Nykøbing der bidrager med mange boliger, men også mulighederne helt centralt i byen ved Dronningsgade og Skolegade, dertil kommer arealerne på Hammerlodden, Englandsvej, den tidligere Østre Skole og den tidligere Sundskolen bidrager med nye boligudlæg der kan understøtte en tæt by.

Mulighederne for at bygge ny midt i byerne, og dermed fortætte det eksisterende centrum, frem for nyudlæg i periferien, gælder også i Sakskøbing og Stubbekøbing, hvor der gives muligheder for omdannelser på gamle havnearealer.

Af tidligere behovsanalyser fra 2018 fremgår det at der i Guldborgsund Kommune hovedsageligt efterspørges boliger i og omkring Nykøbing F, hvoraf hovedparten er mindre boliger, både i form af ejer-, og lejeboliger. Herudover svarer 33% at de ønsker placering tæt på indkøbsmuligheder, 24% tæt på offentlig transport, 21% tæt på centrum/byen og 18% tæt ved vandet. I alt efterspørges der 1206 nye boliger over en kortere årrække indenfor kommunegrænsen. Behovsanalysen peger konkret på omdannelsen af erhvervshavnen som værende med til at dække efterspørgslen på mindre ejerboliger. Upåagtet af at analysen peger på et behov for en femårig periode, vurderes behovet fortsat at være relevant idet de i analysen nævnte arealer endnu ikke er realiseret. Det vurderes derfor, at der inden for planperioden vil være en væsentlig efterspørgsel på boliger inden for byfortætningsområderne. En række af de nedenstående områder kan umiddelbart realiseres på baggrund af den eksisterende kommuneplan, men er alligevel medtaget for at synliggøre potentialerne for en større byfortætning i Nykøbing F især.




## Nykøbing F. Havn




Mulighederne for Nykøbing Havn som en konkurrencedygtig erhvervshavn er begrænsede blandt andet pga. tilsejlingsforhold. Samtidig afskærer erhvervshavnen for adgang til vandet fra bymidten og bliver en hindring for at byen kan udvikle sig med fokus på andre kvaliteter, herunder bosætning, kulturtilbud, rekreative muligheder mv. Derfor foreslår byrådet at udlægge hele havneområdet som

omdannelsesområde efter planlovens §11. Med udgangspunkt i byens og havnens kulturhistoriske miljø åbnes der mulighed for at udvikle en ny bydel, hvor vandets potentiale kan medvirke til at understøtte en attraktiv og levende hovedby.

Der er i den seneste planperiode udarbejdet en helhedsplan for området der tager udgangspunkt i de stedslige kvaliteter og byggetraditioner og forener det med et moderne nutidigt udtryk. Den nye havn skal være et blandet bykvarter med plads til alle - ikke blot dem der bor og arbejder der, men et kvarter for alle gulborgsunds borgere, børn, unge, seniorer - og for turister og besøgende. Den nye havn skal ikke være en isoleret ø, men en fuldt integreret del af byen! Helhedsplanen foreslår koncepter og strategier for Guldborgsund Havneby, samt eksempler på hvordan havnen kan blive. Helhedsplanen for havnen kan ses her.

Der arbejdes med at realisere følgende visioner for Nykøbing Havn:

- At skabe adgang til vandet og udnytte vandets herlighedsværdi
- At der kan på sigt kan gives tilladelse til at bade i Guldborg Sund
- En blandet bydel med både eksklusive boliger og boliger for studerende og små familier
- En bydel hvor kulturliv kan komme til at spille en væsentlig rolle
- En levende og inviterende bydel, hvor livet kan leves langs vandet hele dagen og hele året
- En bydel, som bliver en naturlig forlængelse af den historiske midtby, og som åbner sig op mod vandet
- En grøn bydel, der tilfører byen ny og mere bynatur
- Bæredygtig byudvikling med fokus på at bydelen er tilgængelig for alle, og at der er plads til fodgængere, cyklister og billister
- Bydelen skal planlægges, så den er robust i tilfælde af et voldsommere klima i fremtiden.

Omdannelsen af havnen vurderes til at have en varighed på op til 15-20 år, før hele området er udviklet. I forbindelse med udviklingen af en ny bydel, som i den sydlige del ligger tæt på Brovejen og en fremtidig jernbane med godstrafik over broen, skal der sikres at trafik fra specielt jernbanen ikke bliver en kilde til støjgener for området.

En del af helhedsplanen er at skabe mulighed for en ny broforbindelse mellem bymidten og Sundby. Den nye cykel- og gangbro, skal ligge præcis hvor den gamle Christian d. 9.´s bro oprindeligt stod; og er derfor at betragte som en genopførelse af den gamle bro. Byens gadestrukturer er vokset og udviklet med udgangspunkt i en bro på dette sted; derfor giver det så god mening at genopføre den. En ny bro, vil skabe en

tættere og naturlig forbindelse mellem bymidten og Sundby. Dermed vil det store antal boliger i Sundby i meget større grad benytte og dermed understøtte Nykøbing F som en levende by. Omvendt vil bosætning i Sundby blive mere attraktivt.




Det er hensigten at havnen i sin helhed skal overgå til andre formål. Kommunen ejer hele arealet og har varslet havnens lejere at kontrakterne ikke forlænges. kontrakterne udløber løbende over en periode på ca. 10 år startende fra områdets sydlige ende. De første lejekontrakter er udløbet og arbejdet med omdannelse er opstartet. De eksisterende virksomheder har en 8-årig periode fra den første lokalplan er vedtaget, med lempeligere støjkrav, hvor de kan flytte eller tilpasse deres aktiviteter. Idet udviklingen starter i områdets sydlige ende og slutter i den nordlige, hvor lejekontrakterne løber længst, vurderes der ikke er at være udfordringer med at overholde kommende støjkrav.

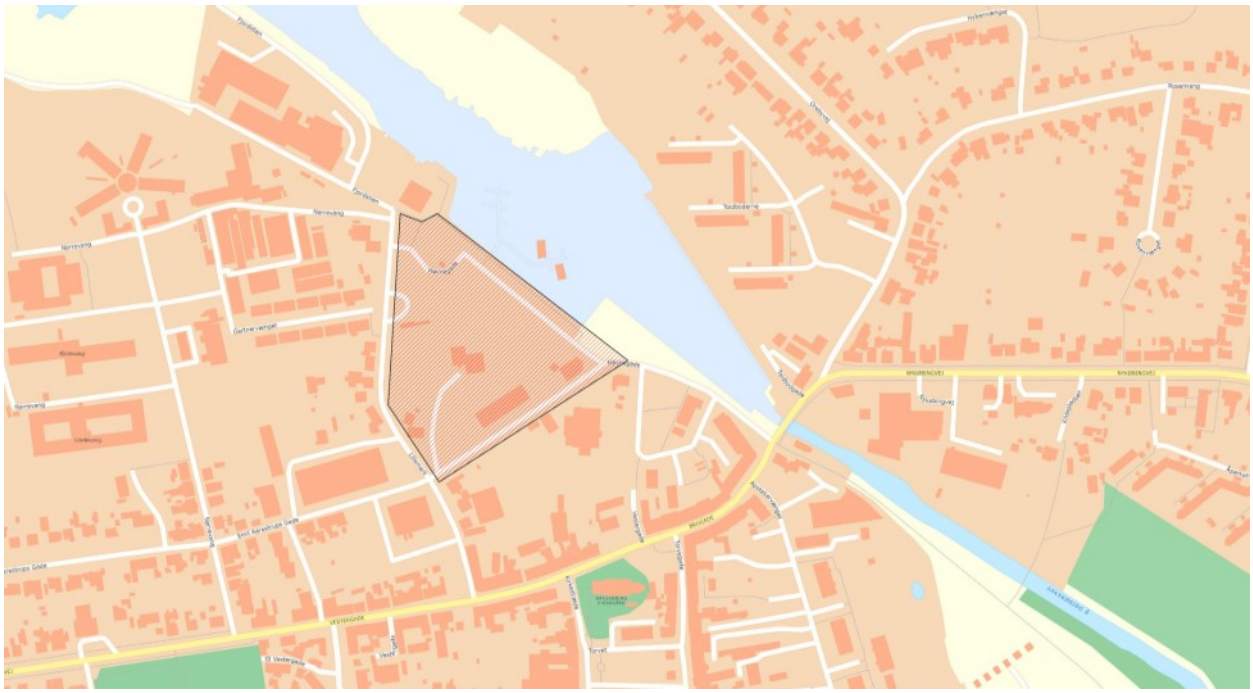
**Østerbro**




Erhvervsområdet omkring Prinsholmen har i en længere årrække været omdrejningspunkt for et potentielt byomdannelsesområde. Tanken om omdannelse startede på baggrund af et samarbejde med Realdania og arkitektkonkurrencen Fremtidens Forstæder i 2012. Vinderprojektet Dyrk Din By peger på en udvikling af området der tager udgangspunkt i kommunens identitet som Danmarks fødevareproducent. Der tages derfor udgangspunkt i en vision om at alt der plantes skal kunne spises og at dyrkningen også danner rammen om et socialt møde - at området dyrkes socialt. Området har siden 2013 været udpeget til omdannelse og i 2019 som en del af et større perspektivområde kaldet Nykøbing Falsters Grønne Hjørne. Der er løbende blevet taget initiativer for at styrke potentialet for omdannelse.

Området udpeges til byomdannelsesområde efter planlovens §11. Det er ikke hensigten at eksisterende virksomheder smides ud af området, og med reglerne i planloven har de en periode på 8 år til tilpasse deres aktiviteter og forhold, således de vil kunne overholde fremtidige støjforhold. Der er udarbejdet en analyse af udvalgte eksisterende virksomheders miljøpåvirkning med henblik på at afdække evt. konflikter med kommende boliger i området. Analysen kan ses her.

## Sakskøbing Havn



Sakskøbing havn blev allerede i seneste kommuneplan 2019-2031 udlagt til blandede byfunktioner herunder boliger og service. Området skal udvikles til et nyt attraktivt boligområde, hvor især nærheden til vandet udnyttes. I Sakskøbing pågår der et større udviklingsprojekt der griber fat i såvel bymidte, havn og nærliggende fritidsarealer. Udviklingen af havnen skal understøtte dette projektarbejde og der skal udarbejdes en helhedsplan for området. Det skal i det kommende arbejde, undersøges hvordan havneudviklingen kan understøtte Sakskøbings rolle som lokalt fødevarecentrum og Sakskøbing som handelsby.

## Stubbekøbing Havn

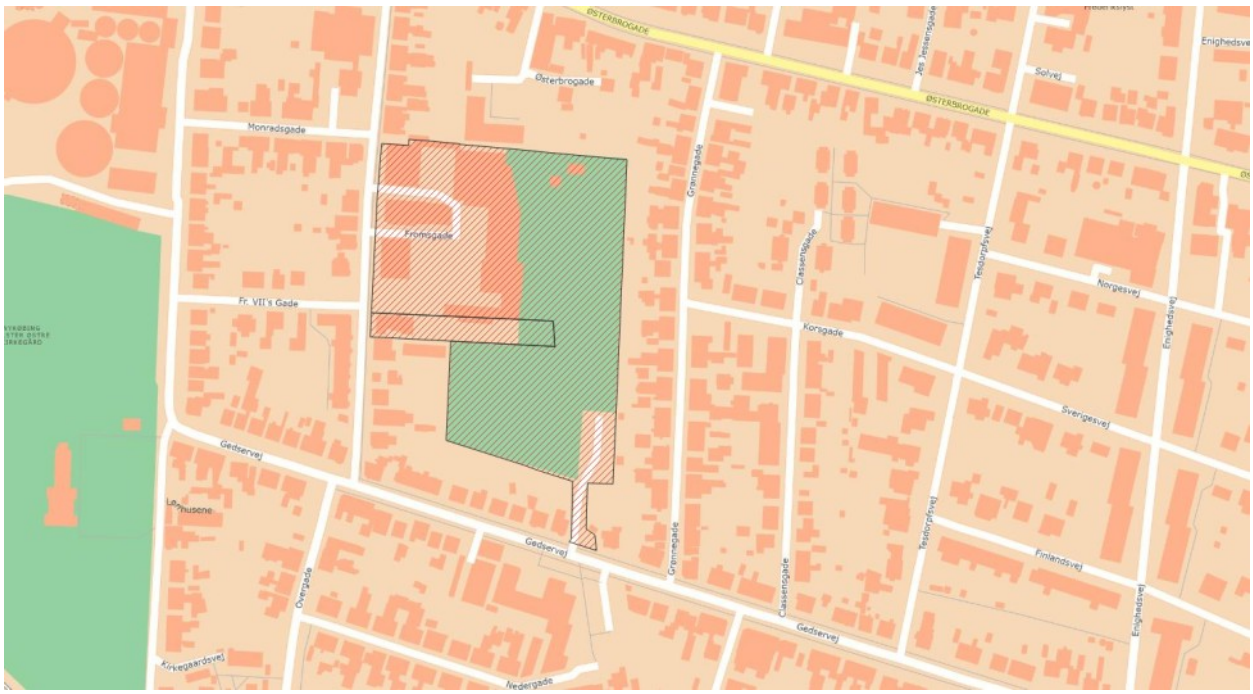


Stubbekøbing havn, har som erhvervshavn en række udfordringer. Havnen har derfor tidligere været udpeget til transformationsområde til blandede byfunktioner såsom boliger og ferieboliger. Med indeværende kommuneplan ændres fokus fra boligudvikling, til udvikling af kulturen.

Med et øget fokus på vindmøller på vand i regionen rummer havnen dog fortsat potentiale som mindre erhvervshavn der kan servicere vindmøllerne. Herudover findes der stadig havnerelaterede funktioner som erhvervsfiskeri. Det vurderes dog ikke at der vil kunne etableres havnerelateret erhverv i på hele havnearealet og i de eksisterende bygninger. Der kommer i stedet et fokus på at udvikle havnen som en blanding af kulturelle funktioner og erhvervshavn. Planlægningen tilpasses således erhvervshavnen kan bibeholdes sideløbende med at kulturen kan udvikle sig.

På havnen findes der en række ældre bygninger af af kulturhistoriske værdi, som kan bidrage til at fortælle områdets historie og bringe værdi til det bebyggede miljø

## Østre Skole



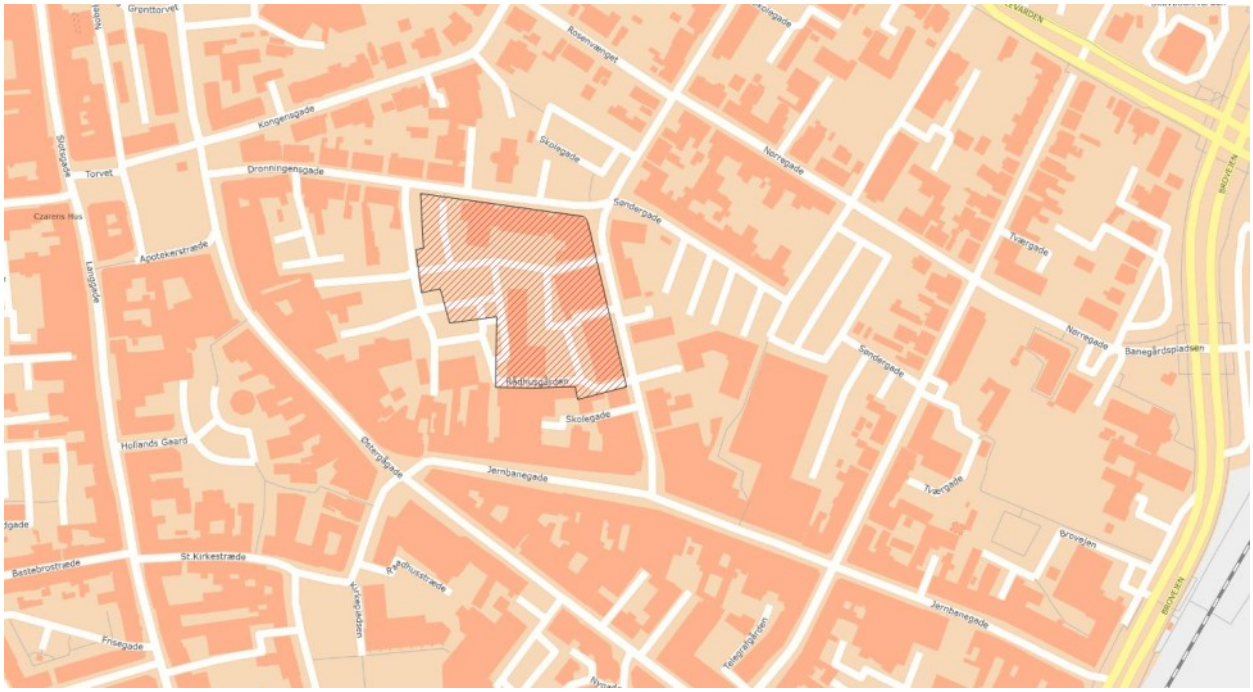

Østre skole er indenfor den seneste planperiode blevet lagt sammen med Lindeskovskolen. Skolen har i en efterfølgende periode været anvendt til en række akutte behov, men vil skulle omdannes til boliger indenfor en kortere årrække. Skolen ligger helt centralt i Nykøbing og er derfor oplagt som et fortætningspotentiale, hvor eksisterende eventuelt kan bevares og omdannes til lejligheder. Planlægningen indenfor området tilpasses således den overgår fra offentligt formål til boliger

## Sundskolen




I Sundby på den lollandske side af Nykøbing Falster, er en ny svanemærket skole under opførsel. Skolen skal overtage eleverne fra den nuværende sundskole, som dermed kan overgå til øvrige anvendelser. Området er grønt og åbent samt tæt på vandet. Der vil derfor kunne etableres en række af de attraktive boliger som efterspørges i behovsanalysen. Planlægningen indenfor området tilpasses således den overgår fra offentligt formål til boliger

## Rådhusområdet

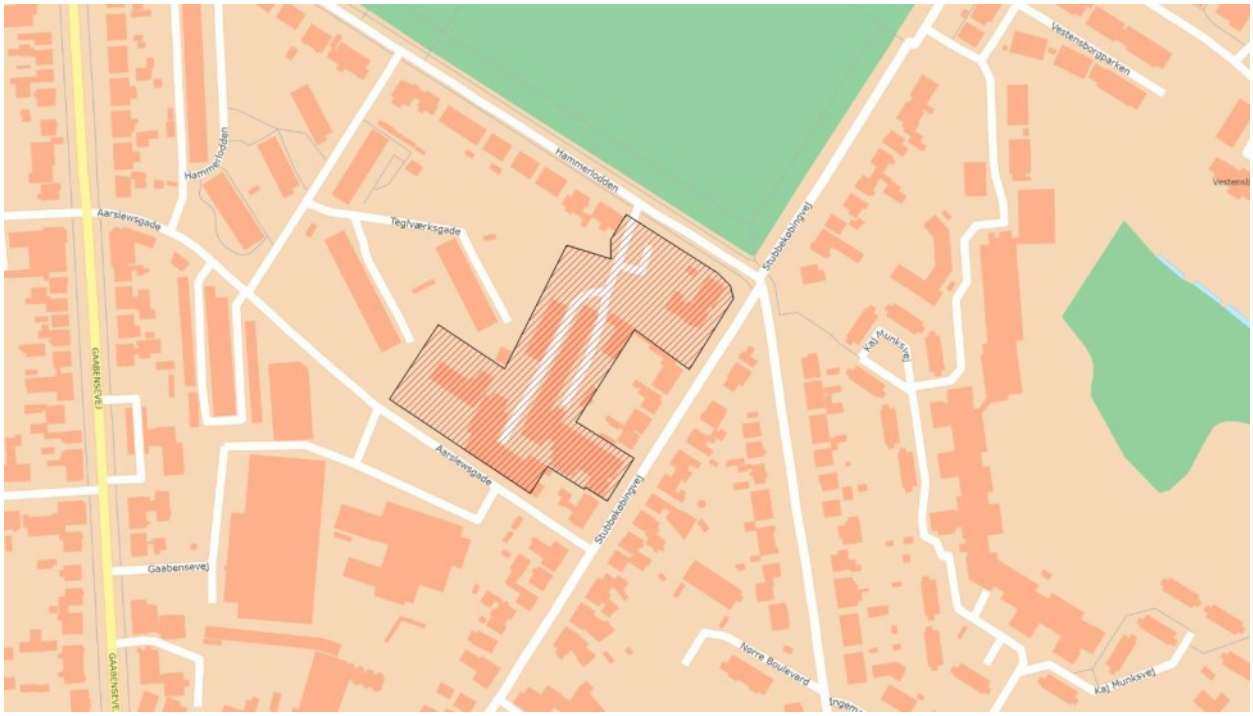



Nykøbing F. kommunes tidligere rådhus rummer i dag bl.a. jobcenter og øvrige kommunale funktioner. Som et led i optimering af Guldborgsund kommunes bygningsmasse bliver der mulighed for at kigge på en ændret anvendelse af bygningerne. Med en placering helt centralt i Nykøbing er

det oplagt at kigge på mulighederne for at byfortætte området til boligformål. Bygningerne rummer en række kulturhistoriske værdier der kan medtages i en kommende omdannelse. Der vil i en nærmere planlægning skulle tages særlige hensyn til de trafikale forhold og friarealer.

Området er allerede i dag en del af en større kommuneplanramme for bymidten hvor der kan etableres boliger. Omdannelsen har derfor ingen direkte indvirkning på kommuneplanen.

## Hammerlodden




Hammerlodden er en kommunal ejendom der tidligere har huset en variation af kommunale funktioner. Som en del af optimeringen af kommunens bygningsmasse er der mulighed for at området tænkes som en del af byfortætningen. Området er en del af et boligområde og en omdannelse til boliger vil falde naturligt ind.

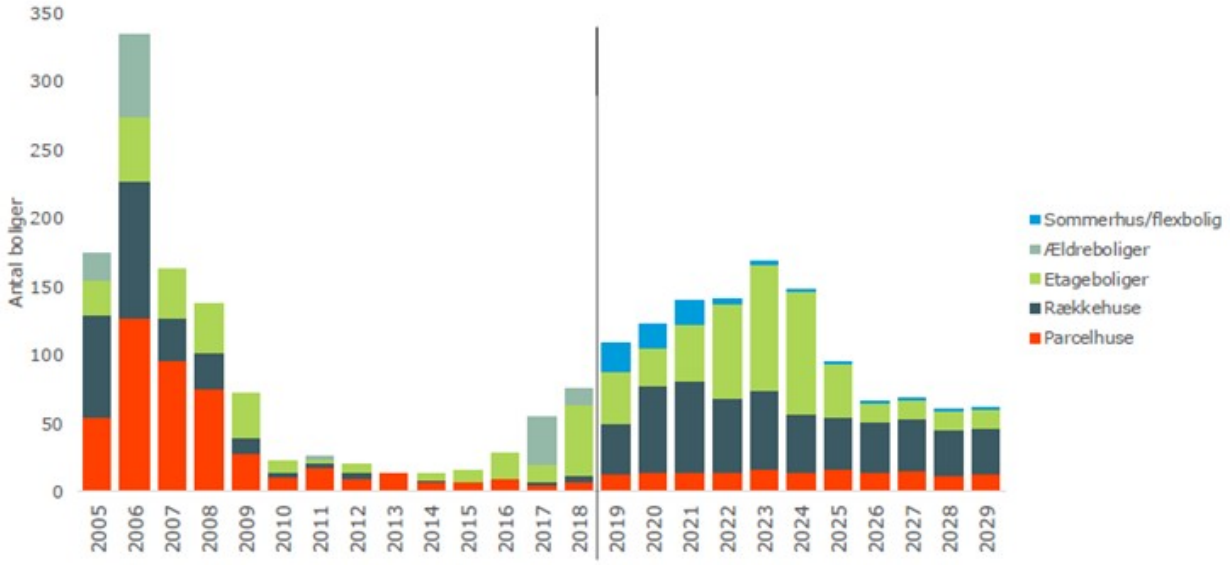
Området er allerede i dag i kommuneplanen udlagt til boliger. Kommuneplanen tilpasses til at kunne anvendes til en bredere række af boligformål der er mere optimale for den kommuneale bygningsmasse.

## Toreby Skole

# NYE BOLIGUDLÆG

I Nykøbing har der i de seneste år været et rigtigt stort pres på udviklingen af parcelhusgrunde og til tæt-lavt byggeri som rækkehuse. Kommunen har over en længere årrække udviklet arealer nord for Nykøbing Falster, hvor der har været kraftig forespørgsel på de sidste grunde. Ligeledes har der på Lollandssiden været stor efterspørgsel indenfor området kaldet Egehegnet. Det er derfor kun i meget begrænset omfang muligt at pege på områder der kan bebygges med parcelhuse i og omkring Nykøbing F. Kigges der på udviklingen af boligtyper er det også tydeligt at udviklingen af parcelhuse over en længere periode har været underprioriteret og det er således vurderet at der er et efterslæb på etablering af 600-800 boliger i perioden 2010-2018. jf. nedenstående graf.

*Figur 11 - Nye boliger i den historiske periode 2004-18 og i prognoseperioden 2019-2033*



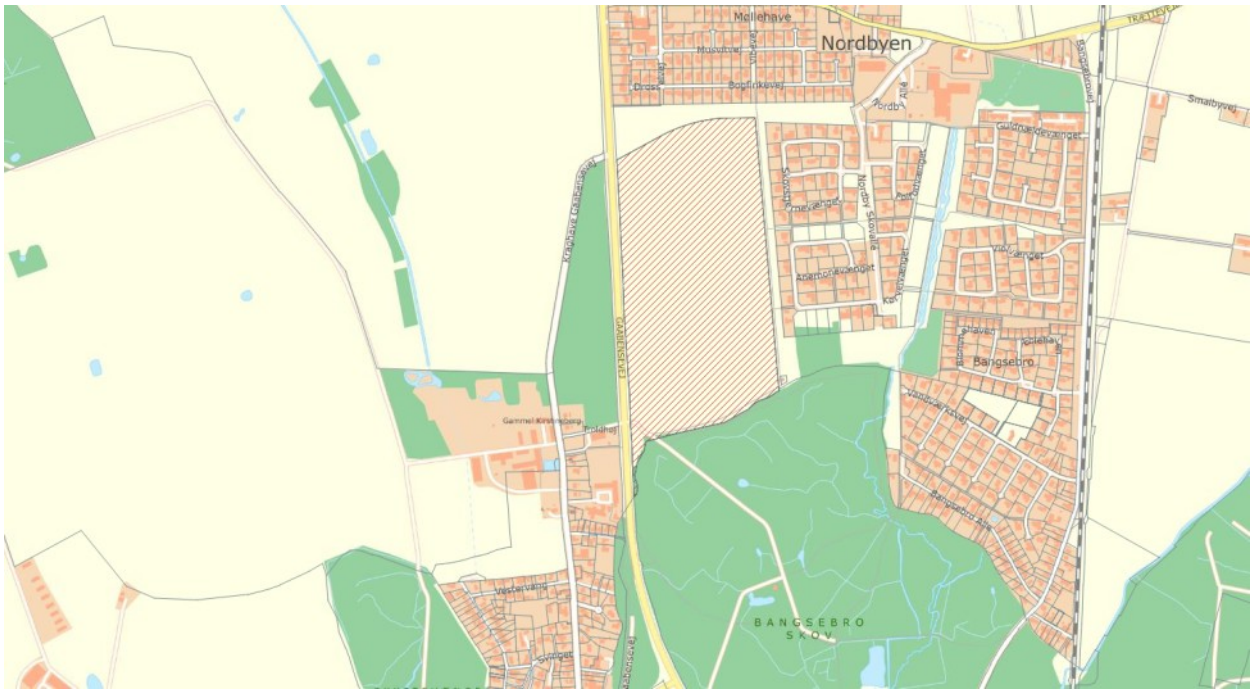

*Kilde: Demografix*

Af behovsanalysen peges der også på at der er et behov for flere arealer til parcelhusgrunde i og omkring Nykøbing. Behovsanalysen peger på at det især kan være attraktivt at bo tæt på naturen, at et område er stille og fredeligt samt at der er åbent landskab og udenomsarealer. Herudover spiller tilgængelighed mod motorvejen og Sjælland og København en stor rolle i byudviklingen.

Der er omkring Nykøbing Falster begrænsede muligheder for at udvikle byen i en naturlig retning. Udviklingsmulighederne på Falstersiden er undersøgt i 2021 i dette notat om udviklingsmuligheder. Notat beskriver en række af de udfordringer og kvaliteter der er ved at ligge tæt på kysten og omgivet af offentlig skov og værdifuldt landbrugsjord. Tages der udgangspunkt i planlovens regler om byudvikling er der mulighed for at udbygge i tre mindre retninger, der dog alle begrænses af forskellige begrænsninger. En anden naturlig udvikling af Nykøbing Falster er en udvidelse af Nordbyen. Her opnås flere af de samme kvaliteter som en udvikling af Nykøbing mod nord, ligesom der også her findes eksisterende service. På samme måde er en udvikling i Egehegnet på Lolland en naturlig del af udvidelsen af boliger omkring servicefunktioner.

Af behovsanalysen fremgår også at der i kommunens nordlige del er efterspørgsel på såvel rækkehuse som parcelhuse. Her er der dog til dels tale om omrokering af eksisterende udlæg samt nyudlæg som en del af den strategiske landsbyplanlægning.

### Nordbyen

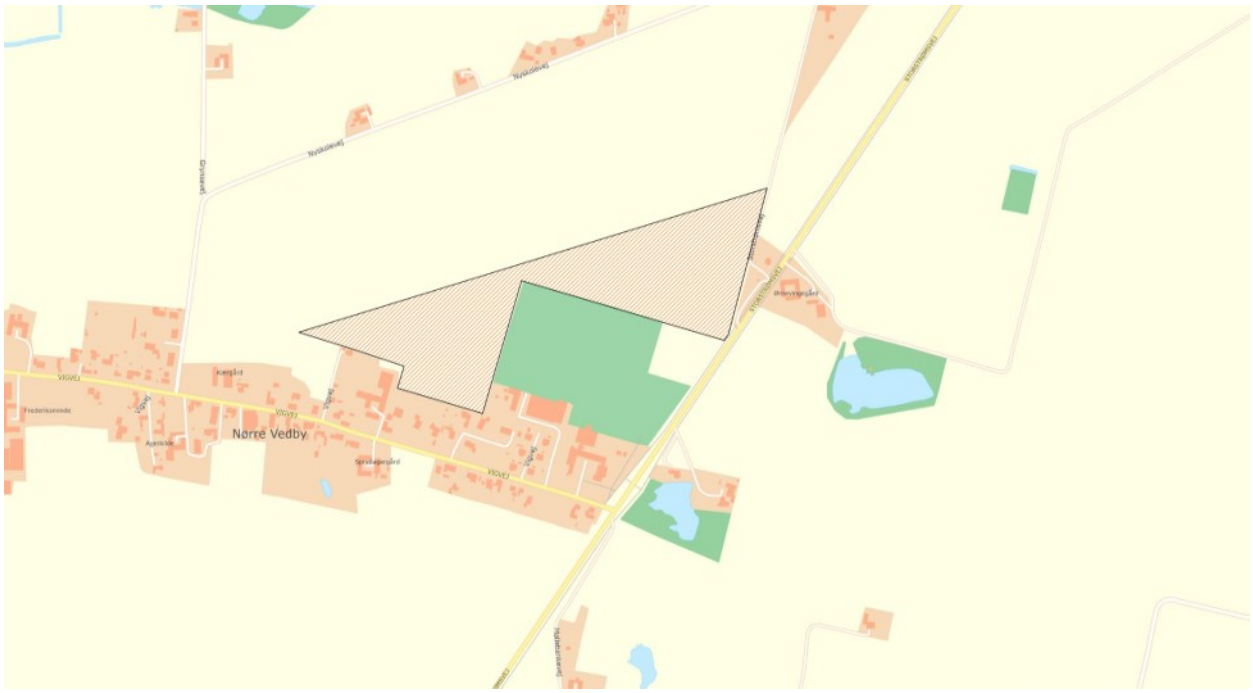



Nordbyen ligger som en naturlig udvidelse af et eksisterende boligområde, hvor der senest har været kommunale grunde til salg. Området er udviklet løbende siden kommunesammenlægningen i 2006, hvor de sidste grunde er blevet solgt med stor efterspørgsel de seneste 3 år. I forbindelse med udviklingen af området er der bygget ny skole, daginstitution og butikker, hvorfor der er god adgang til servicefunktioner i området.

Området ligger naturligt mellem den eksisterende by og Gaabensevej/E55 med let adgang til motorvejen. Der vil i den nærmere planlægning skulle tages højde for adgangsveje og eventuel støjafskærmning mod Gaabensevej. I den nuværende planlægning for den eksisterende del af Nordbyen, er der reserveret areal til en vej mellem Kraghave Gaabensevej og Gaabensevej der potentielt kunne udnyttes som adgangsvej til området. Indenfor arealet findes der desuden en skovbyggelinje der skal indarbejdes i den nærmere planlægning. Arealet udgør ca. 22 ha og udlægges primært til parcelhuse.

Arealet ligger indenfor kystnærhedszonen med en ca. afstand på 2km til kysten. Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for ny bebyggelse. Arealet ligger som beskrevet i naturlig forlængelse af eksisterende by og bygger videre på den eksisterende infrastruktur og servicefunktioner. Arealet er væk fra kysten afgrænset af eksisterende by mød øst og nord. Byen afgrænses mod øst (væk fra kysten) af jernbanen mellem Nykøbing og København. Det er derfor ikke muligt at udvide byen i denne retning. Det vurderes derfor at der er en planlægningsmæssig begrundelse for placering indenfor kystnærhedszonen.

## Nørre Vedby

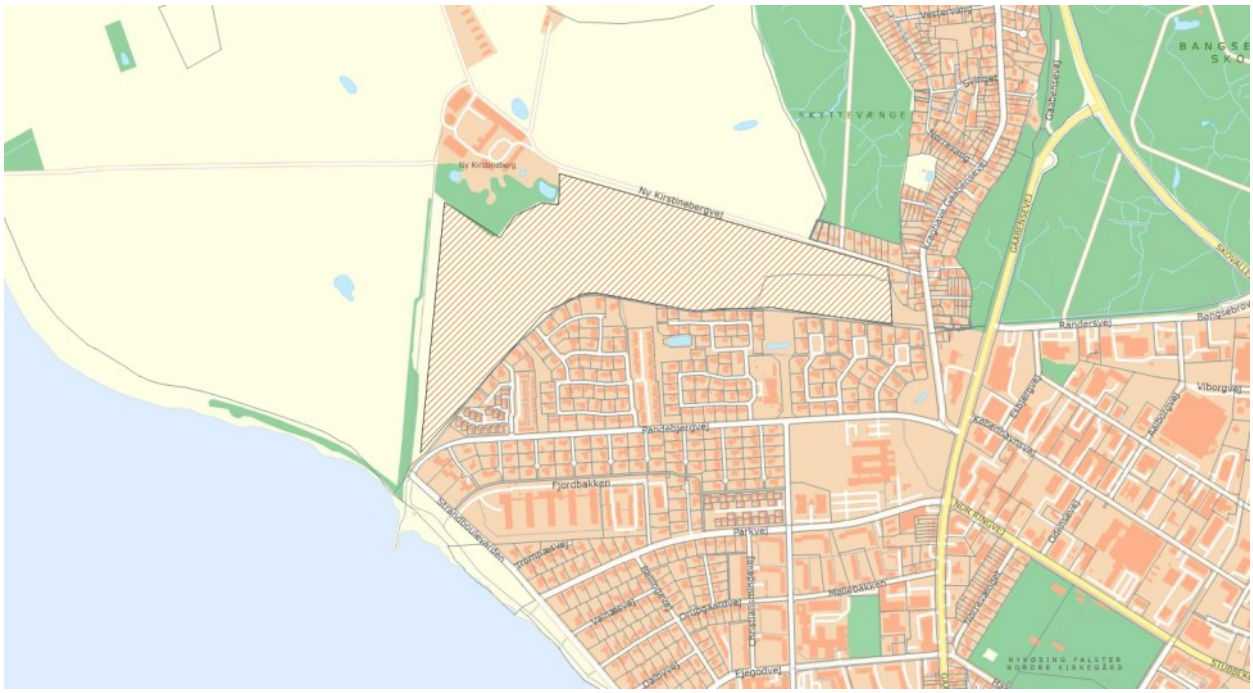



Nr. Vedby rummer på trods af sin begrænsede størrelse flere servicefunktioner i form af skole og daginstitution. Derfor er det også oplagt at byen danner rammen for et nyt boligområde således servicefunktionerne i højere grad understøttes. Udover servicefunktioner rummer Nr. Vedby også kvaliteter i form af tilgængelighed til offentlig transport, god tilgængelighed til Nykøbing Falster og Vordingborg, ligesom det udlagte areal rummer naturmæssige kvaliteter som beskrevet i den strategiske landsbyplanlægning.

Området er placeret indenfor kystnærhedszonen med 1,32 km til kysten og en placering på den nordlige side af eksisterende bebyggelse. Arealet kan således kun udlægges såfremt der er en planlægningsmæssig begrundelse for placeringen. Placeringen ligger i forlængelse af eksisterende bebyggelse ved siden af offentlig servicefunktioner, ligesom området kan forbindes til den eksisterende infrastruktur. Nærmeste anden servicefunktion udenfor kystnærhedszonen er Nørre Alslev 3,8 km. væk. Placeringen ved Nr. Vedby understøtter kommunens strategiske landsbyplanlægning. Af hensyn til terræn og sammenhæng med byen vil det ikke være muligt at udlægge arealet på den østlige side af storstrømsvej, eller på den sydlige side af Vigvej. Samlet set vurderes det, at der ikke kan opnås de samme planlægningsmæssige værdier ved en placering udenfor kystnærhedszonen.

.

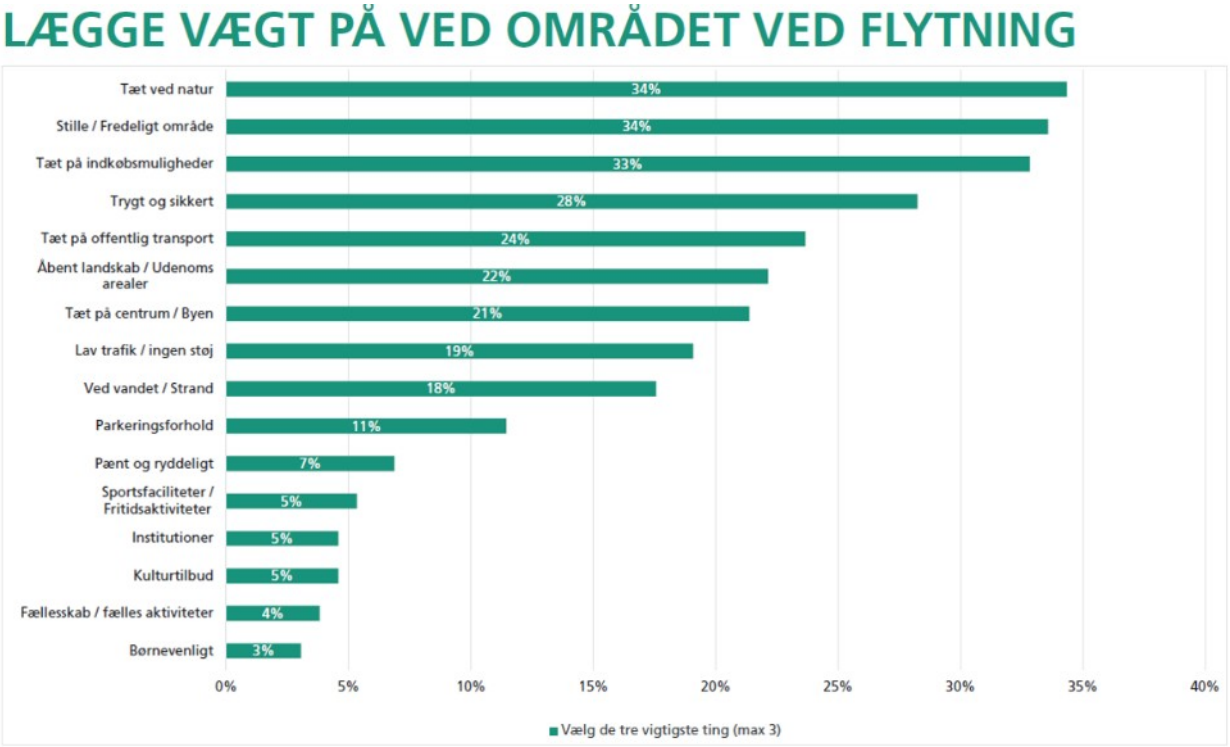
## Pandebjerg




I denne kommuneplan peges der på, at udviklingen af Nykøbing også kan ske med nyudlæg af et boligareal på ca. 22 ha mellem Pandebjergvej og Ny Kirstinebergvej samt et tilsvarende stort areal på den østlige side af Gåbensevej. Det vil kunne opfylde kommunens krav til nye attraktive boligområder på kanten af byen.

Som angivet ovenfor er der ikke mange muligheder for at udvide Nykøbing Falster. En udvikling mod Pandebjerg rummer flere kvaliteter end de øvrige to muligheder og vurderes også at være en mere naturlig udbygning af byen. Nykøbing er løbende over de sidste 80 år udbygget langsomt fra centrum og langs vandet mod nord. Senest udbygning er blevet færdig omkring 2004, og vil nu naturligt kunne fortsættes. Byen vil kunne udvikle sig naturligt og kunne være i overensstemmelse med Nykøbings bystruktur, og der vil dermed også kunne bygges videre på den eksisterende infrastruktur. Området lever ligeledes op til de kvaliteter der efterspørges i potentialeanalysen.

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




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

Området er udpeget som Værdifuldt kulturlandskab, bevaringsværdigt landskab, skovrejsningsområde og ligger indenfor kystnærhedszonen.

Området er udpeget som Værdifuldt kulturlandskab på baggrund af Ny Kirstineberg gods og det omkringliggende Herregårdslandskab. Landskabet er karakteriseret ved store åbne vider, samt der er flere karakteristiske alleer ved adgangsvejene til godset. Det er lavet en fredning på løvfældende beplantning langs kysten, hvilket ikke er en del af det udlagte område. Området ligger indenfor kystnærhedszonen og der skal derfor særlige planlægningsmæssige argumenter for at byudviklingen kan ske her. Idet Nykøbing Falster som helhed er placeret indenfor Kystnærhedszonen, vil en udvikling af byen ikke kunne ske naturligt udenfor kystnærhedszonen. Pandebjerg er et af de få områder, hvor eksisterende service og infrastruktur kan udnyttes. De nærmere planlægningsmæssige begrundelser for planlægningen er uddybet i føromtalte notat om byudvikling og kan ses her. En mindre del er liggende indenfor Strandbeskyttelseslinjen. Arealet forventes ikke at kunne udlægges til boliger, men indgår i planlægningen for at sikre en helhed og en hensigtsmæssig afslutning.

På baggrund af notatet er det særligt vigtigt at tage følgende særlige hensyn i den videre planlægning:

- Der udlægges grønne områder og plantes træer, buske m.m. med henblik på bæredygtig udvikling og fremme af biodiversiteten, også for truede arter.
- Områdets naturlige lavninger gøres til vandreservoirer ved ekstremregn.
- Der tages hensyn til samspillet med den eksisterende bebyggelse samt til vandhul beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens §3, eksisterende markveje, levende hegn, enkeltstående træer m.m.
- Den oplevelsesmæssige relation til Guldborgsund og forbindelse til Nykøbing Falster langs kysten indtænkes i helhedsløsningen for området.
- Vejadgang til området fastlægges under hensyntagen til de lokale udfordringer i forbindelse hermed.

Arealet udgør ca. 22 ha. og forventes udbygget til en blanding af parcelhuse og rækkehuse der er særligt indpasset i landskabet.

## Egehegnet



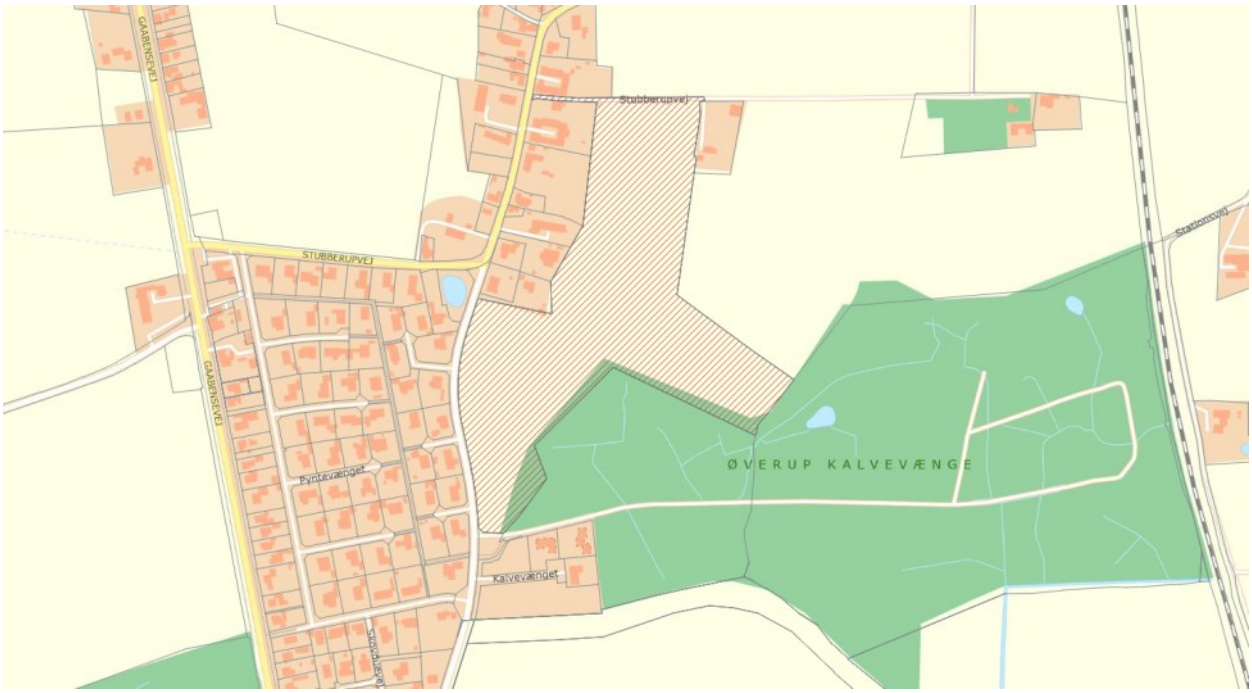

Der har indenfor de seneste år været voldsom efterspørgsel på det eksisterende område Egehegnet. Efterspørgslen forventes at komme på baggrund af Guldborgsund Kommunes arbejde med at etablere en ny svanemærket skole umiddelbart ved siden af området. På baggrund af de seneste års efterspørgsel er det vurderet at være hensigtsmæssigt at medtage yderligere et område i planlægningen.

Området ligger i naturlig forlængelse af det eksisterende område og er afgrænset af Guldborgsvej på begge sider. Det eksisterende område vil kunne bindes sammen med det nye område via stiforbindelser, mens vejadgang potentielt skal ske af særskilt adgangsvej.

Området ligger i en afstand af 1,2 km fra kysten og ligger dermed indenfor kystnærhedszonen. Da der er tale om en naturlig udbygning af byen, hvor eksisterende service og infrastruktur udnyttes, vurderes det at overholde planlovens regler om planlægning indenfor kystnærhedszonen.

Arealet udgør ca. 2,7 ha og forventes udbygget med parcelhuse.

## Stubberup



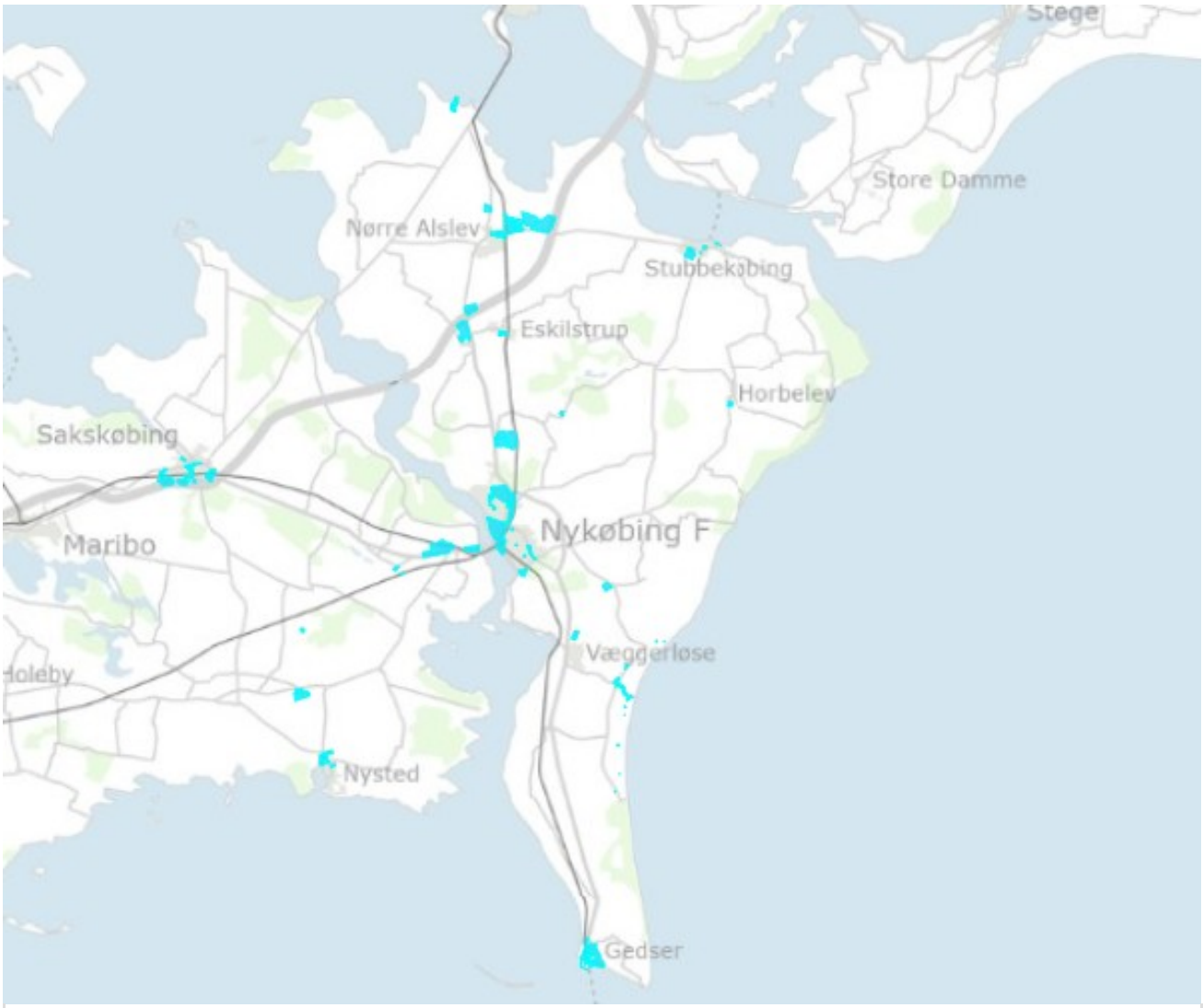

Stubberup er en mindre landsby der ligger i forlængelse af Nordbyen. Byens nærhed til Nykøbing Falster og nærhed til infrastruktur rummer nogle kvaliteter der giver anledning til at danne rammen om boligudvikling. umiddelbart syd for området har der været udlagt et mindre parcelhusområde som er udbygget, og der har efterfølgende været flere forespørgsler på nærværende område. Efterspørgslen kommer ligeledes på baggrund af det øgede pres på nordbyen, samt et ønske om alternative boformer centralt placeret på service og infrastruktur. Området forventes at skulle planlægges til alternative boformer som f.eks. jordbrugsparceller, Tiny Houses og bofællesskaber. Arealet udgør ca. 7 ha.

## Nørre Alslev




Et mindre område i Nørre Alslev medtages i planlægningen til boligudbygning. Arealet ligger på den vestlige side af Gåbensevej, hvor kun en mindre del af ejendommene er medtaget i planlægningen og indgår i byzonen. Området medtages i planlægningen og giver mulighed for at der kan etableres boliger. Området ligger i krydset mellem Gåbensevej og Stubbekøbingvej umiddelbart overfor biblioteket tæt på service og butikker. Arealet udgør 0,7 ha og forventes udbygget med rækkehuse.

# ERHVERVSUDVIKLING




Kommuneplan Erhverv

## ERHVERVSUDVIKLING

Med planstrategien vedtog byrådet, at to af de 7 strategiske temaer handler om ”Et godt erhvervsklima” og ”Grøn omstilling”

For teamet om ”Et godt erhvervsklima” er det beskrevet, at Byrådet lægger vægt på at tilbyde attraktive erhvervsarealer og byggegrunde, som svarer til det, erhvervslivet efterspørger. Det kan blandt andet handle om adgang til infrastruktur, forsyning og grøn energi.

For temaet om ”Grøn omstilling” er det beskrevet, at som landkommune har vi helt særlige potentialer i at udnytte landbrugsafgrødernes rester som biomasser, der kan bruges til bioraffinering, biogas og bæredygtig gødning fra biogasanlæggene. Og biogasanlæg giver mulighed for nye spændende synergier, for eksempel ved at indfange $CO_2$ og udnytte det til fremstilling af energi og finkemikalier.

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

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

Der bliver i indeværende planperiode arbejdet med følgende erhvervsstrategiske fokusområder:

- Dialog og samarbejde
- Rekruttering af arbejdskraft
- Gode rammebetingelser

Derudover er der inden for særligt Grøn omstilling fokus på:

- Guldborgsund – $CO_2$neutral landsdel i 2050
- Grønne arbejdspladser og vedvarende energi

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

Produktion af vedvarende $CO_2$ neutrale energiformer, herunder den bioøkonomiske satsning, går på tværs og er en af de vigtigste satsninger, som forventes at bringe arbejdspladser med sig. Der arbejdes bl.a. i øjeblikket med sol, vind og bioenergianlæg i sammenkobling med produktion af højværdiprodukter udvundet af biomasse.

Landbrug og fødevareproduktion er Guldborgsund Kommunes største erhverv og spiller en vigtig rolle for kommunens udvikling. Det er derfor også væsentligt, at det lokale fødevareerhverv i hele fødevareværdikæden fra jordbruger til fødevareproducent får del i disse års markante forventede stigninger i fødevareerhvervet.

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

Den positive udvikling, som etableringen af infrastrukturanlæggene forventes at få ift. transportsektoren, søges forankret i en fremtidig erhvervsudvikling med det motorvejsnære erhvervsareal ved Nørre Alslev, Business Park Falster og Eskilstrup - Afkørsel 44. Business Park Falster og Eskilstrup - Afkørsel 44 er udlagt specifikt til transporttunge erhverv. Business Park Falster bygger videre på et eksisterende transportområde: Cargo Syd, der allerede i dag er en vigtig aktør i transportsektoren, mens Eskilstrup - Afkørsel 44 er særligt attraktivt for transporterhverv med placeringen i mødet mellem E45 og E55 til f.eks. parkering og servicefunktioner i forbindelse hermed.

Byggeriet af Femern Bælt forbindelsen forventes at have en afsmittende effekt til andre erhverv i den kommende planperiode. Ud over Business Park Falster og Eskilstrup - Afkørsel 44 forventes den største udvikling af erhvervsområderne at ske i Nykøbing og Sakskøbing. Med henblik på at imødegå den forventede stigning i efterspørgsel på erhvervsområder, fastholdes to perspektivområder omkring Sakskøbing.

Et antal mindre erhvervsområder er udlagt i øvrige dele af Guldborgsund Kommune. De fastholdes og spiller en vigtig rolle for at sikre brede udviklingsmuligheder i hele kommunen samt for at sikre en buffer mod akutte behov, der kan opstå uden for hovedsatsningerne.

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

I forbindelse med igangværende planlægning for udvikling af eksisterende bynære erhvervsområder udtages to større erhvervsområder i Nykøbing, Prinsholmvej (Vækstkvarteret) og erhvervshavnen i Nykøbing.

## Produktionsvirksomheder

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

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

Guldborgsund Kommune udlægger med denne Kommuneplan to erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, som skal danne ramme om lokalisering af ny eller omplacering af eksisterende produktionserhverv. Rammerne, hvori der planlægges for produktionsvirksomheder, er fulgt af

konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, som sikrer støj- og miljøhensyn mellem produktionsvirksomheder og omgivelser.

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

Konsekvensområder forventes at være særlig relevant, hvor der både planlægges for erhverv og samtidig eller tæt beliggende på anden støjfølsom anvendelse, som eksempelvis boliger.

### Restrummelighed og fremtidige erhvervsbehov

De kommende års store udbygning af infrastruktur forventes fortsat at skabe grundlag for erhvervsudvikling, som forventes at øge presset på erhvervsområderne i kommunen.

Eksisterende udpegninger til erhverv fastholdes overordnet, og der udpeges nye arealer i forlængelse af udviklingsprojekter, som skal sikre, at der langs E45 og E55 skabes mulighed for, at transporttunge erhverv kan få gavn af Femern forbindelsen ved at kunne etablere sig i korridoren mellem Hamborg og København.

Det vurderes, at de øvrige udlagte arealer og eksisterende erhverv kan dække behovet for de resterende erhverv i Guldborgsund Kommune, herunder er to store områder med denne kommuneplan udtaget som erhvervsområder og overgår til blandet by. Det drejer sig om hovedparten af havnen i Nykøbing Falster (ca. 10 ha.) og erhvervsområdet Prinsholm (ca. 15 ha.) i den sydlige del af Nykøbing Falster.

Indeværende planperiode indeholder følgende nye udpegninger:

- Forslag til udvidelse af Nørre Alslev - Afkørsel 43
- Forslag til nyt erhvervsområde Eskilstrup – Afkørsel 44
- Forslag til udvidelse af erhvervsområdet ved virksomheden DLF
- Forslag til udvidelse af erhvervsområdet i Idestrup

Nedenfor opgøres restrummeligheden i eksisterende erhvervsområder:

#### Forslag om udvidelse af erhvervsområdet i Nørre Alslev – Afkørsel 43

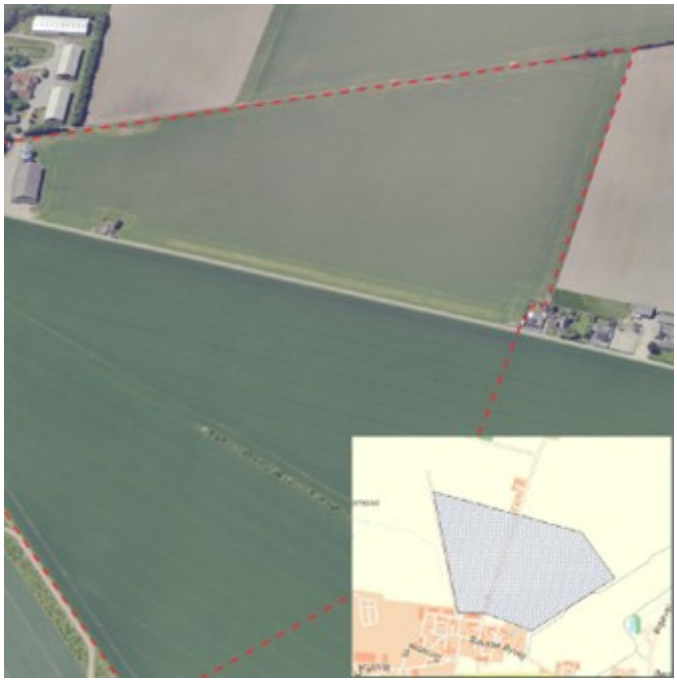
Området ligger i forbindelse med det eksisterende område, der kontinuerligt sælger grunde. Der er stor nærhed til motorvejen og dermed adgang til såvel Tyskland som København. Området anvendes i dag til landbrugsområde og er på 350.000 $m^2$ - 35 ha.

Det eksisterende erhvervsområde er forbeholdt transporttungt erhverv, og det er ligeledes denne anvendelse, der planlægges for i det nye område. Dog kan det nye område i højere grad også kunne åbnes for andre typer af erhverv og dermed have en bredere appel.

Området er relativt fladt med forbindelse til både det eksisterende område ved afkørsel 43 og det ældre erhvervsområde i Nørre Alslev. Der kan potentielt skabes forbindelse til jernbanenettet.

Området ligger i umiddelbar tilknytning til landsbyen Ravnse.

Bebyggelsesprocenten forslås fastsat som det eksisterende område på 60%



## Forslag om erhvervsområde ved Eskilstrup – Afkørsel 44

Området er i dag landbrugsareal og ejendomme, der ligger ud til E55 og bliver med planlægningen udviklet til parkering for transporttungt erhverv.

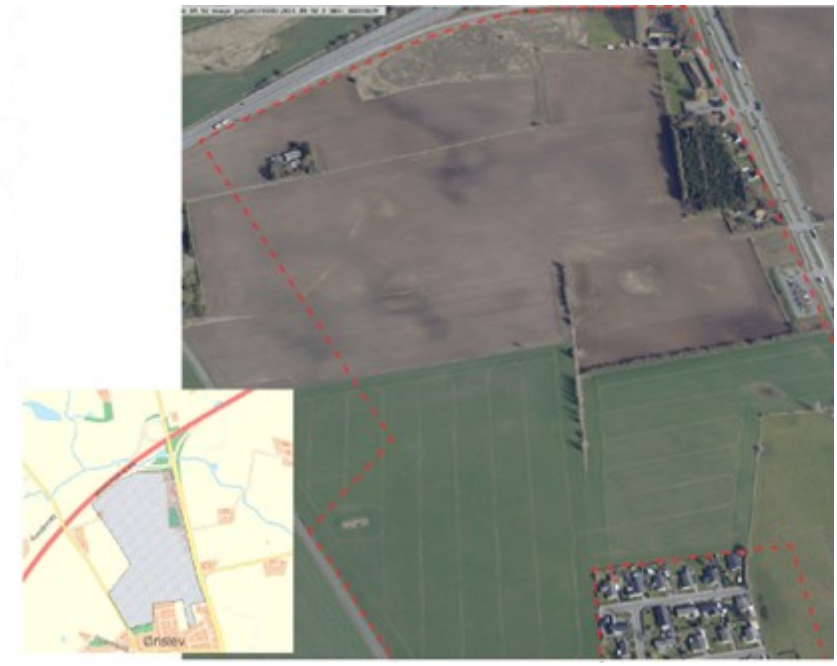
Området er i delvist plaget af støj og kan med fordel udvikles, hvis det ønskes af ejerne. Området er på 452.000 m² - 45 ha.

Området planlægges således, at det forbeholdes transporttungt erhverv og hovedsageligt parkering heraf. Herudover gives der mulighed for etablering af servicefunktioner i forbindelse hermed. Dette inkluderer bl.a. overnatning, fitness, kiosk o.lign.

Bebyggelsesprocenten forslås fastsat til 60%.

Eskilstrup - Afkørsel 44 er særligt attraktivt for transporterhverv med placeringen i mødet mellem E45 og E55. Området er relativt fladt med forbindelse til det eksisterende område ved afkørsel 43 via E55.

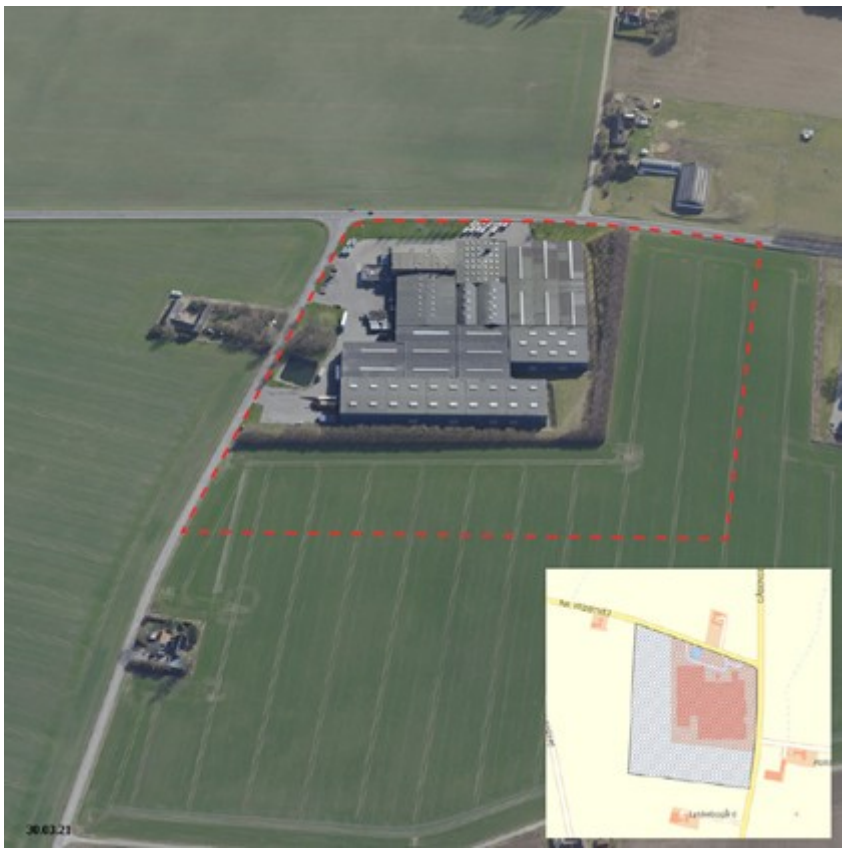
Realiseringen af planlægning forventes at generere en del trafik, som vil skulle håndteres. Dette inkluderer indkørslen til området. Herudover skal naboerne sikres mod gener fra anvendelsen.



## Forslag om erhvervsområde ved virksomheden DLF

DLF ønsker at udvide deres fabrik og sikre de fremtidige muligheder. Der udvides ud på landbrugsareal. Arealet er i dag ikke erhvervsareal, og der er derfor begrænsede udvidelsesmuligheder. Udvidelsen af erhvervsområdet er på ca. 100.000 m² - 10 ha.

Da arealet er tiltænkt en udvidelse af den eksisterende virksomhed, vil det blive forbeholdt erhverv, der hører til landbrugsdriften, og hvor en placering tæt på landbrug er nødvendigt.



## Forslag om erhvervsområde ved Idestrup

Idestrup El ønsker at udvide et mindre areal, som i dag anvendes til landbrug. Området ligger i umiddelbar tilknytning til virksomheden og er på 1.721 m². Området vil fremover kunne anvendes til håndværksvirksomhed.



## Forslag til erhvervsområde til Bioenergiproduktion ved Afkørsel 44 Eskilstrup

Ved Afkørsel 44 Eskilstrup udlægges et nyt rammeområde til grønne energianlæg. Det nye rammeområde udlægges til erhvervsområde for bioernergi relaterede virksomheder og til teknisk anlæg i form af biogasanlæg og bioenergi virksomheder. Med bioenergirelaterede virksomheder menes virksomheder der gennem produktionen har en naturlig samdrift med biogasanlægget, såsom proteinfabrikker, indendørs anlæg til forarbejdning af fødevarer/biomasse o.lign.

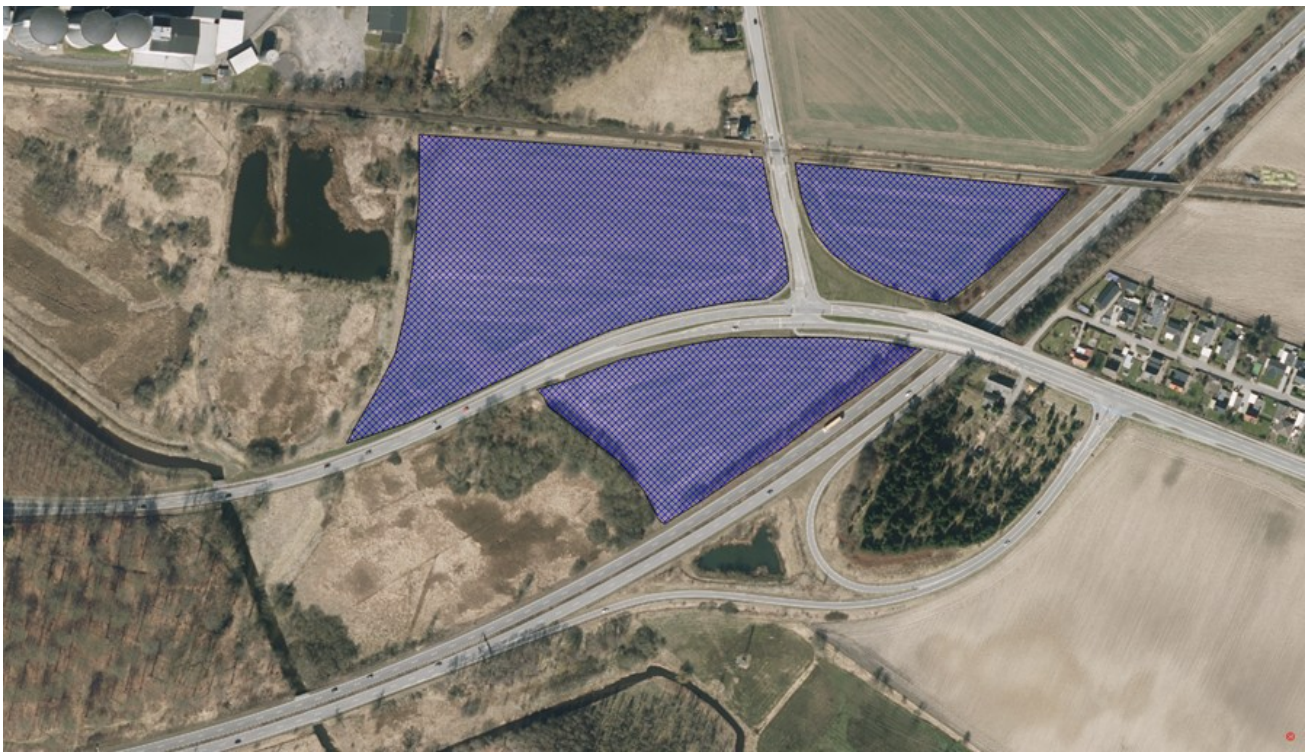


## Perspektivområder

### Sakskøbing

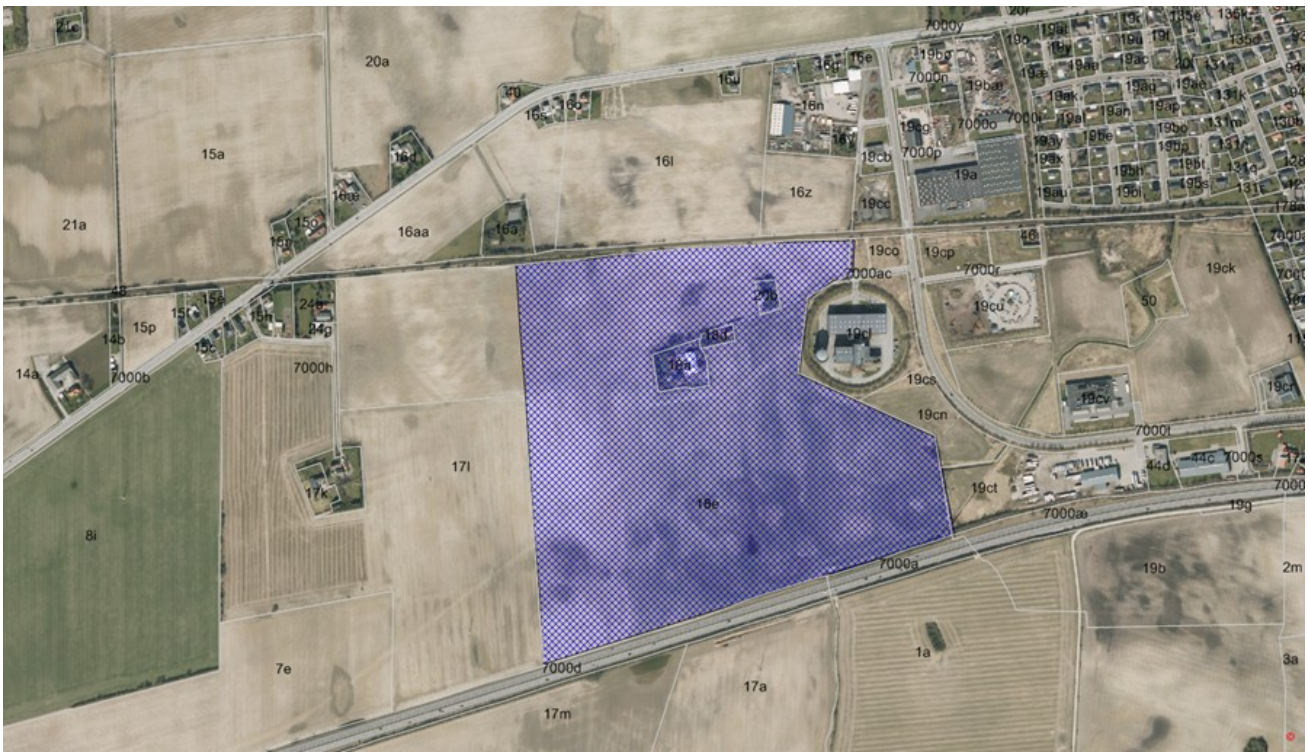
De to perspektivarealer for erhverv ved Sakskøbing fastholdes ud fra en forventning om, at Femern Bælt – forbindelsens etablering kan skabe grundlag for erhvervsudvikling i disse områder.

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



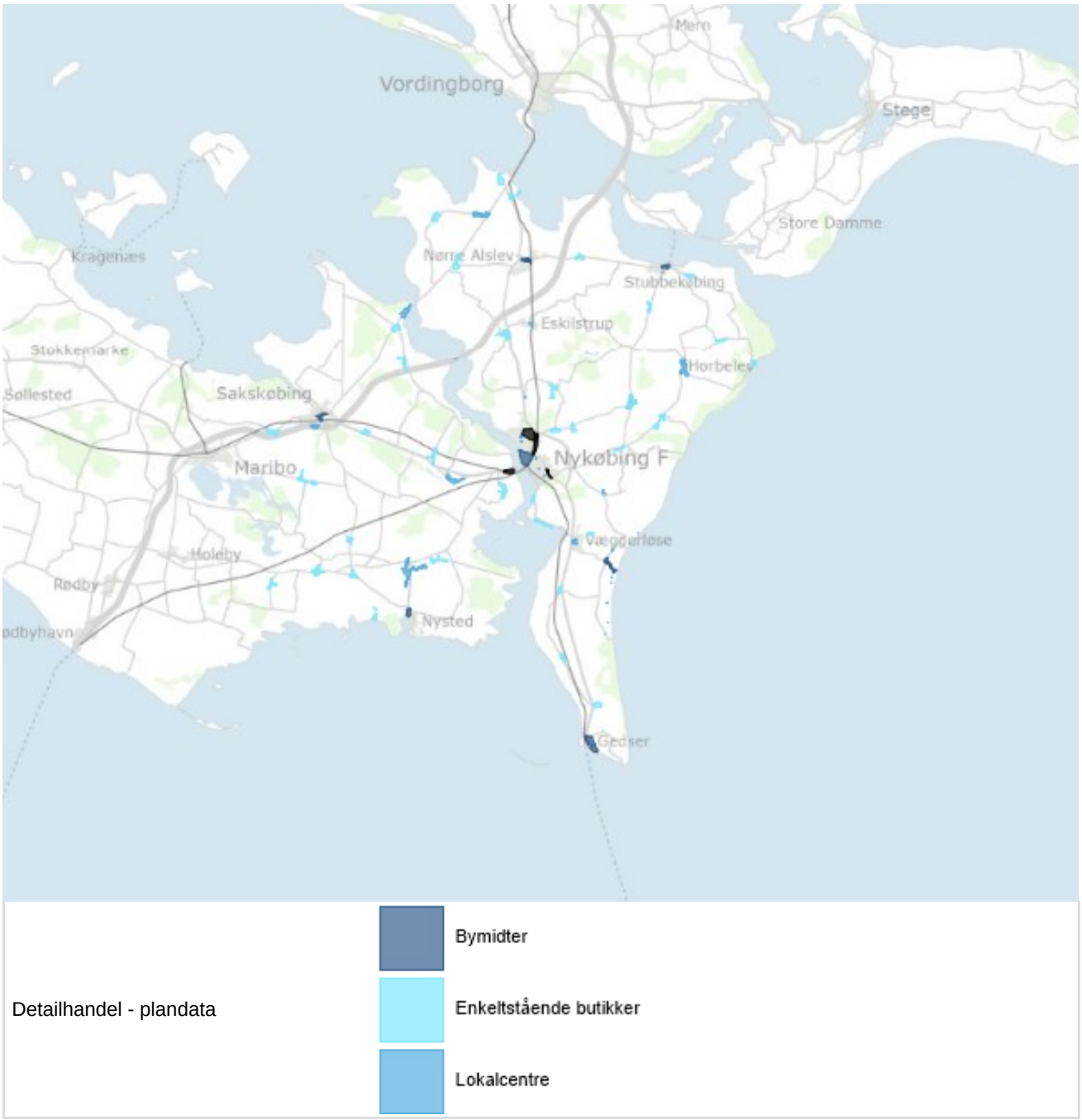
Det mindre areal, der udlægges som perspektivareal for erhverv ved Sakskøbing Øst, er primært med sigte på benyttelse til tank- og serviceanlæg eller lignende.

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




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

# DETAILHANDEL



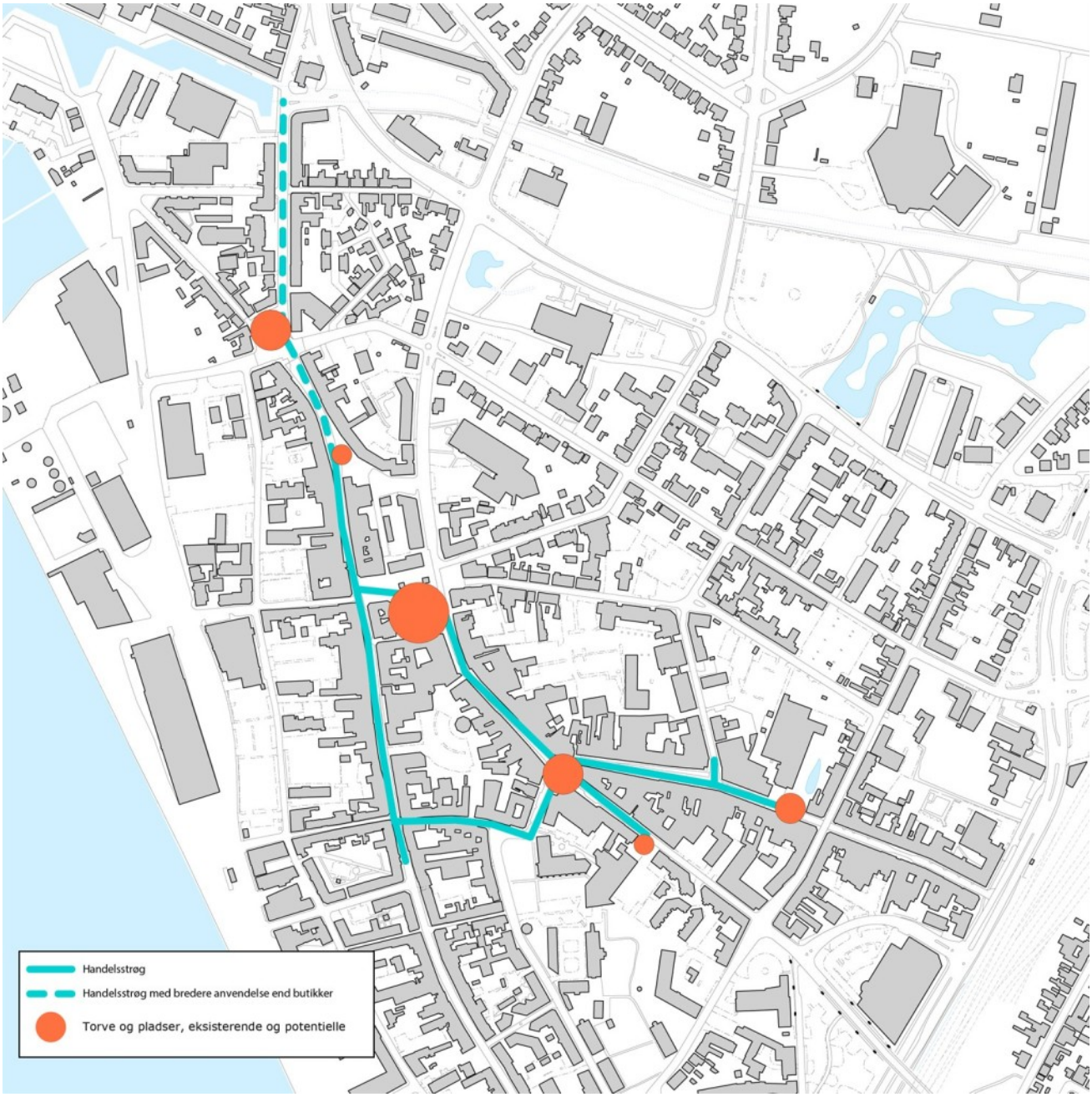

## Detailhandel i Nykøbing F.

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

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

Bymidten er et vigtigt aspekt i detailhandlen og skal være med til at sikre Nykøbings centrale rolle i den regionale detailhandelsstruktur. Det er et ønske fortsat at sikre udviklingsmulighederne og øge kvaliteten af byens rum. Der har derfor været gennemført en områdefornyelse omkring Torvet og de omkringliggende gader. I den kommende planperiode ønskes det at der arbejdes endnu med med planlægningen af den centrale bymidte for at styrke en levende bymidte.

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




***Princip for prioritering og udvikling af handelsstrøg i Nykøbing***

## Guldborgsundcenteret

Guldborgsundcentret spiller, ligesom bymidten, en vigtig rolle i at gøre Nykøbing til en stærk handelsby. Guldborgsundcentret har, modsat bymidten, mulighed for at rumme butikker, der i deres koncepter kræver større arealer. Derfor er Guldborgsundcenteret udpeget til aflastningscenter, hvor der er plads til både udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende varegrupper. Samspillet sikrer et bredt, varieret udbud af butikker, som bymidten ikke vil kunne rumme alene.

Tidligere undersøgelser omkring brugen af detailhandlen viser, at bymidten og Guldborgsundcentret supplerer hinanden på større indkøbsture, men at der er en konkurrence i forbindelse med de daglige, hurtige indkøb (detailhandel). Dermed bliver sammenhængen en vigtig forudsætning for, at såvel bymidte som Guldborgsundcentret kan overleve.

For at sikre at der er tale om forskellige målgrupper for butikker fastsættes der krav om en minimumsbutiksstørrelse på 1000 m² og en maksimal butiksstørrelse på 10000m². Der kan i alt i Guldborgsundcenteret etableres 50000 m² detailhandel, hvoraf op til 4800m² kan etableres som dagligvare.

### Detailhandel udenfor hovedbyen

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

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

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

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

**Bymidter:**

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

**Lokalcentre:**

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

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

**Øvrige muligheder:**

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

**Særligt pladskrævende varegrupper:**

Det er i dag hovedsageligt i Nykøbing og Sakskøbing, at der findes særligt pladskrævende butikker udenfor bymidterne. I Nykøbing er der udlagt arealer i den nordlige og sydlige del langs indfaldsvejene samt mod vest i Guldborgsundcentret. Herudover er der ifølge gældende lokalplan mulighed for at etablere særligt pladskrævende varegrupper i Nordbyen nord for Nykøbing. Der er i øjeblikket kun mulighed for at etablere nyopførte butikker for særligt pladskrævende varegrupper i Nordbyen. Herudover vil butikker til særligt pladskrævende varegrupper skulle indrettes i eksisterende ejendomme inden for den eksisterende bygningsmasse.

### Ændringer i detailhandelsplanlægning

Der er i den nuværende kommuneplan ikke foretaget ændringer i mulighederne for detailhandel. Der har i den tidligere kommuneplan været uoverensstemmelser mellem udpegninger på kort og rammebestemmelser. Der er derfor foretaget rettelser i disse i overensstemmelse med den eksisterende planlægning

# DESTINATION SYDFALSTER

## GULDBORGSUND KOMMUNE - POTENTIALER I TURISME

Guldborgsund Kommune og Lolland-Falster er en markant turismedestination i Østdanmark med cirka en million overnatninger. Turister tiltrækkes af de stedbundne kvaliteter, såsom de attraktive varierede kyststrækninger, brede sandstrande, skove og naturområder, gamle købstæder, landsbyer og landskabet. De kulturbårne potentialer som små og større overnatningsmuligheder, sommerhusområderne, oplevelser og attraktioner, lokale fødevarer, kultur- og oplevelsestilbud, handelslivet og en særlig kulturhistorie er også vigtige for den samlede oplevelse.

Byrådet ønsker et øget fokus på at udnytte Guldborgsund Kommunes herlighedsværdier, som udgør store potentialer i forhold til tiltrækning af turister samt nye borgere. Vi vil ligeledes have et fokus på at styrke og videreudvikle turismeproduktet med udgangspunkt i områdets styrkepositioner og uudnyttede potentialer.

### Udvikling med baggrund i den strategisk fysiske udviklingsplan

Byrådet har særlig fokus på Sydfalster som en samlet destination – og har i efteråret 2022 vedtaget en strategisk, fysisk udviklingsplan for Destination Sydfalster. Planen udstikker en vision og ambition for den fremadrettede udvikling af Sydfalster, og er bygget op om 7 strategiske indsatser: Destinationsudvikling, fyrtårne, investeringer i Marielyst Vest og i Gedesby, Gedser trænger til et løft, stormflodsruten og forbindelser, fortæl historierne samt bring fugletræk i spil.

Herudover peger udviklingsplanen på at have særlig fokus på at styrke sammenholdet samt organiseringen.

Med den strategisk fysiske udviklingsplan bliver der sat en politisk retning for udviklingen af Sydfalster og en fælles forståelse af, hvor vigtig turismen er for Guldborgsund Kommune i fremtiden – både som løftestang til erhvervsudvikling og bosætning.

Den fortsatte udvikling af Destination Sydfalster sker i et tæt samarbejde med Visit Lolland-Falster, lokale aktører og virksomheder.

Fra kommunal side handler det især om at prioritere og koncentrere investeringer i Marielyst og Gedser, modning af infrastruktur f.eks. ved realisering af ny unik overnatningskapacitet, udbygning af rekreative muligheder og naturgenopretning.

Det handler om at tage bevidste strategiske valg og arbejde for at pulje investeringer – kommunale, kommercielle og fra fonde og statslige puljer. Det handler om at udvikle for fremtiden.

Udviklingsplanen bringer Sydfalsters kvaliteter i spil med henblik på at udnytte den attraktive nærhed til kyst og vand. Naturen, landskabet og historien rummer et potentiale i forhold til oplevelsesproduktet

Udviklingsplanen inddrager og skaber sammenhæng mellem de stedbundne kvaliteter og eksisterende turistattraktioner på Sydfalster og udvikles med fokus på at forlænge skuldersæsonerne. Dette vil føre til nye arbejdspladser, som øger bosætningen, hvilket vil skabe nye kommunale skatteindtægter i Guldborgsund Kommune.

# FERIEOMRÅDEUDLÆG

Med udgangspunk i Destinationsplan Sydfalster peges der på en række udviklingspotentialer i og omkring Marielyst. Herudover er der med et landsplandirektiv blevet mulighed for at udlægge tre nye sommerhusområder indenfor kommunen.

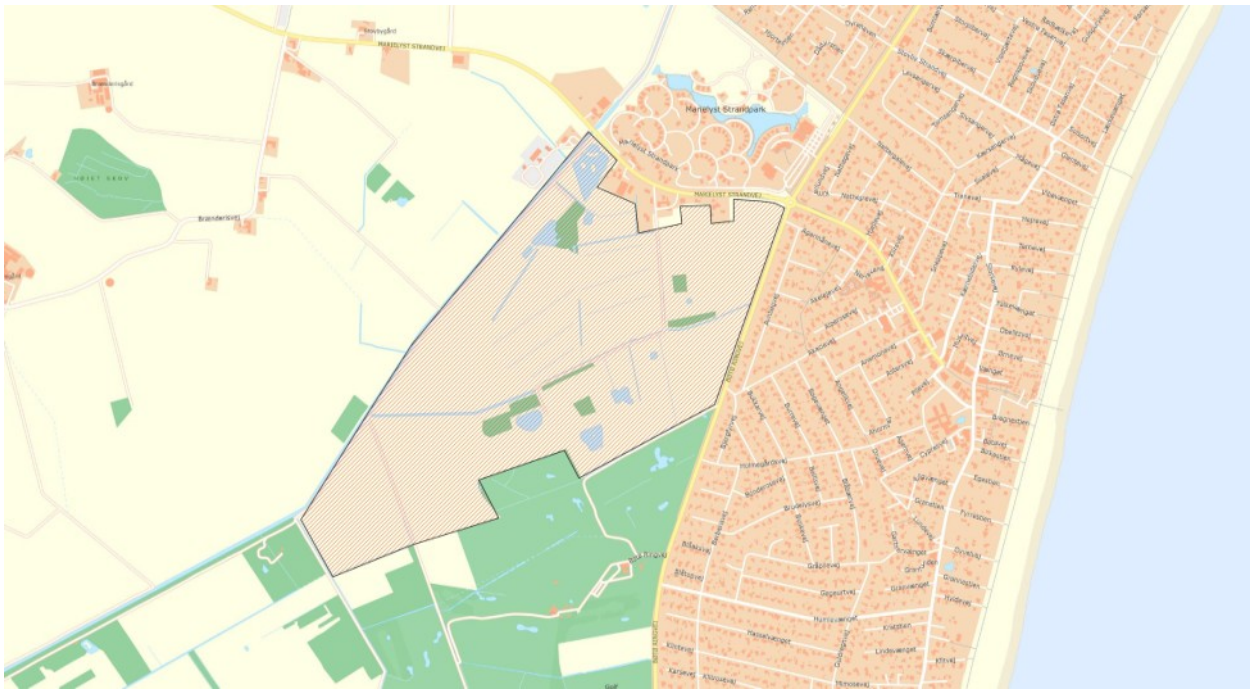
Der peges i destinationsplanen direkte på at der bør afsættes areal til et nyt feriecenter. Analysen viser at der efterspørges overnatningskapacitet målrettet især børnefamilier. Det ses allerede nu, ved at der fra januar 2020 til januar 2021 er en vækst på 15% i antallet af overnatninger i feriecenter og på hoteller i Guldborgsund kommune. Der vil være et potentiale for et sted mellem 200 og 300 ferielejligheder. Et feriecenter er defineret ved at være en samling af overnatningsmuligheder/ferielejligheder kombineret med aktiviteter som f.eks. badeland, biograf, sportshal osv. Et feriecenter placeret centralt i Marielyst vil være med til at udbygge højsæsonen og forventes at give vækst i skuldersæsonen til hele Marielyst.

Med landsplandirektivet for omplacering af sommerhuse har Guldborgsund kommune fået mulighed for at udlægge tre nye sommerhusområder omkring Marielyst. De nye områder er med til at sikre en fortsat udvikling af Marielyst som kommunens feriedestination og centrum. Der er i forbindelse med et af de nye udlæg udpeget et mindre perspektivområde, som ønskes indarbejdet i et eventuelt kommende statsligt landsplandirektiv. Landsplandirektivet kan ses via dette link

Der er udover nyudlægene sket ændringer af enkelte eksisterende udlæg til feriecentre indenfor eksisterende sommerhuszone. Der er især tale om planlægning til alternative ferieformål, som enten ønskes udbygget til sommerhuse, eller hvor der reelt set allerede er sket en ombygning.

Udbygningen af sommerhuse i Marielyst sker delvist gennem lokalplaner, men i stort omfang også gennem eksisterende servitutter. En stor del af disse har i planlægningen taget udgangspunkt i de tidligere regler om en bebyggelsesprocent på 10%. For at sikre en bevarelse af de historiske er der i de ældre dele af Marielyst fastsat en bebyggelsesprocent på 10 i kommuneplanrammen. Der er modsat i de nyere områder givet mulighed for at udnytte bygningsreglementets bebyggelsesprocent på 15%. Det er dog fortsat den konkrete planlægning (lokalplan eller servitut) der skal overholdes.

**Feriecenter Marielyst**



Der udlægges nyt areal til feriecenter i forbindelse med centrum af Marielyst. Der udlægget et område på ca. 100 ha. der skal udvikles til ferielejligheder samt blandet feriefunktioner som badeland, med både indendørs og udendørs aktivitetsområder. Området forventes at kunne bidrage positivt til udviklingen af Marielyst som feriecentrum, og bidrage til de tilbud der findes i Marielyst. Udlægget vil kunne rumme i størrelsesordnen af 500-750 feriehuse, hvilket vil øge overnatningskapaciteten i Marielyst markant. Således forventes et feriecenter af denne størrelse også at kunne bidrage til livet og omsætningen i skuldersæsonen.

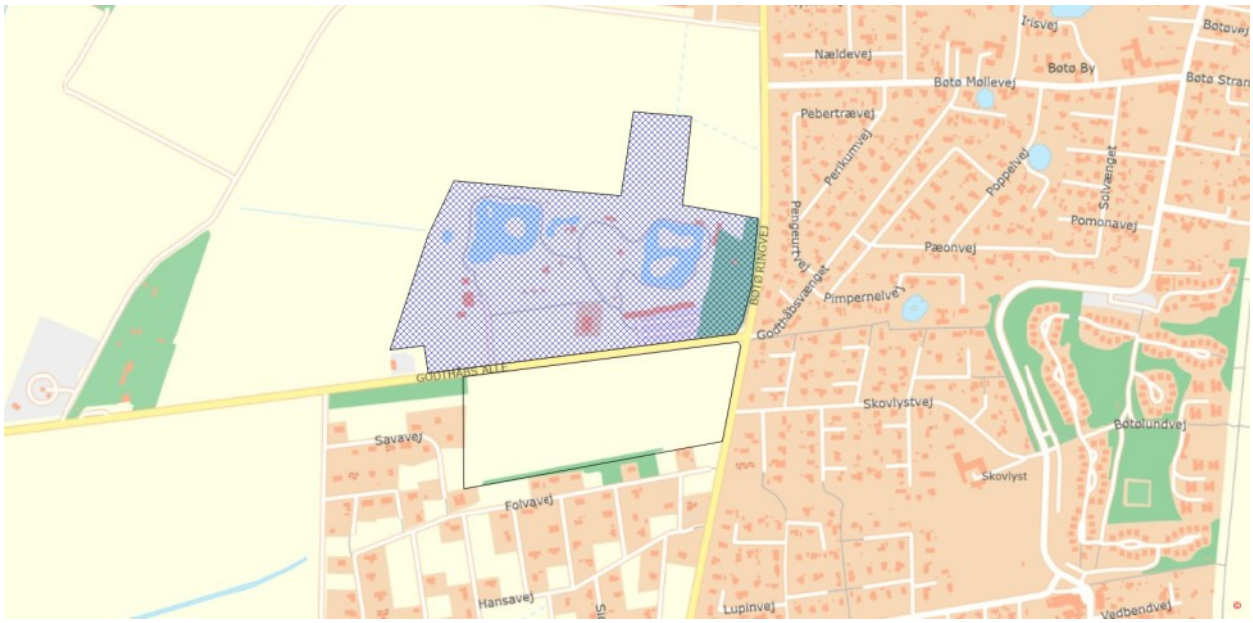
Området er placeret i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og placeres således i forbindelse med eksisterende turistområder ligesom naturen vil skulle inddrages i områdets detailplanlægning. Arealets planlægges til fremtidig byzone.

Der findes indenfor området flere naturbeskyttelsesområder. Det er en vigtig del af udlægget at der i indretningen tages særligt hensyn til naturkvaliteter, således de indgår i området som en kvalitet. Det er en forudsætning som beskyttet natur at tilstanden ikke ændres, ligesom der tages hensyn til, og ikke sker skade på eventuelle dyrearter. Naturen skal således - beskyttet som ikke beskyttet indgå i en detailplanlægning af området.

Arealet er placeret indenfor Kystnærhedszonen i en afstand på ca. 1 km til kysten. Det er essentielt i planlægningen at opnå synergier ved placering af et nyt feriecenter. Derfor skal et feriecenter også placeres i nærheden af et eksisterende ferieområde, som også er beskrevet i kommuneplanens retningslinjer. Idet der i Guldborgsund kommune kun findes kystnære sommerhusområder, vil et feriecenter kun kunne placeres indenfor kystnærhedszonen. Arealet udlægges på landsiden af Marielyst og placeres således væk fra kysten bag eksisterende bebyggelse. Udlægget sker ligeledes i forbindelse med eksisterende byzone. Idet der forventes etableret flere aktiviteter i forbindelse med feriecenteret, er det vurderet at en fremtidige zonestatus som byzone vil være mest hensigtsmæssig i planlægningen.

Arealet er i dag udlagt til arealer til støjende fritidsaktiviteter og er således allerede i dag en del af den kommunale planlægning.

## Marielyst Familiecamping




Arealet er en del af statens landsplandirektiv der giver mulighed for at overføre arealet til Sommerhuszone. Arealet anvendes i dag til campingplads og ligger i landzonen. Med den fremtidige planlægning forventes arealet at overgå til sommerhusbebyggelse alternativt som ferieboliger i forbindelse med et feriecenter.

Der planlægges for sommerhuse og sommerhusgrunde af en varierende størrelse, hvorfor det forventes at kunne rumme såvel de nye store sommerhuse, som de mindre mere traditionelle sommerhuse. Der vil i planlægningen skulle tages hensyn til diversiteten i området.

Naturen spiller en vigtig rolle indenfor området, idet der findes flere søer med naturbeskyttelsesstatus. Disse skal inddrages i planlægningen som et rekreativt element og der skal tages særligt hensyn til beskyttelsen af området samt eventuelle beskyttede arter.

Nord for området og indenfor det eksisterende campinganlæg er et mindre område udlagt til perspektivområde. Arealet har ikke været medtaget i landsplandirektivet og kan således ikke med nærværende kommuneplan udlægges som fremtidig sommerhuszone. Arealet forventes dog inddraget ved først kommende lejlighed efter et eventuelt kommende landsplandirektiv.

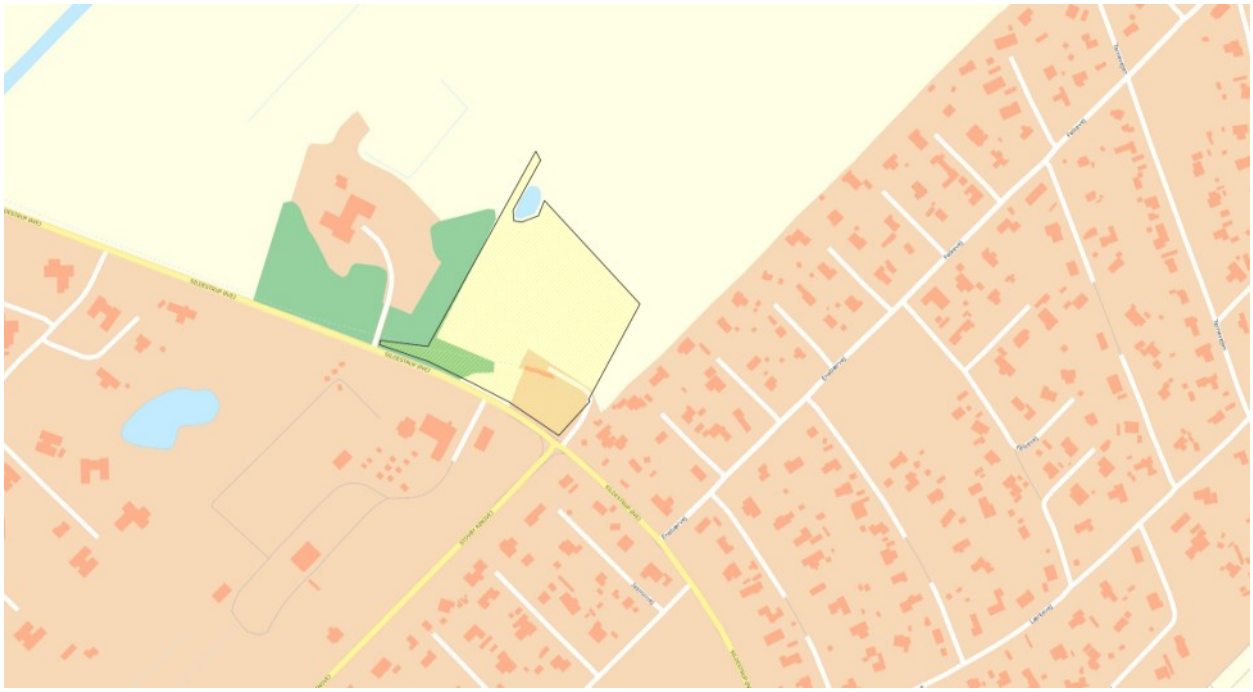
## Godthåbs Alle




Arealet er en del af statens landsplandirektiv der giver mulighed for at overføre arealet til Sommerhuszone. Arealet anvendes i dag til landbrugsdrift, men er omgivet af sommerhuse. Arealet indgår således som en naturlig del af kommunens udvikling af Marielyst som feriedestination.

Området planlægges til sommerhuse af varierende størrelse og der vil i den nærmere planlægning skulle tages stilling til placeringen og den konkrete bebyggelsesprocent og grundstørrelse.

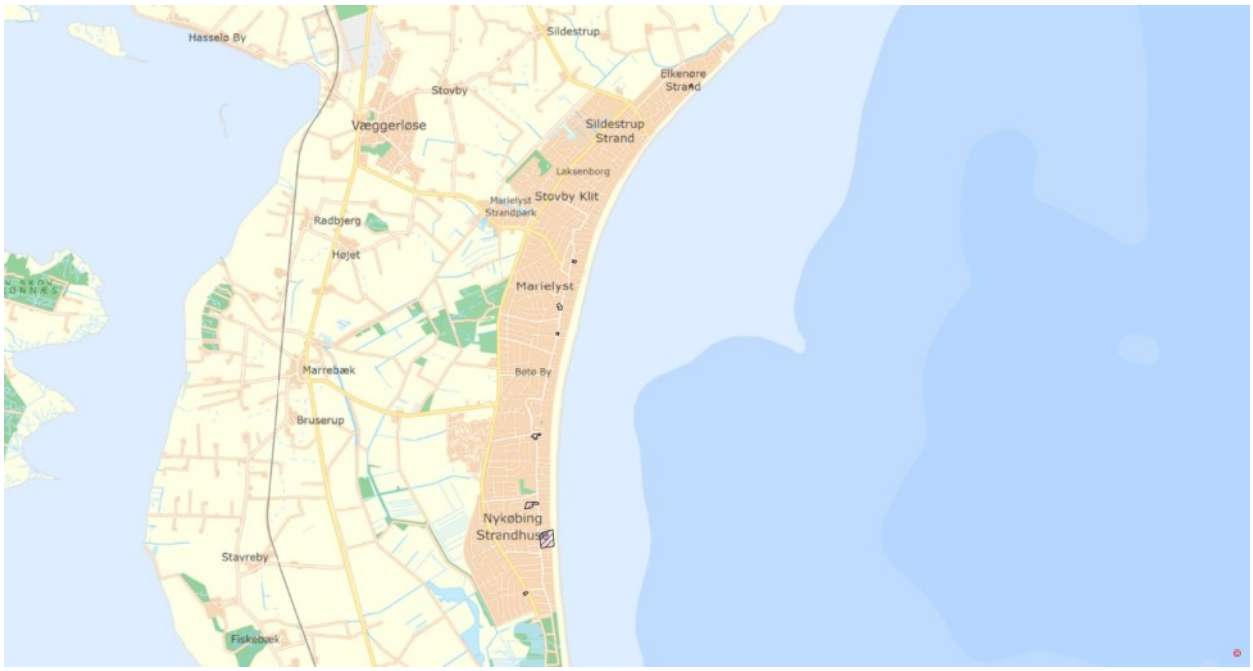
## Elkenøre Strand



Arealet er en del af statens landsplandirektiv der giver mulighed for at overføre arealet til Sommerhuszone. Arealet anvendes i dag til rideskole, men er omgivet af arealer til sommerhuse. Arealet indgår således som en naturlig del af kommunens udvikling af Marielyst som feriedestination.

Området planlægges til sommerhuse efter de gældende regler i bygningsreglementet. Det kan i den nærmere planlægning overvejes om der skal gives særlig tilladelse til særligt store grunde.

## Arealer der overgår til almindelige sommerhuse




Flere arealer, som angivet på kort, er allerede i dag placeret indenfor sommerhuszonen til alternative feriebebyggelser af varierende art. Det vurderes at disse arealer ikke længere er attraktive som arealer til disse alternative ferieformål, eller at de allerede i dag anvendes til sommerhuse. Det vurderes således at arealerne i højere grad vil kunne udnyttes som en del af den generelle udbygning af sommerhuse i Guldborgsund Kommune.

# PLANLÆGNING I RELATION TIL LOLLAND OG VORDINGBORG KOMMUNER

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

## PLANLÆGNING I RELATION TIL NABOKOMMUNER

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

### Lolland Kommune

Den fysiske planlægning koordineres, når det handler om natur og miljø samt tekniske udpegninger som økologiske forbindelser, større sammenhængende landskaber, vandløb, der krydser kommunegrænsen og biogasanlæg. Der har således været nedsat et fælles naturråd for at udarbejde anbefalinger til Grønt Danmarkskort. Selvom disse anbefalinger er udmøntet forskelligt er der alligevel sammenhæng i udpegningen til Grønt Danmarkskort.

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

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

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

### Vordingborg Kommune

Idet Vordingborg og Guldborgsund Kommune er adskilte af Storstrømmen og Grønsund, er der relativt få områder, hvor den fysiske planlægning overlapper. Men kommunerne er bundet sammen af to broer med motorvej og jernbane samt en færgeforbindelse mellem Stubbekøbing og Bogø over sommerperioden. Områderne og udvikling i forbindelse med disse infrastrukturer koordineres.

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

# PLANLÆGNING I RELATION TIL REGION SJÆLLAND

## Planlægning i relation til Region Sjælland

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

Region Sjælland har udarbejdet en udviklingsstrategi med stort fokus på den bæredygtige udvikling i regionen. Den regionale udviklingsstrategi spiller sammen med regionens øvrige strategier og danner sammen visionen om ***en attraktiv region i bæredygtig vækst og udvikling***. Udviklingsstrategien peger på fire temaer:

1. Den attraktive region

2. Den kompetente region

3. Den sammenhængende region

4. Den grønne & bæredygtige region

Kommuneplanen taler ind i flere af de samme visioner og indsatser i den regionale udviklingsplan. Således har både regionen og Guldborgsund kommune et fokus på at styrke og udnytte de nye forbindelser indenfor regionen, herunder særligt Femernforbindelsen. Ligeledes sættes der fokus på den bæredygtige udvikling gennem den grønne omstilling og forebyggelse af klimaforandringer.

Den Regionaleu dviklingsstrategi findes her:

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

# PLANLÆGNING I RELATION TIL STATEN

## PLANLÆGNING I RELATION TIL STATEN

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

Den seneste oversigt over nationale interesser er fra juni 2017 og omhandler hovedsageligt fire interesseområder:

1. Vækst og erhvervsudvikling
2. Natur- og miljøbeskyttelse
3. Kulturarvs- og landskabsbevarelse
4. Hensyn til nationale og regionale anlæg

De nationale interesser er således de samme som ved sidste kommuneplanrevision.

Denne kommuneplan sikre vækst og erhvervsudvikling, gennem udpegning af erhvervsområder til produktionserhverv, samt udlæg af nye erhvervsarealer til transporttungt erhverv, biogas etc. Generelt gives der mulighed for at produktionserhverv kan placeres indenfor eksisterende erhvervsområder, således der bliver en fleksibel planlægning for denne type af virksomheder. Sukkerfabrikken i Nykøbing F. er udpeget som produktionserhverv af national interesse og er sikret gennem planlægningen ved at området forbeholdes produktionserhverv. Ligeledes fastholdes kommunens bufferzoner for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Der er ved erhvervsplanlægningen desuden indtænkt placering af særlig transporttunge erhverv i forbindelse med motorvejsafkørslerne, således der tages de nødvendige hensyn til specialiserede transport erhverv, og den nødvendige infrastruktur i forbindelse hermed.

Der er i kommuneplanen blevet implementeret udpegninger til Grønt Danmarkskort. Udpegninger er foretaget på baggrund af anbefalingerne fra det tidligere nedsatte Naturråd mellem Guldborgsund og Lolland kommune, samt vejledningen om Grønt Danmarkskort. Derfor er Natura2000 og de øvrige krav til udpegningerne indarbejdet i kommuneplanen.

Der er i turismeudviklingen lagt særligt vægt på at nyudlæg er i overensstemmelse med landsplandirektivet om udlæg til nye sommerhuse. Herudover er der med udlæg af areal til feriecenter, netop lagt særlig vægt på at det skal ske efter en samlet turistpolitisk overvejelse, samt at det sker i forbindelse med eksisterende bysamfund der kan drage nytte af udviklingen.

# MILJØVURDERING

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

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

Der er udarbejdet et afgrænsningsnotat; det findes her. I afgrænsningen er valgt 24 ændringer, som indgår i forslaget til Kommuneplan2023-2035, som der er vurderet nærmere på i miljørapporten:

Miljørapporten læses læses her

# DE VÆSENTLIGSTE ÆNDRINGER

I dette afsnit gøres der rede for de forslag i Kommuneplan2023-2035 som bliver sendt i høring, og som er forskellige fra den foregående Kommuneplan2019-2031.

I forbindelse med udarbejdelsen af miljøvurderingen vurderes planforslaget i forhold til hvordan forslaget til Kommuneplan2023-35 adskiller sig fra den foregående kommuneplan.

I forslaget til Kommuneplan2023-35, foreslås relativt store nye arealudlæg, som også har nogle klare geografiske fordelinger:

- Ca. 100 ha (svarende til 200 fodboldbaner) nye erhvervsarealer på Nordfalster. Fordelt på tre større udlæg; udvidelse af Businesspark Falster ved afkørsel 43, nyt logistik og parkeringscenter ved Afkørsel 44 Højmøllen, og Nyt Biogas og bio-proces udlæg også ved afkørsel 44.
- Ca. 90 ha (svarende til 180 fodboldbaner) nye boliger i og omkring Nykøbing F. (og et mindre udlæg ved havnen i Sakskøbing). Udlæggene inkluderer havneomdannelsen i Nykøbing F. og nye udlæg i Nordbyen og Pandebjerg/Kraghave samt flere mindre omdannelsesområder inden for den eksisterende by.
- Ca. 145 ha (svarende til 290 fodboldbaner) til sommerhuse og resort i Marielyst-området. De fordeler sig på 100 ha til resort overfor velkomstcenteret, og 4 mindre områder som ændres fra camping- og lejr-områder til sommerhusudstykninger.

Foruden de nye arealudlæg arbejdes med andre emner i kommuneplanen:

- En kortlægning og udpegning af de arealer hvor der ***IKKE*** og kun under særlige omstændigheder kan placeres solenergianlæg ses her
- Det Grønne Danmarkskort bliver indarbejdet. På baggrund af nyere lovkrav er der udarbejdet en kortlægning og udpegning af eksisterende og potentielle naturområder og korridorer for naturen ses her
- Strategisk Landsbyplanlægning. På baggrund af ny lovgivning er udarbejdet en kortlægning og analyse af kommunens 14 større landsbyer og deres kvaliteter med sigte på bosætning. Kortlægningen skal indgå i det videre arbejde med landdistriktsstrategi og bosætningsstrategi mv. kortlægning er vedlagt som bilag, og afsnittet kan læses her .
- En kortlægning af oversvømmelsestruede arealer er indarbejdet på baggrund af et nyt lovkrav herom. Hensigten er i fremtidig planlægning at kunne tage højde for klimaændringer og klimasikre. Afsnittet ses her

Nye arealudlæg er samlet og beskrevet i et notat

Afsnittene som er tilføjet eller tilpasset på baggrund af ny lovgivning mv. i er samlet i denne PDF.

# MILJØRAPPORT

Forslag til Kommuneplan2023-2035  Guldborgsund Kommune er omfattet af kravet om miljøvurdering efter miljøvurderingsloven. For planer som sætter rammerne for anlægsprojekter omfattet af bilag 2 til miljøvurderingsloven, skal der udarbejdes en miljørapport i forhold til planer og programmer jf. miljøvurderingslovens § 8 stk. 1. nr. 1. Det er dog kun de ændringer som den nye kommuneplan foreslår i forhold til den gældende kommuneplan, der skal underkastes en miljøvurdering.

Der er i miljørapporten foretaget en miljøvurdering af 16 ændrings- og planforslag som er omfattet af Kommuneplan2023-2035 Guldborgsund Kommune.

I miljørapportens indledende resume beskrives for hvert planområde de forhold der vurderes at være en væsentlig miljøpåvirkningen ved vedtagelsen af planen som dermed samtidig er en konklusion på miljøvurderingen af de enkelte af ændringsforslag og planer.

Læs hele miljørapporten her

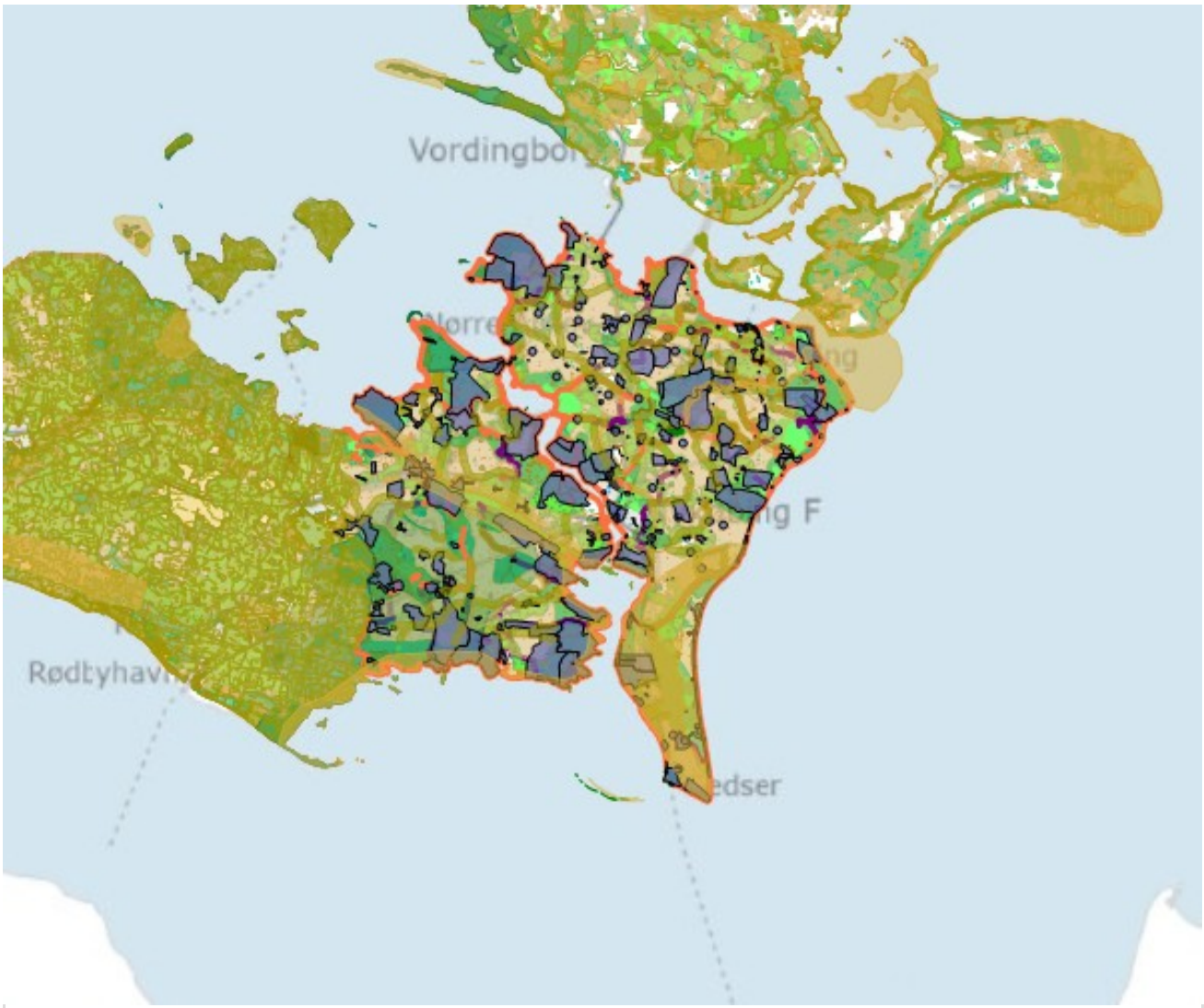
# SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

Afsnit opdateres efter endelig vedtagelse af kommuneplanen

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

Disse ændringer kan ses i den sammenfattende redegørelse, som vil kunne ses her

# HOVEDSTRUKTURKORT




Arealer til produktionserhverv

Bevaringsværdige landskaber

Bevarings værdigelandskaber vedtaget

Biogas

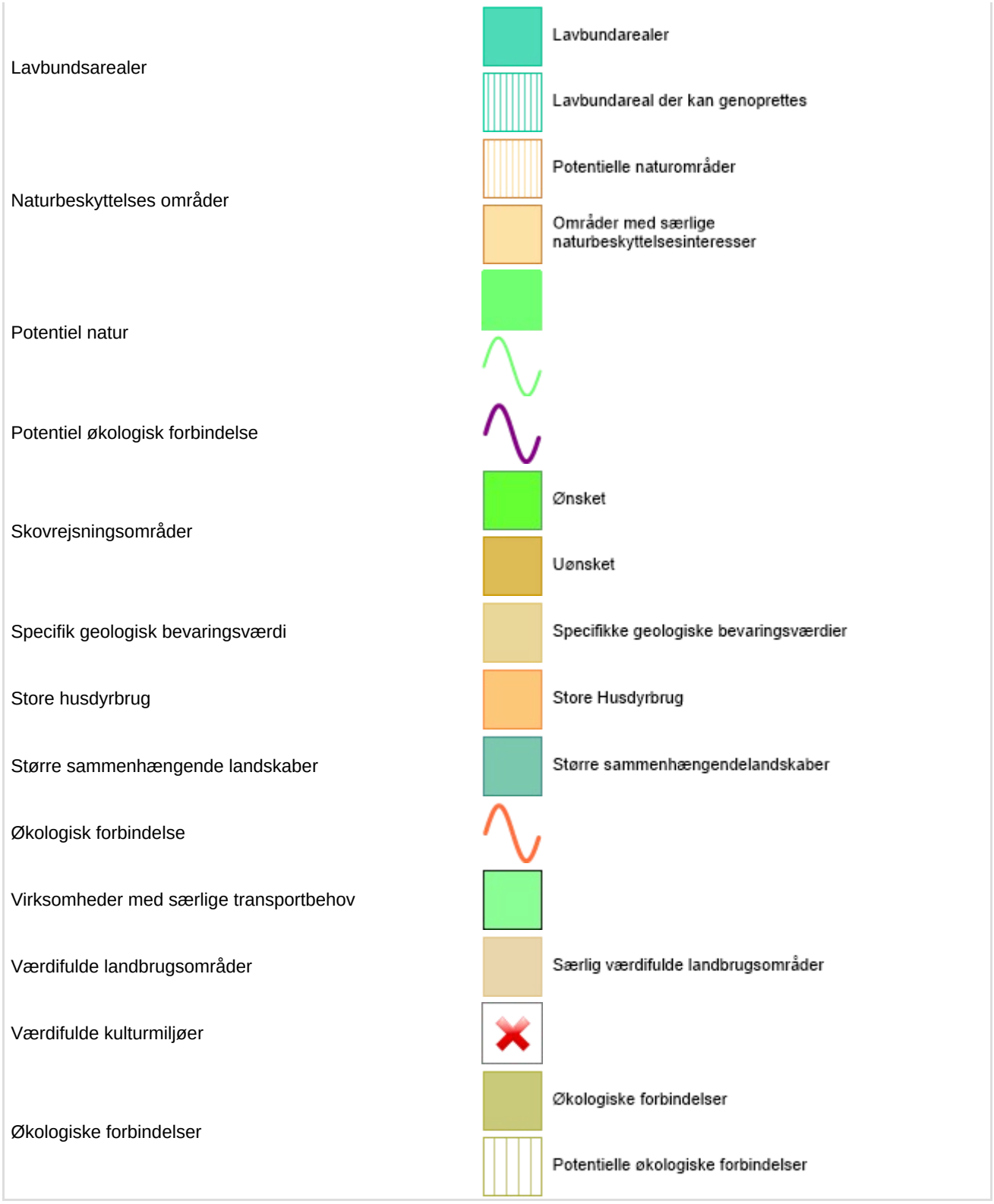
Bymidter

Detailhandel - plandata

Enkeltstående butikker

Lokalcentre

Eksisterende natur2020 kombineret




Hovedstrukturkortet fremgår også af en samlet pdf her



BY & BOLIG



ERHVERV & JOB



NATUR & LANDSKABER



FRITID & TURISME



MILJØ



TEKNIK & INFRASTRUKTUR



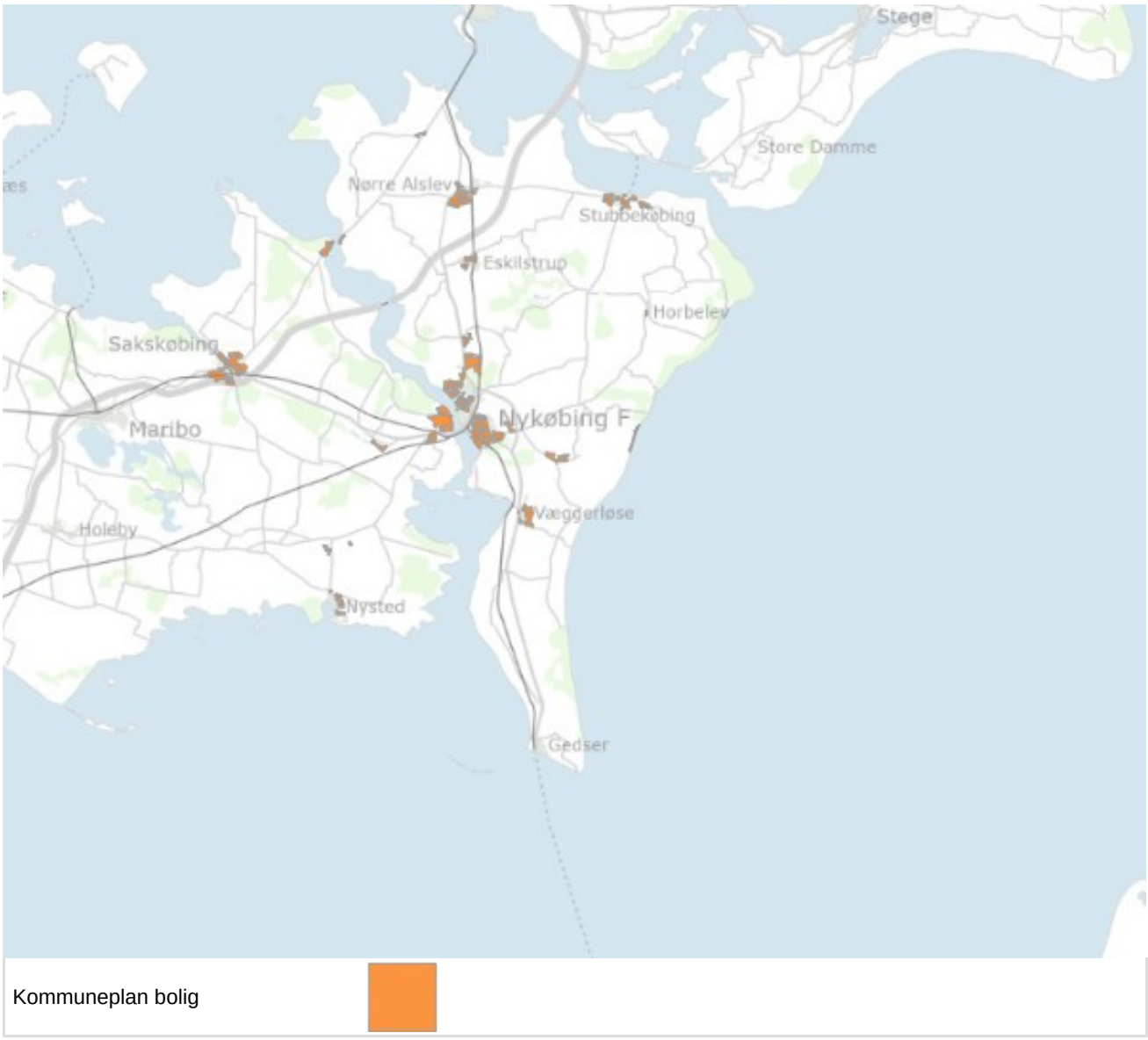
RAMMER

# BY & BOLIG



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

# AREALER TIL BOLIGFORMÅL




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

Retningslinjerne kan ses i de enkelte underafsnit:

Åben-lav

Tæt-lav

Etageboliger

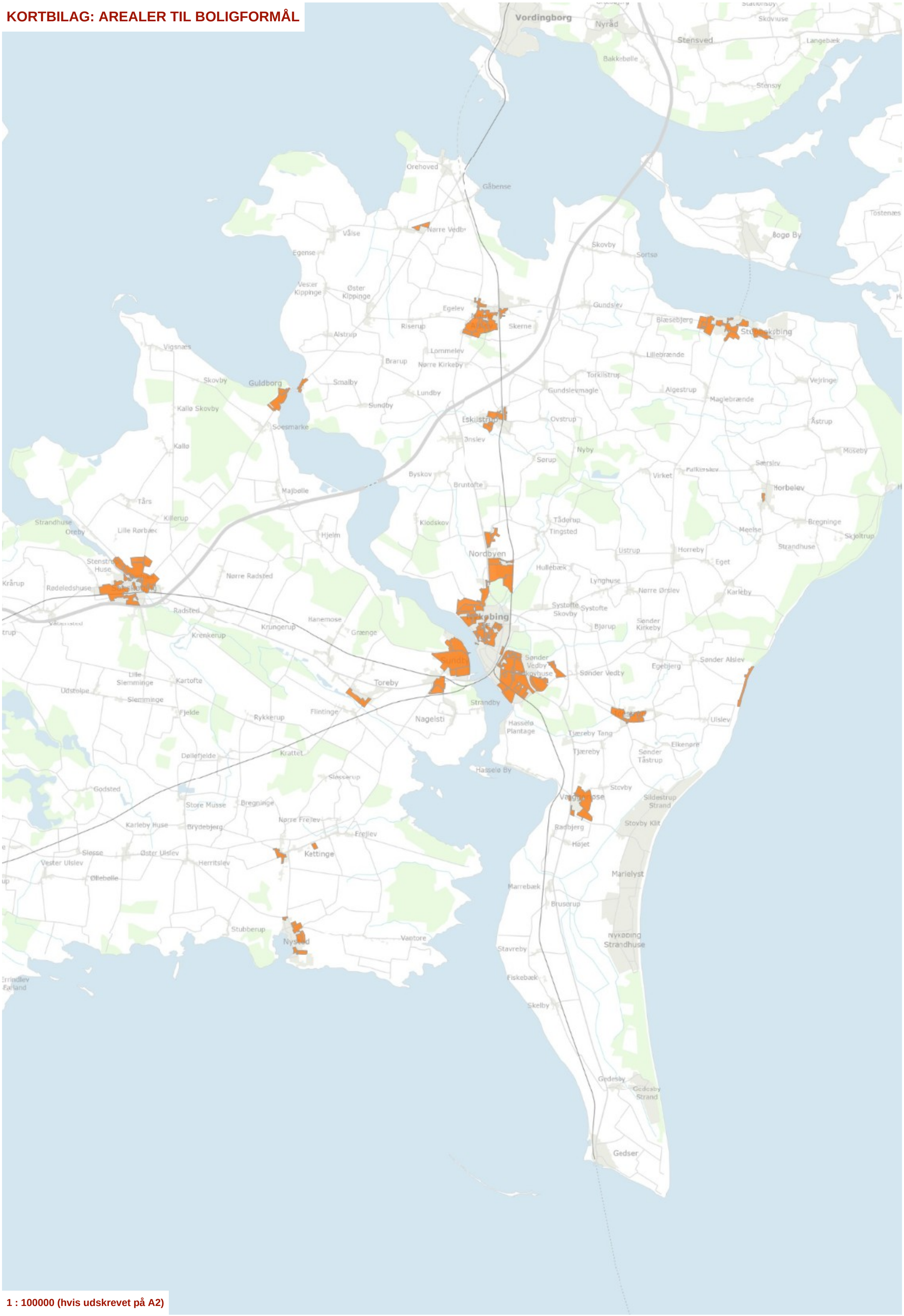
Landdistrikter

Byomdannelsesområde



Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: AREALER TIL BOLIGFORMÅL




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# ÅBEN LAV BEBYGGELSE

## RETNINGSLINJER

1. Hvor andet ikke er angivet, kan der bygges i 2 etager (1 etage med udnyttet tagetage) med maksimal bebyggelsesprocent på 30.

2. Der skal ved bebyggelser på over otte boliger etableres friareal svarende til 15% af området. Friarealerne skal etableres, så de giver mulighed for leg og fysisk aktivitet.

3. Der skal sikres to parkeringspladser pr. bolig. Ved større samlede parkeringspladser skal sikres et grønt udtryk.

4. Afledning af regn- og overfladevand skal så vidt muligt ske lokalt, for eksempel via faskiner på egen grund, nedsivning eller gennem regnvandsbassiner til søer, damme eller vandløb.

5. Som udgangspunkt kan der opsættes solceller/solfangere på alle bygninger. Hvor der er en lokalplan, som har til formål at sikre bevarelsen af bymiljøet, vil der kun blive givet tilladelse, hvis solcellerne er af underordnet betydning for bygningens og områdets bevaringsværdi. Der kan gives tilladelse, såfremt anlægget ikke er synligt fra offentlig vej.

6. Når intet andet er nævnt, kan mindre, lokale terrænreguleringer, der ikke overstiger 0,5 m, foretages uden særlig tilladelse. Større reguleringer forudsætter godkendelse.

## REDEGØRELSE

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

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

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



Foto: Guldborgsund Kommune

### Hvad er ½ etage?

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

# TÆT-LAV BOLIGER

## RETNINGSLINJER

1. Hvor andet ikke er angivet, kan der bygges i 2 etager (1 etage med udnyttet tagetage) med maksimal bebyggelsesprocent på 45.

2. Der skal ved bebyggelser på over otte boliger etableres friareal svarende til 20% af området. Friarealerne skal etableres, så de giver mulighed for leg og fysisk aktivitet.

3. Der skal til hver bolig sikres både 1½ parkeringsplads til biler og 2 parkeringspladser til cykler pr. bolig. Ved større samlede parkeringspladser skal sikres et grønt udtryk.

4. Afledning af regn- og overfladevand skal så vidt muligt ske lokalt, for eksempel via faskiner på egen grund, nedsivning eller gennem regnvandsbassiner til søer, damme eller vandløb.

5. Som udgangspunkt kan der opsættes solceller/solfangere på alle bygninger. Hvor der er en lokalplan, som har til formål at sikre bevarelsen af bymiljøet, vil der kun blive givet tilladelse, hvis bygningen er af underordnet betydning for områdets bevaringsværdi. Der kan gives tilladelse, såfremt anlægget ikke er synligt fra offentlig vej.

6. Når intet andet er nævnt, kan mindre, lokale terrænreguleringer, der ikke overstiger 0,5 m. foretages uden særlig tilladelse. Større reguleringer forudsætter godkendelse.

## REDEGØRELSE

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

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

Grundstørrelsen er sædvanligvis under 500 m2, men ikke mindre end 300 m2. Bebyggelsesprocenten er 45, medmindre andet er nævnt i den enkelte ramme. Hvor andet ikke er nævnt, gælder bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.



Foto: Guldborgsund Kommune

# ETAGEBOLIGER

## RETNINGSLINJER

1. Etagebyggeri er byggeri med vandret lejlighedskel og kan opføres med maksimal bebyggelsesprocent på 60.

2. Der skal ved bebyggelser på over otte boliger etableres friareal svarende til mindst 10% af matriklen.  Friarealerne skal etableres, så de giver mulighed for leg og fysisk aktivitet. Altaner, tagterasser og taghaver kan dog medregnes som friareal.

3. Der skal til hver lejlighed sikres 1 parkeringsplads pr. bolig. Ved større samlede parkeringspladser sikres et grønt udtryk. Der skal ligeledes sikres 2 cykelparkeringsplads pr. bolig. Ved ungdomsboliger skal der sikres 1½ parkeringspladser pr. bolig.

4. Afledning af regn- og overfladevand skal så vidt muligt ske lokalt, for eksempel via faskiner på egen grund, nedsivning eller gennem regnvandsbassiner til søer, damme eller vandløb.

6. Når intet andet er nævnt, kan mindre, lokale terrænreguleringer, der ikke overstiger 0,5 m. foretages uden særlig tilladelse. Større reguleringer forudsætter godkendelse.

## REDEGØRELSE

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

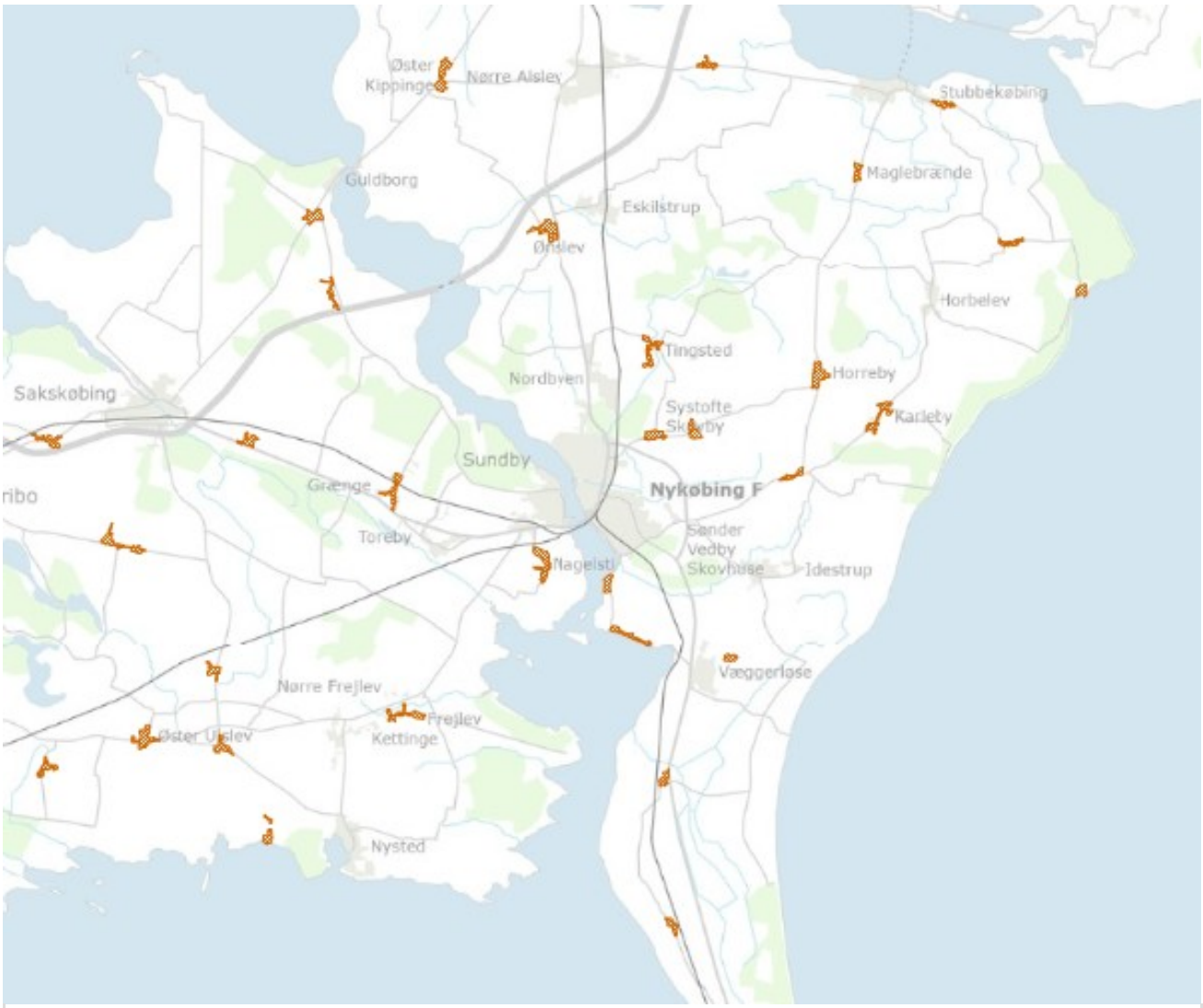
Etageboliger skal opføres efter samlede, retningsgivende bebyggelsesplaner for hele enkeltområdet eller en passende afgrænset del heraf.

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



Foto: Guldborgsund Kommune

# LANDDISTRIKTER




KommunePlanRamme Landsbyområde 2120

## RETNINGSLINJER

1. De afgrænsede landsbyer fremgår af kortet.

2. Indenfor landsbyafgrænsningerne kan der udstykkes et begrænset antal parceller til boliger, der kan udstykkes som huludfyldning, når denne kan bidrage til at bevare og understrege landsbymiljøet.

3. Indenfor landsbyens afgrænsning kan der gennem lokalplanlægning ske mindre udbygning. Der skal ved udbygningen specielt tages hensyn til områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier, mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder samt hensyn til driften af landbrug i området.

4. Som et supplement til nybyggeriet kan der laves en opdeling af eksisterende større beboelsesejendomme i de afgrænsede landsbyer.

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

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

7. Borgere og turister skal have i endnu større stil have mulighed for rekreativ udfoldelse og adgang til vores naturområder og kulturhistoriske milepæle.

8. Byggeri skal ske med respekt for landsbyer, kulturmiljø, landskab, miljø og natur.

## REDEGØRELSE

Det åbne land er betegnelsen for de områder, der ikke er omfattet af andre rammebestemmelser og er beliggende i landzone udenfor afgrænsede landsbyer. Det åbne land er forbeholdt boliger og bygninger med relation til jordbrug som landbrug og skovbrug under samtidig hensyntagen til udviklingen jf. den strategiske landdistriktsudvikling.

Guldborgsund Kommune ønsker fortsat at give landsbyerne mulighed for at udvikle sig der, hvor aktive borgere bakker op og gør en indsats f.eks. ved at give mulighed for at etablere mindre erhverv og alternative boformer. Guldborgsund Kommune opfatter byerne som en ressource for det åbne land og vil indtænke byfornyelsen i arbejdet for udvikling af det åbne land og landsbyer.

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



Foto: Guldborgsund Kommune

## FAKTA

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

# KORTBILAG: LANDDISTRIKTER

**1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)**

# BYOMDANNELSESOMRÅDER

## RETNINGSLINJER

1. Virksomheder beliggende op til og i byomdannelsesområder vil ikke blive pålagt skærpende miljøkrav ifm. boligudbygning i byomdannelsesområderne.

2. Første række boliger i transformationsområder skal kunne tåle større miljøbelastning i form af støj, støv og lugt.

3. Ved omdannelse af eksisterende byområder skal der tages hensyn til den omgivende by.

## REDEGØRELSE

Områder til byomdannelse udpeges jf. planlovens §11 og 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, herunder boliger.

Der udpeges to transformationsområder i Guldborgsund Kommune: Nykøbing Havn og Østerbro. Begge områder er belastet af støjbelastende virksomheder og er centralt beliggende byområder med særlige byudviklingsinteresser for Nykøbing F..

Områderne fremgår herunder:



Byomdannelse Nykøbing Havn



***Byomdannelse Østerbro***

# ALTERNATIVE BOFORMER

## Retningslinjer

1. I Guldborgsund Kommune skal der være plads til, at man kan bo på en alternativ måde.

2. En alternativ boform skal forstås som et alternativ til de almindeligt forekommende boligtyper som parcelhus, stuehus og lejlighed. Det kan f.eks. være særlige interessefællesskaber som ”oldekolle”, ”kunstnerkollektiv” og ”økologisk bofællesskab” placeret i det åbne land eller i eksisterende bysamfund. Det kan også være områder der er velegnede til tiny-houses.

## Redegørelse

Hensigten med områderne til alternative boformer er, at åbne mulighed for økologiske eksperimenter, forsøg med alternative byggematerialer, nye vinkler på samspillet mellem boligen, landskabet og naturen, organisering af bofællesskaber og nærmiljøer mv.
I tilknytning til Stubbekøbing er der udlagt lokalplan til bæredygtigt byggeri.

# ALMENE BOLIGER

## RETNINGSLINJER

1. Almene boliger skal placeres i henhold til strategi for samarbejde med de almene boligsektor.

2. Almene boliger kan placeres indenfor de i kommuneplanrammerne fastsatte boligområder svarende til ovenstående kort.

3. Almene boliger skal overholde de generelle rammer for de respektive boligtyper der er fastsat i kommuneplanen.

## REDEGØRELSE

I Guldborgsund kommune skal de almene boliger placeres efter strategiske overvejelser, hvor der er behov, samt hvor de kan bidrage til byudviklingen. Det almene boligbyggeri kan således være med til at sætte gang i udviklingen af et område og være med til at vise vejen for private investeringer. Derfor er det vigtigt at de almene boliger etableres som attraktive, men fortsat billige boliger.

Almene boliger kan placeres bredt i kommunen, hvor der i øvrigt kan indrettes boliger. Dette sikre fleksible muligheder for indrette almene boliger, hvor det vurderes, at der er et behov. Idet de almene boliger kan placeres i kommunen på lige fod med private boliger, vil det også være de samme regler der er gældende.



***Foto: Boligselskabet Fjordparken***

# DETAILHANDEL




## RETNINGSLINJER

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

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

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

Guldborgsundcentret udvikles som et samlet aflastningscenter med mulighed for at etablere op til i alt 50.000 $m^2$ samlet butiksareal med maksimal butiksstørrelse på 10.000 $m^2$ med maksimalt én dagligvarebutik.

3. Detailhandelslokalcentre er udpeget i byerne: Eskilstrup, Gedser, Guldborg, Horbelev, Horreby, Idestrup, Kettinge, Nørre Vedby, Toreby og Væggerløse, samt i bydelene i Nykøbing: Nørrebro, Ydre Nørrebro, Østerbro, Nordlige Østerbro, Lindholmcenteret og Nordbyen. Derudover er der udlagt areal til et lokalcenter ved Stovby Ringvej i Marielyst og et lokalcenter i Sakskøbing. Det samlede bruttoetageareal i hvert lokalcenter kan udlægges til maksimalt 3.000 m² pr. center, med mulighed for at etablere detailhandelsbutikker på op til 1.200 m² bruttoetageareal. Der kan indrettes butikker til udvalgsvarer på maksimalt 500 m².

4. Der kan planlægges for enkeltstående butikker i de afgrænsede landsbyer og indenfor byernes naturlige afgrænsning. Butikker kan etableres med et bruttoetageareal på 500 m².
For særligt pladskrævende udvalgsvarer fastsættes en maksimal butiksstørrelse på 2.000 m².

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

| Område | Centertype | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Særligt pladskrævende | Samlet areal |
|---|---|---|---|---|---|
| Nykøbing, bymidte | Centerområde | 3500 | 2000 | 2000 | 95000 |
| Sakskøbing | Centerområde | 3500 | 1000 | 0 | 15500 |
| Stubbekøbing, centerområde | Centerområde | 2000 | 1000 | 4000 | 5000 |
| Marielyst, Marielyst torv | Centerområde | 2000 | 1000 | 0 | 5500 |
| Nr. Alslev | Centerområde | 2000 | 1000 | 0 | 9000 |
| Nysted | Centerområde | 1200 | 1000 | 1000 | 4500 |
| Guldborgsundcentret | Aflastningscenter | 4900 | 10000 | 10000 | 50000 |
| Nykøbing, Lindholm | Lokalcenter | 1200 | 500 | 1000 | 3000 |
| Nykøbing, Østerbro | Lokalcenter | 1200 | 500 | 0 | 3000 |
| Nykøbing, ydre nørrebro | Lokalcenter | 1200 | 500 | 0 | 3000 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nykøbing, Nørrebro | Lokalcenter | 1200 | 500 | 0 | 3000 |
| Gedser, bymidte | Lokalcenter | 1200 | 500 | 0 | 3000 |
| Marielyst Strand | Lokalcenter | 1200 | 250 | 0 | 3000 |
| Marielyst , 1 | lokalcenter | 200 | 200 | 0 | 400 |
| Marielyst, 2 | Lokalcenter | 200 | 200 | 0 | 400 |
| Marielyst, 3 | Lokalcenter | 200 | 200 | 0 | 400 |
| Marielyst, 4 | Lokalcenter | 200 | 200 | 0 | 400 |
| Marielyst, 5 | Lokalcenter | 200 | 200 | 0 | 400 |
| Marielyst, 6 | Lokalcenter | 200 | 200 | 0 | 400 |
| Kettinge | Lokalcenter | 1200 | 500 | 0 | 3000 |
| Horbelev | Lokalcenter | 1200 | 500 | 0 | 3000 |
| Horreby | Lokalcenter | 1200 | 500 | 0 | 3000 |
| Idestrup | Lokalcenter | 1200 | 500 | 0 | 3000 |
| Nr. Vedby | Lokalcenter | 500 | 500 | 0 | 3000 |
| Toreby | Lokalcenter | 1200 | 500 | 0 | 3000 |
| Væggerløse | Lokalcenter | 1200 | 500 | 0 | 3000 |

6. Der må kun skiltes for erhverv/butikker hjemmehørende på ejendommen.

7. Der skal til den enkelte butik sikres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til biler og cykler svarende til:

- 1 bilparkering pr. 25 m² dagligvarebutik
- 1 cykelparkering pr. 100 m² dagligvarebutik
- 1 bilparkering pr. 50m² udvalgsvarebutik
- 1 cykelparkering pr. 100m² udvalgsvarebutik

## REDEGØRELSE

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

bymidten.

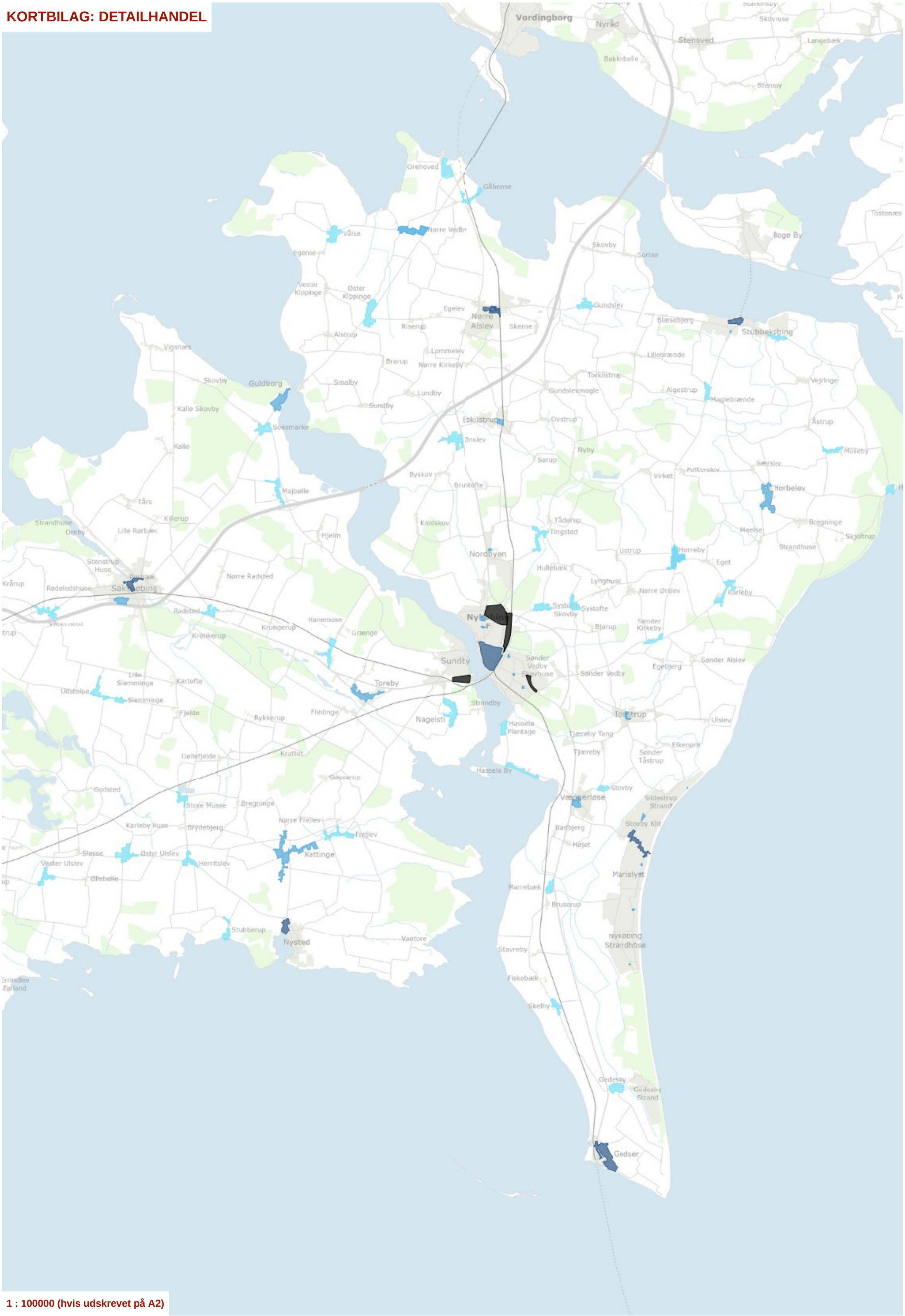
Der er i planlægningen lagt vægt på at fastholde de muligheder, der findes i dag, for at bevare de indkøbsmuligheder, der findes i dag.

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



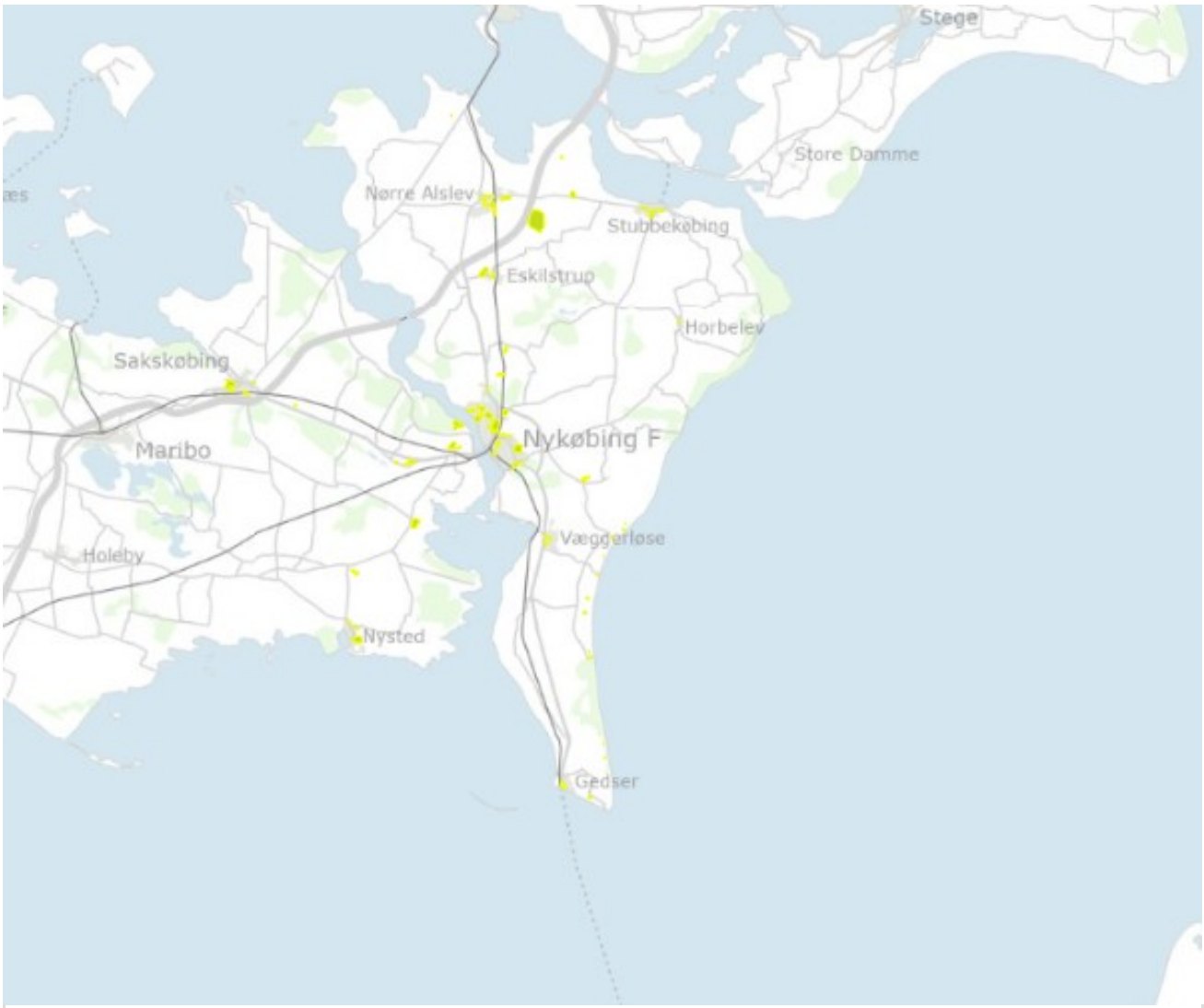

Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: DETAILHANDEL




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# AREALER TIL OFFENTLIG OG PRIVAT SERVICE




Kommuneplan Offentlige Formål

## RETNINGSLINJER

1. Guldborgsund Kommune sikrer rammerne for service i form af skoler, daginstitutioner, idrætsanlæg, grønne områder, biblioteker, kulturinstitutioner, sundhedsfunktioner mv., som skaber rammer for det gode liv.

2. Offentlige institutioner placeres, så de kommer flest mulige til gavn og med bedst mulig adgang, især i form af offentlig transport.

3. Guldborgsund Kommune har som landets 11. største kommune udviklet samorganiseringer med henblik på at sikre stærkest muligt serviceudbud i hele kommunen, fx på tværs af skole, daginstitutioner og foreninger. Samorganiseringerne forventes at blive videreudviklet med henblik på at skabe bedst mulige rammer for skoler, daginstitutioner og foreninger.

4. Der skal til offentligt og privat service sikres et tilstrækkeligt antal p-pladser på egen grund, ligesom der skal etableres et tilstrækkeligt størrelse friareal til den enkelte anvendelse.

## REDEGØRELSE

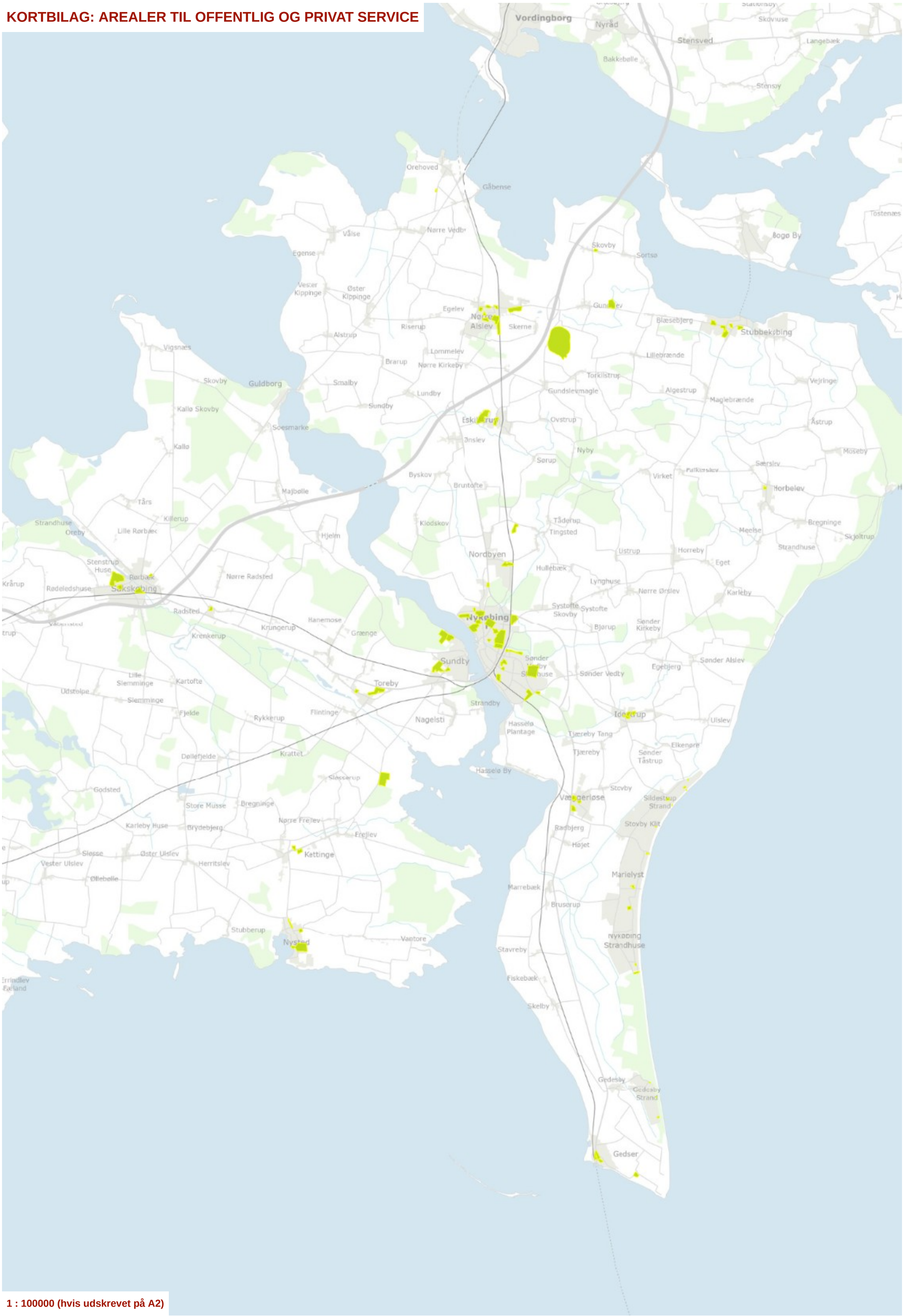
Arealer til offentlig og privat service er f.eks. skoler, institutioner, sundhedsfunktioner, idrætsanlæg, offentlige fritidsformål, offentlig administration, kulturelle formål samt skove, parker og grønne områder. Samlet set skal offentlig og privat service sikre rammer for det gode liv for en bred gruppe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

Der bygges i den tidligere og nuværende planperiode en ny skole i Sundby på Lolland. Skolen planlægges som og udføres som en svanemærket skole med fokus at skabe fremtidens skole.



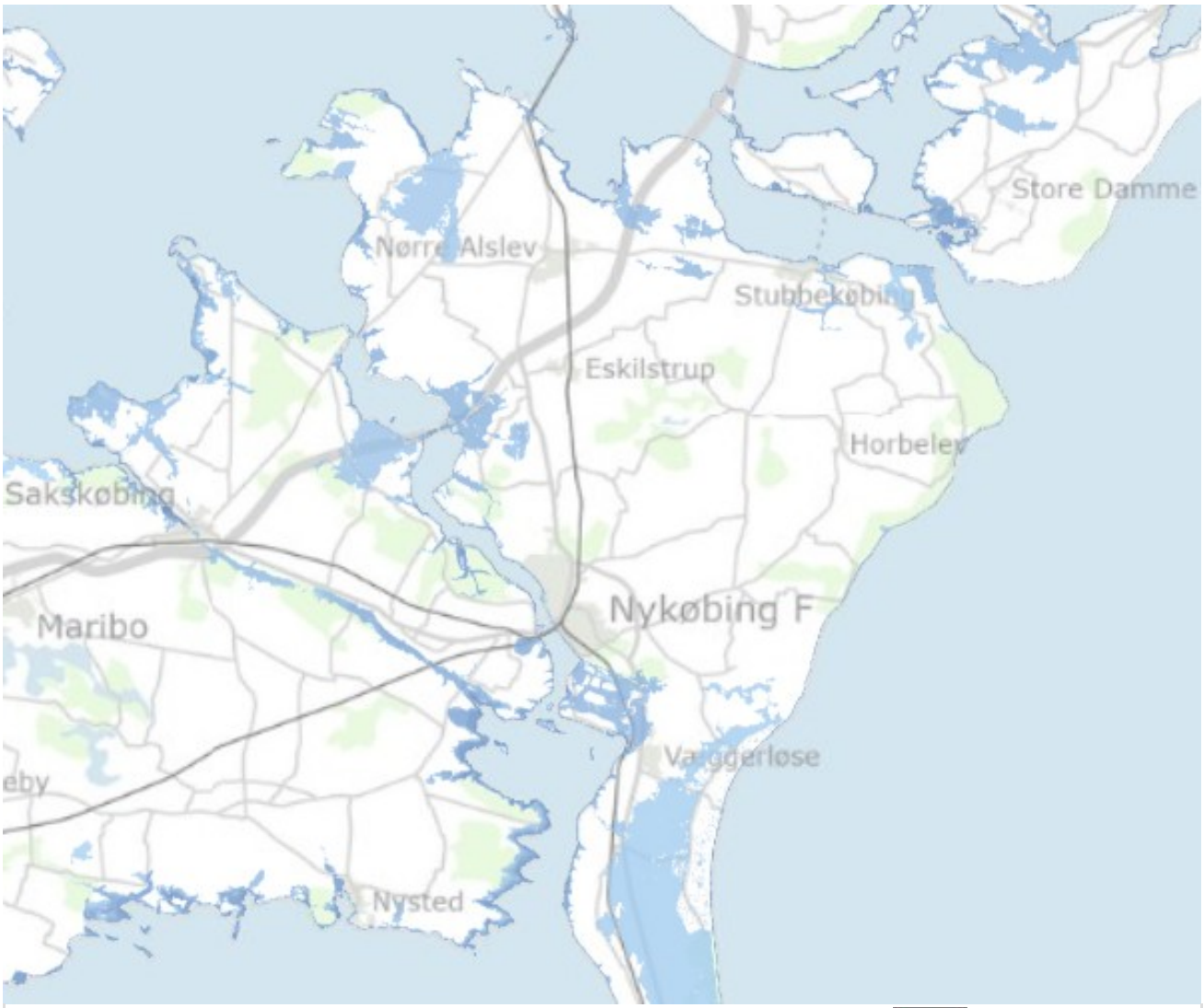
Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: AREALER TIL OFFENTLIG OG PRIVAT SERVICE




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# KLIMATILPASNING




Havvand på Land 2.2 m

## RETNINGSLINJER

1. Der er foretaget en vurdering af oversvømmelsesrisiko fra nedbør og havvand, hvilket fremgår af kort.

2. Ved planlægning af f.eks. byudvikling mv. skal der foretages en vurdering af oversvømmelsesrisiko og muligheder for afværgeforanstaltninger, se kort.

3. Arealer, der er i væsentlig risiko for oversvømmelse, skal friholdes for ny bebyggelse, medmindre der planlægges for tilstrækkelige afværgeforanstaltninger, se kort.

4. Kyststrækninger som er truet af erosion fremgår af kort.

5. Ved planlægning af f.eks. byudvikling mv. skal der foretages en vurdering af erosion og muligheder for afværgeforanstaltninger, se kort.

6. Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til oversvømmelsesrisiko, erosion og afværgeforanstaltninger.

7. Ved nybyggeri, lokalplanlægning, el.lign. byfortætning, i eksisterende byområder må afløbskoefficienten i hht. gældende spildevandsplan ikke øges.

## REDEGØRELSE

Klimaforandringer i form af øget nedbør, havspejlsstigninger og stigende grundvandsspejl medfører risiko for oversvømmelser i Guldborgsund Kommune. Enkelte kyststrækninger er på nuværende tidspunkt påvirket af erosion og den forventes blive forværret på længere sigt i takt med klimaforandringerne.

Guldborsund Kommune har som mål at være en klimarobust kommune. Der er udarbejdet en klimatilpasningsplan i 2014, der hovedsageligt omhandlede de kloakerede områder.

I Guldborgsund Kommune er det særligt sommerhus- og landbrugsarealer i lavtliggende områder, der er i risiko for oversvømmelse. De store sommerhusområder på Sydfalster ligger i inddæmmede og afvandede områder. Digelag, Pumpelag og Landvindingslag har oversvømmelsessikret en lang række landområder ved hjælp af tekniske kystbeskyttelsesanlæg, samt pumper og afvandingskanaler. Anlæggene må forventes fremadrettet at skulle optimeres i forhold til klimaforandringerne.

De fleste af kommunens købstæder er relativt højtliggende og kystnære med tilstrækkelige afvandingsmuligheder. Havne og andre lavtliggende arealer kan være udsatte ved stormflod, som f.eks. Sakskøbing, hvor der etableres en sluse for at sikre byen mod oversvømmelse i ekstreme situationer. Kommunen arbejder løbende med klimatilpasning. Både ved analyser og konkrete projekter. Der er således bl.a. udarbejdet en stormflodsstrategi for Nykøbing F. og en helhedsplan for afvanding af Sydfalster. I Nysted er igangsat klimatilpasningsprojekt "Havn til gavn". I Guldborg findes allerede en række private kystbeskyttelsesanlæg. Stubbekøbing er i særlig risiko for oversvømmelser ved opstuvning langs Fribrødre Å samt havnearealerne. Det vurderes, at igangværende og fremtidige projekter ikke påvirker nabokommunerne.

Med henvisning til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 18, skal der i kommuneplanen ske udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, og for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder. Kravene til klimatilpasningstemaet i kommuneplanen blev indført i planloven i 2018 og fremgår også af "Vejledning i planlægning for forebyggelse af oversvømmelse og erosion" fra april 2022.

Der er foretaget en kortlægning af områder, der er truet af oversvømmelse fra nedbør og stormflod. Disse kort er lavet under antagelse af at terrænet er impermeabelt, at vandet ikke forsvinder til nedsivning samt fordampning, at nedbørsmængden er konstant over hele området for hver hændelse, og at mængden af vand fra både nedbør samt hav er utømmelig. Derudover viser kortene en ligevægtssituation, hvilket betyder at tiden ikke er inkluderet i kortlægningen.

De forenklinger og antagelser de benyttes i kortlægningen kan medføre en overdrivelse af risikoen for oversvømmelse i kortene, da der er taget udgangspunkt i det værste klima-scenarie og de værste stormflods/nedbørs scenarier lagt oven i hinanden. Det kan altså beskrives som alle de værste scenarier lagt oven i hinanden.

Idet denne kortlægning skal ligge til grund for klimasikring af både liv og værdier, arbejdes med et forsigtighedsprincip, således at netop de værst tænkelige situationer kan imødegås med planlægning fremover. Det er det der ligger i opgaven. Vi ved ikke om eller hvornår en sådan oversvømmelseshændelse kan indtræffe, men udpegningen giver mulighed for at arbejde med at beskytte sig de relevante steder.

Hændelserne på kortene angiver sandsynligheden for en pågældende hændelse vil forekomme pr. 100 år. Det vil altså 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 %.

Udpegningen af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse fra nedbør og stormfloder, fremgår af kort. Det forudsættes, at etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse skal laves med udgangspunkt i disse områder og sikre mod en 50- eller 100-års hændelse med forbehold for den tekniske levetid.

Der er ikke i Guldborgsund Kommune udpeget risikoområder efter lov om vurdering og styring af oversvømmelsesrisiko fra vandløb og søer. Der er derfor ikke angivet retningslinjer i kommuneplanen jævnfør planlovens § 11a, stk. 1, nr. 19.

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

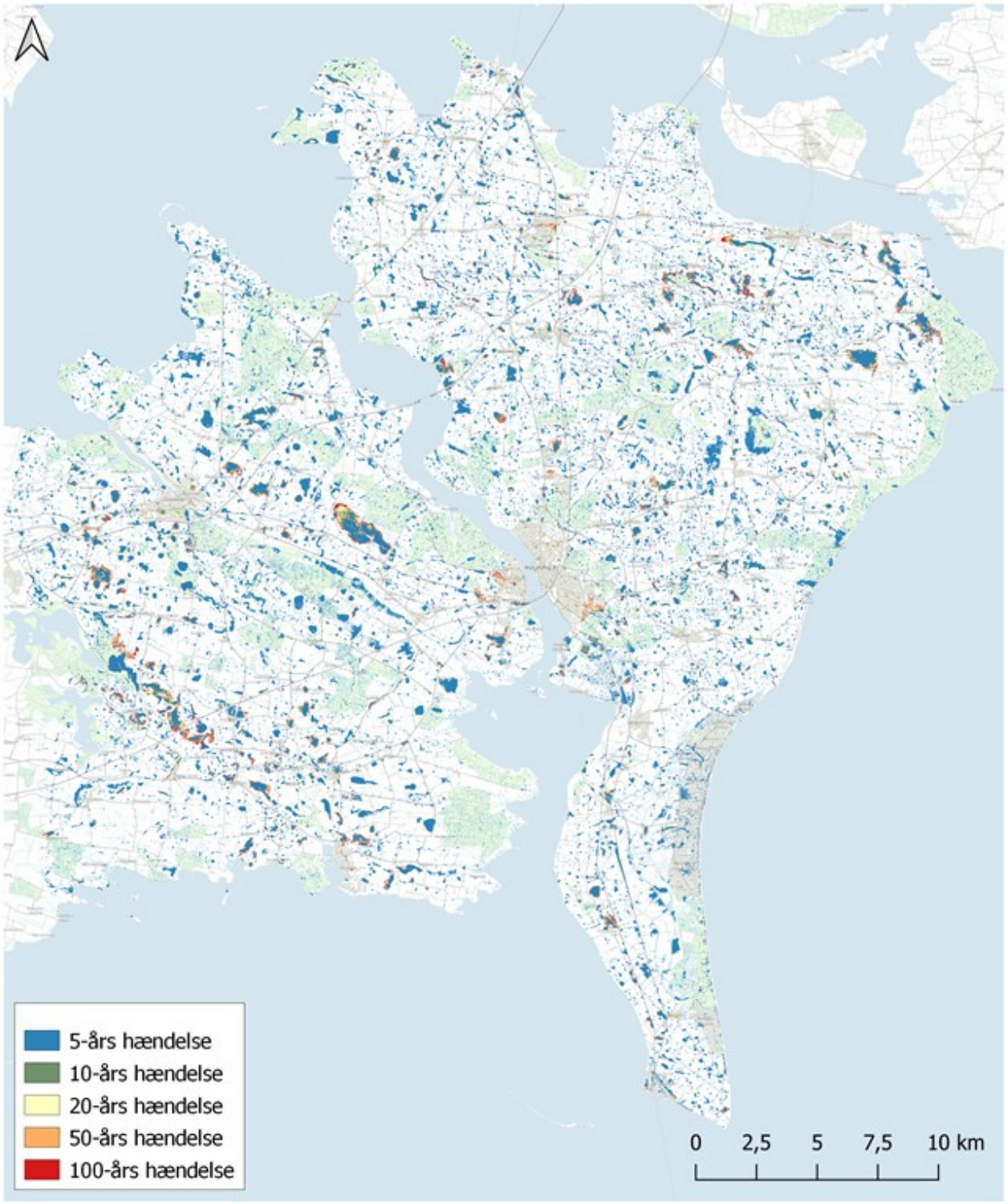
### Nedbørshændelser

Der er gennemført en kortlægning af oversvømmelsesområder ved 5, 10, 20, 50 eller 100 års nedbørshændelser, fremskrevet til 2100 efter klimascenariet RCP 8.5. Tabel 1 viser opgørelser over hændelserne.

*Tabel 1. Opgørelse over 5, 10 20, 50, og 100 års nedbørshændelser fremskrevet til år 2100 efter RCP 8.5.*

| Hændelse | Nedbør (døgn) i kloakerede områder |
|---|---|
| 5 år | 0 mm |
| 10 år | 20,4 mm |
| 20 år | 38,4 mm |
| 50 år | 71,6 mm |
| 100 år | 114,1 mm |

Kun oversvømmelsesområder, hvor vandet er dybere end 10 cm er medtaget på sandsynlighedskortet, da det antages at denne dybde er tilsvarende en sokkelhøjde. Derudover er områder med et oversvømmelsesareal på mindre end 200 $m^2$ ikke inkluderet på kortet. I kloakerede områder antages det, at kloaksystemet kan håndtere og bortlede regnmængder, der svarer til en 5 års hændelse. Det antages, at den bortledte regn ledes til vandløb eller hav og medfører oversvømmelser andet steds. Derfor er den anvendte nedbørshændelse i de kloakerede områder reduceret med en 5 års hændelse. Til definition af de kloakerede områder anvendes kloakoplandene fra spildevandsplanen. Udvalgt er de kloakoplande som i den nuværende spildevandsplan er sat til at være separatkloakeret, fælleskloakeret eller overfladevandskloakeret. Der er ikke regnet på koblede hændelser. Sommeren 2011, hvor der faldt ca. 600 mm regn på 2½ måneder gav anledning til oversvømmelser, der vurderes at være sammenlignelig med en 50-års hændelse.




***Kort: Sandsynlighedskort over oversvømmelsesområder ved en 5, 10, 20, 50 og 100 års nedbørshændelse.***

## Stormflod

Størrelsen af en stormflodshændelse er afhængig af hvilken kyst hændelsen sker ved i Guldborgsund Kommune, da kysten er forskelligt eksponeret for vind og højvande. Den nordlige del af kysten er mindst udsat for vind og højvande, da den ligger beskyttet i de indre farvande. De sydlige og østlige kyster er særligt eksponeret for høj bølgehøjde og meget vindstuvning grundet den åbne strækning. På baggrund

af dette er kysten inddelt i 4 zoner, som vist på figur 1. Zone 1 angiver den mindst påvirket kyststrækning, hvor Zone 4 viser den mest påvirket strækning. Det ses altså her, at de sydlige og østlige kyststrækninger i Guldborgsund Kommune på Lolland og Falster vil være de mest udsatte for stormfloder. Tabel 2 viser opgørelser over en 5- til 100-års hændelse for stormfloder i disse zoner i henhold til RCP8.5 i år 2100.

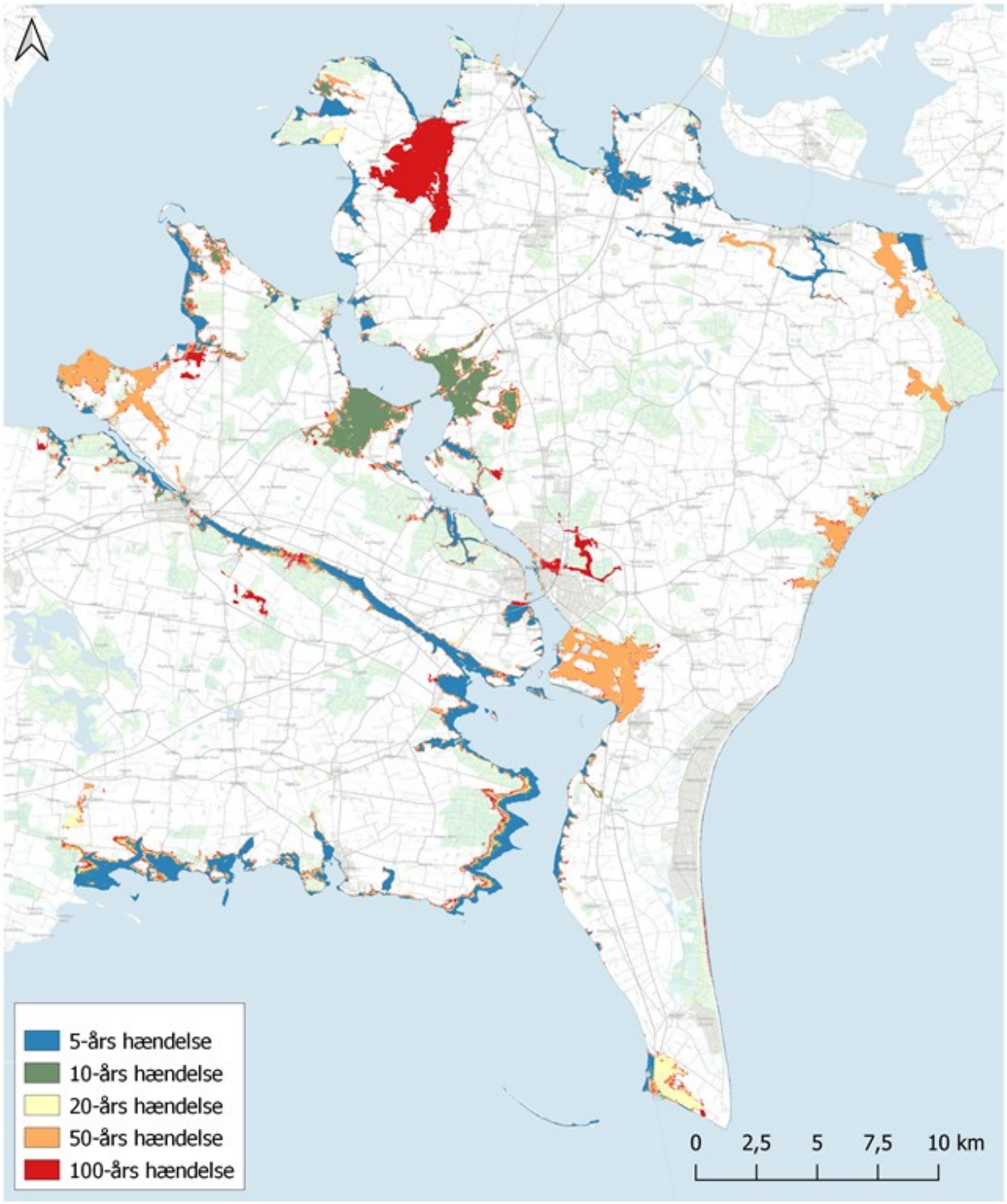



***Figur 1: Stormflodsinddelinger i 4 zoner.***

*Tabel 2. Opgørelse over 5, 10 20, 50, og 100 års stormflodshændelser fremskrevet til år 2100 efter RCP 8.5 for zone 1, 2, 3 og 4 i Guldborgsund Kommune.*

| Hændelse | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 | Zone 4 |
|---|---|---|---|---|
| 5 år | 162 cm | 168 cm | 175 cm | 187 cm |
| 10 år | 182 cm | 189 cm | 198 cm | 215 cm |
| 20 år | 195 cm | 202 cm | 216 cm | 237 cm |
| 50 år | 219 cm | 223 cm | 245 cm | 271 cm |
| 100 år | 239 cm | 249 cm | 270 cm | 301 cm |

Sandsynlighedskortet viser de områder der ved en 5, 10, 20, 50 eller 100 års stormflodshændelse i år 2100 fremskrevet i henhold til RCP 8.5 bliver oversvømmet. Kun områder, hvor vandet er dybere end 10 cm, er inkluderet. Bemærk, at Sydfalster er beskyttet af havdige på kote 3,69 m (DVR90), der vil beskytte de østvendte kyster imod stormflod fra Østersøen.




***Kort: Sandsynlighedskort over oversvømmelsesområder ved en 5, 10, 20, 50 og 100 års stormflodshændelse.***

## Grundvand

Der er ikke udpeget områder der er oversvømmelsestruede pga. grundvand. Screeningsværktøj på klimatilpasning.dk viser generelt beskedne stigninger af det terrænnære grundvandsspejl. Screeningsværktøjet er behæftet med stor usikkerhed, da der ikke er indregnet dræning og pumpning.

Der er i særligt de lavtliggende og inddæmmede områder høj grundvandsstand, hvorfor disse områder er særligt udsatte for stigninger af grundvandsstanden. Det forventes, at grundvandsstande ved kystnære områder også vil blive påvirket af de generelle havvandsspejlsstigninger. Guldborgsund Kommune har etableret pejleboringer i sommerhusområder på Sydfalster for at kunne følge udviklingen af det terrænnære grundvand. Det forventes, at der i planperioden tages stilling forbedret afvanding af Sydfalster, som følge af helhedsplan for afvanding af Sydfalster.

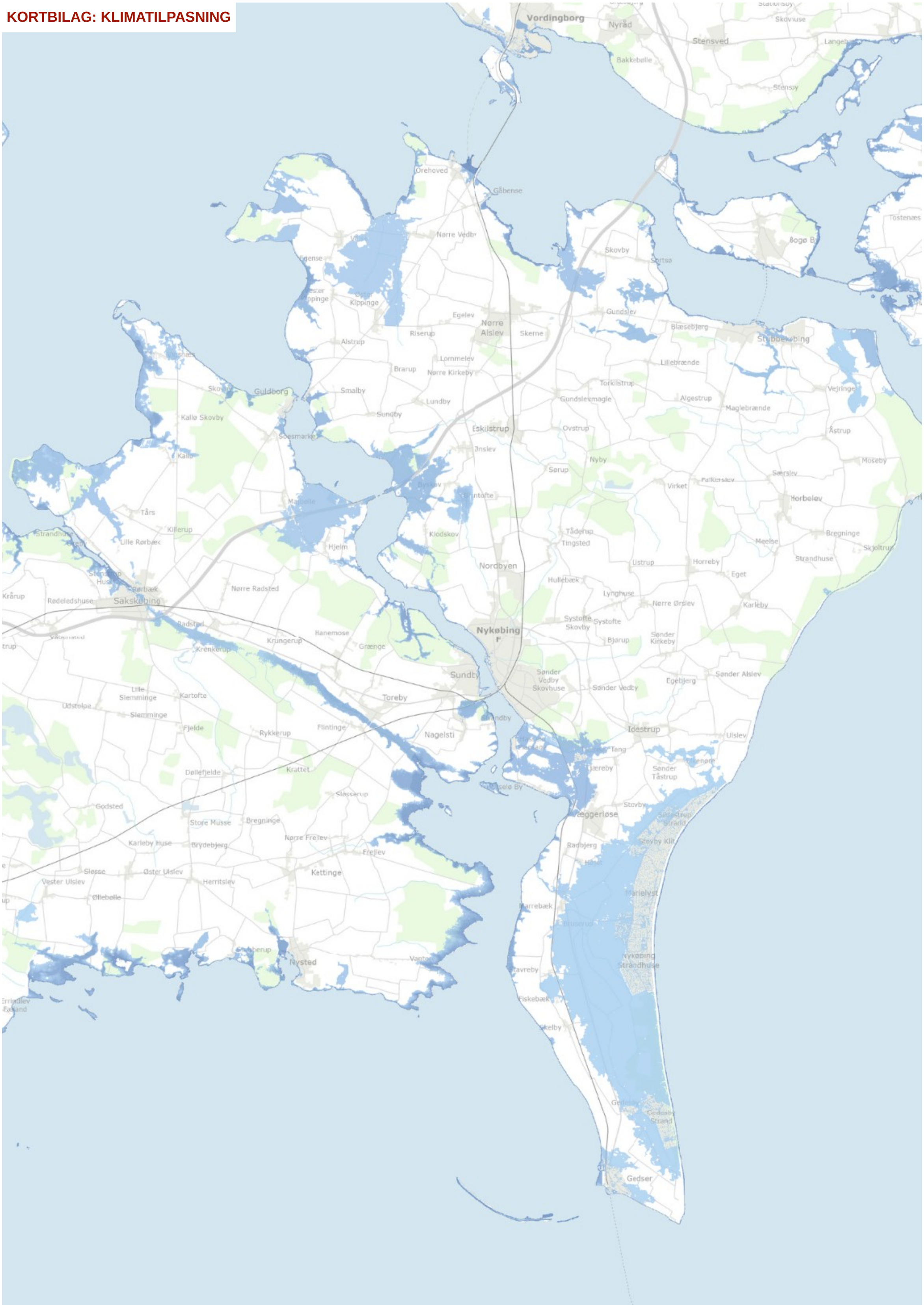
## Erosion

Udpegningen af erosionstruede kyster er sket på baggrund af data fra kystdirektoratet (www.kystatlas.dk). Der er i kommuneplanen medtaget kyster i kategorierne ”stor” og ”meget stor” erosion. Arealerne omfatter primært øst- og sydvestkysten af Falster. Generelt er erosionen ikke et stort problem i Guldborgsund Kommune. Det Falsterske digelag er særligt opmærksomme på erosion, da den yderste klitrække er en væsentlig del af digets samlede styrke.



Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: KLIMATILPASNING




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

## RETNINGSLINJER

1. Bevaringsværdige bygninger skal udpeges og sikres, så de fortsat kan opretholde deres særlige karakter og betydning for fremtidige generationer.

2. I forbindelse med renovering og til- eller ombygning af en bevaringsværdig bygning bør der tages hensyn til bygningens oprindelige arkitektur og materialevalg, og der skal vises hensyn over for bevaringsværdige strukturer og sammenhænge, så områdets oplevelses- og fortælleværdi ikke forringes.

3. De bevaringsværdige bygninger administreres og udpeges af kommunen, mens de fredede bygninger administreres af Slots- og Kulturstyrelsen (dvs. staten). Udpegningerne af bevaringsværdige bygninger sker i kommuneplanen, i forbindelse med lokalplaner eller i forbindelse med konkrete ansøgninger i de dele af kommunen, hvor der endnu ikke er foretaget en registrering.

4. Når der skal udarbejdes en lokalplan for et område, vil der blive foretaget en vurdering af bevaringsværdien for bygningerne i området. Det vil være en konkret vurdering, hvilke bygninger der udpeges i lokalplanen som bevaringsværdige. Ejerne af de berørte bygninger vil få direkte besked i forbindelse med lokalplanens offentlige høring.

5. Udføres der registreringer efter SAVE-metoden, vil bygninger med en værdi på 1-4 efterfølgende blive udpeget som bevaringsværdige. Den endelige bevaringsudpegning sker via et kommuneplantillæg, som lister de enkelte bygninger.

6. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden byrådets tilladelse. Er bygningen udpeget i kommuneplanen, skal der forinden være en offentlig høring. Efter høringen vil byrådet tage stilling til, om der skal nedlægges § 14-forbud efter planloven mod nedrivning.

## REDEGØRELSE

Guldborgsund Kommune vil værne om og øge kendskabet til vores kulturarv. Velbevarede bygninger og gadeforløb synliggør et områdes historiske identitet. Dette er til glæde for både dem der bor i området, og for dem som er på besøg. Undersøgelser viser desuden at områder med bevaringsværdige bygninger

får boligpriserne til at stige, og kan tiltrække turister og virksomheder. Derfor vil kommunen sikre smukkere byer og byrum og gøre den lokale kulturarv attraktiv, tilgængelig og synlig for både borgere og besøgende.

Kommunen vil sætte fokus på boligforbedring og bygningsbevaring gennem byudvikling og byfornyelse. Der er mulighed for at søge om støtte til istandsættelse og renovering af bevaringsværdige ejendomme efter lov om byfornyelse og udvikling af byer. Der findes oplysninger herom på kommunens hjemmeside (link). Kommunen kan stille særlige krav til udførelse af projekter med støtte. Ligeledes er det kommunens målsætning, at projekter med offentlig støtte skal gennemføres med størst mulig hensyntagen til miljøet og til bygningens oprindelige æstetiske udtryk og materialevalg.

Forskellen på en fredet bygning og en bevaringsværdig bygning er, at de fredede bygninger har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af national betydning, mens de bevaringsværdige bygninger har kvaliteter af lokal betydning. En fredning gælder for hele bygningen, mens en udpegning som bevaringsværdig bygning alene vedrører bygningens klimaskærm - altså bygningens ydre. For fredede bygninger er der skærpede regler. Kommunen skal kontaktes, og der skal søges tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, før ændring af bygningen kan påbegyndes.

I de tidligere kommuner i Nykøbing, Sakskøbing (ikke udgivet) og Nysted er der udarbejdet kommuneatlas. Atlassene beskriver den historiske udvikling af bebyggelsen og de bevaringsværdige bygningsmiljøer i kommunen. Atlassene indeholder en registrering af de kulturhistoriske og arkitektoniske bevaringsværdier af bygninger opført før 1940 efter SAVE-metoden.

For nogle af kommunens større byer og historiske, velbevarede landsbyer er der vedtaget bevarende lokalplaner, f.eks. for dele af købstaden Nysted, for det centrale Nykøbing og for Østerbro-kvarteret i Nykøbing. En bevarende lokalplan opsætter ofte præcise bestemmelser for en bygnings udformning og fremtoning i forbindelse med en renovering. Eksempelvis kan der fastsættes krav om hvilke farver, tagmaterialer, vinduestyper m.m. bygninger i skal have.

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

### Bevaringsregistrering (SAVE-metoden)

En bygnings bevaringsmæssige værdi vurderes ud fra bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske- og miljømæssige værdi samt bygningens originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Almindeligvis vil den arkitektoniske, den kulturhistorisk og den miljømæssige værdi veje tungest.

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

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

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

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

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

Når der senere sker ændringer med bygningen, vil karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien. En bygning kan ved en god tilbageføring eller renovering opnå en højere karakter end ved den oprindelige vurdering.



Foto: Museum Lolland-Falster

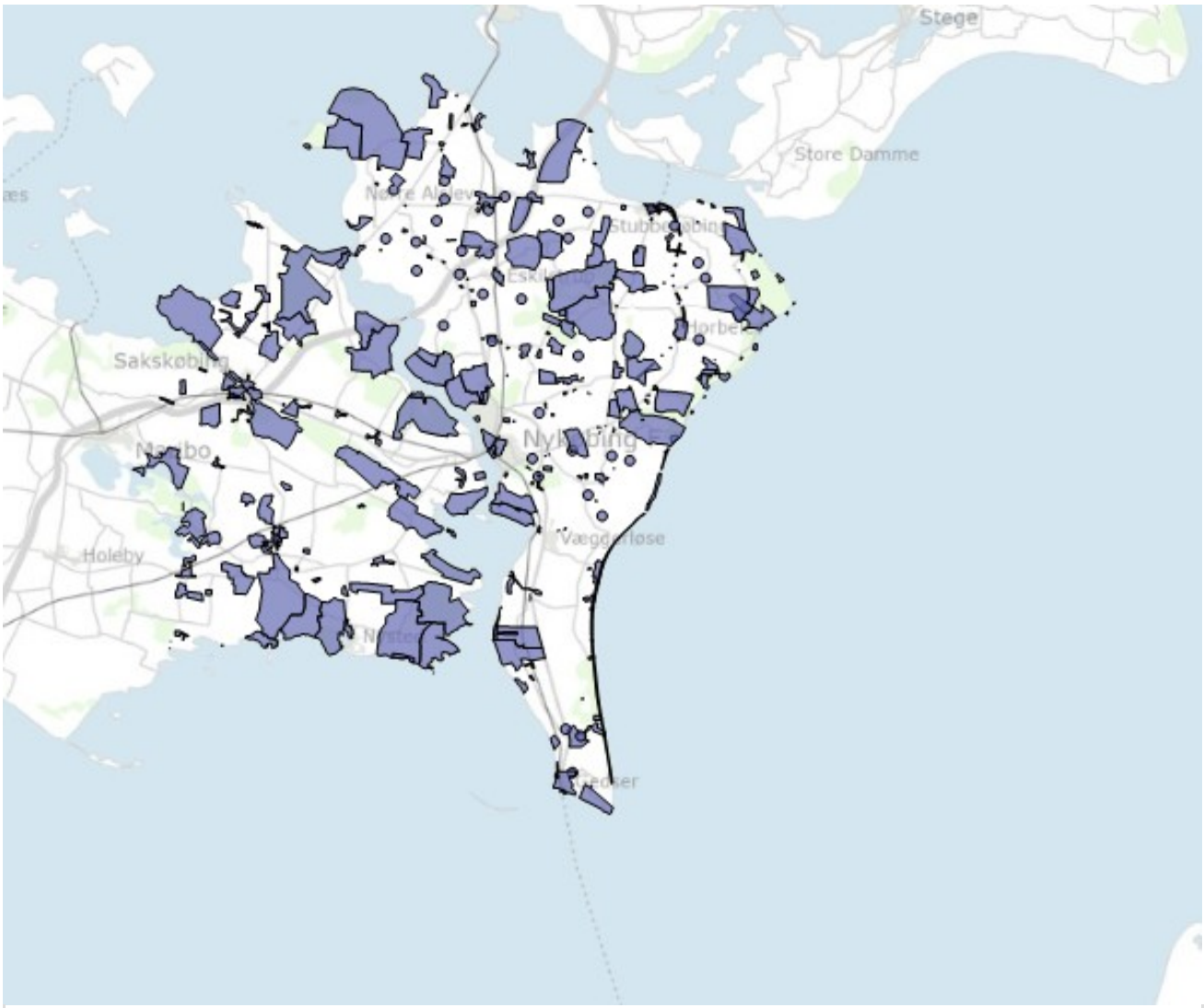
### Hvor kan jeg se om mit hus er bevaringsværdigt?

SAVE-registreringerne af fredede og registrerede bevaringsværdige bygninger i kommunen kan findes på www.kulturarv.dk/fbb

Det er som udgangspunkt kun bygninger med bevaringskarakterer 1-4 i SAVE-systemet, som regnes for bevaringsværdige. Bygninger med andre karakterer kan dog være udpeget i en lokalplan.

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

# KULTURMILJØER




Værdifulde kulturmiljøer

## RETNINGSLINJER

1. Kulturmiljøregistreringer er angivet på kort.

2. De kulturhistoriske elementer i landskabet skal så vidt muligt bevares og i nødvendigt omfang plejes.

3. Der skal inden igangsættelse af byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb (som f.eks. skovrejsnings- og naturgenopretningsprojekter), der i væsentlig grad kan påvirke de kulturhistoriske værdier, foretages en konkret vurdering af, om sådanne indgreb vil være i strid med hensynet til kulturhistoriske interesser.

4. Aktiviteter, herunder f.eks. byggeri samt andre aktiviteter inden for kulturmiljøer, der kan ændre kultursporene, skal så vidt muligt undgås eller begrænses.

## REDEGØRELSE

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

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

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

De registrerede kulturmiljøer i Guldborgsund Kommune er fastholdt fra kommuneplan 2019-2031.

I 2017 foretog Aarhus Arkitektskole en screening af værdifulde kulturmiljøer i Guldborgsund Kommune. Arkitektskolen pegede på 43 værdifulde miljøer, heraf 9 miljøer, som ikke allerede var udpegede i kommuneplanen. Disse miljøer udpeges med denne kommuneplan. En kvalificering af beskrivelse og afgrænsning vil senere blive udarbejdet. Det drejer sig om:

Nysted bymidte

Nykøbing F bymidte

Stubbekøbing bymidte

Den planlagte by, Nykøbing F (Østerbro)

Stubberup (landsby og fiskerleje)

Høvænge Havn (fiskerleje)

Sukkerindustrien på Østerbro, Nykøbing F.

Det falsterske dige

Nykøbing F. Sygehus

De registrerede kulturmiljøer fremgår af kortet og kan løbende blive opdateret.

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

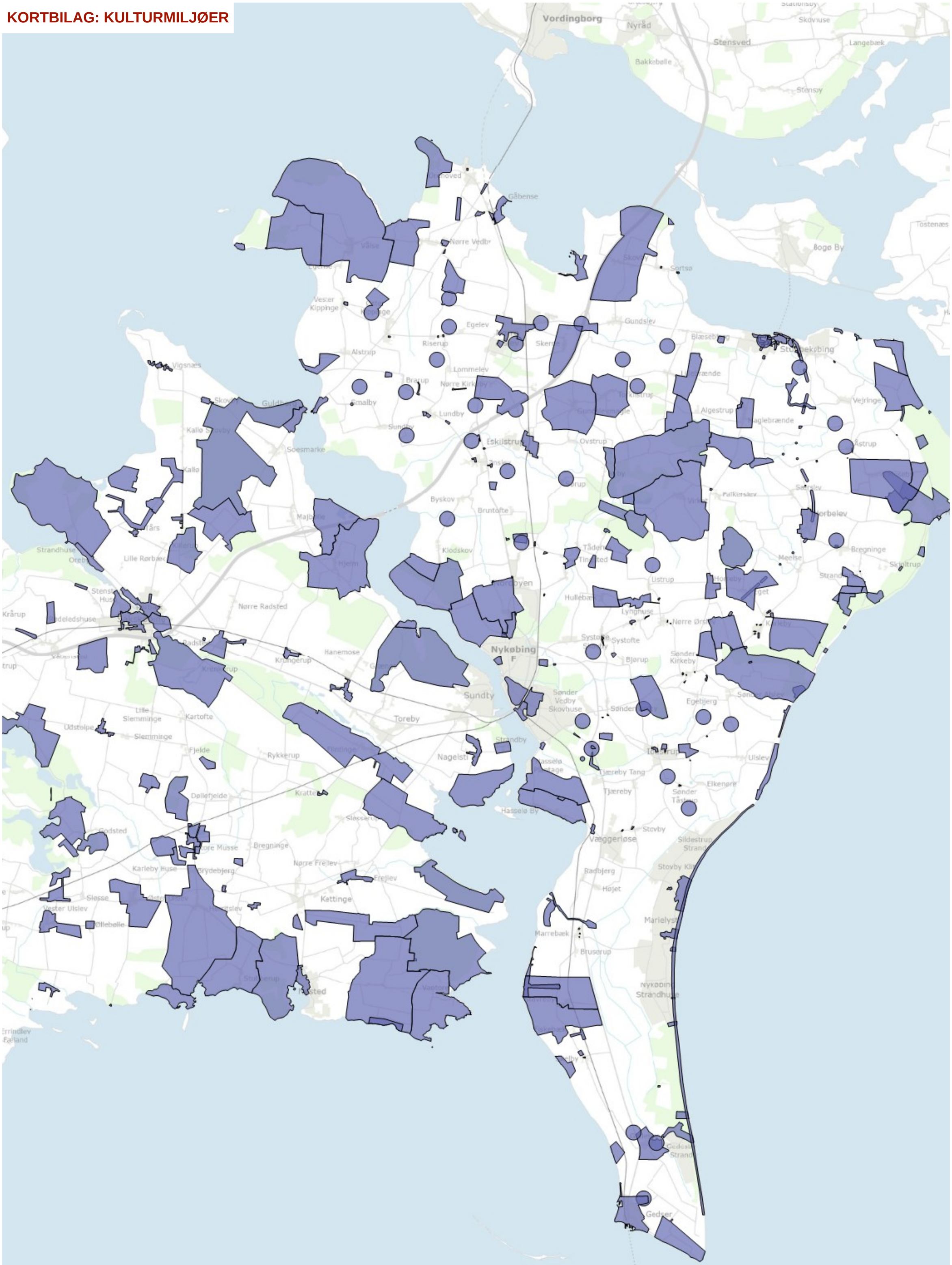


Foto: Guldborgsund Kommune

## FAKTA

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

# KORTBILAG: KULTURMILJØER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# OMRÅDEFORNYELSE

## RETNINGSLINJER

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

   - I byer og landsbyer med under 4.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for en udvikling af byen
   - Indenfor afgrænsede områder i provinsbymidter med op til 20.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for en udvikling af byen. (Denne ordning er midlertidig i 2022-27 og en udmøntning af Frederiksen-regeringens indsats for ***Liv i bymidterne*** fra 2021).
   - Nyere boligområder med store sociale problemer, hvor der er behov for en koordineret indsats.

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

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

## REDEGØRELSE

Områdefornyelse er et aktivt instrument, som kommunen anvender til at fremme udviklingen af

- små og store byer for at gøre dem attraktive for bosætning og for at styrke grundlaget for private investeringer.
- byområder, der har potentiale til at styrke mulighederne for øget bosætning, turisme- og erhvervsudvikling.

Områdefornyelse blev indført i byfornyelsesloven – eller rettelig ***Lov om byfornyelse og udvikling af byer*** – fra 2003. Loven er blevet justeret mange gange siden, så fokus i dag er på mindre byer/landsbyer med færre end 4.000 indbyggere.

### Områdefornyelse i byfornyelsesloven

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

Byfornyelsesloven (retsinformation.dk)

## Den statslige støtte

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

Der afsættes i disse årligt på finansloven et større millionbeløb til at dække udgifter til områdefornyelse over hele landet.

## Områdefornyelser i Guldborgsund Kommune

I Guldborgsund Kommune er der lavet områdefornyelse og etableret fælles friarealer flere steder. På nedenstående liste kan du se, hvilke steder der er lavet områdefornyelse og læse mere om nogle af projekterne fra de sidste 20 år:

2001-2008: Helhedsorienteret byfornyelse på Østerbro i Nykøbing.

2007-2012: Områdefornyelse Slotsgadekvarteret i Nykøbing, læs mere i Byfornyelsesdatabasen

2009-2015: Områdefornyelse Gedser. Læs mere i Byfornyelsedatabasen forside (byfornyelsesdatabasen.dk)

2014-2019: Områdefornyelse Stubbekøbing. Læs mere i Byfornyelsedatabasen forside (byfornyelsesdatabasen.dk)

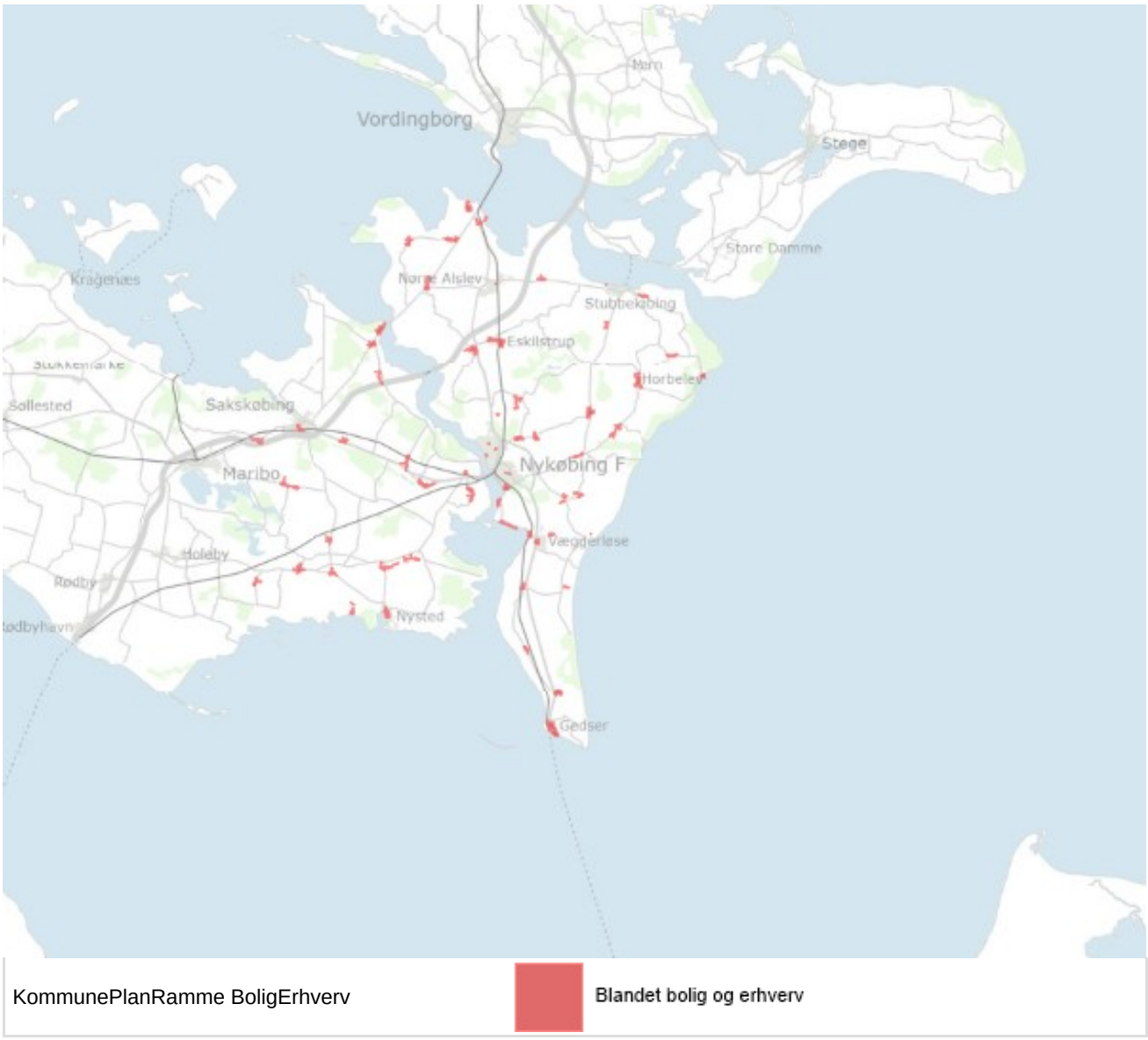
2017-2022: Områdefornyelse i Nykøbing bymidte Læs mere i Byfornyelsedatabasen forside (byfornyelsesdatabasen.dk)

I øvrigt besluttede Guldborgsund Kommune i 2021-24 at lave en byomdannelse i Sakskøbing under overskriften Sakskøbing Byrum. Denne indsats har ikke udgangspunkt i byfornyelsesloven, fordi det ikke var muligt inden for rammerne, da Sakskøbing har over 4.000 indbyggere. Det er dog besluttet at Sakskøbing, som Guldborgsund Kommunes næststørste by havde brug for et bymæssigt løft. Sakskøbing Byrum er således alene støttet med kommunale midler. Læs mere her: Sakskøbing Byrum | Guldborgsund Kommune



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

# BLANDEDE BYFUNKTIONER OG CENTEROMRÅDER




## RETNINGSLINJER

1. Blandede bolig og erhvervsområder samt centerområder er angivet på kort.

2. Anvendelse og bebyggelse er fastsat i de enkelte rammer.

3. Generelle retningslinjer skal ske i henhold til den enkelte anvendelse og som beskrevet i de enkelte afsnit herfor.

4. Der kan etableres detailhandel efter reglerne i afsnittet om detailhandel.

5. Erhverv skal overholde miljøstyrelsens krav til støj.

## REDEGØRELSE

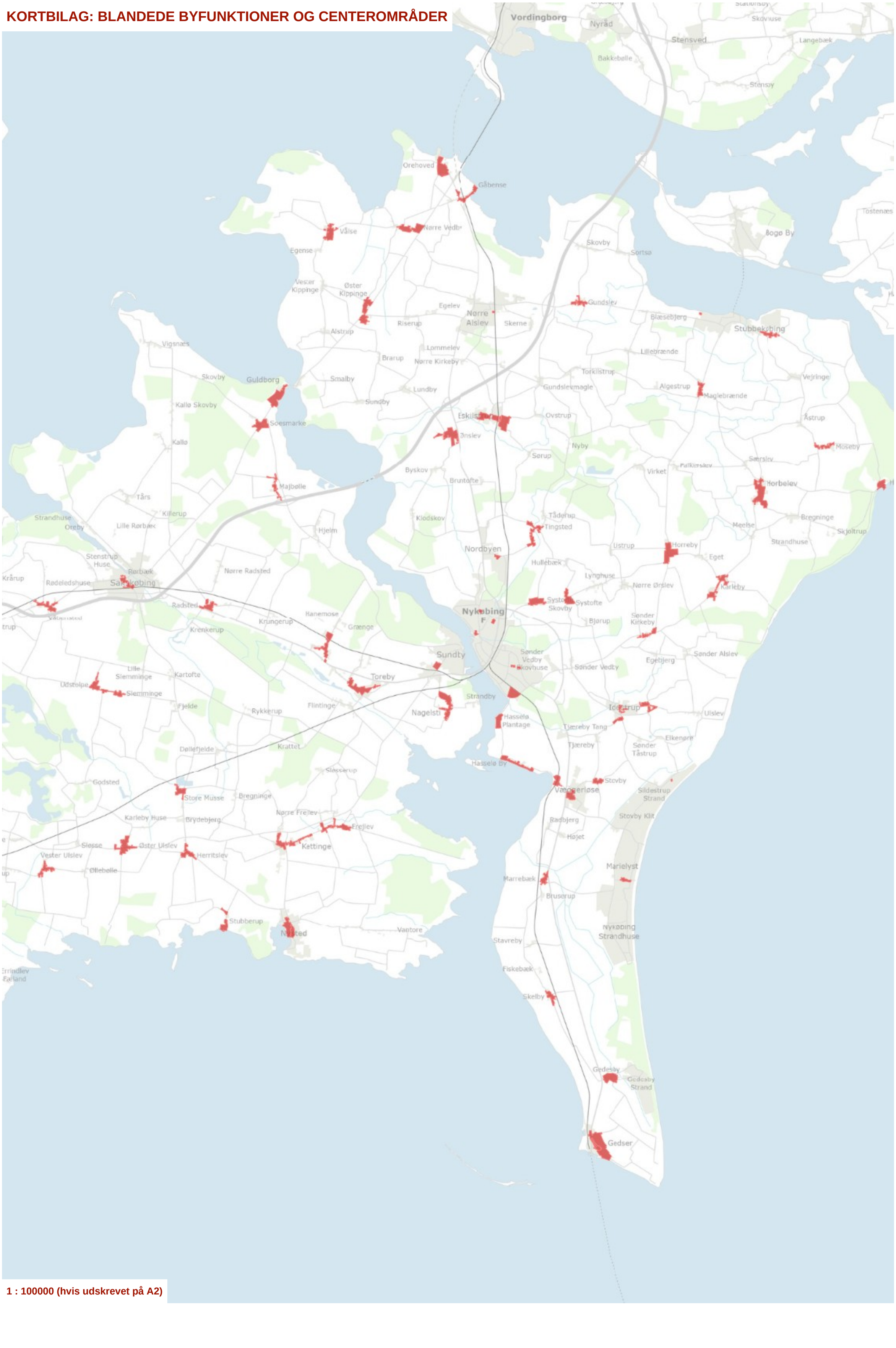
Centerområderne, er de centrale steder i der større byer, hvor der ønskes en blandet by. Den blandede by giver mulighed for at flere anvendelser kan centreres og der kan skabes liv i byen i et bredere udsnit af dagen. Herudover skabes der en densitet af funktioner og liv der kan øge kundegrundlaget for butikker. Det varierede udbud af funktioner kan desuden give et mindre transportbehov.

Centerområderne er i langt de fleste tilfælde centrum af byen en større by, mens der i Nykøbing F. er flere steder i byen hvor man også ønsker en decentral detailhandel.

De blandede bolig og erhvervsområder er i mange tilfælde mindre de landsbyer. Landsbyerne skal kunne rumme mange funktioner hvor der jf. den strategiske landsbyplanlægning, skal være mulighed for både at leve og arbejde i den enkelte landsby.

Funktionerne vil automatisk tilpasse sig de enkelte steder. Hvor der i midtbyen vil være en større grad af serviceerhverv vil der i landsbyerne vil være mulighed for erhverv af lidt større karakter. Fælles for alle funktioner, er at de skal overholde de gældende regler og krav til erhverv i blandede byområder. Dette omfatter alt fra indretning af de liberale erhverv i private hjem som f.eks. frisører og massører til indretning af håndværksvirksomheder og transportvirksomheder i de mindre mindre landsbyer.

# KORTBILAG: BLANDEDE BYFUNKTIONER OG CENTEROMRÅDER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# UDVIKLING AF LANDSBYER

## RETNINGSLINJER

1. Udvidelse af landsbyer skal ske med udgangspunkt i de kvaliteter der findes i de enkelte landsbyer.

2. Udvikling af den offentlige og private service skal ske blandt andet med udgangspunkt i det overordnede bymønster, Den strategiske planlægning for landsbyer og øvrige kommunale hensyn.

3. Planlægningen skal tage hensyn til de for den enkelte landsby fastsatte kvaliteter.

## REDEGØRELSE

Ved placering af bebyggelse i det åbne land og landsbyerne er det vigtigt, at der tages hensyn til de værdier, der gør områderne attraktive. Det kan være de unikke landsbymiljøer, de fantastiske landskaber eller den storeslåede natur. Der skal være plads til udvikling, men udviklingen skal understøtte og bygge videre på værdierne i de enkelte lokalsamfund.

Formålet med den strategiske planlægning for landsbyer har til formål at:

- Skabe byer og bydele, der er gode at leve i.
- Arbejde for en grøn og bæredygtig udvikling med respekt for fællesskab, natur og miljø.
- Sikre at kommunen er en attraktiv bosætnings- og erhvervskommune.
- Sikre at nye bydele realiseres i den rigtige rækkefølge, så de supplerer hinanden frem for at konkurrere med hinanden.
- Sikre udvikling af mange boligtyper, der tilgodeser forskellige målgruppers behov og ønsker.

Selv om der gælder strammere regler for udvikling i landzonen, er der mange ting, der stadig kan lade sig gøre.
Efterhånden som landsbyerne og landbruget udvikler sig, kan nogle landbrugsbygninger og andre bygninger ikke længere bruges på den måde, de oprindeligt var tiltænkt. En stald kan blive for lille til den moderne landbrugsproduktion, det lokale mejeri eller den lokale skole kan lukke og så videre. Bygningerne behøver ikke stå tomme, men kan bruges til andre anvendelser såsom virksomheder, butikker, fritidsformål eller en bolig. De overflødiggjorte bygninger udgør således et vigtigt udviklingspotentiale for landdistrikterne.

I nogle tilfælde kan der være landsbyer i landdistrikter med faldende indbyggertal, som har store stedbundne potentialer, der ikke kan forløses indenfor de gældende landzoneregler. Hvis de rigtige forhold er til stede, vil det være muligt at udpege landsbyen som omdannelseslandsby. Herved kan

landsbyens afgrænsning ændres, så det for eksempel bliver muligt at flytte boliger væk fra en stærkt befærdet vej til en mere attraktiv placering og andet sted i landsbyen.

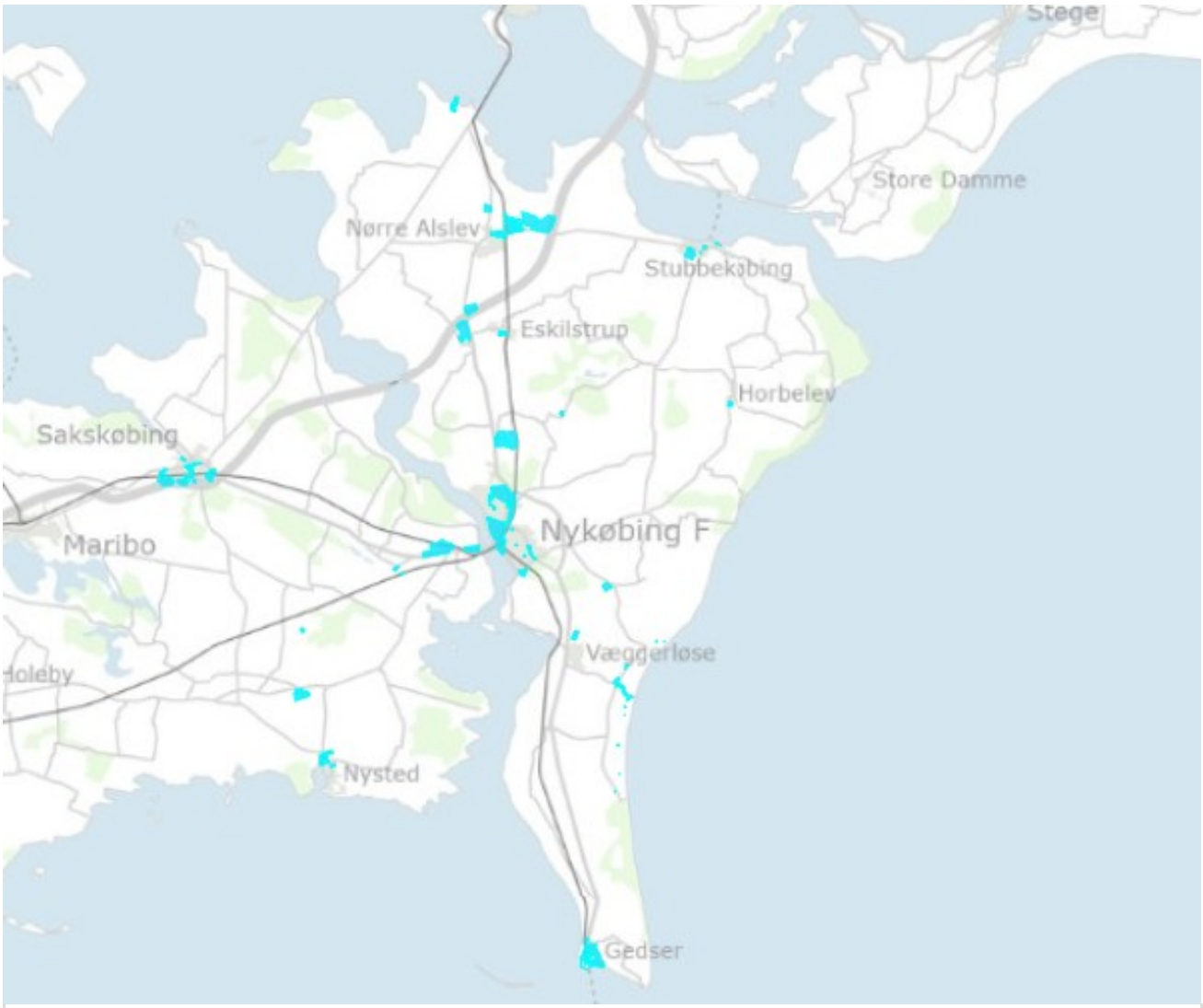
Den samlede oversigt over kvaliteter der skal arbejdes videre med for de enkelte landsbyer fremgår af vedhæftede bilag.

# ERHVERV & JOB




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

# ERHVERVSOMRÅDER




Kommuneplan Erhverv

## RETNINGSLINJER

1. Erhvervsplanlægningen skal sikre fysiske rammer for erhvervsområdets vækst- og udviklingsmuligheder.

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

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

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

5. Der må kun skiltes for erhverv hjemmehørende på ejendommen.

6. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal p-pladser til den enkelte virksomhed indenfor egen matrikel.

7. Ved større tagflader på erhvervsbyggeri bør der indtænkes mulighed for etablering af solceller.

## REDEGØRELSE

Planlægningen for erhvervet i Guldborgsund Kommune følger det overordnede bymønster.

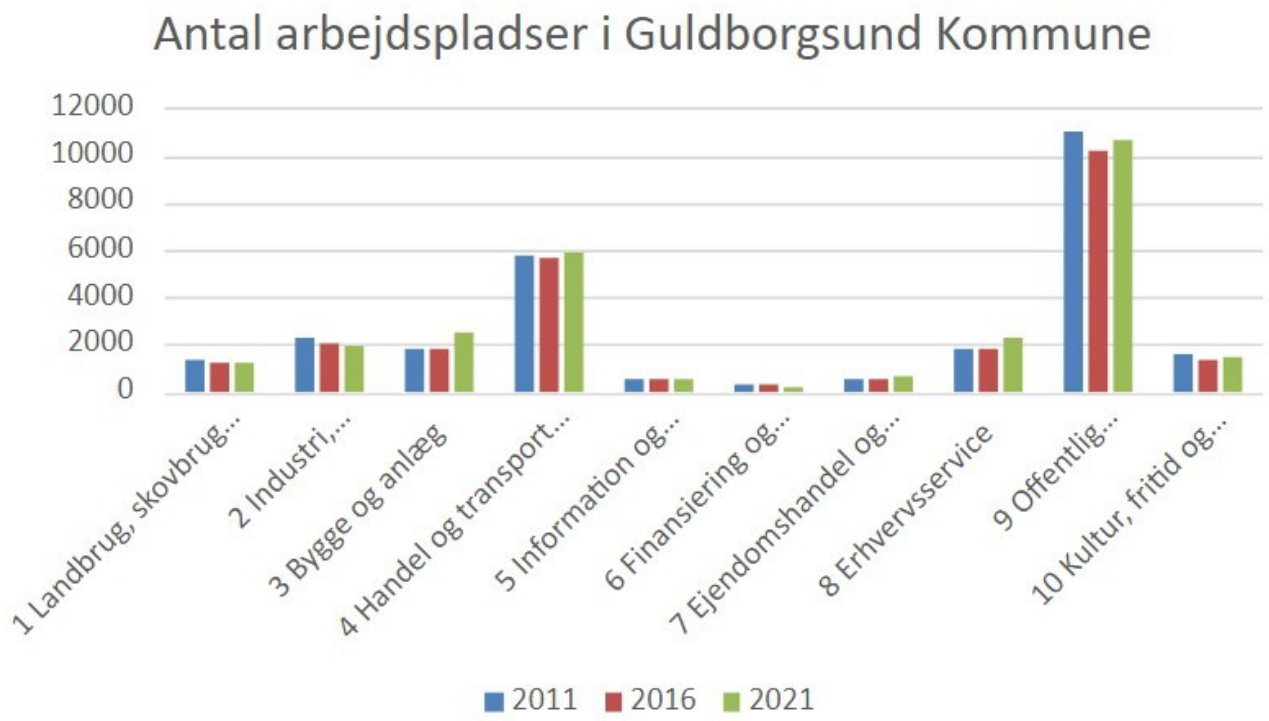
Guldborgsund Kommune skal planlægge for at kunne tilbyde større sammenhængende attraktive og bæredygtige erhvervsområder med god adgang til byfunktioner, motorvej og havne.

Kommunen skal planlægge for at skabe gode erhvervsområder, der fremstår pæne og attraktive.

Disse målsætninger betyder at der lægges stor vægt på, at der er et bredt udbud af erhvervsarealer, som dækker, hvad der kan blive behov for. Derfor lægges der planlægger Guldborgsund Kommune for at der findes erhvervsarealer i hele kommunen, men særligt i og omkring hovedbyen Nykøbing og nær motorvejen.

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

Erhvervet i Guldborgsund Kommune beskæftiger ca. 27.000 personer. Af dem er ca. 10.500 offentlig ansatte og ca. 2.750 er beskæftiget i det man kan kalde byerhverv. Blot ca. 1.200 er beskæftiget med landbrug.




Ca. 10.500 er beskæftiget indenfor industri, bygge og anlæg, samt handel og transport. Dvs. de brancher som anvender erhvervsområderne i Guldborgsund Kommune. Antallet af ansatte er i de sidste 10 år steget med ca. 400, men det dækker over en stor vækst i bygge og anlæg og et fald i industriarbejdspladserne. Dette har sandsynligvis en sammenhæng med de store statslige investeringer i infrastruktur, og man kan derfor vente en tilbagegang efter 2029. Her kan den nye tilgængelighed til Guldborgsund Kommune til gengæld betyde at en sektor som Handel og transport vil opleve en stor vækst. Der er således forsat brug for et bredt udbud af erhvervsarealer for at kunne håndtere den forventede udvikling, både på kort og på lang sigt.

Større erhvervsområder i Guldborgsund Kommune er placeret i tilknytning til Nykøbing Falster, eller byerne langs E47. Dette princip er forsat grundlag for udpegning af nye erhvervsområder.

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

### Planprincip

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

Der tages udgangspunkt i de nedenstående vejledende afstandsklasser efter en konkret vurdering i forhold til zonering og placering af produktionsvirksomheder i områderne samt i forhold til den nævnte konsekvenszone i retningslinje 2.3.

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

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

Guldborgsund Kommunes erhvervsområder fremgår af kortet.




***Foto: Guldborgsund Kommune***

## Lokalisering af erhvervsområder

I Guldborgsund Kommune lokaliseres erhvervsområder efter en samlet vurdering af tilgængelighed og miljøpåvirkning

Dagligvarebutikker og udvalgsbutikker samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper som biler, både, byggematerialer, møbler mv. må kun placeres i overensstemmelse med detailhandelsstrukturen.

## Indretning af erhvervsområder

Med retningslinje 6 om frialerare mm. sikres at der er overordnet hjemmel til at stille krav til at nye erhvervsområder skal udformes, således t de også rummeligt og byarkitektorniske opleves med høj kvalitet.

Det betyder at 15% af grundarealet af et nyt erhvervsområde, eksklusivt veje og tekniske anlæg, skal etableres som grønt friarealer, beplantningsbælter eller fællesarealer. Den præcise udformning skal fastlægges i lokalplanlægningen.

### Erhverv i landzone

Der er forsat mulighed for at drive erhverv i landzone uden for erhvervsområderne. Kommuneplanen giver dog ikke særlige muligheder, og da der ikke er udpeget erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv i landzone, er produktionserhverv i landzone ikke sikret udover de almindelige miljøbeskyttelsesregler i forhold til f.eks. mulighed for at støje.

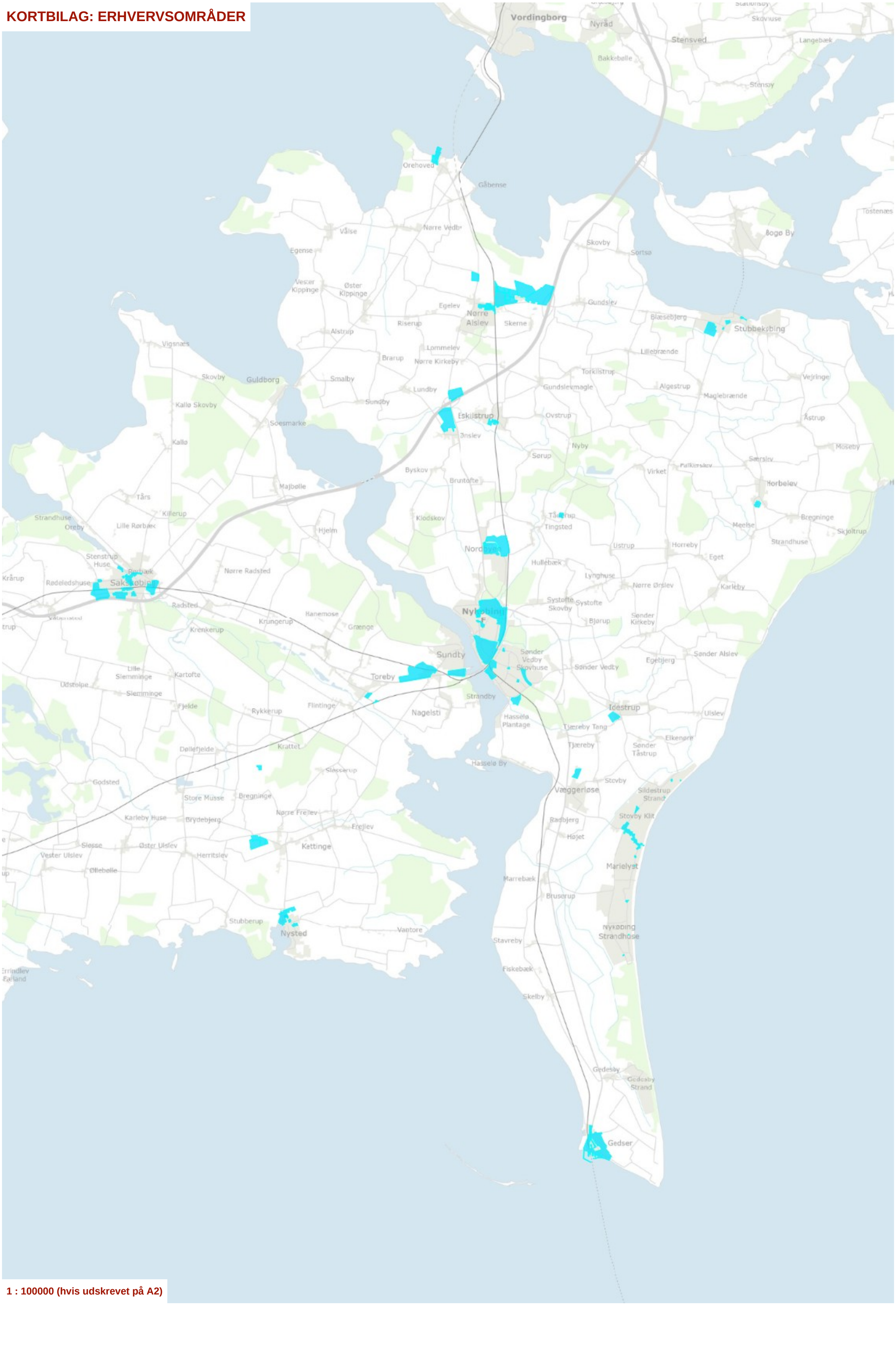
### Vejledende afstande til produktionsvirksomheder - zonering, afstande og typer

#### Afstandsklasser

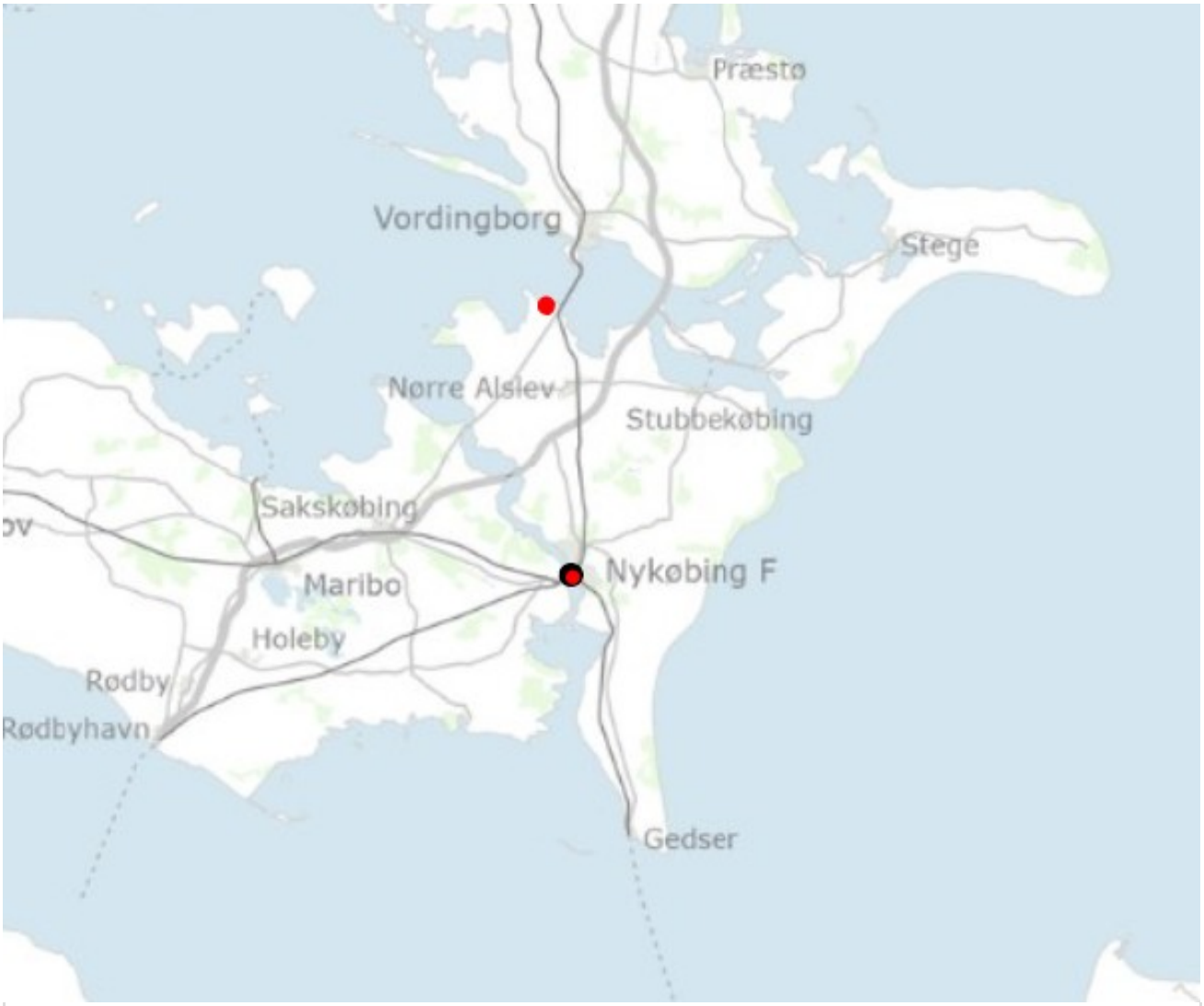
Der opereres med syv klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:

- Klasse 1 - 0 meter: forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik
- Klasse 2 - 20 meter: bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier
- Klasse 3 - 50 meter: håndværkspræget virksomheder og visse servicevirksomheder
- Klasse 4 - 100 meter: levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakering
- Klasse 5 - 150 meter: maskinfabrikker, betonfabrikker, og farve- og lakindustrivirksomheder
- Klasse 6 - 300 meter: asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
- Klasse 7 - 500 meter: medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

# KORTBILAG: ERHVERVSOMRÅDER


Vordingborg
Nyråd
Stensved
Bakkebølle
Stensby
Orehoved
Gåbense
Nørre Vedby
Vålse
Egense
Vester Kippinge
Øster Kippinge
Egelev
Nørre Alslev
Skovby
Sortsø
Bogø By
Tostenæs
Stubbekøbing
Lillebrænde
Vigsnæs
Skovby
Guldborg
Kallø Skovby
Soesmarke
Kallø
Majbølle
Tårs
Killerup
Strandhuse
Oreby
Lille Rørbæk
Stenstrup
Huse
Rørbæk
Krårup
Rødeledshuse
Saksøbing
Nørre Radsted
Radsted
Krungerup
Krenkerup
Hjelm
Riserup
Alstrup
Brarup
Lommelev
Nørre Kirkeby
Smalby
Lundby
Sundby
Eskilstrup
Ønslev
Byskov
Bruntofte
Klodskov
Nordby
Hullebæk
Tingsted
Ovstrup
Gundslevmagle
Torkilstrup
Algestrup
Maglebrænde
Vejringe
Åstrup
Moseby
Nyby
Sørup
Virket
Fuglerslev
Sørslev
Horbelev
Bregninge
Meelse
Skjoltrup
Strandhuse
Ustrup
Horreby
Eget
Lynghuse
Nørre Ørslev
Karleby
Systofte
Skovby
Systofte
Bjørup
Sønder
Kirkeby
Nyk
F
Sundby
Sønder
Vedby
Skovhuse
Sønder Vedby
Egebjerg
Sønder Alslev
Toreby
Strandby
Hasselø
Plantage
Tjæreby Tang
Tjæreby
Sønder
Tåstrup
Elkenøre
Idestrup
Ulslev
Hasselø By
Stovby
Væggerløse
Sildestrup
Strand
Stovby Klit
Radbjerg
Højet
Marielyst
Marrebæk
Bruserup
Nykøbing
Strandhuse
Stavreby
Fiskebæk
Skelby
Gedesby
Gedesby
Strand
Gedser
Lille
Slemminge
Udstolpe
Slemminge
Fjelde
Rykkerup
Flintinge
Nagelsti
Dølle Fjelde
Krattet
Godsted
Store Musse
Bregninge
Karleby Huse
Brydebjerg
Nørre Frejlev
Frejlev
Sløsse
Øster Ulslev
Vester Ulslev
Herritslev
Kettinge
Øllebølle
Stubberup
Nysted
Vantore
Errindlev
Fælland
Ganemose
Grænge
Slæsserup
Hasselø By
Ølsemagle
Ølsemagle
Strand
Ølsemagle
Havn
Ølsemagle
Stationsby
Ølsemagle
Stationsby
Ølsemagle
Kirkeby
Ølsemagle
Kirkeby
Ølsemagle
Kirke

# VIRKSOMHEDER MED SÆRLIGE BELIGGENHEDSKRAV OG RISIKOVIRKSOMHEDER




**RETNINGSLINJER**

1. Virksomheder med særlige beliggenhedskrav og Risikovirksomheder skal så vidt muligt placeres i egnede, udlagte erhvervsområder.

2. Virksomheder med særlige beliggenhedskrav og Risikovirksomheder, der ikke kan placeres i egnede erhvervsområder, kan kun placeres efter et godkendt kommuneplantillæg.

3. Placering af Virksomheder med særlige beliggenhedskrav og Risikovirksomheder skal vurderes ud fra hensyn til støj, luftforurening, risiko (brand, giftige udslip, eksplosionsfare), afstand til boliger samt andre følsomme arealanvendelser og under hensyntagen til områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier samt mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder.

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

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

Der er udlagt en konkret opmærksomhedszone omkring risikovirksomhederne ARDO A/S (ammoniakanlæg til frysning) og Nordic Sugar A/S Nykøbing (olieoplag for energiproduktionen til processer), hvor der skal foretages en vurdering ved ændringer af omgivelserne eller udvidelse af de tile virksomheder – især inden for den nævnte zone.
De to virksomheder er også nævnt i nedenstående liste over "Særlige produktionsvirksomheder, der vurderes ved udvidelser/ændringer".

## REDEGØRELSE

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

Det sker ved at stille specielle krav til lokalisering. Det undersøges, om de er omfattet af bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægsvirkninger på miljøet (VVM-bekendtgørelsen) samt af risikobekendtgørelsen i forhold til uheld. Der skal ligeledes tages hensyn til udviklingsmuligheder af produktionsvirksomhederne bl.a. gennem zoneinddeling. Virksomhederne vil ofte være godkendelsespligtige. Miljø- og risikoforhold vil derfor være reguleret gennem krav i en miljøgodkendelse.

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

Risikoområdet for Nordic Sugar A/S Nykøbings olieoplag berører havneområdet i Nykøbing F., der er udlagt i kommuneplanramme NYK E21 til byomdannelse. Kommunen vil derfor foretage en konkret vurdering i forhold hertil ved den fremtidige lokalplanlægning indenfor nævnte kommuneplanramme.

Fødevarevirksomheden ARDO A/S har udmeldt, at fabrikken ved Orehoved Havn lukker, sandsynligvis 2024. Risikozonen fra virksomhedens ammoniakanlæg til frysning forventes derfor i fremtiden at kunne kunne fjernes.

Eventuel kommende biogasanlæg på mere end 10 tons eller ca. 8.000 $m^3$ oplag af biogas skal vurderes i forhold til risiko samt placering.

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

Biogasanlæg er nærmere beskrevet i kommuneplanens afsnit "biogas"

### Særlige produktionsvirksomheder, der vurderes ved udvidelser/ændringer

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

Affaldsforbrændingsanlægget REFA I/S, Nykøbing F.

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

Nordic Sugar Nykøbing og dets spildevandsrensningsanlægget samt jordbassiner på Hasselø (olieoplaget er risikoanlæg og ligger uden for det lokalplanlagte erhvervsområde ”NYK F29”).

ARDO A/S, Nørre Alslev (køleanlæg er risikoanlæg), som forventes lukket i 2024.

Nysted Bioenergi ApS - Biogasanlægget i Kettinge, som forventes udvidet fra ca. 100.000 tons til ca. 600.000 tons.

Nymetal A/S, Nykøbing F., støberi

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

Hasselø Nor Losseplads

Norupgård Fyldplads

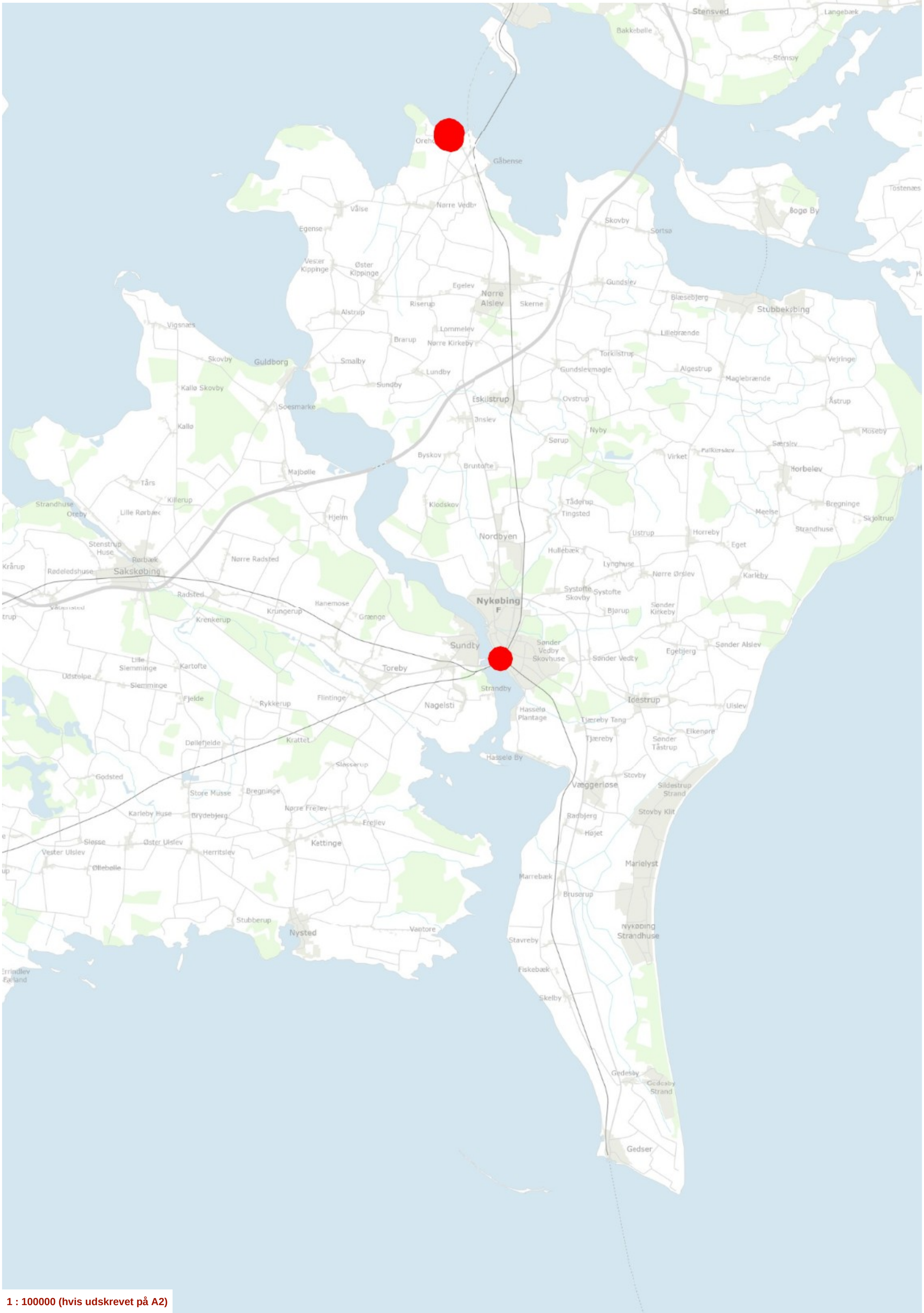
Spildevandsrensningsanlægget til Nykøbing by

Områder, hvor der graves grus, råstofgrave



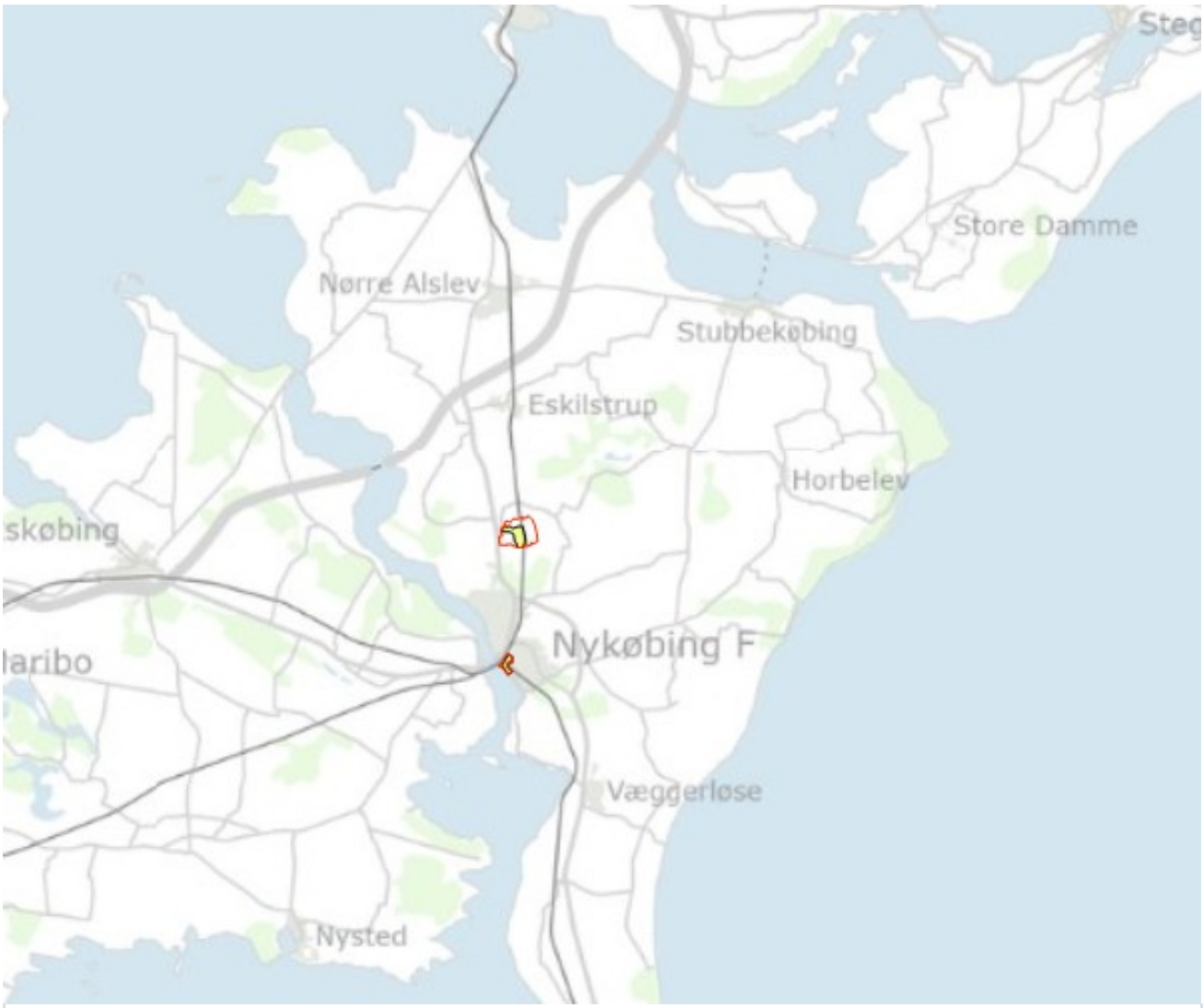
Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: VIRKSOMHEDER MED SÆRLIGE BELIGGENHEDSKRAV OG RISIKOVIRKSOMHEDER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# PRODUKTIONSVIRKSOMHEDER




| | |
|---|---|
| Arealer til produktionserhverv | |
| Konsekvenszone Pro | |

## RETNINGSLINJER

1. Erhvervsområder skal lokalplanlægges med zonering.

2. Der udpeges erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv jf. 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.

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. 2.3.

## 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 udstrakt beskyttelse af produktionserhverv i erhvervsområderne.

Ved at udpege erhvervsområderne som forbeholdt for produktionserhverv fravælges de øvrige erhvervsområder i kommunen, dog udpeges to store erhvervsområder til transporterhverv. Det betyder, at virksomhederne i de øvrige erhvervsområder ikke fremover har samme beskyttelse, som man vil have i de to erhvervsområder, der er udpeget til produktionserhverv. Det gælder særligt, at der omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionserhverv er fastsat konkrete konsekvenszoner. Det er der ikke for de øvrige erhvervsområder.

For de erhvervsområder, der ikke er udpeget til erhvervsområde forbeholdt produktionserhverv, må der ikke fremover gives tilladelse til aktiviteter, der er at betragte som produktionserhverv. Det betyder, at eksisterende virksomheder i området ikke i væsentlig grad må etablere nye produktioner. Der kan heller ikke gives tilladelse til nye produktionserhverv i de øvrige erhvervsområder.

De eksisterende produktionserhverv udenfor erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv er dog forsat beskyttet ved, at planlægning for miljøfølsom anvendelse inden for 500 m fra eksisterende produktionserhverv skal vurderes i forhold til produktionserhvervets mulighed for forsat drift og udviklingsmuligheder.

Ligeledes er det sikret, at større, eksisterende produktions- og enkeltvirksomheder, som ikke er placeret i nuværende erhvervsområder, kan udvides eller omlægges. Dette skal dog ske på en måde, så det ikke medfører større miljø- eller trafikmæssige gener for omgivelserne.



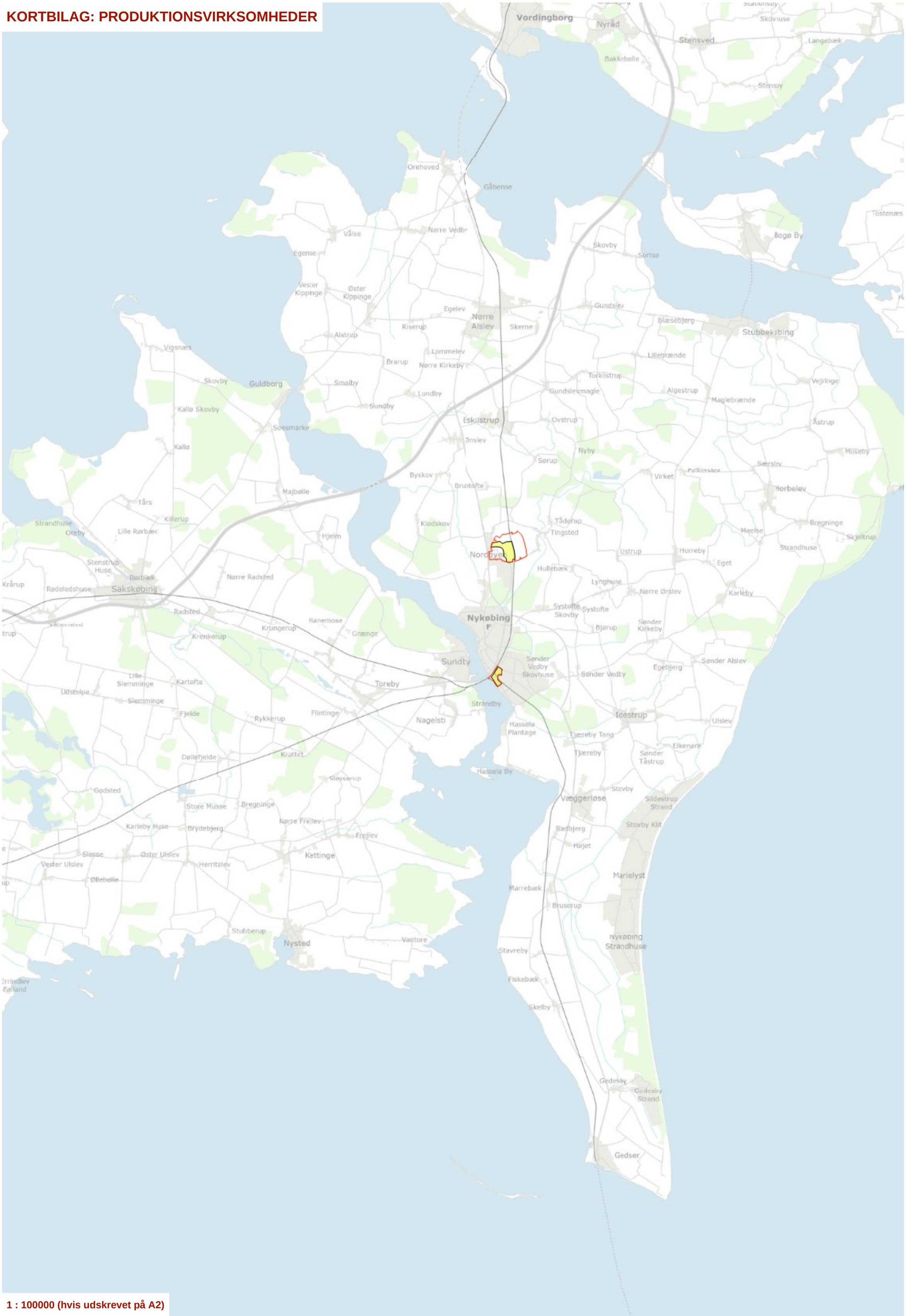
## Hvad er Produktionserhverv?

Produktionsvirksomheder omfatter bl.a.:

- Listevirksomheder, dvs. virksomheder der skal miljøgodkendes.
- Mellemstore fyringsanlæg,
- Virksomheder, der forarbejder emner af jern, stål eller andre metaller,
- Virksomheder der i øvrigt er underlagt godkendelsespligt eller tilsyn efter lov om miljøbeskyttelse og lov om husdyrbrug og anvendelse af gødning m.v. se evt. Planinfo.dk Produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder | Planinfo.dk

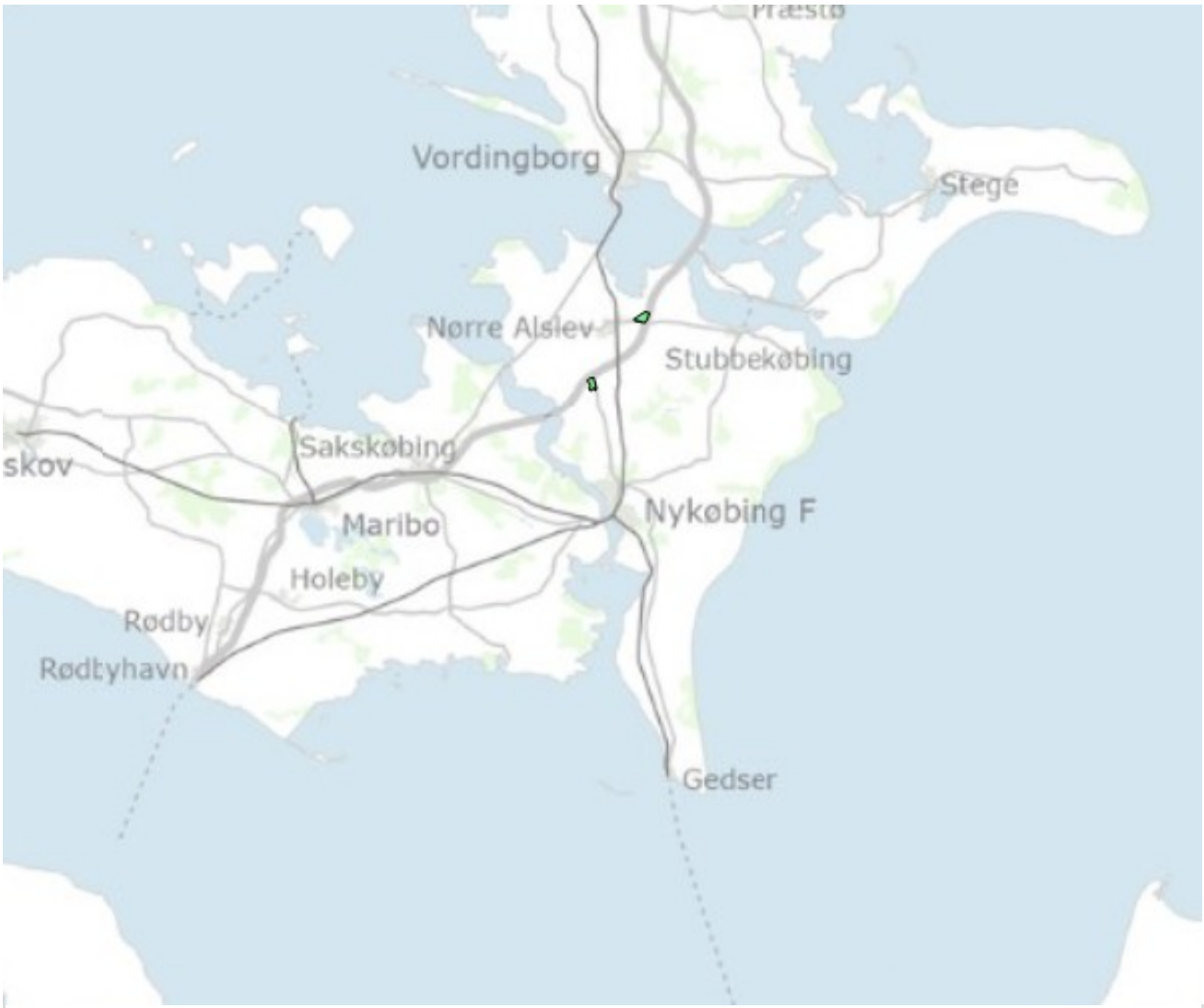
Husdyrbrug er ikke omfattet af begrebet produktionsvirksomheder

# KORTBILAG: PRODUKTIONSVIRKSOMHEDER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# VIRKSOMHEDER MED SÆRLIGE TRANSPORTBEHOV




Virksomheder med særlige transportbehov

## RETNINGLINJER

1. Erhvervsområder forbeholdt virksomheder med særlige transportbehov skal sikre at denne type virksomheder placeres i tilknytning til overordnet infrastruktur.

2. Der udpeges erhvervsområder forbeholdt virksomheder med særlig transportbehov jf. retningslinjekort.

3. Inden for erhvervsområder forbeholdt virksomheder med særlige transportbehov, kan der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til aktiviteter, som kan forværre trafiksikkerhedsmæssige eller trafikafviklingsmæssige forhold for eksisterende eller kommende virksomheder med særlige transportbehov i området. Dog er denne retningslinje ikke til hinder for etablering af eller planlægning for nye virksomheder med særlige transportbehov.

## REDEGØRELSE

Det er et krav i planloven, at kommuneplanerne skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af erhvervsområder, som skal være forbeholdt transport- og logistikvirksomheder.

I Guldborgsund Kommune udlægges til områder i tilknytning til Sydmotorvejen:

- Erhvervsområdet øst for Nørre Alslev
- Nyt erhvervsområder nord for Ønslev

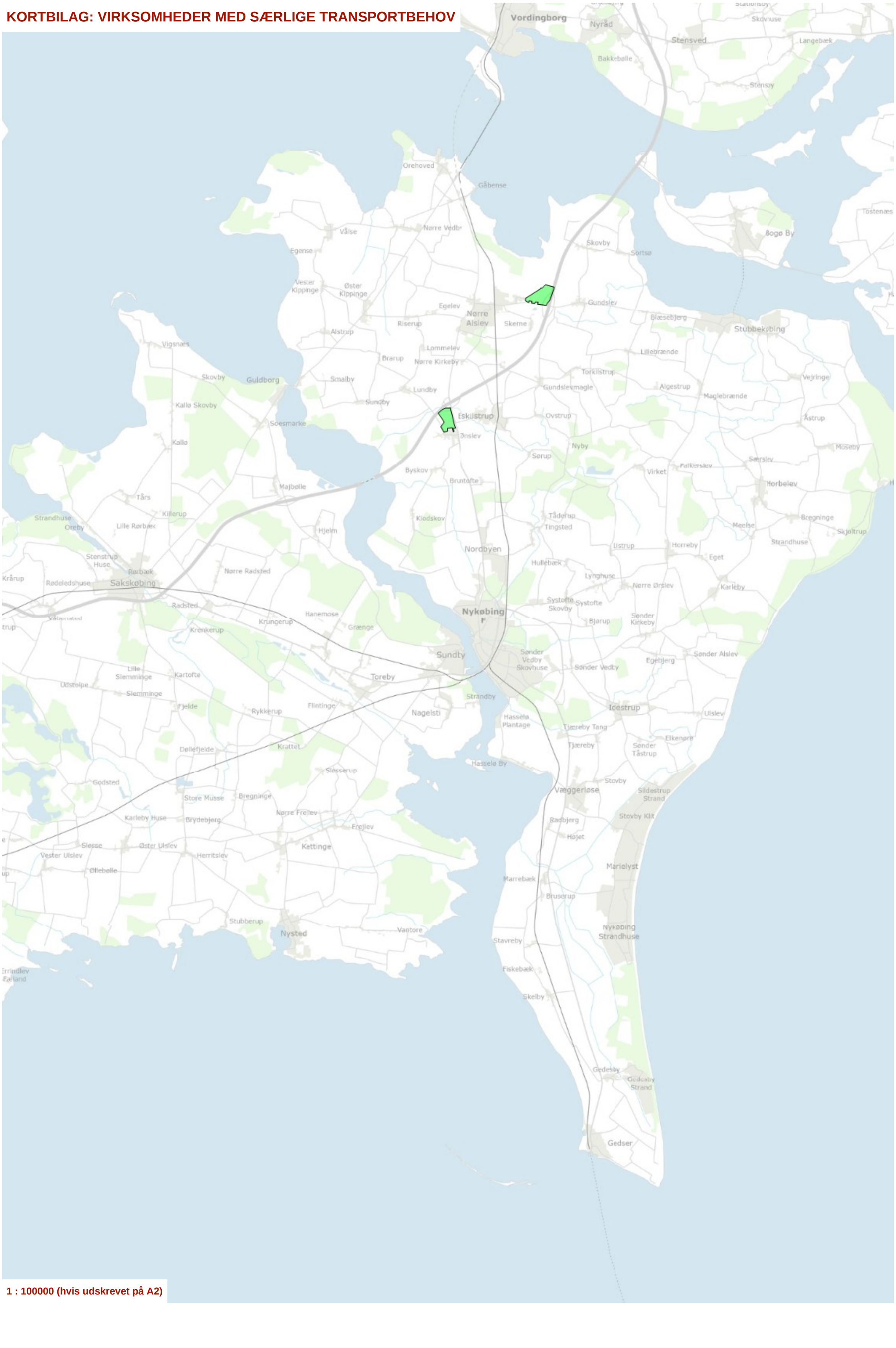
Disse to områder ligger ligeledes umiddelbart op til eller med kort afstand til Femernbanen på Falster, og der kan derfor på sigt etableres sporforbindelse, hvis det skulle vise sig relevant.

De to erhvervsområder forbeholdt virksomheder med særlige transportbehovsprioriteter til transporterhverv. Dette gøres ved, at planlægningen udformes, så det tilgodeser transporterhvervet. Dette er ikke sikret i retningslinjen, da denne udformning kan tage mange år. Derimod sikres områderne ved, at der ikke kan planlægges for eller meddeles tilladelse til aktiviteter, som kan forværre trafiksikkerhedsmæssige eller trafikafviklingsmæssige forhold for eksisterende eller kommende virksomheder med særlige transportbehov i området. Det betyder f.eks., at man ikke kan etablere publikumsorienteret funktioner i området, hvis der ikke kan findes en trafikløsning, der sikrer transporterhvervets virke.

Derimod kan man godt planlægge for en udvidelse af omfanget af erhverv i området, og selv om det f.eks. betyder, at kapaciteten på vejnettet forringes. Dette skal sikre, at retningslinjen ikke bliver en hindring for erhvervsudviklingen i området.

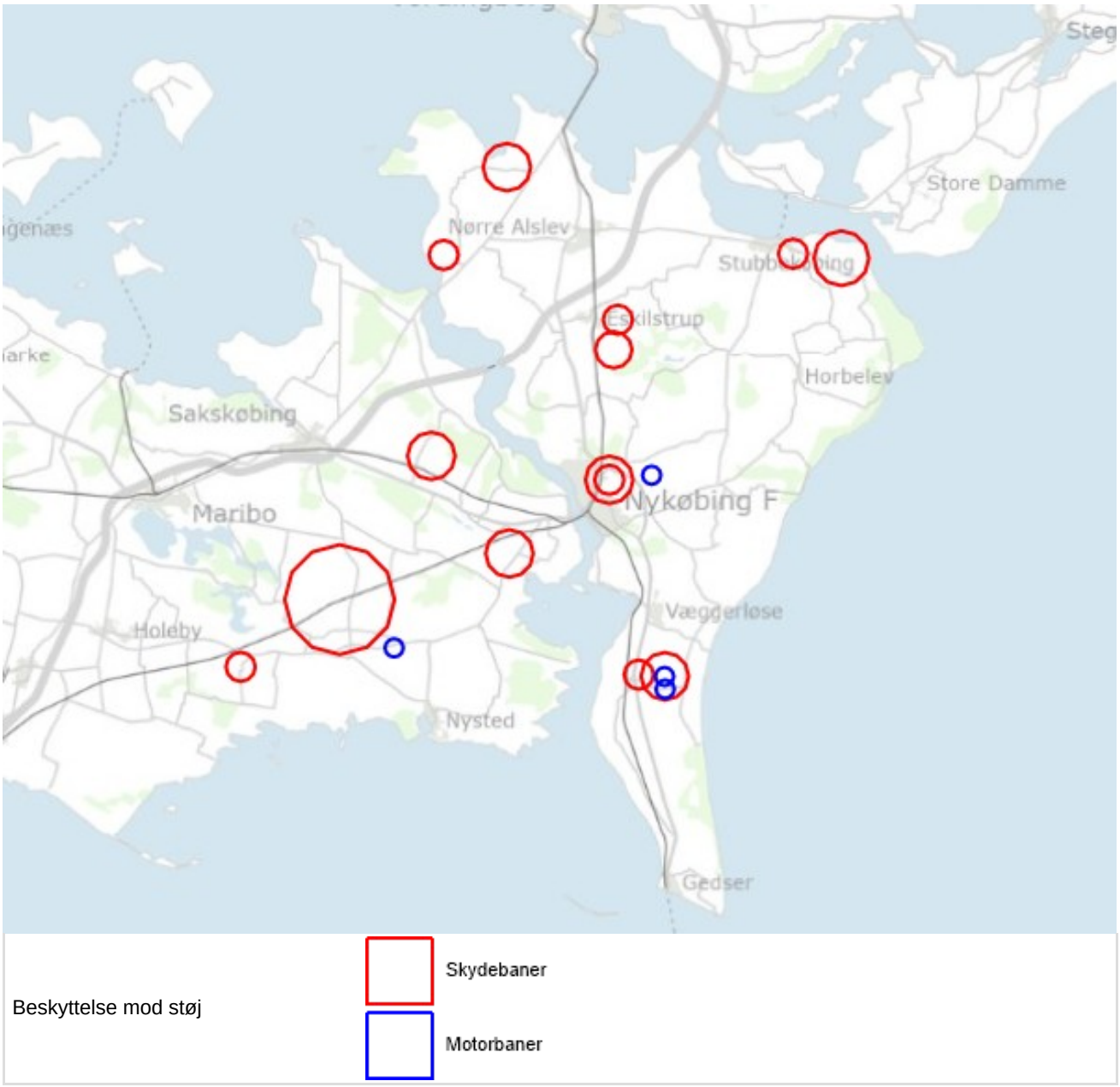


# KORTBILAG: VIRKSOMHEDER MED SÆRLIGE TRANSPORTBEHOV




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# BESKYTTELSE MOD STØJ




## RETNINGSLINJER

1. Arealanvendelse (lokalplan eller landzonetilladelse) skal fastlægges, så gener fra støj forebygges bedst muligt. Herunder støj fra veje, jernbaner, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og andre støjkilder, såsom vindmøller, knusepladser, flishugningspladser, skrotpladser og lignende støjende virksomhedsaktiviteter i forhold til støjfølsomme områder (f.eks. særligt rekreative områder, boligområder, plejehjem, vuggehusstuer) og sygehuse. . .

Samtidig må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse i nærheden af støjende aktiviteter eller områder med planlagte støjende aktiviteter før det er

undersøgt, om det medfører gener (f.eks. skydebaner, vindmølleparker, støjende produktionsvirksomheder og andre virksomheder, trafikårer, flyvepladser, motorbaner mv.).

2. Ændring af støjende aktiviteter og etablering af nye kan kun ske i/til områder, hvor kommunen vurderer, at det ikke vil medføre gener for natur, kultur og støjfølsomme arealer. Forudsætningen er, at aktiviteternes nye støjkonsekvenszone er dokumenteret.

## REDEGØRELSE

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

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

Kommunen har ikke udpeget arealer, hvor eventuelle nye, større udendørs støjende aktiviteter kan anlægges. De eksisterende skyde- og motorbaner i Guldborgsund Kommune fastholdes. Der er dog udstukket retningslinjer for udvikling af produktionsvirksomheder og erhvervsområder i kommuneplanen.

For erhvervsområder, vindmøller og jernbaner mv. findes andre retningslinjer i kommuneplanens afsnit.

### Regulering af støj, især motorbaner og skydebaner

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

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

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

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

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

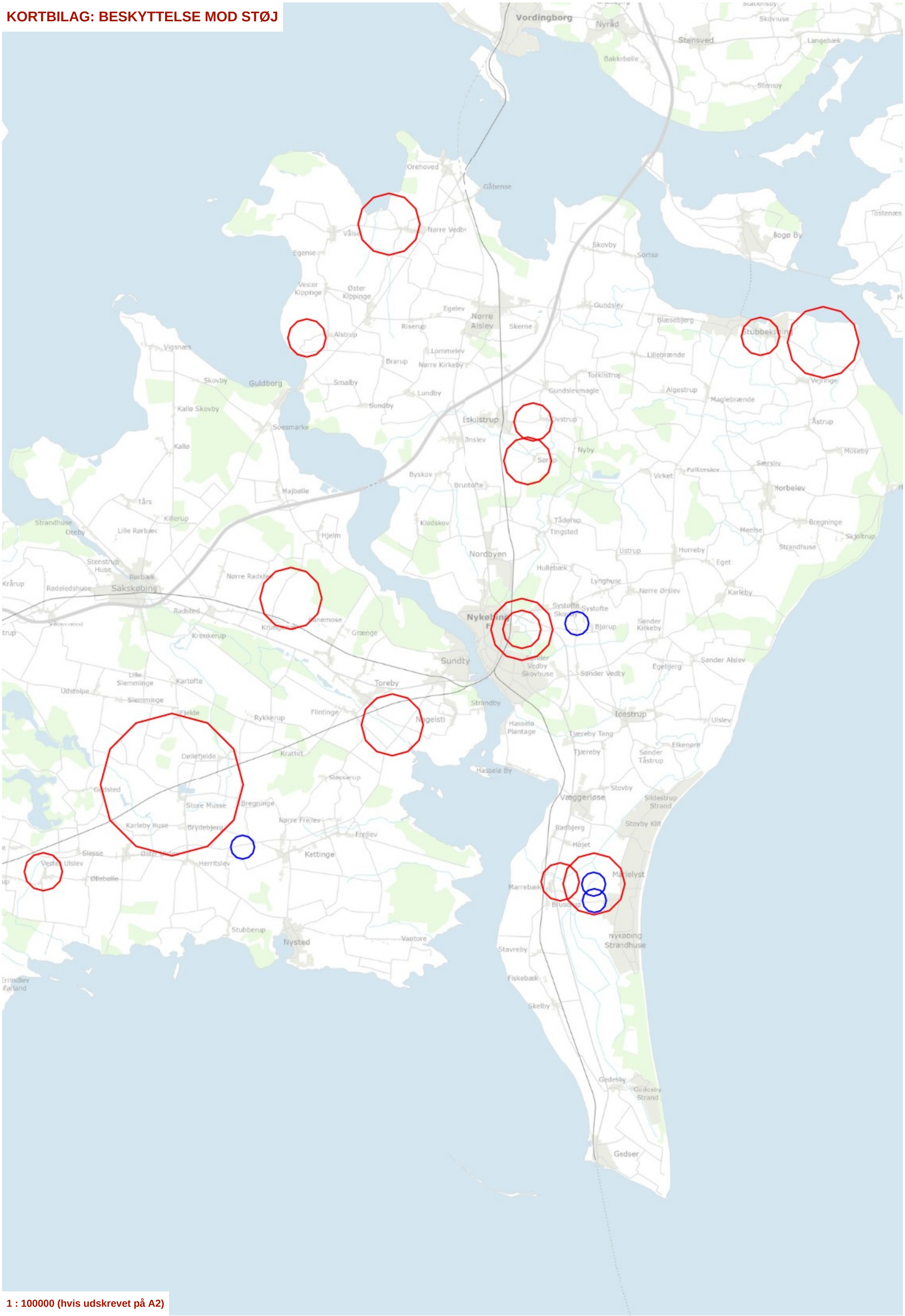
Hvis støjfølsomme aktiviteter ønskes anlagt ved støjende anlæg, skal der redegøres for, hvordan aktiviteterne vil blive beskyttet mod støj, før kommunen kan tage stilling til en tilladelse.

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



Foto: Colourbox

# KORTBILAG: BESKYTTELSE MOD STØJ




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# ERHVERVS- OG TRAFIKHAVNE

## RETNINGSLINJER

1. Anlæg af nye havne, væsentlige udvidelser eller ombygninger af eksisterende havneanlæg samt anlæg af tilhørende infrastruktur (jernbane og veje) skal foregå under hensyntagen til områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier.

2. Havnenes landarealer skal forbeholdes virksomheder med særlig havnetilknytning.

3. Planlægning for øvrig arealanvendelse i tilknytning til erhvervshavnene skal ske under hensyntagen til fremtidig erhvervs- og byudviklingsmæssig udnyttelse af havnearealerne.

## REDEGØRELSE

I Guldborgsund Kommune bliver der fremover to primære erhvervshavne i henholdsvis Orehoved og Gedser. De eksisterende erhvervshavne i Nykøbing og Stubbekøbing kommer til at forandre sig, da de skal kunne rumme, at flere byfunktioner flytter ned på dele af havneområdet.

I Nykøbing vil der være en længere overgangsperiode hvor de eksisterende virksomheder kommer til at ligge ved siden af en omdannelse til de mere rekreative funktioner. Her vil der skulle tages hensyn til, at virksomhederne fortsat kan fungere, indtil deres leje ophører. I Stubbekøbing er det ambitionen, at der fortsat vil skulle være havnedrift i sammenhæng med kulturelle funktioner. Det kan dog være hensigtsmæssigt, at der sker en zonering af erhvervsarealer og/eller, at der sker et skift af typen af erhverv til mindre støjende virksomheder. De to erhvervshavne ophører således ikke med at fungere, men at områderne til havnedrift bliver afgrænset til nogle mindre områder end i dag.

I takt med at Nykøbing F. og Stubbekøbing havn får mindre arealer, kan det være relevant at se på muligheden for at udvide de øvrige erhvervshavne. Udviklingen vil dog skulle ske efter en nærmere konkret plan og planlægning. Orehoved havn og Gedser havn vil fortsætte som i dag.

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



Foto: Guldborgsund Kommune

# ENERGIKRÆVENDE VIRKSOMHEDER

## RETNINGSLINJER

1. Der skal ved placeringen af energikrævende virksomheder tages hensyn til det overordnede energinet, hensyn til natur- og miljømæssige udpegninger og det skal så vidt muligt indpasses i landskabet.

2. Afhængig af nationale planer og programmører kan der opstå andre muligheder for placering af datacentre eller andre energikrævende virksomheder, som kommunen skal undersøge i forhold til kommuneplantillæg.

## REDEGØRELSE

Ved energikrævende virksomheder menes f.eks. større datacentre som storskala (hyperscale) datacentre, co-location datacentre, eller Power-to-X anlæg eller lignende.

Energikrævende virksomheder vil typisk efterspørge nærhed til højspændingsstationer med rigelig kapacitet i strømforsyningen, som prioriteres højt, kombineret med sikkerhed i forsyningen - gerne gennem flere forbindelser. Her kan Danmark som nation tilbyde en meget høj forsyningssikkerhed i elnettet kombineret med, at en relativt stor del af strømmen er produceret af vedvarende energikilder, hvilket er en interessant kombination for de store datavirksomheder. I takt med, at Guldborgsund Kommune satser på den grønne omstilling, herunder produktion af grøn energi, kombineret med, at energinet er ved at udbygge elnettet på Lolland-Falster, gør Guldborgsund Kommune til et potentielt godt sted at placere energikrævende virksomheder.

På den baggrund er der i 1. retningslinje angivet nogle kriterier, som beskriver hvilke hensyn, der skal tages højde for i en eventuel placering af energikrævende virksomheder. Eventuelt udpegede placeringer skal jf. 1. retningslinje ligge hensigtsmæssigt i forhold til energikrævende virksomheders behov for en placering tæt på energiknudepunkter. Afhængig af nationale planer og programmører kan der opstå andre muligheder for placering af datacentre eller andre energikrævende virksomheder, som kommunen skal undersøge i forhold til kommuneplantillæg.

Det er en fordel, hvis virksomheder med procesvarme, som f.eks. datacentre kan afsætte overskudsvarmen til fjernvarmenettet. Derfor bør muligheden for en placering tæt på fjernvarmenettet af en energikrævende virksomhed, der har procesvarme, også undersøges i hvert enkelt tilfælde.

### Hvad består et datacenter af?

Datacentre består blandt andet af datahaller i varierende størrelse, der indeholder specifik infrastruktur på el, køling og netværk, samt servere til datalagring. Herudover højspændings transformatorer, generator/nødstrømsanlæg, administrations- og logistikbygning,

netværksdistributionsbygninger med mere. Bassiner, grøfter og kanaler til håndtering af regnvand fra tage og befæstede flader. Sikkerhedshegn omkring grunden, og typisk en grøn kant med beplantning.

### Hvad er Power-to-X?

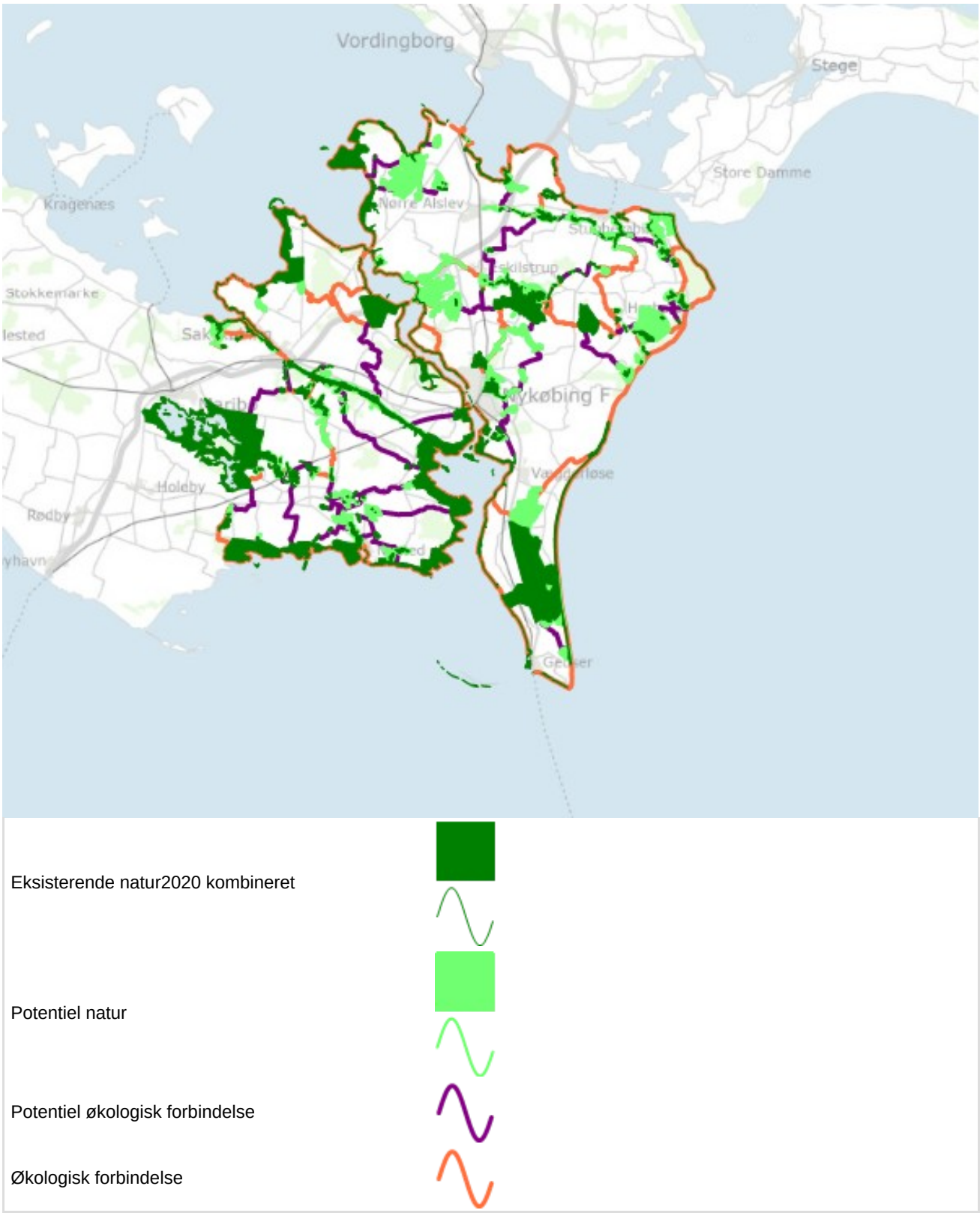
Power-to-X også ofte forkortet PtX, er en teknologi, der giver mulighed for at bruge strøm fra f.eks. vindmøller og/eller solceller, overskudsenergi fra el-nettet, CO2-udledning fra fabrikker eller landbrug, til at producere (lave energien om til) f.eks. brændstof (eksempelvis methanol) til blandt andet lastbiler og fly med videre.

# NATUR & LANDSKABER



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

# GRØNT DANMARKSKORT




## RETNINGSLINJER

1. Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser er vist på kort.

2. Indenfor Grønt Danmarkskort prioriteres naturindsatsen bredt, så de eksisterende naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, eksisterende - og potentielle økologiske forbindelser bevares og styrkes. Indsatsen skal ses i sammenhæng med kommunens naturstrategi, og indsatser skal altid gennemføres i dialog med lodsejer og ad frivillighedens vej.

3. I naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser kan der ikke tillades indgreb, der tilsidesætter beskyttelseshensynene i områderne. Beskyttelseshensynene kan kun tilsidesættes i det omfang særlige samfundsmæssige eller planlægningsmæssige hensyn taler for det, eller hvis det sker i forbindelse med projekter, der har til formål at forbedre naturtilstanden i et større område eller forbedre offentlighedens adgang.

4. Der må generelt ikke ske byvækst, etableres større tekniske anlæg, anlægges veje, eller foretages indgreb i naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder, der kan forringe områdernes naturværdier, mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder.

5. Ved planlægning og administration af areallovgivningen skal større tekniske anlæg og byvækst undgås i de økologiske forbindelser, eller anlægges så spredningsmulighederne ikke forringes. Hvor f.eks. trafikforbindelser ud fra samlede samfundsmæssige afvejninger anlægges, så de krydser økologiske forbindelser, skal etablering af afværgeforanstaltninger i form af faunapassager vurderes.

**REDEGØRELSE**

I følge planloven og statens "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen 2018 skal kommuneplanen indeholde kort og retningslinjer for Grønt Danmarkskort.

Grønt Danmarkskort er ét samlet kort med udpegninger af:

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, hvor alle Natura 2000-områder på land indgår og andre eksisterende naturområder, som har en vis naturkvalitet.

Potentielle naturområder, som er områder, som allerede er natur eller på sigt kan blive natur og udvide eksisterende naturområder.

Økologiske forbindelser, som er dyr og planters veje i gennem landskabet, hvor de kan udbredes og bevæge sig mellem naturområder.

Potentielle økologiske forbindelser, som er spredningsveje, hvor der er en eller flere strækninger der endnu ikke er etaberet, men som på sigt kan dannes mellem naturområder.

Kortet skal fungere som et planlægnings-, og prioriteringsværktøj for kommuner, staten, fonde og foreninger til at målrette naturindsatser. Det forventes derfor, at støttepuljer til natur på sigt i højere grad kan blive prioriteret til udpegede områder.

Det er den enkelte kommune, der er ansvarlig for at lave udpegningerne til kortet i forbindelse med kommuneplanen, der udarbejdes hvert fjerde år. Det er dermed et dynamisk værktøj, der kan ændres over tid og tilpasses nye områder og temaer. Denne udpegning af Grønt Danmarkskort er lavet på baggrund af anbefalinger fra det nedsatte lokale naturråd bestående af lokale interessegrupper i Lolland og Guldborgsund kommuner.

**Forudsætninger for udpegninger**

I Guldborgsund Kommune er udpegningerne af de fire temaer naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelse foretaget ved at indsamle digitale data både fra statens systemer og de data, som kommunen er ansvarlig for. Data er indsamlet ud fra Naturrådets anbefalinger.

Ved udpegningerne er der bl.a. blevet brugt data som HNV for åbent land og for skov, og der er ligeledes brugt data for Bilag IV- og rødlistearter, som er data, der indgår i de Digitale Naturkort.

Hver enkelt udpegning er baseret på data og er ikke gennemgået i felten. Nøjagtigheden er derfor afhængig af rigtighed og præcision af data. Udpegninger kan derfor være forskudt i forhold til de faktiske forhold, ligesom der kan være sket ændringer.

Til udpegningen af temaerne i Grønt Danmarkskort, er det et krav, at det beskrives, hvordan de nationale kriterier er fulgt.

De nationale kriterier er som følger:

1. Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser udenfor Natura 2000-områderne udpeges.
2. Potentielle naturområder, som udvider eller skaber sammenhæng mellem eksisterende naturområder udpeges.
3. Naturområder med synergieffekter for f.eks. klimatilpasning, vandmiljø eller rekreation udpeges.

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser indeholder:

- Natura 2000-områder på land,
- beskyttet natur indenfor strandbeskyttelseslinjen,
- beskyttet natur med registrerede bilag IV- og rødlistearter,
- beskyttet natur med HNV-score over 5,
- offentlig skov,
- fredede områder med natursigte og
- beskyttede søer over 0,5 ha.

Vurderingen af er baseret på viden fra de digitale naturkort, øvrige kommunale og statslige data og naturrådets anbefalinger. Et areal er medtaget, hvis det kan være med til at danne større sammenhængende naturområder eller potentielle naturområder. Der er således ikke opstillet kriterier for, hvor lille eller stort et areal skal være for at kunne indgå i udpegningerne.

Potentielle naturområder indeholder:

- arealer, der opfylder kriterierne til eksisterende natur, som er for små og ligger spredt, men i tilknytning til naturområder med særlig naturbeskyttelsesinteresser,
- beskyttet natur med HNV under 5,
- arealer ejet af fonde med naturformål,
- offentlige grønne arealer,
- råstofgrave og -interesseområder,
- visse tekniske anlæg og
- lavbundsarealer.

Lavbundsarealerne rummer områder med mulighed for genopretning af vådområder, hvor der i de enkelte områder kan etableres projekter med synergier mellem natur og eksempelvis klimatilpasning.

### Inddragelse af lokalt naturråd, Grønt Råd og nabokommune

Ved udgangen af 2017 blev der nedsat et fælles lokalt naturråd for Guldborgsund og Lolland kommuner. Naturrådet havde til opgave at komme med anbefalinger til arbejdet med Grønt Danmarkskort i de to kommuner. Naturrådets anbefalinger kan ses her.

Efter arbejdet i det lokale naturråd, blev det i kommunens grønne råd aftalt, at det fremadrettet er dette råd, der er rådgivende organ vedr. arbejdet med udpegningerne til Grønt Danmarkskort. Det grønne danmarkskort har været på Grønt Råds dagsorden ad flere omgange siden 2018.

Guldborgsund Kommune deler kun kommunegrænse med Lolland Kommune, og der har været dialog med natur- og planmedarbejdere i Lolland Kommune, hvor der er sikret sammenhæng med naturudpegninger på tværs af kommunegrænsen.

### Kommunens naturindsats

Guldborgsund Kommune vil inden for Grønt Danmarkskort prioritere naturindsatsen inden for Natura 2000-områderne og naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

Dernæst prioriteres potentielle naturområder, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven og herefter de arealer, der i dag ikke er natur, men hvor der vil være potentiale for at skabe større naturområder, udvide eksisterende naturområder eller skabe forbindelse mellem naturområder.

Prioriteringen skal ligeledes ses i sammenhæng med kommunens naturstrategi.

Derudover vil indsatser for forbedrede forhold i vandløb, søer, kystvand og grundvand fastlægges disse i de statslige vandområdeplaner.

### Arealopgørelse og naturområdernes udvikling

Det er fra statens side et krav om, at der i redegørelsen for Grønt Danmarkskort vises en arealopgørelse for hver af udpegningerne og redegøres for udviklingen af udpegningerne fra den tidligere kommuneplan til forslag til ny kommuneplan.

| | Kommuneplan 2019 - Areal i $km^2$ | Forslag til kommuneplan 2023 - Areal i $km^2$ | Arealmæssig forskel i $km^2$ |
|---|---|---|---|
| Naturområder | 115,14 | | |
| Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser | | 116,62 | 1,48 |
| Potentielle naturområder | | 45,09 | |
| Økologiske forbindelser | 86,68 | 2,24 | -84,44 |
| Potentielle økologiske forbindelser | | 0,04 | |

Den arealmæssige udvikling for naturområder/naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser viser en ændring på +1,48 km2 fra sidste kommuneplan til denne. Ændringen antages at skyldes, at kriterierne for udpegningen er ændret, da der er

opstillet flere kriterier for udpegningen til denne kommuneplan.

Den arealmæssige udvikling for økologiske forbindelser viser en ændring på -84,44 km2 fra sidste kommuneplan til denne. Den primære årsag til denne ændring ligger i, at bredden på de økologiske forbindelser i kommuneplan 2019 er på 500 m, mens bredden i indeværende kommuneplan er på 6 m, som valgt med udgangspunkt i, at den bredde svarer til et gennemsnitsvandløb med 2 m bræmmer i kommunen. Beregner man i stedet længden af de økologiske forbindelser, får man, at længden af økologiske forbindelser i Kommuneplan2019-31 er ca. 173 km, mens de i denne kommuneplan er 383 km. Det vil sige, at den samlede længde af økologiske forbindelser øges med 210 km.

I Kommuneplan2019-31 blev der ikke udpeget potentiel natur eller potentielle økologiske forbindelser på kort. Der vil derfor ikke ikke blive redegjort for udviklingen for disse udpegninger.

**Andre interesser i planlægningen**

Indenfor for Grønt Danmarkskort ligger der ikke områder, der udlagt til store husdyrbrug eller udviklingsområder i kystnærhedszonen (TJEK)

**Lokalt naturråd - medlemmer og anbefalinger**

**Medlemmer i Naturråd Lolland-Falster**

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

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

**Naturrådets anbefalinger**

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

Derudover blev der anbefalet følgende:

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

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

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

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

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

### Udpegningernes betydning for lodsejer/borger

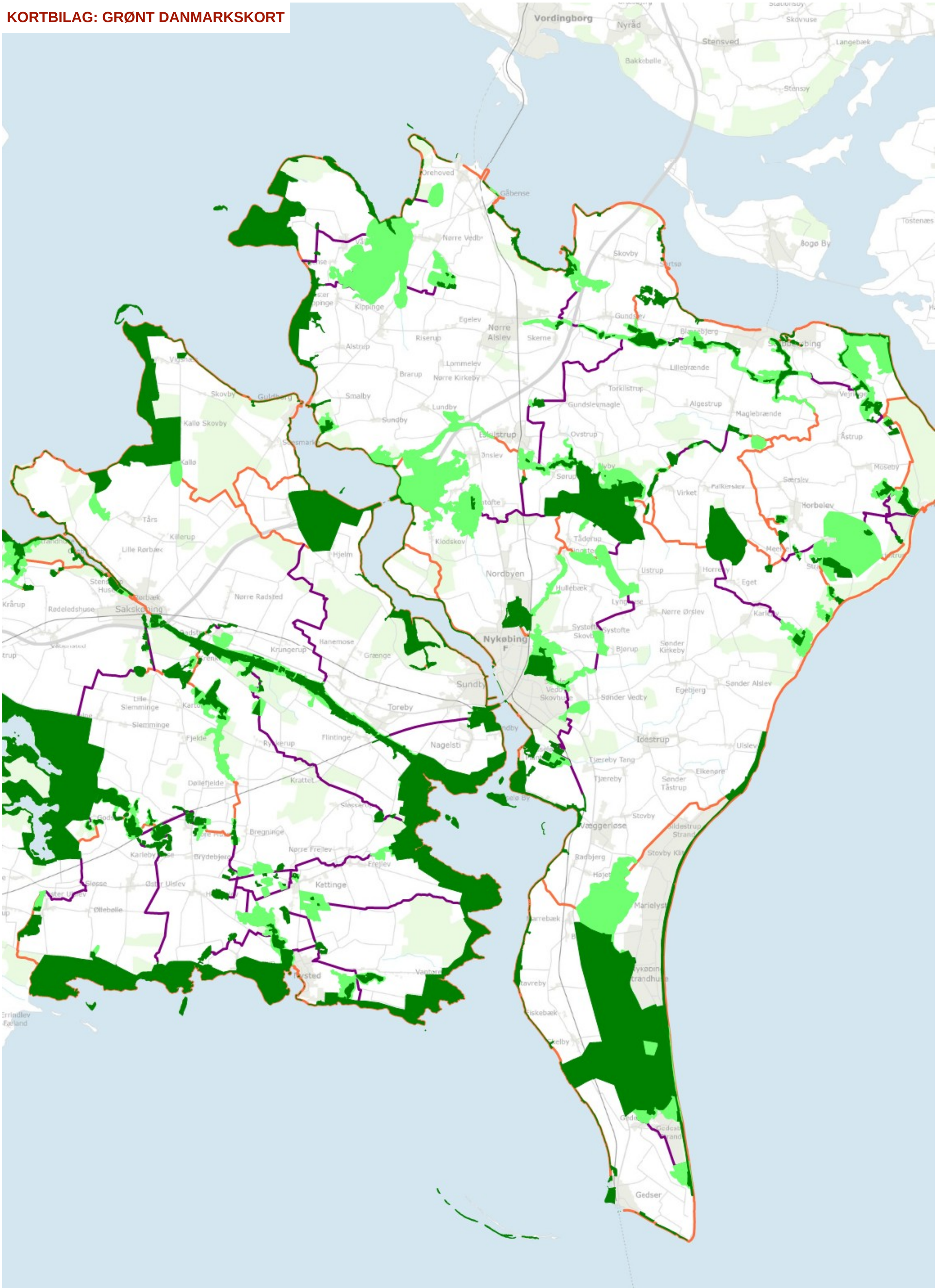
Det vil kun i sjældne tilfælde have begrænsende betydning for den enkelte lodsejers udviklingsmuligheder at have udpeget arealer indenfor Grønt Danmarkskort. På samme måde stilles der ingen yderligere miljøkrav på baggrund af udpegninger indenfor Grønt Danmarkskort.

Udpegningerne af naturområder og økologiske forbindelser er hovedsageligt baseret på nuværende udpegninger og registreringer indenfor fx naturbeskyttelse. Her vil det være den eksisterende lovgivning, der fastsætter rammerne for udviklingen.

Der lægges med Grønt Danmarkskort vægt på, at udpegninger til potentielle naturområder ikke medføre nye krav til landbruget om naturbeskyttelse. En udpegning til potentiel natur påvirker derfor ikke drift eller udvidelsesmuligheder for landbrugsejendomme.

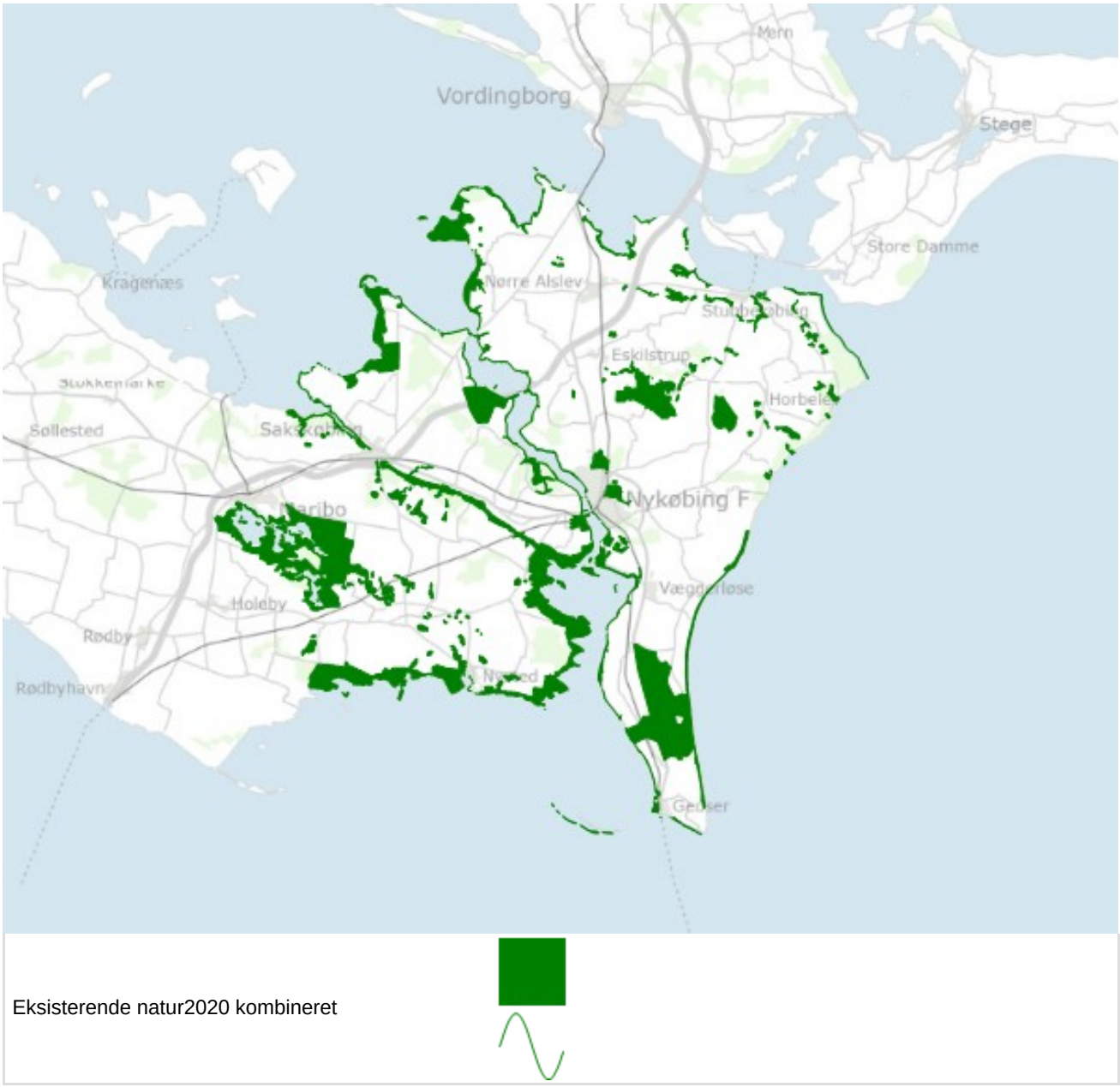
Kommunen er jf. planloven forpligtet til at tage hensyn til udpegningerne i afgørelser, der træffes. Det fremgår dog specifikt af statens vejledning, at der kun vil skulle lægges vægt på udpegningen, hvis der er et meget konkret naturprojekt i gang. Er der ved større udviklingsprojekter og naturprojekter konflikt med udpegninger kan kommunen tilpasse udpegningen til Grønt Danmarkskort, således der ikke sættes begrænsninger for vækst.

## KORTBILAG: GRØNT DANMARKSKORT




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# NATUROMRÅDER MED SÆRLIGE NATURBESKYTTELSESINTERESSER




**REDEGØRELSE**

I Guldborgsund Kommune er naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser defineret som eksisterende natur med en vis naturkvalitet og størrelse. Det er et krav, at udpegningen skal indeholde alle Natura 2000-områder på land. Derudover indeholder udpegningen af eksisterende natur følgende, hvis områderne skaber større sammenhængende områder:

- Beskyttet natur indenfor strandbeskyttelseslinjen
- Beskyttet natur med registrerede bilag IV- og rødlistearter i perioden 2009-2019
- Beskyttet natur med High Nature Value (HNV) score på 5 og derover
- Offentlig skov
- Fredede områder med natursigte
- Beskyttede søer over 0,5 ha.

Anbefalingen om at udpege naturområder på arealer med urørt skov er ikke mulig, da der ikke er udlagt arealer til urørt skov i privat skov i Guldborgsund Kommune. Urørt skov i offentlig skov er medtaget i data for offentlig skov.

Hvad er gældende for et naturområde med særlig naturbeskyttelsesinteresser?

Da udpegningen tager udgangspunkt i arealer, der allerede er underlagt naturbeskyttelseslovens bestemmelser eller er arealer, der er offentlig ejet, vil udpegningen for den private lodsejer ikke give yderligere restriktioner end det, der gælder jf. naturbeskyttelsesloven.

Nedenfor kan du læse mere om hvilke informationer, der er brugt til at lave udpegningen for eksisterende natur.



Foto: Guldborgsund Kommune

## Natura 2000-områder på land

Det er fra statens side et krav, at Natura 2000-områder på land er udpeget som eksisterende natur, jf. planlovens § 11a, stk. 2.

Læs mere om det i vejledningen til Grønt Danmarkskort

## Beskyttet natur indenfor strandbeskyttelseslinjen

Beskyttet natur indenfor strandbeskyttelseslinjen er udvalgt til at indgå i udpegningen for eksisterende natur ud fra Naturrådets anbefaling om § 3 beskyttede arealer og søer inden for strandbeskyttelseslinjen inkl. kystskrænterne.

Beskyttet natur er data fra den vejledende registrering af beskyttede naturtyper jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Strandbeskyttelseslinjen er en statslig udpegning, som beskytter mod tilstandsændringer indenfor strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

## Beskyttet natur med registreret bilag IV- og rødlistearter i perioden 2009-2019

Beskyttet natur med registreret bilag IV- og rødlistearter i perioden 2009-2019 er udvalgt til at indgå i udpegningen for eksisterende natur ud fra Naturrådets anbefaling om § 3 beskyttede arealer og søer med konstaterede rødlistede og bilag IV-arter (med undtagelse af fugle).

Beskyttet natur er data fra den vejledende registering af beskyttede naturtyper jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Registrerede bilag IV- og rødlistearter er udtræk af arter fra henholdsvis Miljøportalens naturdatabase og Naturbasen. Det skal bemærkes, at fugle ikke er medtaget i udtrækkene.

## Beskyttet natur med High Nature Value (HNV) score på 5 og derover

Beskyttet natur med med High Nature Value (HNV) score på 5 og derover er udvalgt til at indgå i udpegningen for eksisterende natur ud fra Naturrådets anbefaling om § 3 arealer med HNV større end eller lig med 5.

Beskyttet natur er data fra den vejledende registrering af beskyttede naturtyper jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

I temaet for naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser er der valgt en HNV score på 5 og derover, da det er denne pointgrænse, som anvendes i landbrugsstøtteordningen Pleje af græs- og naturarealer, som du kan læse mere om her.

Data for HNV er fra 2018.

### Offentlig skov

Offentlig skov er udvalgt til at indgå i udpegningen for eksisterende natur ud fra Naturrådets anbefaling om offentlig ejet skov.

Offentlig skov er skov ejet af kommunen eller staten.

### Fredede områder med natursigte

Fredede områder med natursigte er udvalgt til at indgå i udpegningen for eksisterende natur ud fra Naturrådets anbefaling om arealer fredet med naturformål - såvel skov som åbent land (fredninger i henhold til naturbeskyttelsesloven).

Fredede områder med natursigte er arealer, der er fredet i gennem naturbeskyttelsesloven § 33. Kommunens fredninger er gennemgået, og arealer fredninger med naturformål er udvalgt.

### Beskyttede søer over 0,5 ha

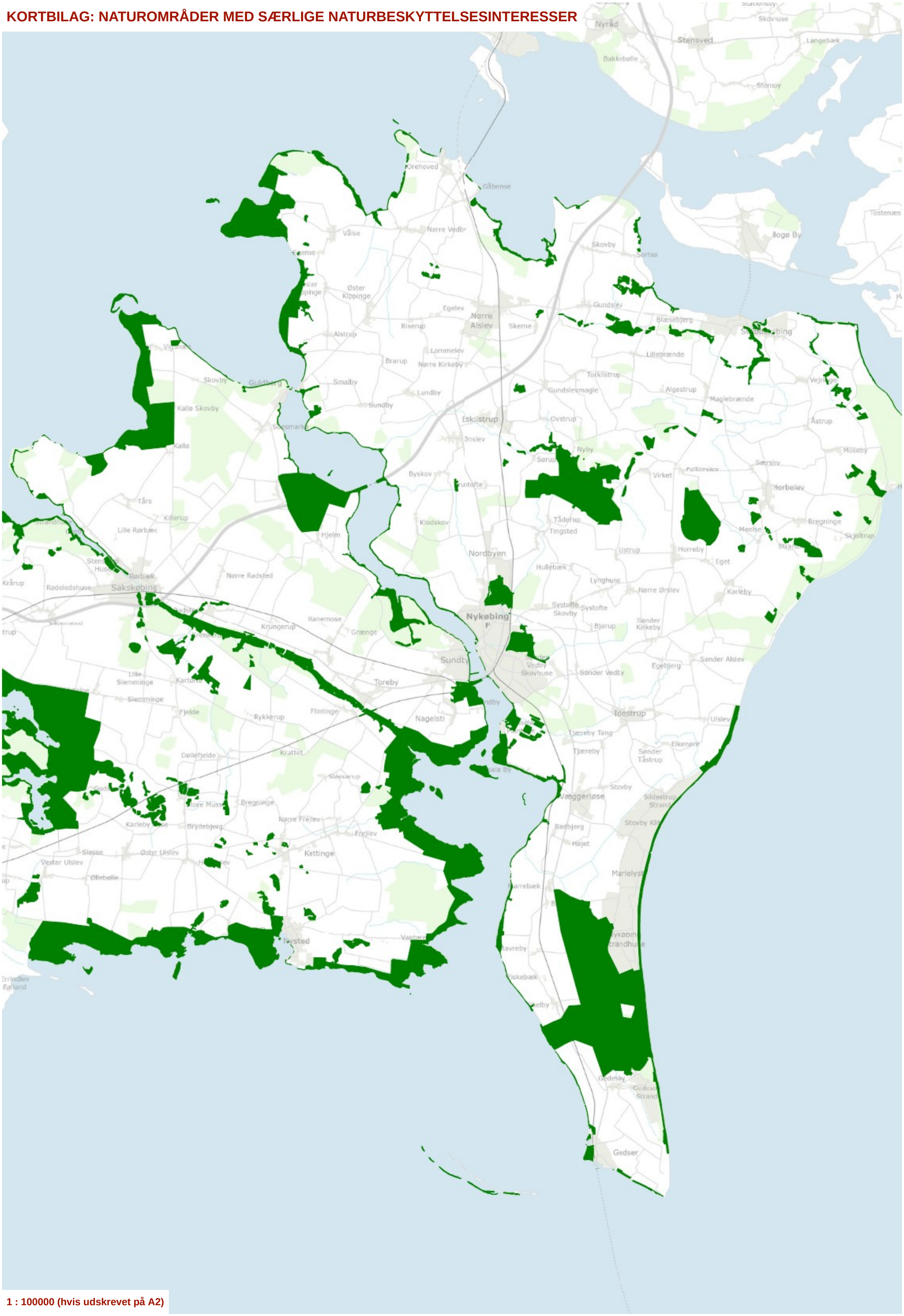
Beskyttede søer over 0,5 ha er udvalgt til at indgå i udpegningen for eksisterende natur ud fra Naturrådets anbefaling om § 3 beskyttede søer på 0,5 ha og derover.

Beskyttede søer er data fra den vejledende registrering af beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, hvor søer over 0,5 ha er udvalgt.



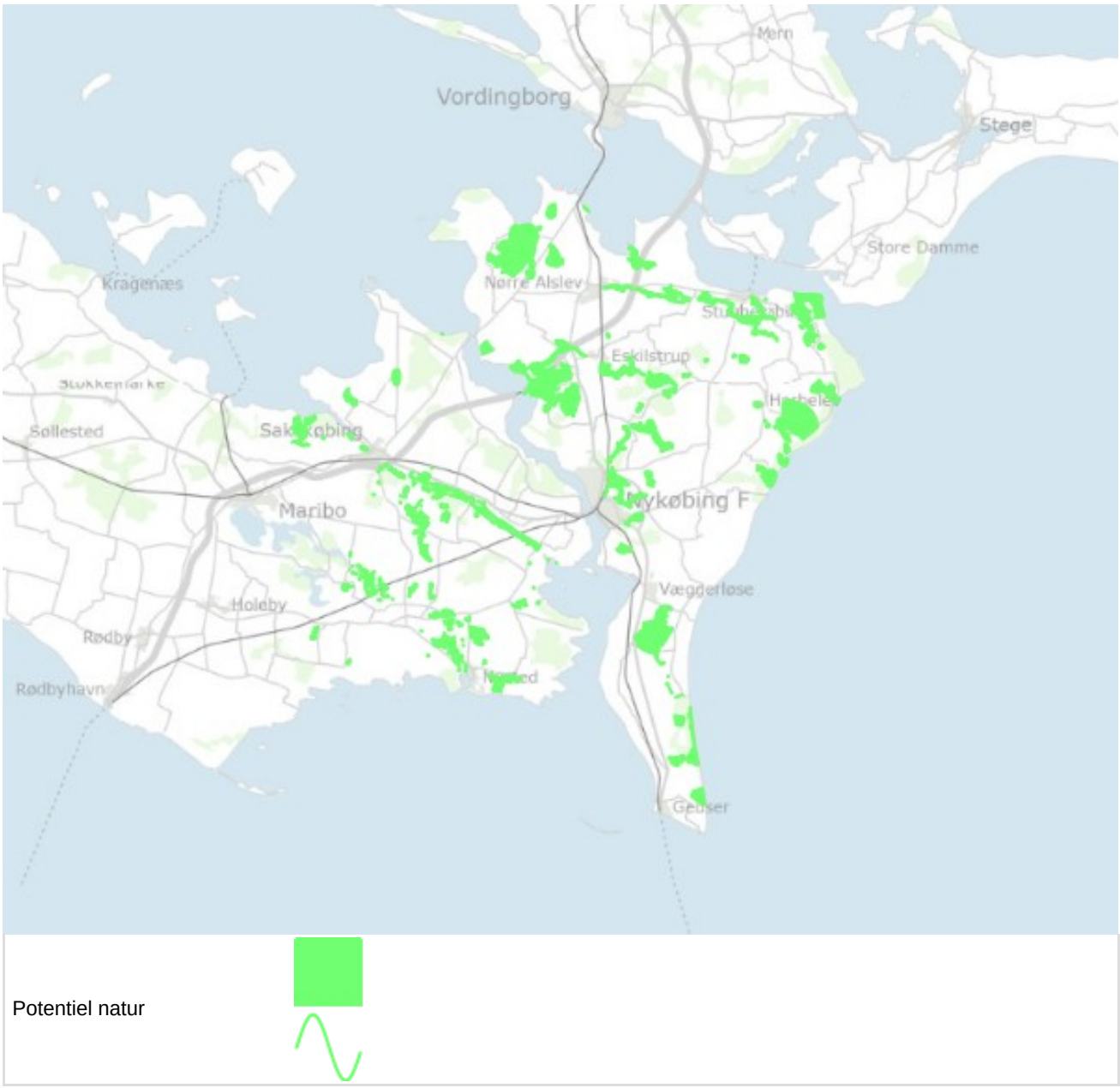
Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: NATUROMRÅDER MED SÆRLIGE NATURBESKYTTELSESINTERESSER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# POTENTIELLE NATUROMRÅDER




Potentiel natur

## REDEGØRELSE

I Guldborgsund indeholder potentielle naturområder områder, der kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

Potentielle naturområder er områder med natur af en kvalitet, hvor de ikke kan indgå som eksisterende natur. Det kan også være områder, som på sigt kan udvikle en vis naturkvalitet eller forbedre sammenhængen mellem eller ligge i tilknytning til eksisterende naturområder.

Udpegningen indeholder følgende, hvis områderne har en vis størrelse og/eller de ligger i tilknytning til et eksisterende naturområder:

- Arealer, der opfylder kriterierne til eksisterende natur, men som er få små og ligger spredt
- Beskyttet natur med High Nature Value (HNV) score mindre end 5
- Arealer ejet af fonde med naturformål
- Offentlige grønne arealer
- Råstofgrave og -interesseområder
- Visse tekniske anlæg
- Lavbundsarealer

Der er tre af Naturrådets anbefalinger, hvor det ikke har været muligt at fremskaffe data, og disse anbefalinger er derfor ikke inddraget i udpegningen af potentiel natur. Det drejer sig om:

- Projektområder, hvor kommunerne/staten sammen med lodsejerne på frivilligt grundlag arbejder på at skabe ny natur
- Andre arealer, hvor lodsejer ønsker at indgå i et naturprojekt
- Tidligere industrianlæg, f.eks. slambede og lign.

Derudover er der anbefalingen om drikkevandsområder, hvor driften af andre grunde ekstensiveres og lodsejerne arbejder på at skabe ny natur, ikke medtaget. Dette skyldes, at de arealer, dvs. områder med særlige drikkevandsinteresser, omfatter en meget stor del af kommunens geografi.

Hvad er gældende for et potentielt naturområde

Da en del af udpegningen tager udgangspunkt i arealer, der allerede er underlagt naturbeskyttelseslovens bestemmelser eller er arealer, der er offentlig ejet eller ejet af en fond, vil udpegningen for den private lodsejer ikke give yderligere restriktioner på disse arealer end det, der gælder jf. naturbeskyttelsesloven.

På arealer, der er udlagt til råstofgrave og -interesseområder gælder Lov om råstoffer

Lavbundsarealer er udpeget i kommuneplanen, og udpegningen er et krav jf. Planloven.

Nedenfor kan du læse mere om hvilke informationer, der er brugt til at lave udpegningen for potentielle naturområder.

### Arealer, der opfylder kriterierne til eksisterende natur, men som er få små og ligger spredt

Disse arealer er medtaget i de tilfælde, hvor de til sammen med de øvrige arealer har en vis størrelse og i de fleste tilfælde ligger op til eksisterende naturområder.

### Beskyttet natur med High Nature Value (HNV) score mindre end 5

Beskyttet natur med med High Nature Value (HNV) score på mindre end 5 er udvalgt til at indgå i udpegningen for potentiel natur ud fra Naturrådets anbefaling om § 3 arealer med HNV mindre end 5.

Beskyttet natur er data fra den vejledende registrering af beskyttede naturtyper jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

I temaet for potentielle naturområder er der valgt en HNV score på 5 og derover, da det er denne pointgrænse, som anvendes i landbrugsstøtteordningen Pleje af græs- og naturarealer, som du kan læse mere om her.

### Arealer ejet af fonde med naturformål

Arealer ejet af fonde med naturformål er udvalgt til at indgå i udpegningen for potentiel natur ud fra Naturrådets anbefaling om fondsejede arealer, der har naturformål indskrevet i fundatsen.

Fonde med naturformål i Guldborgsund Kommune er Den Danske Naturfond, Fugleværnsfonden og Aage V. Jensen Naturfond.

### Offentlige grønne arealer

Offentlige grønne arealer er udvalgt til at indgå i udpegningen for potentiel natur ud fra Naturrådets anbefaling om øvrige offentlige, grønne arealer.

Offentlige grønne arealer er en registrering af kommunalt grønne områder, som kommunen bruger til styring af drift på arealerne.

### Råstofgrave og -interesseområder

Råstofgrave og -interesseområder er udvalgt til at indgå i udpegningen for potentiel natur ud fra Naturrådets anbefaling om råstofgraveområder, afsluttede råstofgrave, samt råstofinteresseområder, hvor lodsejerne arbejder på at skabe ny natur.

Råstofgrave og -interesseområder er Region Sjællands udpegning af eksisterende råstofgraveområder, som er områder med dokumenteret forekomst af råstoffer, mens udpegningen af råstofinteresseområder er områder, hvor man forventer, der kan være råstoffer. Se mere i Region Sjællands Råstofplan her.

Efterbehandlingen af råstofområder skal ske til rekreative formål, naturformål, ekstensiv landbrugsdrift eller ekstensiv skov, og det er derfor disse områder er udpeget til potentiel natur.

## Visse tekniske anlæg

Visse tekniske anlæg er udvalgt til at indgå i udpegningen for potentiel natur ud fra Naturrådets anbefaling om visse tekniske anlæg som f.eks. regnvandsbassiner og større, nye infrastrukturanlæg.

Visse tekniske anlæg indeholder data om Guldborgsund Forsynings anlæg som fx. spildevands-, regnvands- og diverse aflastningsbassiner. Data for større, nye infrastrukturanlæg har ikke været muligt at fremskaffe.

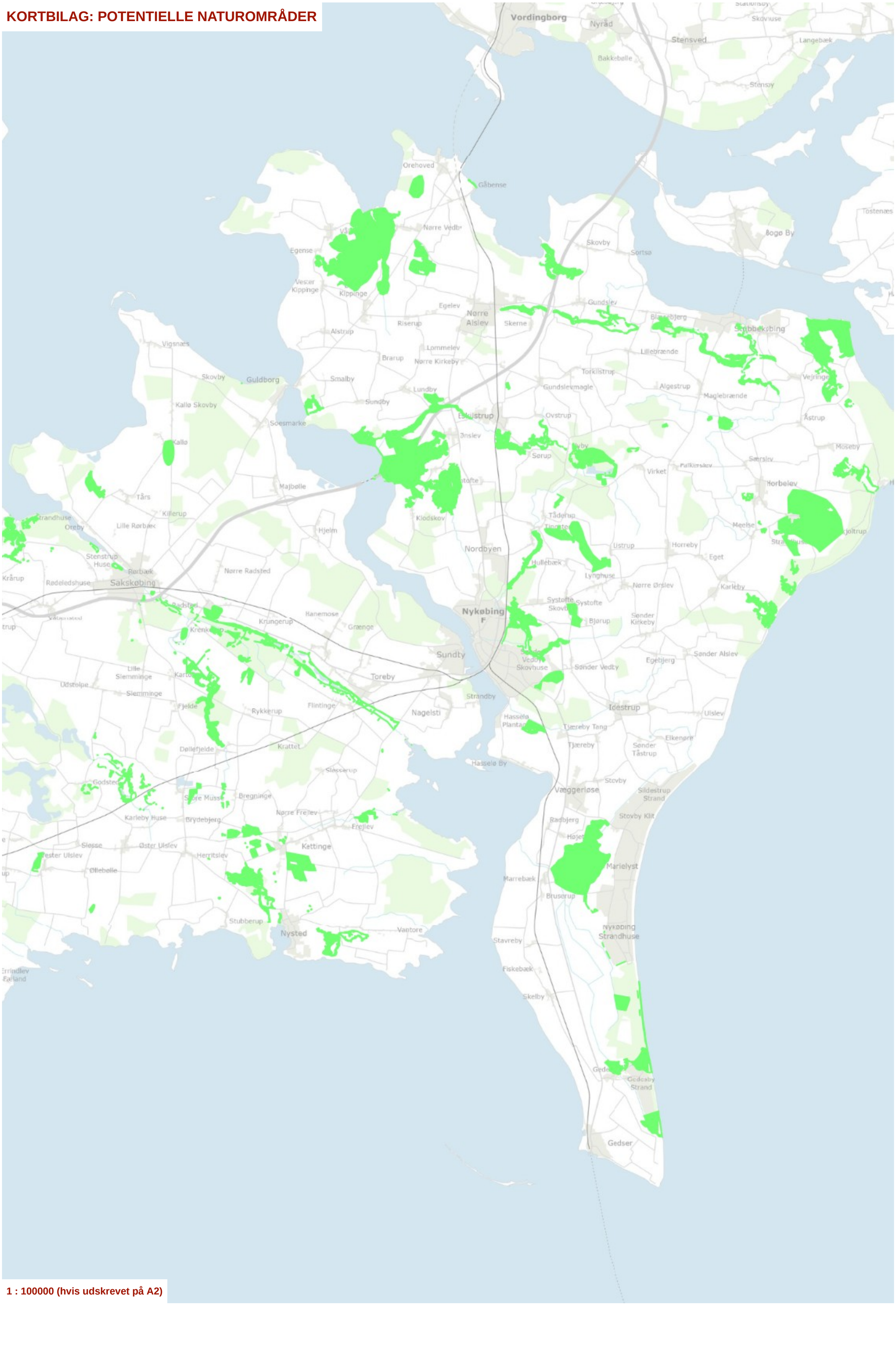
## Lavbundsarealer

Lavbundsarealer er udvalgt til at indgå i udpegningen for potentiel natur ud fra Naturrådets anbefaling om oversvømmelsestruede arealer, hvor driftens ønskes opgivet, og lodsejer ønsker at skabe ny natur.

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

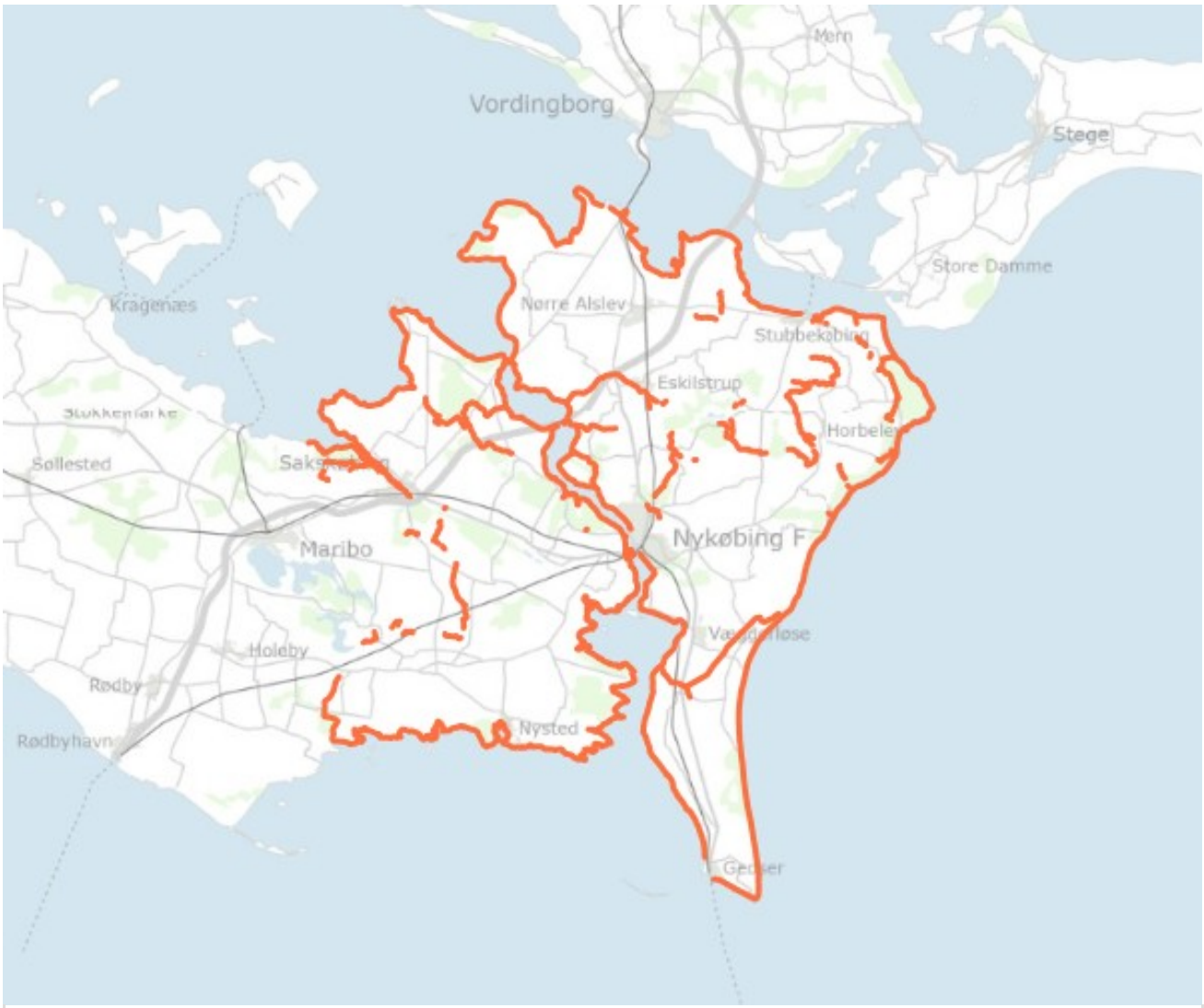
Du kan se mere om lavbundsarealer i Guldborgsunds kommuneplan her.

# KORTBILAG: POTENTIELLE NATUROMRÅDER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# ØKOLOGISKE FORBINDELSER




Økologisk forbindelse

## REDEGØRELSE

I Guldborgsund Kommune indeholder økologiske forbindelser forbindelseslinjer mellem eksisterende og potentielle naturområder, hvor hele strækningen kan dækkes af nedenstående data. Det er ikke alle fx beskyttede vandløb og beskyttede sten- og jorddiger, der er medtaget i udpegningen, men er medtaget der, hvor det giver mening mellem to eller flere naturområder. Bredden af de økologiske forbindelser er fastlagt til 6 meter. Denne bredde er lagt til grund ud fra vandløbs to-meter bræmmer, dvs. 2 meter på hver side af vandløbet og selve vandløbet og brink på to meter, som dog kan variere.

Hele kystlinjen, ekskl. havneområder v. Nykøbing, Stubbekøbing, Gedser og Orehoved er medtaget som økologisk forbindelse. Udpegningen af økologiske forbindelser indeholder følgende data:

- Beskyttede sten- og jorddiger
- Beskyttede vandløb
- Jernbanelinjer
- Skovbryn med High Nature Value score for skov på 7 eller derover
- Stier med High Nature value score (HNV) på 5 eller derover eller High Nature Value score for skov (HNV-skov) på 7 eller derover
- Kystlinjen udenfor større havne

Naturrådets anbefaling om at udvælge levende hegn, hvor lodsejere arbejder på at skabe ny natur, er ikke medtaget, da det ikke har været muligt at fremskaffe data.

Hvad er gældende for et økologisk forbindelse

Da udpegningen tager udgangspunkt i områder, der allerede er beskyttede områder (f.eks. vandløb, beskyttede jorddiger og kystlinjen), reguleres beskyttelse gennem andre lovgivninger. Der vil derfor allerede på nuværende tidspunkt være væsentlige hensyn, der skal tages i hvert enkelt tilfælde, og der lægges ved udpegningen ingen ekstra hensyn på brugen af arealet. Ved større projekter som solcellemarker, hvor økologiske forbindelser brydes, kan friarealer og respektafstande anvendes til at opretholde økologiske forbindelser.

Nedenfor kan du læse mere om hvilke informationer, der er brugt til at lave udpegningen for økologiske forbindelser.

### Beskyttede sten- og jorddiger

Beskyttede sten- og jorddiger er udvalgt til at indgå i udpegningen for økologiske forbindelser ud fra Naturrådets anbefaling om eksisterende, beskyttede sten- og jorddiger.

Beskyttede sten- og jorddiger er data fra vejledende registering af beskyttede sten- og jorddiger jf. § 1 i bekendtgørelsen om beskyttede sten- og jorddiger.

### Beskyttede vandløb

Beskyttede vandløb er udvalgt til at indgå i udpegningen for økologiske forbindelser ud fra Naturrådets anbefaling om § 3 vandløb.

Beskyttede vandløb er data fra udpegningen af beskyttede vandløb jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Beskyttede vandløb er udpeget af miljø- og fødevareministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen eller tidligere amtsrådet.

### Jernbanelinjer

Jernbanelinjer er udvalgt til at indgå i udpegningen for økologiske forbindelser ud fra Naturrådets anbefaling om ledelinjer på offentlige arealer, f.eks. jernbanelinjer, stier og lign.

Der er taget udgangspunkt i data om jernbanelinjer.

Data om stier indgår i Stier med High Nature value (HNV) score på 5 eller derover eller High Nature Value score for skov (HNV skov) på 7 eller derover.

Data for HNV er fra 2018, mens data for HNV skov er fra 2018 eller tidligere.

### Skovbryn med High Nature Value score for skov på 7 eller derover

Skovbryn med High Nature Value score for skov (HNV skov) på 7 eller derover er udvalgt til at indgå i udpegningen for økologiske forbindelser ud fra Naturrådets anbefaling om skovbryn, der har høj naturværdi, og skaber sammenhæng mellem områder med værdifuld natur.

I økologiske forbindelser-temaet er der valgt en HNV score på 7 og derover, da denne pointgrænse svarer til pointgrænsen for HNV i det åbne land.

Data for HNV skov er fra 2018 eller tidligere.

### Stier med High Nature value score på 5 eller derover eller High Nature Value score for skov på 7 eller derover

Stier med High Nature value (HNV) score på 5 eller derover eller High Nature Value score for skov (HNV skov) på 7 eller derover er udvalgt til at indgå i udpegningen for økologiske forbindelser ud fra Naturrådets anbefaling om stier, der skaber sammenhæng, er ledelinjer og har høj naturværdi.

Data om stier er en registrering af de af kommunen kendte offentlige- og private stier.

Data for HNV er fra 2018, mens data for HNV skov er fra 2018 eller tidligere.

### Kystlinjen udenfor større havne

Kystlinjen er ikke en del af anbefalingerne fra naturrådet, men fra kommunens side giver det mening at udpege økologiske forbindelser der, da en del arter lever langs kysten, og at kystlinjen bruges som ledelinje for mange arter. Derudover er kystlinjen omfattet af strandbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

Følgende havne langs kysten er ikke medtaget:

- Nykøbing F. (Fra Slotsbryggen til Kong Frederik IX's bro)
- Orehoved
- Stubbekøbing
- Gedser, inkl. kysten v. Kroghage



Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: ØKOLOGISKE FORBINDELSER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# POTENTIELLE ØKOLOGISKE FORBINDELSER




Potentiel økologisk forbindelse

**REDEGØRELSE**

I Guldborgsund Kommune indeholder potentielle økologiske forbindelser forbindelseslinjer mellem eksisterende og potentielle naturområder, hvor hele strækningen både kan dækkes af de data, som ligger til grund for økologiske forbindelser og nedenstående data. Nogle steder har en delstrækning af en potentiel økologisk forbindelse ikke kunne tegnes ud fra data, der er anbefalet. Disse strækninger er ikke kvalificeret yderligere i forhold fx levende hegn eller markskel.

Bredden af de potentielle økologiske forbindelser er, ligesom de økologiske forbindelser, fastlagt til 6 meter. Denne bredde er lagt til grund ud fra vandløbs to-meter bræmmer, dvs. 2 meter på hver side af vandløbet og selve vandløbet og brink på to meter, som kan dog variere.

- Kommuneveje
- Arealer med eksisterende solanlæg
- Arealer med ansøgte solcelleanlæg

Naturrådets anbefaling om, at udvælge arealer i tilknytning til nyanlæg af veje og banestrækninger/baneskråninger, er ikke en del af udpegningen, da det ikke har været muligt at fremskaffe data.

Hvad er gældende for et potentiel økologisk forbindelse

Da udpegninger delvist tager udgangspunkt i områder der allerede er beskyttede områder (fx vandløb, beskyttede jorddiger og kystlinjen), reguleres eventuel eksisterende beskyttelse gennem andre lovgivninger. Der lægges ved udpegningen ingen ekstra hensyn på brugen af arealet. Ved større projekter som solcellemarker, hvor potentielle økologiske forbindelser brydes, kan friarealer og respektafstande i solcellemarken anvendes til at opretholde potentielle økologiske forbindelser.

Nedenfor kan du læse mere om hvilke informationer, der er brugt til at lave udpegningen for potentielle økologiske forbindelser.

### Kommuneveje

Kommuneveje er udvalgt til at indgå i udpegningen for potentielle økologiske forbindelser ud fra Naturrådets anbefalinger om offentlige vejrabatter.

Kommunen har ikke viden om vejrabatterne eller om deres naturtilstand.

De kommunale veje er underlagt Lov om offentlige veje.

### Arealer med eksisterende solanlæg

Arealer med eksisterende solanlæg er udvalgt til at indgå i udpegningen for potentielle økologiske forbindelser ud fra Naturrådets anbefalinger om solcelleområder.

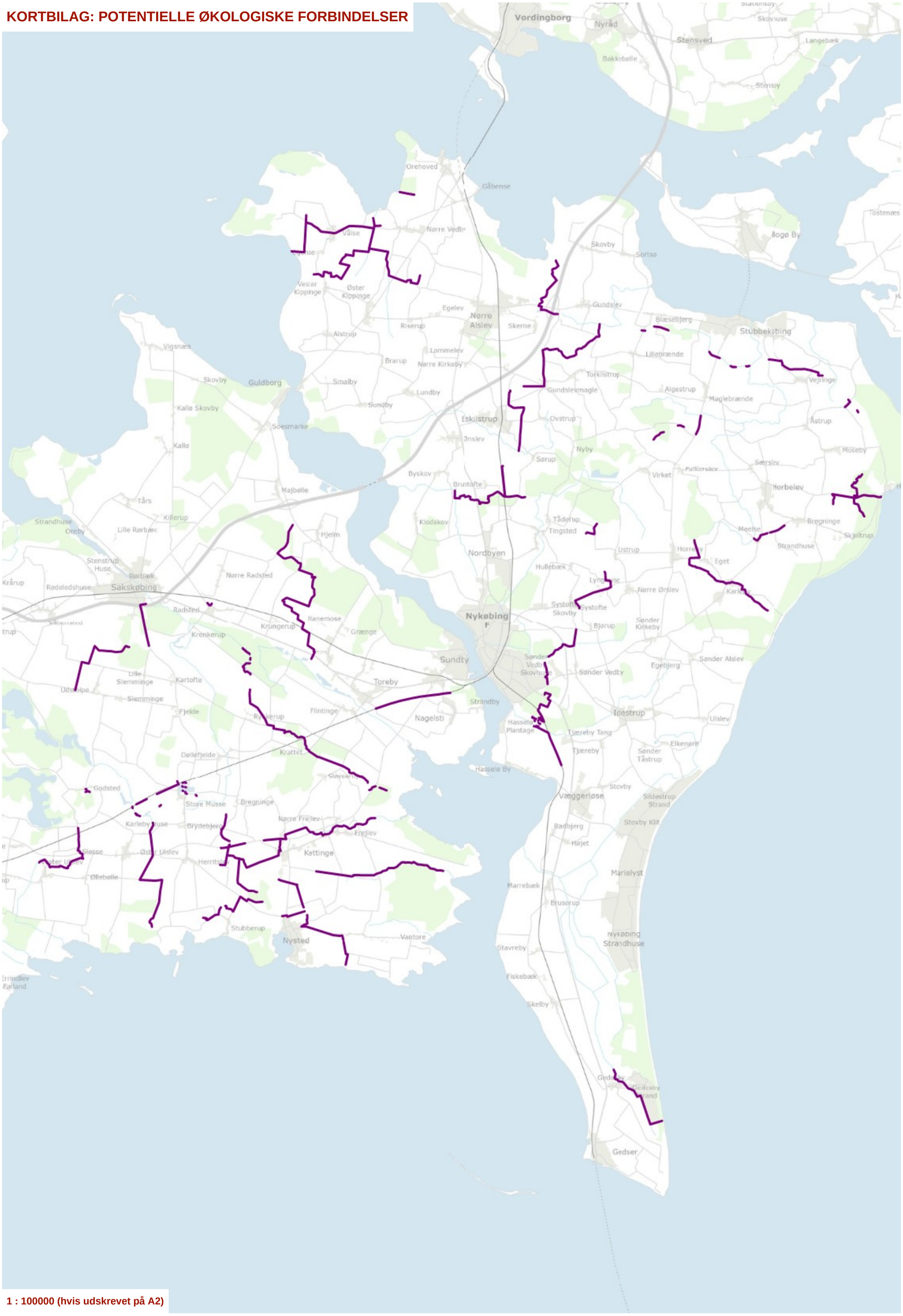
Arealer til solanlæg er underlagt krav om, at kommuneplanen indeholder retningslinjer for beliggenhed af tekniske anlæg, som solanlæg er.

### Arealer med ansøgte solcelleanlæg

Arealer med ansøgte solcelleanlæg er udvalgt til at indgå i udpegningen for potentielle økologiske forbindelser ud fra Naturrådets anbefalinger om solcelleområder.

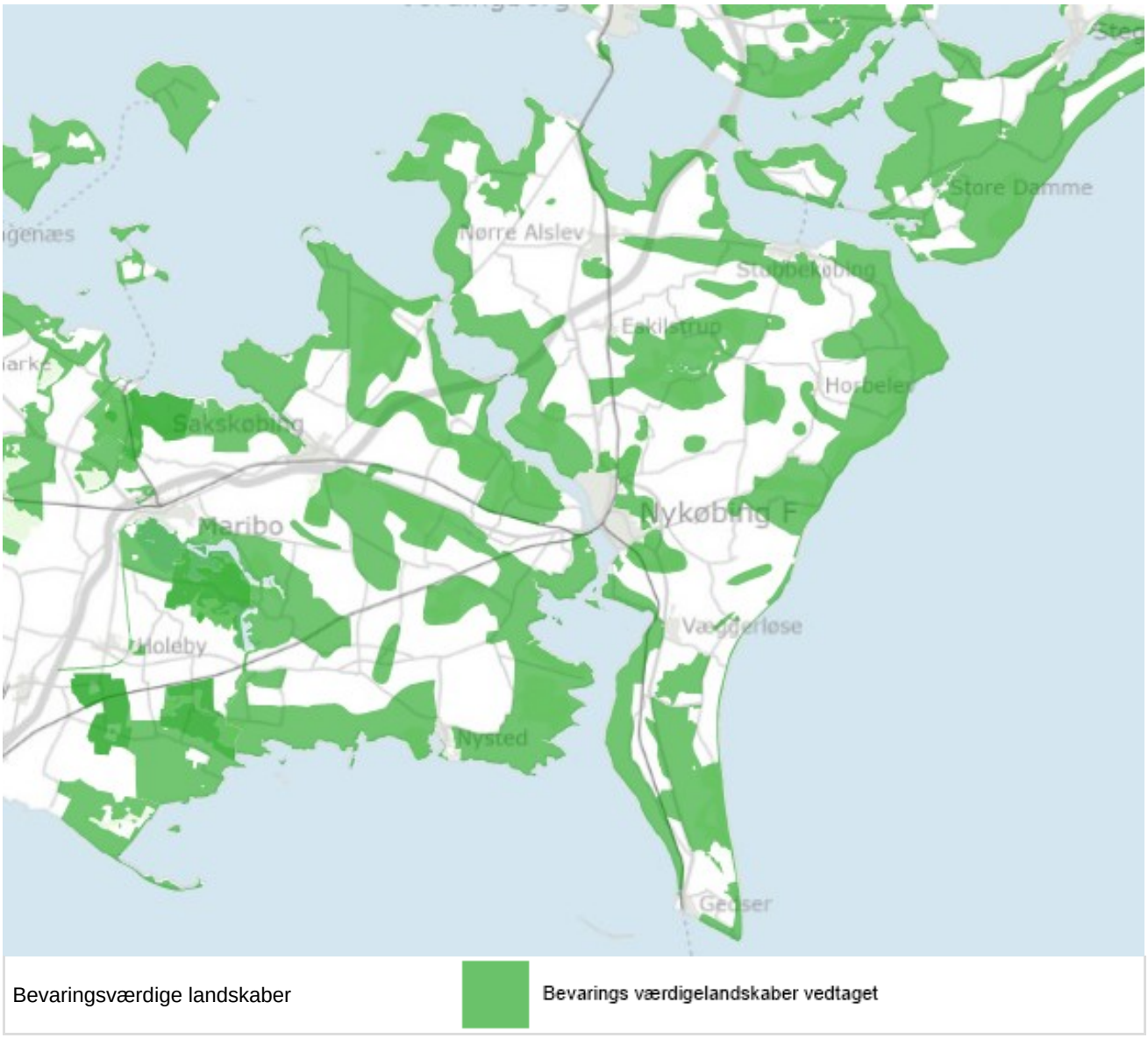
Arealer til solcelleanlæg er underlagt krav om, at kommuneplanen indeholder retningslinjer for beliggenhed af tekniske anlæg, som solcelleanlæg er.

# KORTBILAG: POTENTIELLE ØKOLOGISKE FORBINDELSER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# BEVARINGSVÆRDIGE LANDSKABER




## RETNINGSLINJER

1. Bevaringsværdige landskaber er udpeget på kort.

2. Udlæg af arealer til byvækst, herunder bolig- eller erhvervsformål, samt etablering af større rekreative eller tekniske anlæg må generelt ikke finde sted.

3. Fritliggende anlæg, der er nødvendige for driften af et jordbrugserhverv, skal tilpasses, så de tilgodeser hensynet om at beskytte landskaber, natur og kulturarv mest muligt. Samfundsmæssigt nødvendige anlæg kan kun tillades, hvis de udformes, så de tager mest mulig hensyn til landskaber, natur og kulturminder.

## REDEGØRELSE

Bevaringsværdige landskaber består af arealer i det åbne land, der er karakteriseret ved at have særlige landskabs- og naturværdier. Udpegningen af bevaringsværdige landskaber er bibeholdt fra Kommuneplan 2019-2031, hvor temaet hed "jordbrugsområder med særlige naturværdier".

Det er en national interesse, at kommunerne udpeger bevaringsværdige landskaber.

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



Foto: Casper Ingerslev Henriksen

## Hvorfor er det vigtigt at udpege bevaringsværdige landskaber?

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

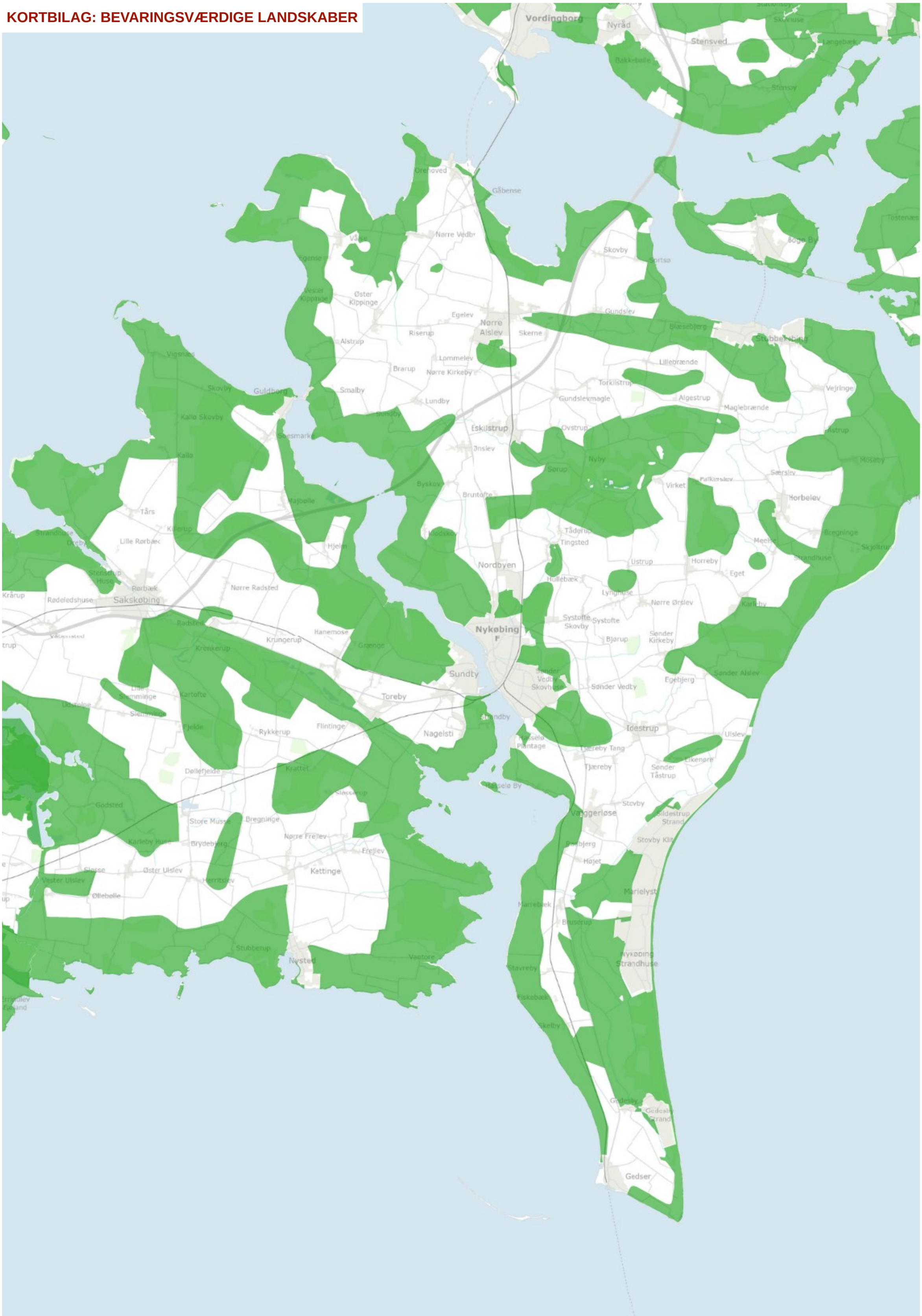
De landskabselementer, der knytter sig til bevaringsværdige landskaber, er karakteriseret ved følgende:

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

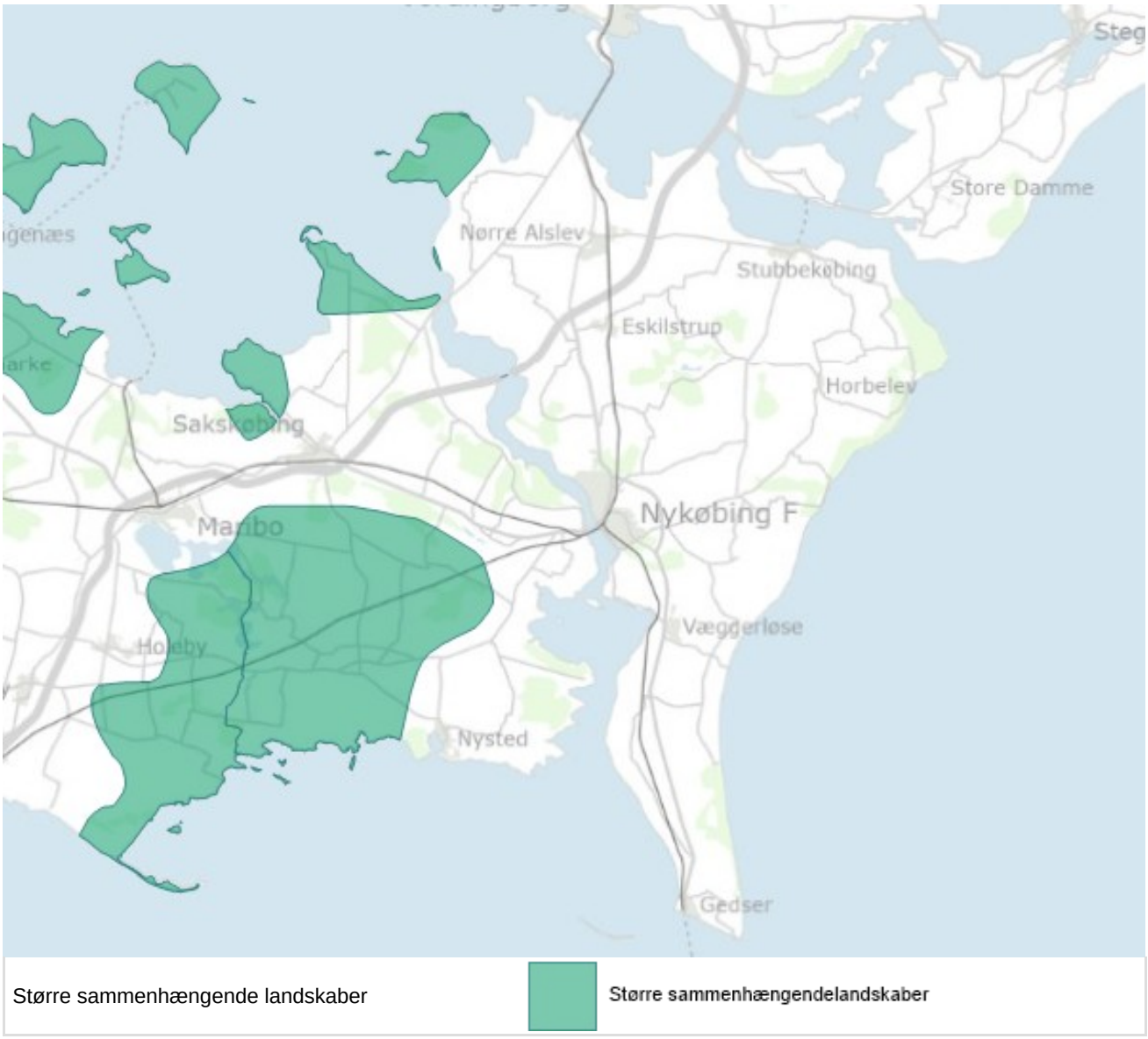
De naturelementer, der knytter sig til bevaringsværdige landskaber, er følgende:

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

# KORTBILAG: BEVARINGSVÆRDIGE LANDSKABER



# STØRRE SAMMENHÆNGENDE LANDSKABER




Større sammenhængende landskaber

Større sammenhængendelandskaber

## RETNINGSLINJER

1. Større sammenhængende landskaber er udpeget og vist på kort.

2. Indenfor de større sammenhængende landskaber må etablering af større tekniske anlæg generelt ikke finde sted. Samfundsnødvendige anlæg kan undtagelsesvis tillades, hvis de ikke kan henvises til en placering udenfor områderne og da kun under hensyntagen til de landskabelige interesser.

3. Udtjente og større tekniske anlæg skal generelt ikke have tilladelse til genetablering indenfor de større sammenhængende landskaber.

## REDEGØRELSE

Den teknologiske udvikling har sat sig spor i landskabet i en grad, så vi i dag har svært ved at finde større, sammenhængende områder, der er relativt upåvirkede rent fysisk, støjmæssigt eller visuelt af byer eller tekniske anlæg. De større, sammenhængende landskaber, som fortsat findes, har betydning for oplevelsen af landskabets karakteristika, særlige værdier og sammenhænge. Landskabselementerne kan være større eller mindre i udstrækning, og nogle kan strække sig over kommunegrænser.

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

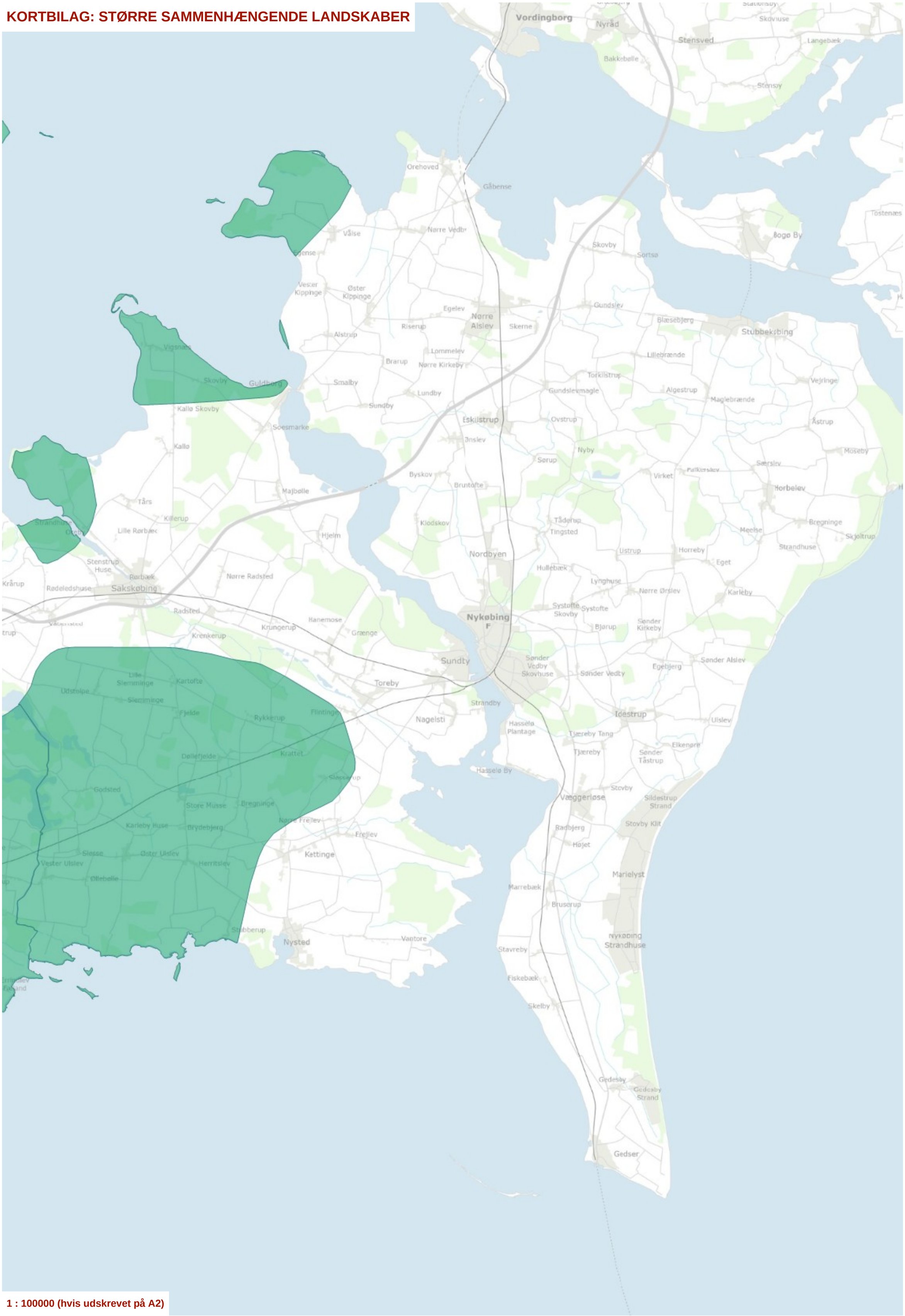
I Guldborgsund Kommune er der to områder med større sammenhængende landskaber, henholdsvis Smålandsfarvandet med de nære kystområder og det sydlige Midtlolland med kystområdet indenfor Hyllekrog.

Kommuneplan 2019-2031's udpegninger af "Større sammenhængende landskaber" er bibeholdt.

**FAKTA**

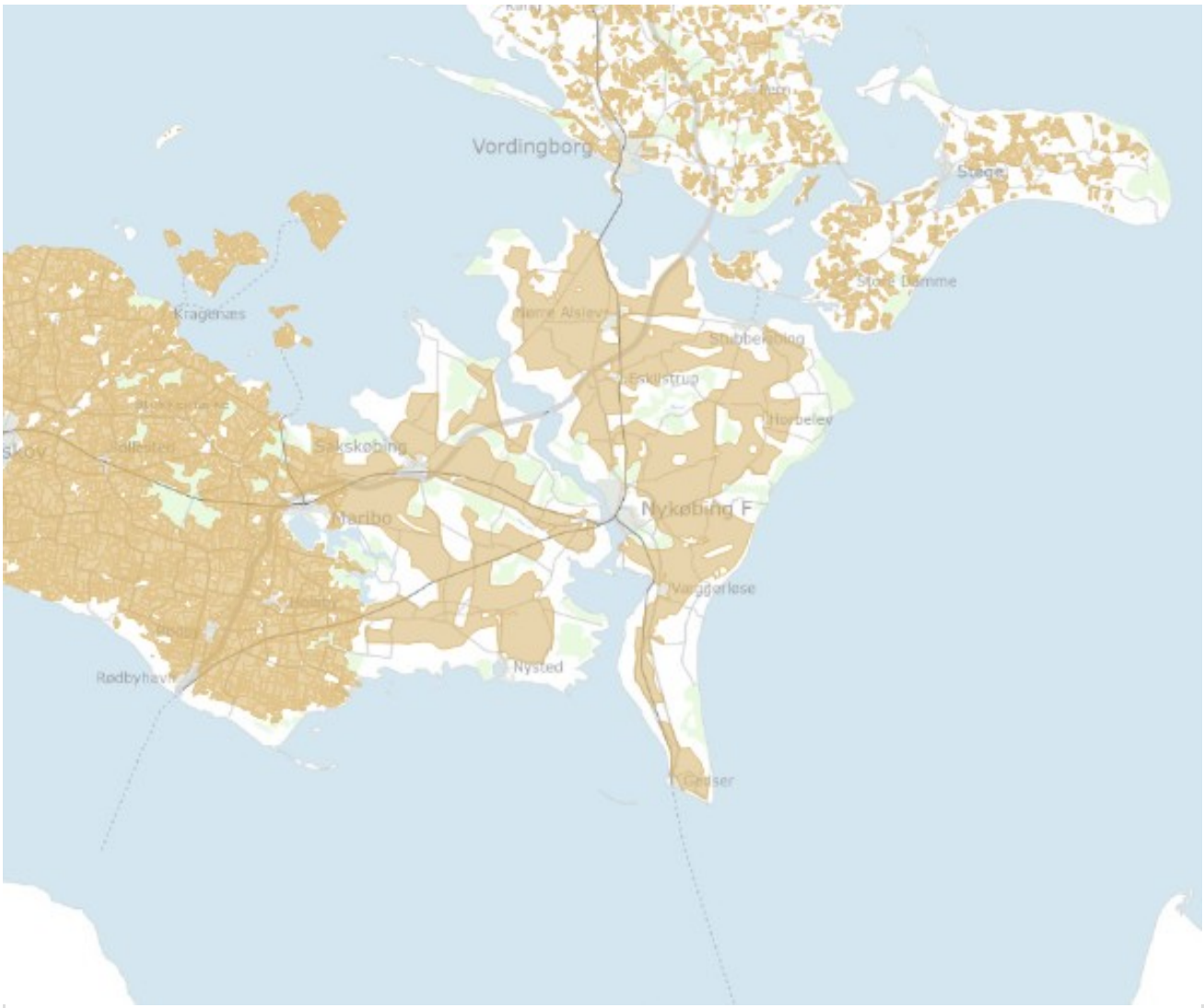
"Større sammenhængende landskaber" defineres som områder på mindst 100 $km^2$, der er upåvirkede af større tekniske anlæg med nationale eller regionale funktioner.
Det kan være motorveje, jernbaner, større byer/feriebyer, campingpladser på over 350 enheder, lufthavne, marinaer med plads til mindst 350 både, vindmølleparker, større enkeltstående vindmøller, store telemaster og el-ledninger, forlystelsesparker, idrætsanlæg, større råstofgrave og lignende.

# KORTBILAG: STØRRE SAMMENHÆNGENDE LANDSKABER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# SÆRLIGE VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER




Værdifulde landbrugsområder | Særlig værdifulde landbrugsområder

## RETNINGSLINJER

1. Særligt værdifulde landbrugsområder er udpeget og angivet på kort. Områderne er primært forbeholdt jordbrugserhvervene. Anlæg, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, skal søges placeret i "Særligt værdifulde landbrugsområder" frem for i "Bevaringsværdige landskaber".

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

- At arealforbruget begrænses mest muligt
- At velarronderede ejendomme, ejendomme med gode bygninger, væksthuse, ejendomme med frugtplantager, skove mv. samt læbælter omkring frugtplantager bevares så vidt muligt
- At der tages størst mulig hensyn til de berørte landbrugsejendommes struktur- og arronderingsforhold og til behovet for arealer til udbringning af husdyrgødning og investeringer i bygninger og teknologi
- At nødvendige arealinddragelser fortrinsvis finder sted med tilstrækkelig afstand til eksisterende landbrugsejendomme, så de bedst egnede landbrugsjorde bevares.

**REDEGØRELSE**

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

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

Guldborgsund Kommune har benyttet Landbrugsstyrelsens Jordbrugsanalyser til at vurdere behovet for arealer til jordbrug. Dette har ikke givet anledning til at ændre udpegningen af jordbrugsområder, og udpegningen fra kommuneplan 2019-2031 er bibeholdt. Navnet på udpegningen er i denne kommuneplan ændret til særlige værdifulde landbrugsområder.

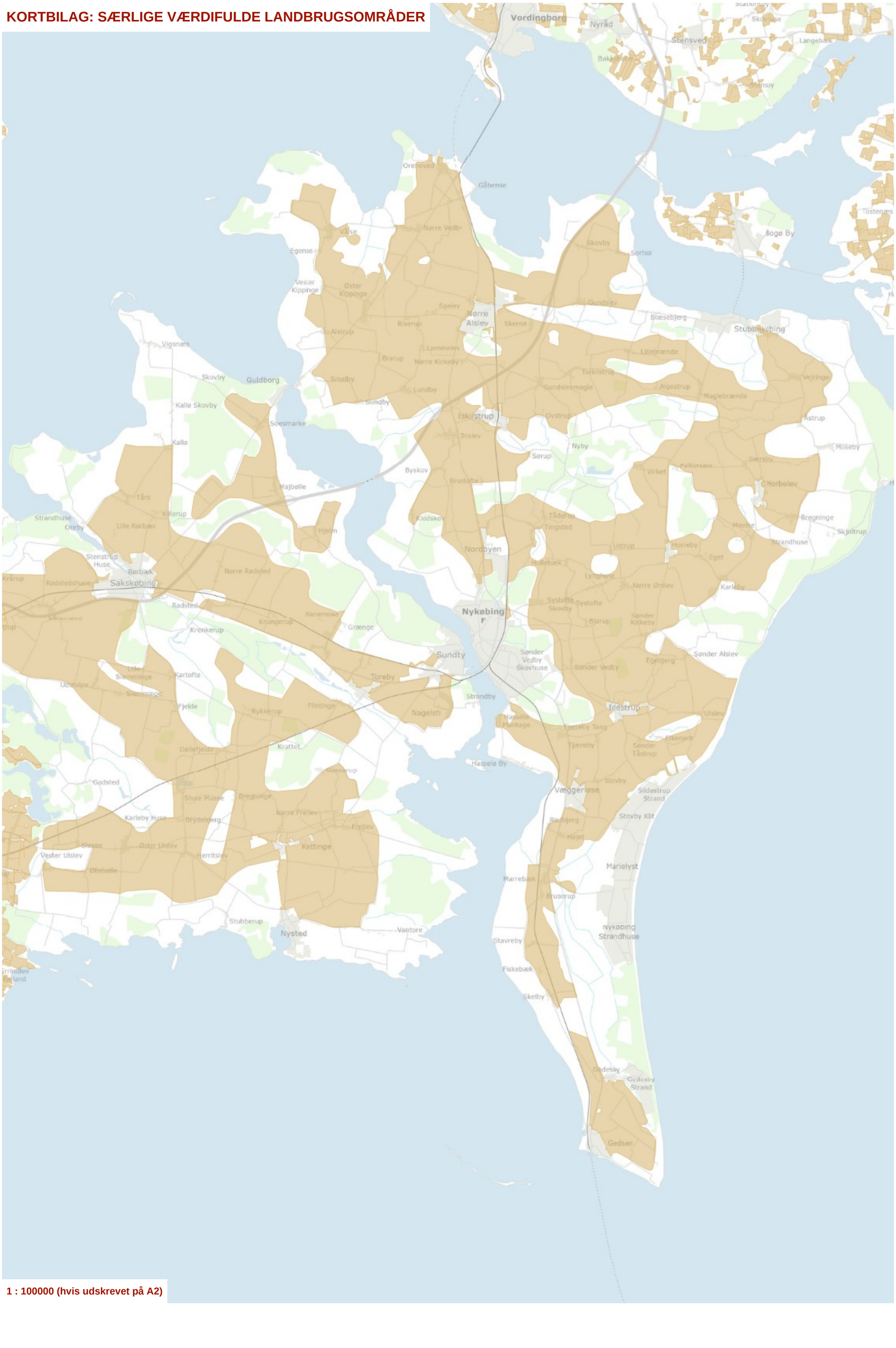
Landzonen er som udgangspunkt forbeholdt jordbrugsmæssig anvendelse.

For landbrug med husdyrproduktion gælder husdyrlovens bestemmelser.



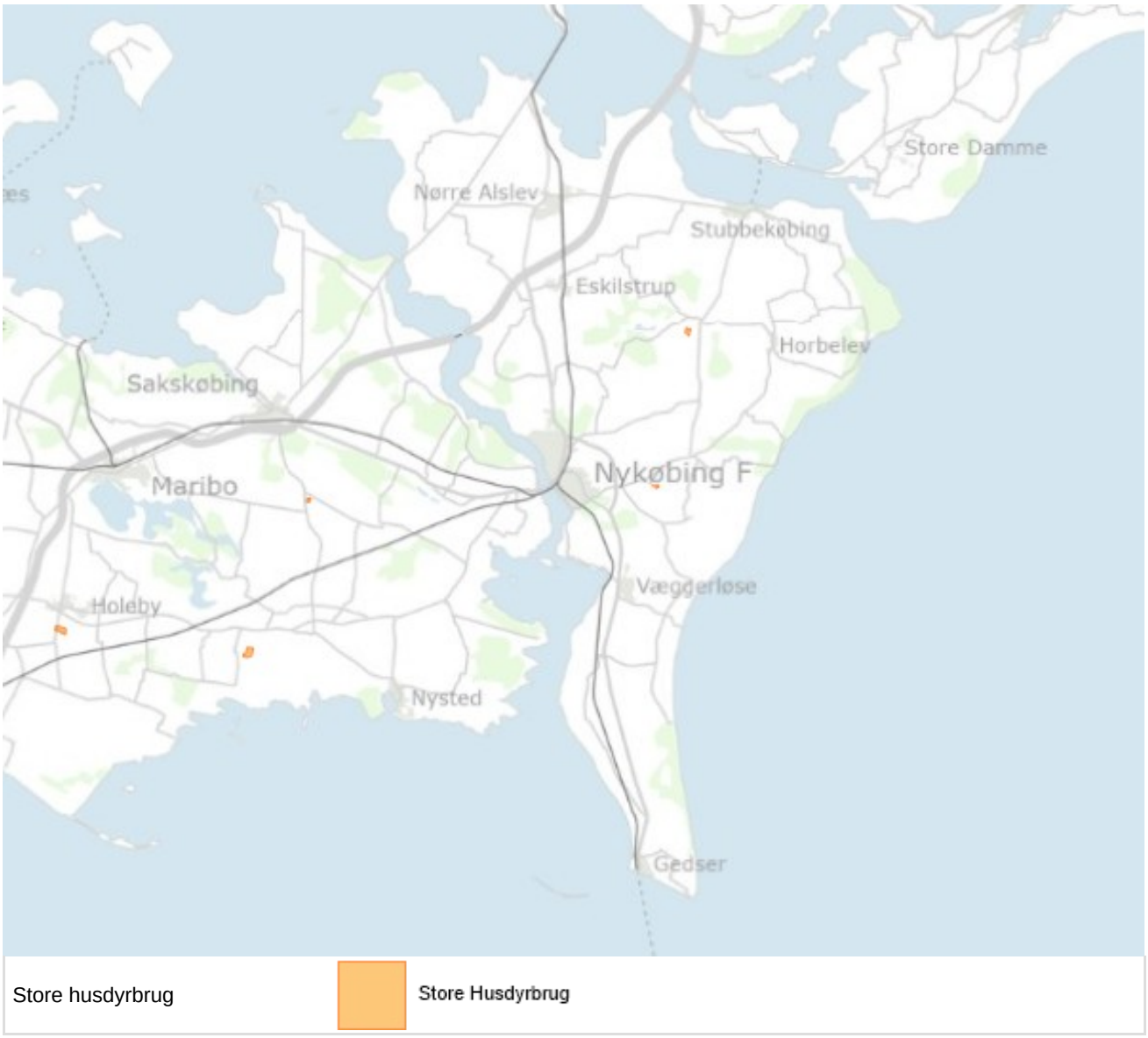
Foto: Casper Henriksen

# KORTBILAG: SÆRLIGE VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# STØRRE HUSDYRBRUG




**RETNINGSLINJER**

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

**REDEGØRELSE**

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

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

I Guldborgsund Kommune er der ca. 386 husdyrbedrifter (Baseret på data fra CHR-registret, heste er derfor ikke medregnet), som er et fald på 82 bedrifter siden kommuneplan 2019.

Af de 386 bedrifter er fire bedrifter med et dyrehold større end 500 DE, hvilket svarer til 1 % af husdyrbedrifterne i kommunen.

Siden sidste kommuneplan er et areal taget ud af udpegningen, da den ansøgte projekt ikke er blevet realiseret, og godkendelsen er udløbet. Derudover er der godkendt en udvidelse på en bedrift, som før udvidelsen var under 500 DE, så den samlede bedrift nu er på, hvad der svarer til over 500 DE (Husdyrloven opererer ikke længere med dyreenheder).

Der er igennem sagsbehandlingen af ansøgningerne til etablering og udvidelse af de fire bedrifter varetaget hensynet til natur, miljø, landskab, naboer, infrastruktur, byudvikling mv. gennem husdyrlovens bestemmelser.

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

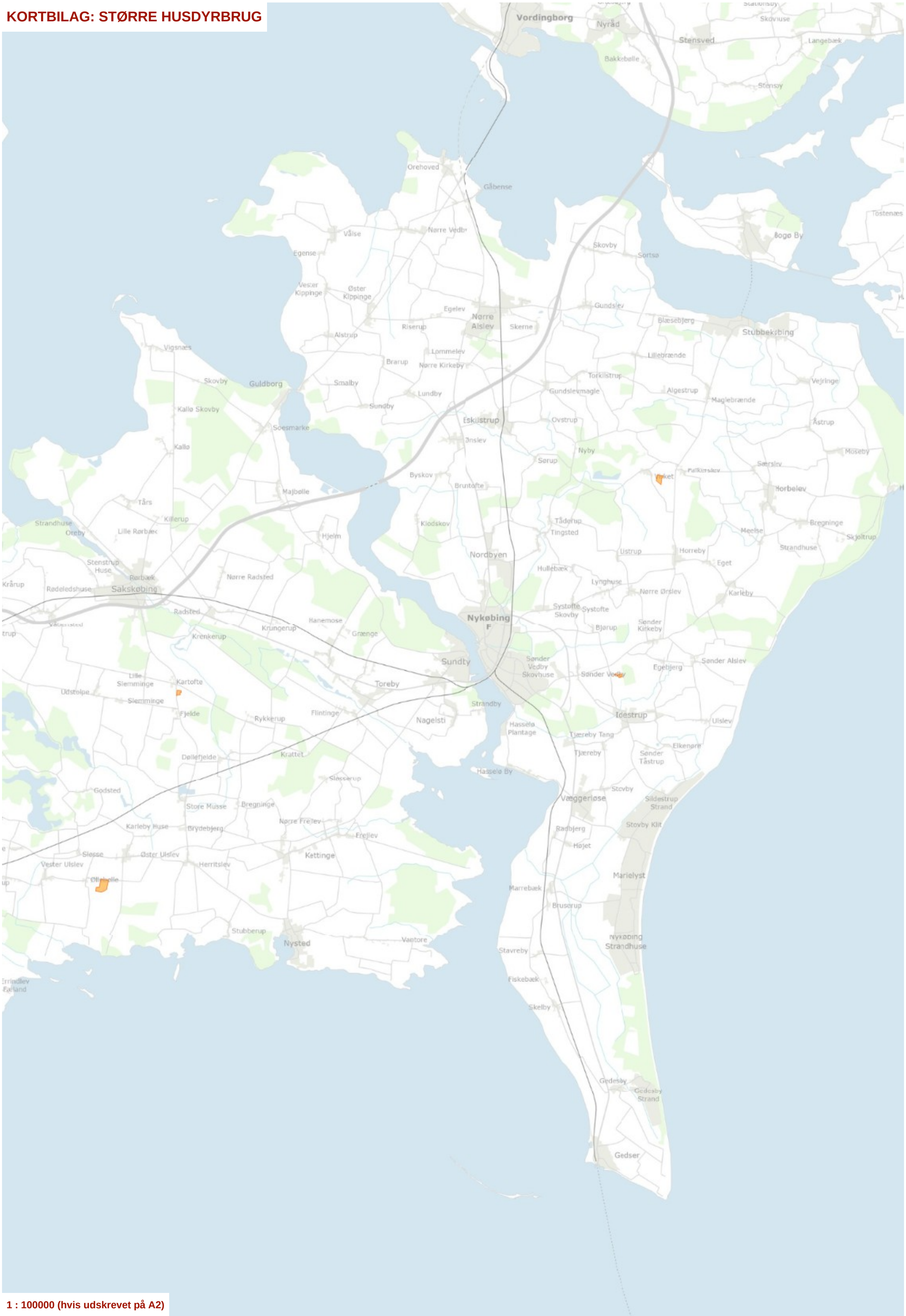
Kommunen er ved kommuneplanens vedtagelse ikke vidende om, at der er flere ansøgninger på vej for husdyrproduktioner over 500 DE. Alle øvrige ansøgninger om husdyrgodkendelse, som kommunen har behandlet, har været ansøgninger om udvidelse af husdyrproduktioner på eksisterende bedrifter, og hvor udvidelserne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

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



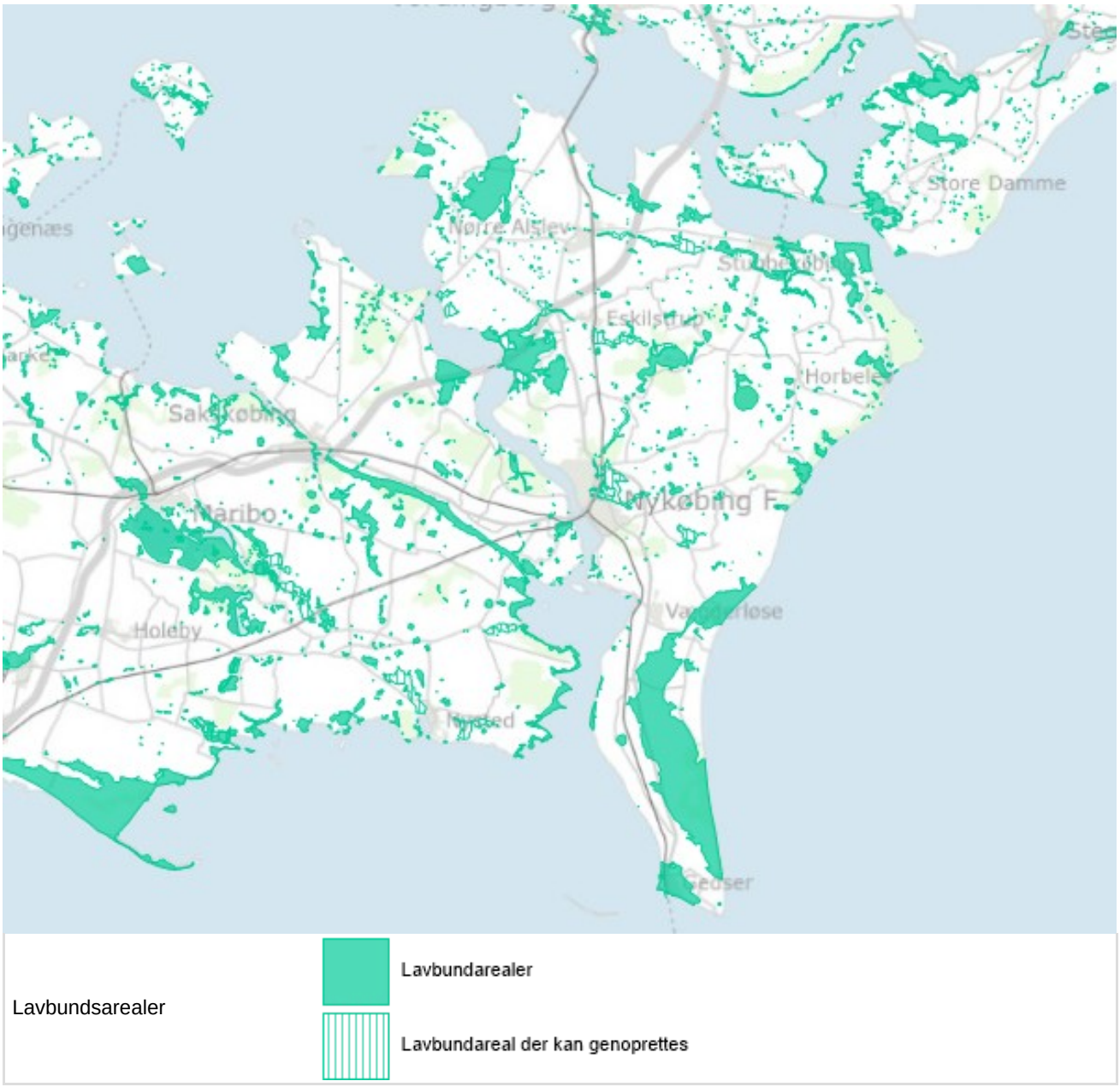
Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: STØRRE HUSDYRBRUG




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# LAVBUNDSAREALER




## RETNINGSLINJER

1. Lavbundsarealer og arealer, der er potentielt egnede til genopretning af vådområder, er vist på kort.

2. Ved planlægning og administration af areallovgivningen for byggeri og anlæg, der berører lavbundsarealer, skal fremtidig vandstandshævning, vandafledning, regnintensitet samt muligheden for en fremtidig naturgenopretning af lavbundsarealet vurderes.

3. Hvis det ikke er muligt at undgå at placere byggeri eller anlæg på lavbundsarealer, skal der tages hensyn til lavbundsarealet gennem udformning af byggeriet eller anlægget, f.eks. ved terrænregulering eller ved at anlægge veje på broer.

4. Der må ikke meddeles landzonetilladelse til byggeri og anlæg mv., som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes i lavbundsarealer, der er udpeget som potentielt egnede til genopretning af vådområder.

## REDEGØRELSE

Lavbundsarealer er lavtliggende områder, der tidligere har været enge, moser, lavvandede søer og fjorde, og som i dag er kunstigt afvandede eller drænede. En stor del af lavbundsarealerne drives i dag som landbrugsområder. Udpegningen af lavbundsarealer indebærer ingen begrænsninger for en fortsat landbrugsdrift. Indenfor lavbundsarealerne er udpeget arealer, som er egnede til genopretning af vådområder med henblik på at opnå et vandmiljø af god kvalitet. Udpegningen af arealer til genopretning af vådområder i kommuneplan 2019-2031 fastholdes.

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

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

### Ændringer i klimaet og risiko for stigende vandstand

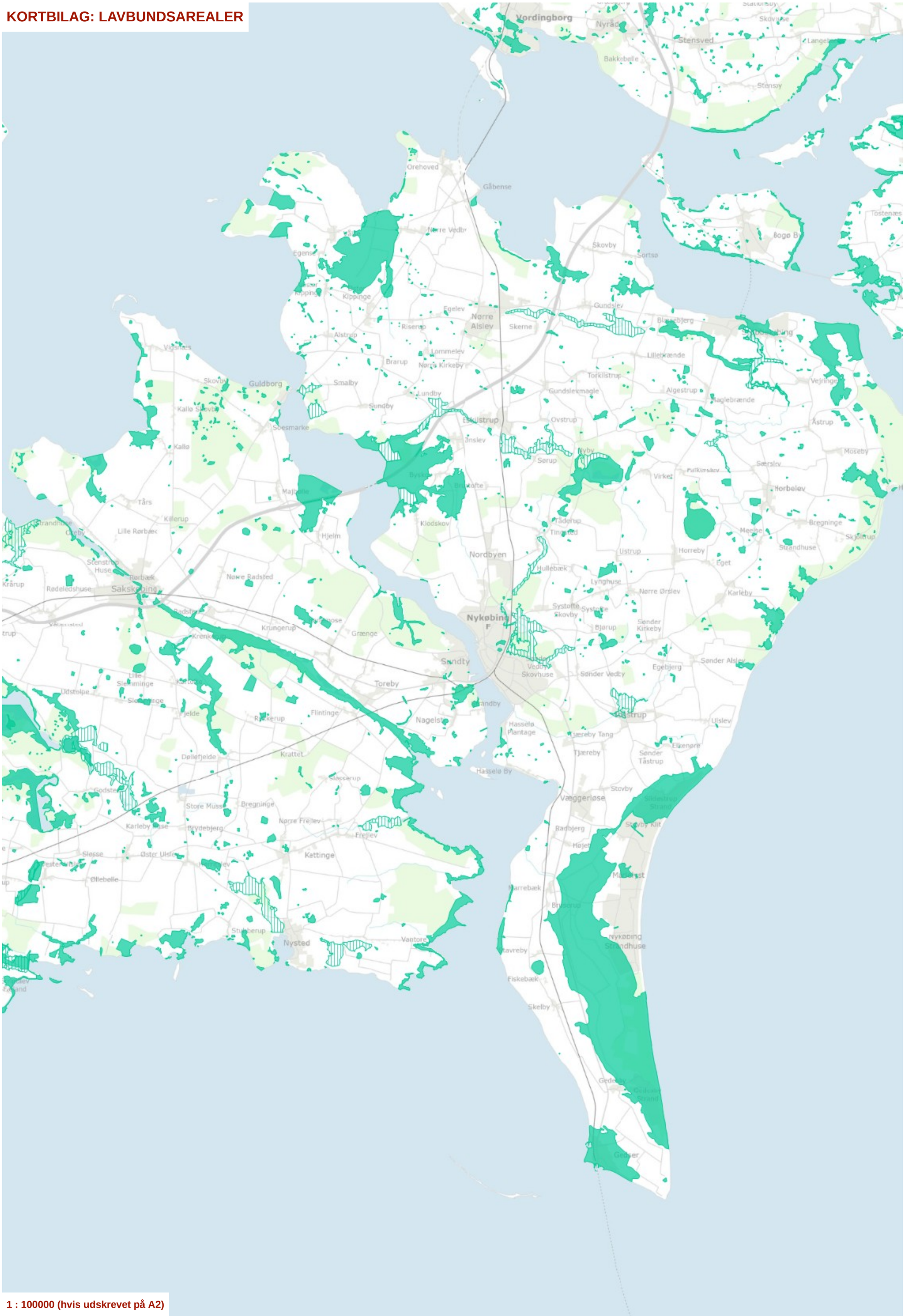
Prognoser for det fremtidige klima peger på, at vi kan forvente stigende vandstand i havet, øget nedbør samt kraftigere nedbør. Miljøministeriet har udpeget ”risiko-områder”, hvor der er stor risiko for oversvømmelser i ekstreme vejrsituationer. Risiko-områderne er angivet på fare- og risikokort. Der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

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



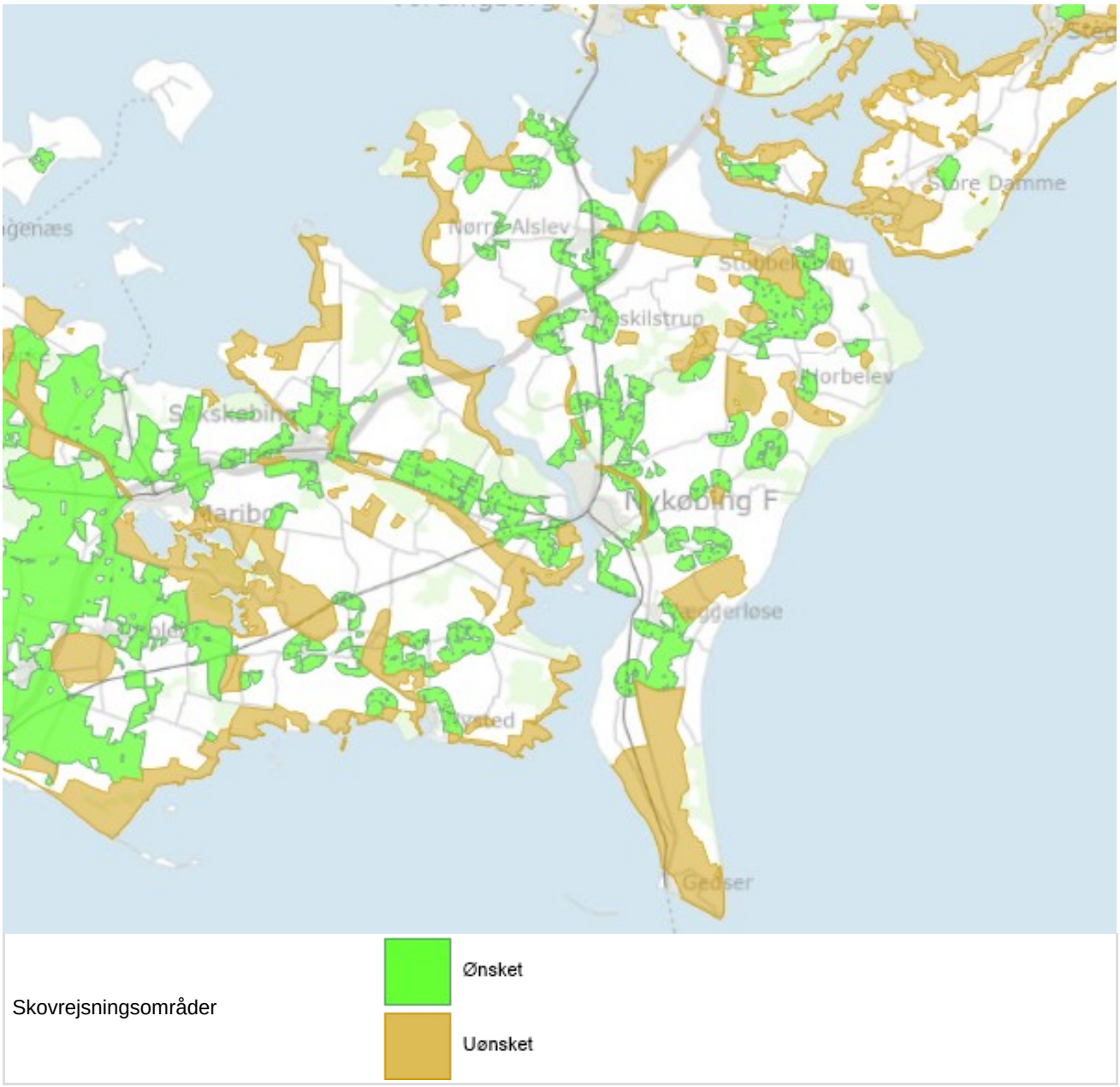
Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: LAVBUNDSAREALER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# SKOVREJSNINGSOMRÅDER




## RETNINGSLINJER

1. Skovrejsningsområder (positivområder) og områder, hvor ny skovtilplantning er uønsket (negativområder), er udpeget og vist på kort. Arealerne mellem positiv- og negativområderne udgør 'neutralområder', hvor skovrejsning som udgangspunkt er mulig.

2. Inden der iværksættes skovrejsning på et areal, skal der foretages en konkret vurdering af arealet i forhold til naturværdier, landskabsværdier, geologiske værdier og kulturhistoriske værdier.

3. Som udgangspunkt skal der udpeges nye erstatnings-skovrejsningsområder, hvis eksisterende skovrejsningsområder reduceres.

## REDEGØRELSE

### Skovrejsning (positivområder):

Guldborgsund Kommune har fastholdt de udpegede skovrejsningsområder fra Kommuneplan 2019-2031. Kommunen har i alt 13.310 ha positivområder, hvilket svarer til 15,9% af det ubebyggede areal i kommunen.

**Øvrige områder, hvor skovrejsning er mulig (neutralområder):**

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

**Muligheder for skovrejsning samlet set:**

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

**Områder, hvor skovtilplantning er uønsket (negativområder):**

Guldborgsund Kommune har fastholdt udpegningen fra Kommuneplan 2019-2031 af områder, hvor skovtilplantning er uønsket. Kommunen har i alt 15.489 ha, hvor ny skovtilplantning er uønsket, svarende til 18,5% af det ubebyggede areal i kommunen.



Foto: Guldborgsund Kommune

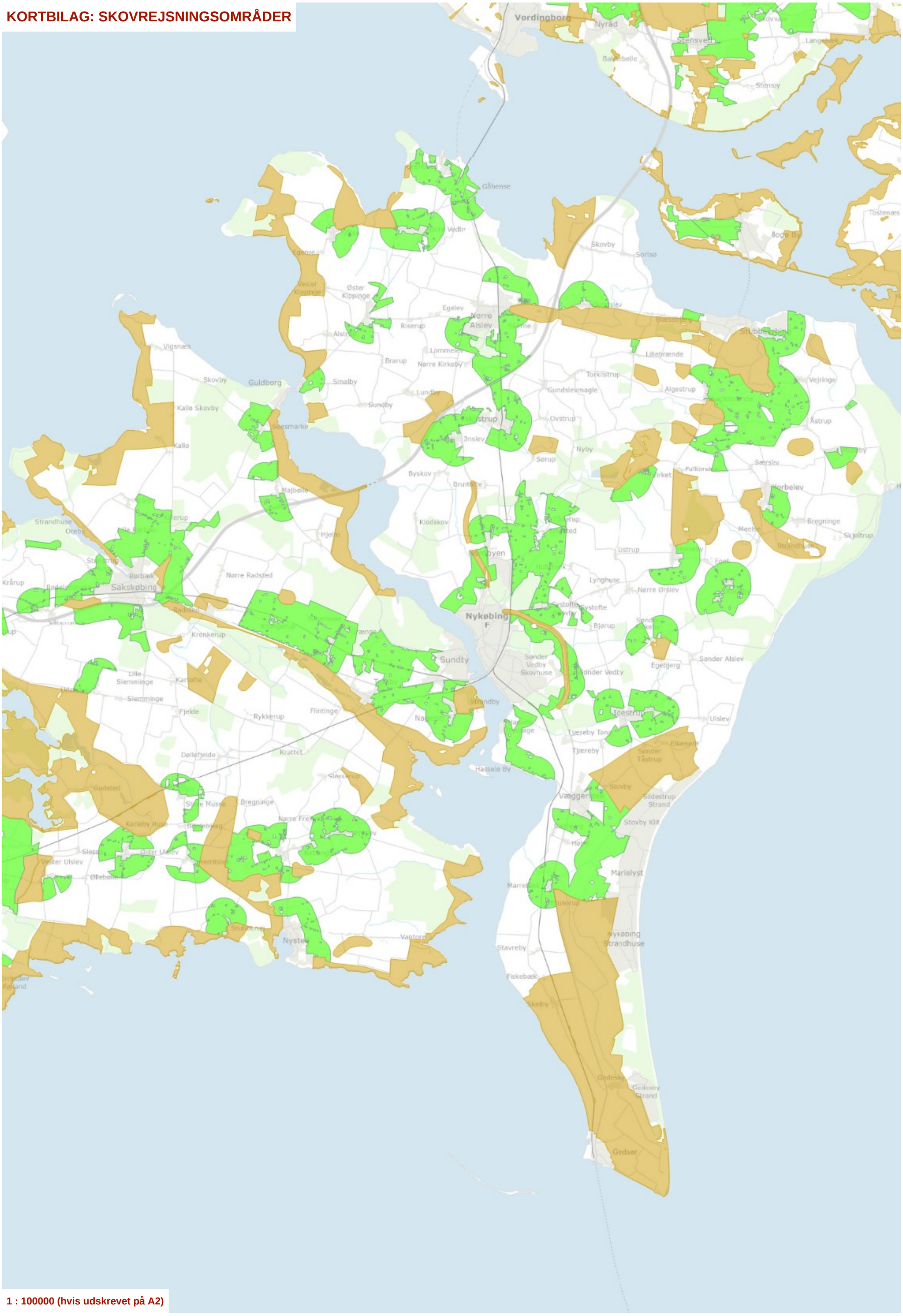
**FAKTA**

"Skovrejsningsområder" (positivområder) og "Områder, hvor ny skovtilplantning er uønsket" (negativområder) er kommunalt udpegede områder. Skovrejsningsområder udgør arealer, hvor det ud fra en helhedsbetragtning er mest hensigtsmæssigt at placere nye skove.

Områder, hvor skovtilplantning er uønsket, sigter mod at undgå skovrejsning på de arealer, der rummer naturværdier, landskabsværdier, geologiske værdier eller kulturhistoriske værdier. Det er f.eks. arealer i fuglebeskyttelsesområder, beskyttelsesområder omkring kirker, arealer, der er udlagt til råstofgraveområder, byudvikling og infrastrukturformål. Der må som udgangspunkt ikke plantes ny skov i de områder, hvor skovrejsning er uønsket. Guldborgsund Kommune kan efter ansøgning meddele tilladelse til skovrejsning på disse områder i henhold til Jordressourcebekendtgørelsen.

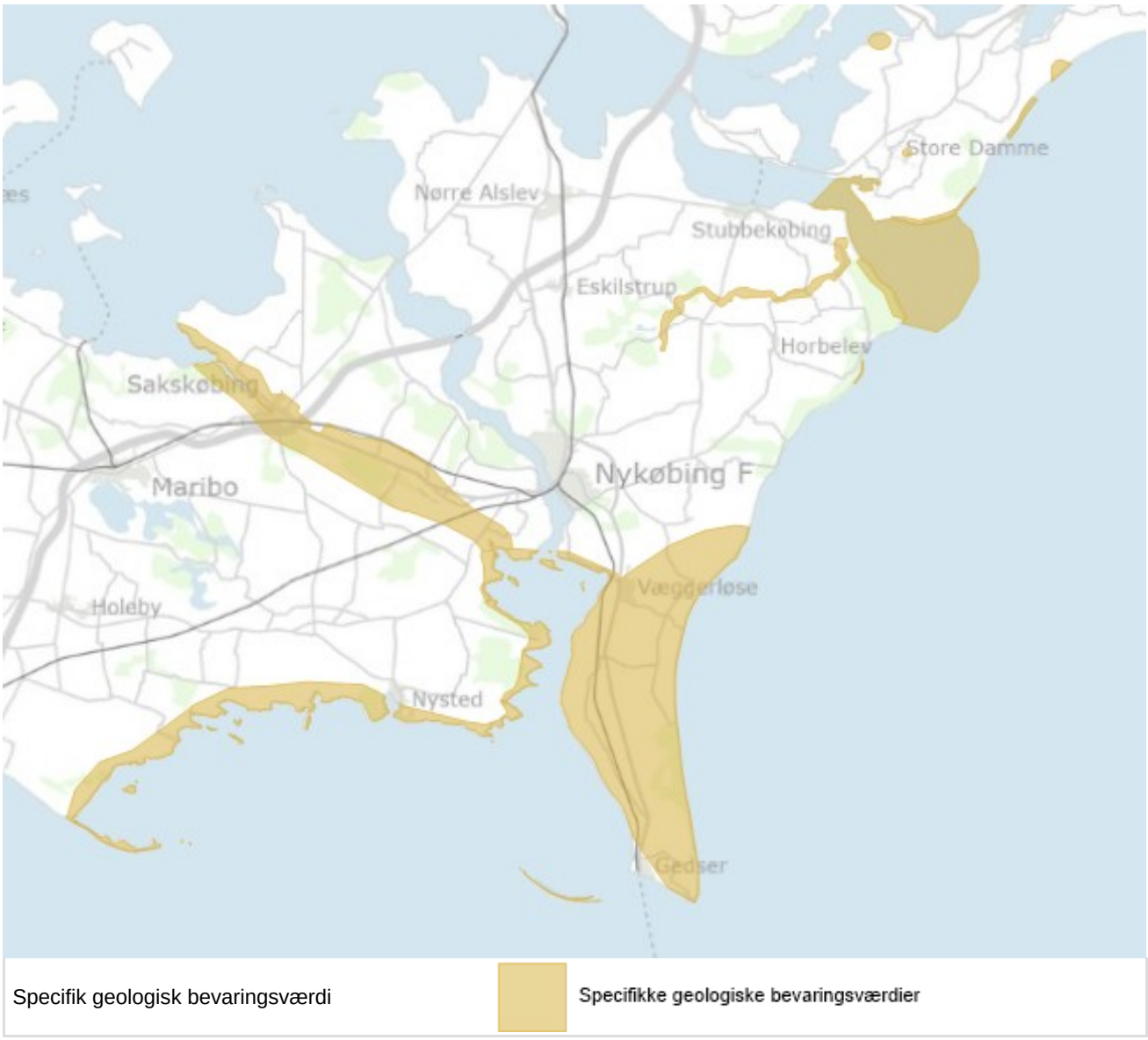
Arealerne mellem de to udpegede områder kaldes "neutralområder". Det er områder, hvor skovrejsning som udgangspunkt er mulig.

# KORTBILAG: SKOVREJSNINGSOMRÅDER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# GEOLOGISKE INTERESSER




Specifik geologisk bevaringsværdi | Specifikke geologiske bevaringsværdier

## RETNINGSLINJER

1. Nationale Geologiske Interesseområder, Regionale Geologiske Interesseområder og Nationale Kystlandskaber er vist på kort.

2. Indenfor de arealer, som er nævnt i retningslinje 1, skal der tages særlige hensyn til geologien. Byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, skovrejsning, beplantning mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, kan kun finde sted, hvis der ikke kan findes et alternativ. Råstofgravning kan kun ske, hvis det ikke ødelægger væsentlige geologiske interesser.

3. Værdifulde, geologiske landskabstræk og blottede profiler, som særligt tydeligt viser landskabets opbygning, skal søges bevaret og beskyttet. Der kan være tale om åse, dale, bakker, sletter, kystprofiler og deres sammenhænge.

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

## REDEGØRELSE

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

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

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

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

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

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



Foto: Christian W. Jensen

## FAKTA

De geologiske interesseområder er opdelt i følgende:

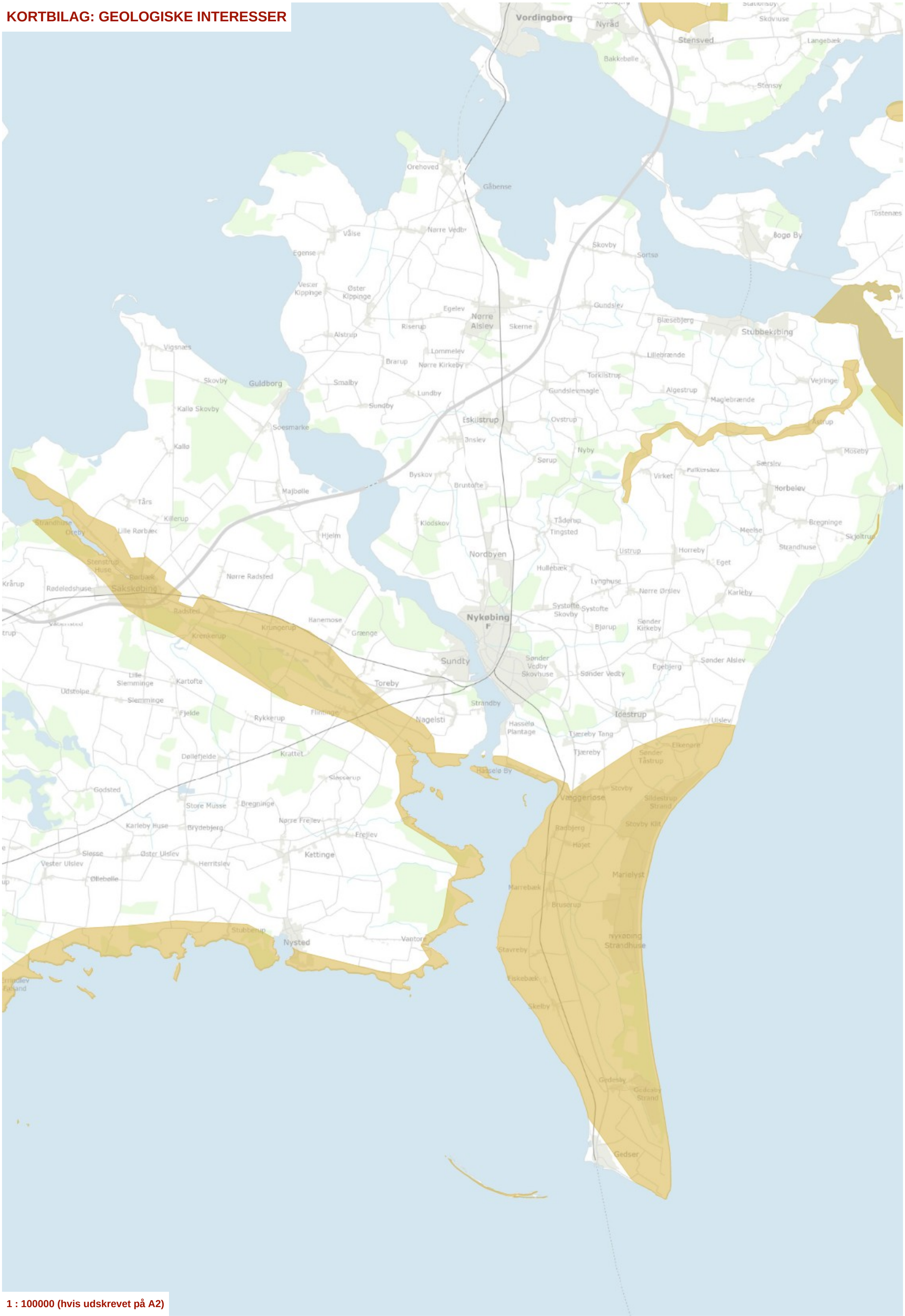
**Nationale Geologiske Interesseområder** er statsligt udpegede områder med en særlig værdi for forståelsen af Danmarks geologi – og området kan være af enestående karakter på verdensplan.

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

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

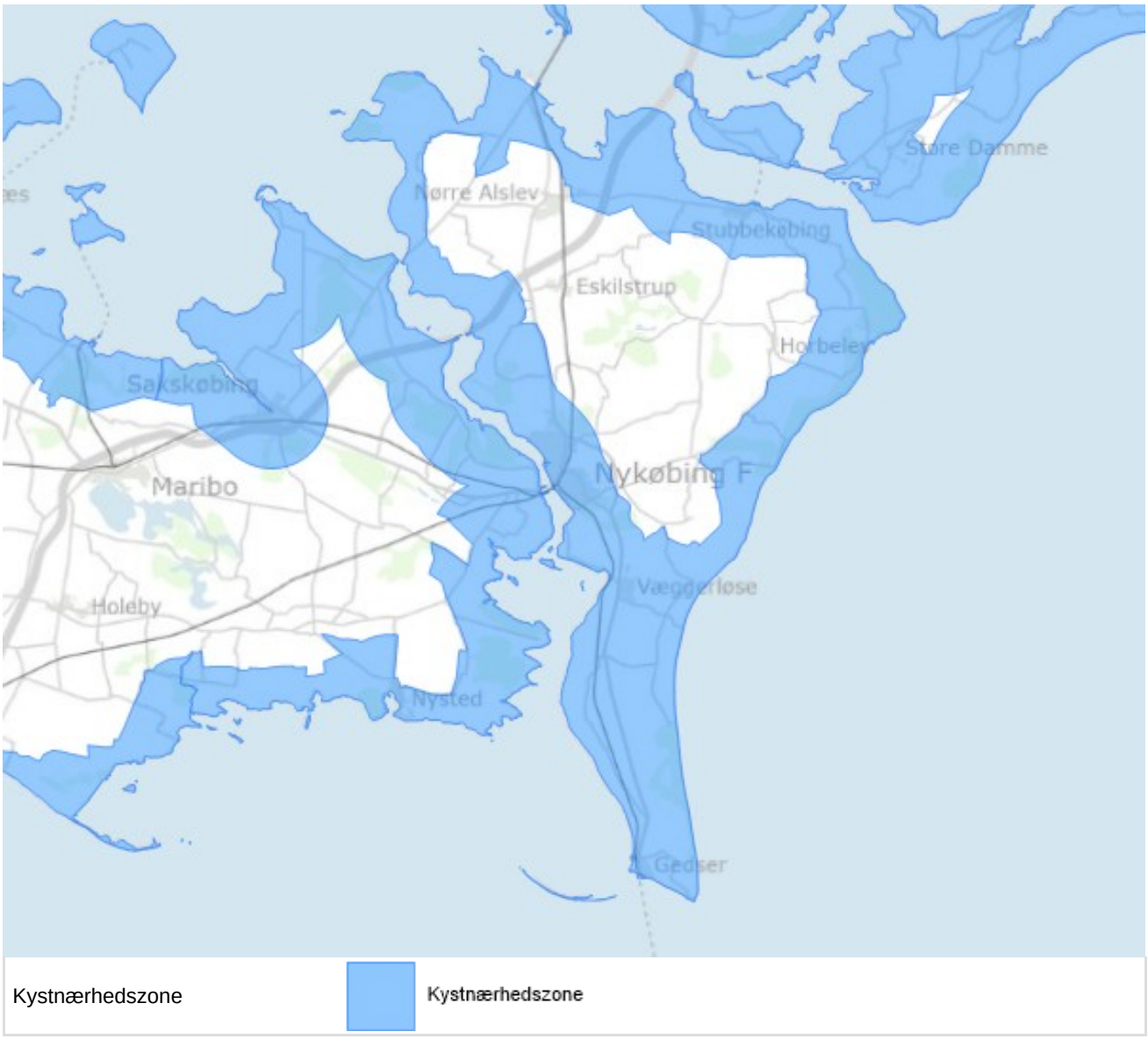
Den bagvedliggende rapport, der ligger til grund for udpegningen af Nationale Kystlandskaber, findes her.

# KORTBILAG: GEOLOGISKE INTERESSER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# KYSTNÆRHEDSZONEN




## RETNINGSLINJER

1. Kystnærhedszonen fremgår af kortet samt af hovedstrukturkortet. Arealanvendelse indenfor kystnærhedszonen fremgår af hovedstrukturkortet.

2. I kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

3. I kystnærhedszonen kan der – bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg – kun i ganske særlige tilfælde planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som inddrager arealer på søterritoriet samt planlægges for særlig kystbeskyttelse.

4. I kystnærhedszonen må nye sommerhusområder ikke udlægges, og eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

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

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

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

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

## REDEGØRELSE

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

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

Kystområderne afgrænses ikke af de administrative kommunegrænser, hvorfor Guldborgsund Kommune samarbejder med Lolland Kommune om forvaltningen af kystområderne i kystnærhedszonen.

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

## STRANDBESKYTTELSE

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



Foto: Guldborgsund Kommune

## FAKTA

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

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

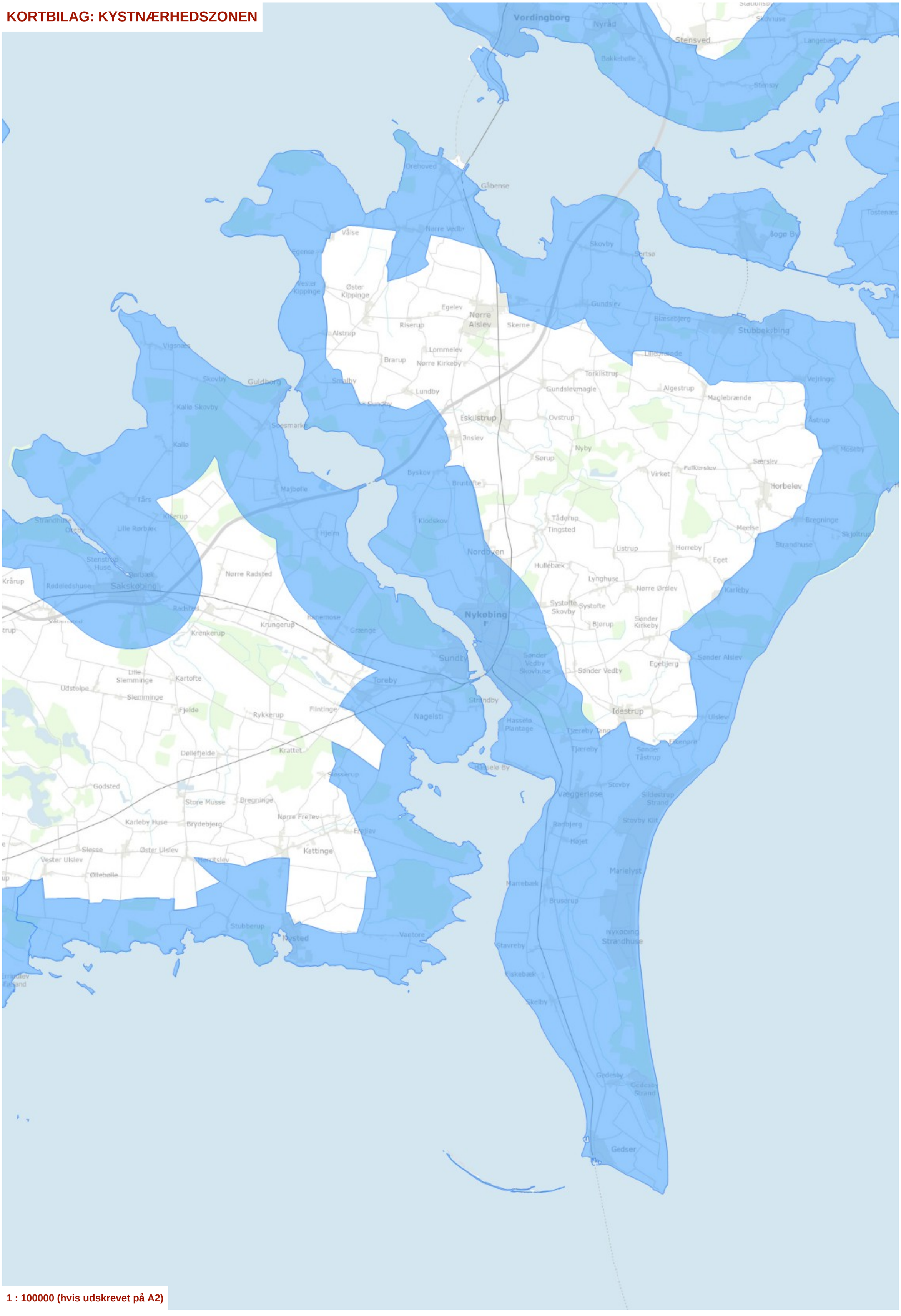
Et af formålene i planloven er, at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource.

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

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

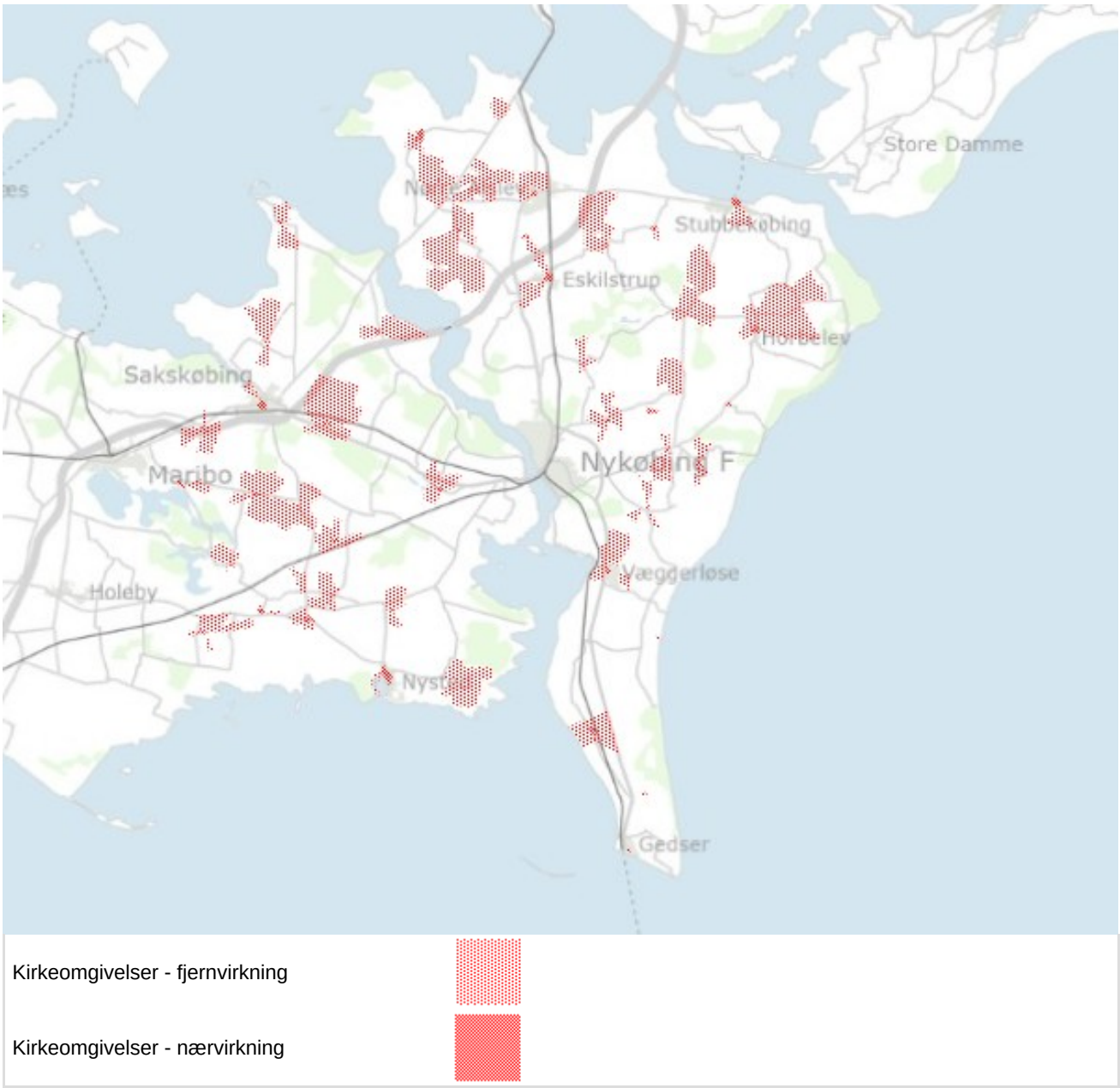
Der stilles særlige krav til lokalplanlægningens omfang mht. til visualisering. Ved bygningshøjder over 8,5 m skal der ligeledes anføres begrundelser herfor. Ved nybyggeri bør det undgås, at byggeriet bliver placeret, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion fra havet, idet dette kan gøre det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

# KORTBILAG: KYSTNÆRHEDSZONEN




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# KIRKEOMGIVELSER




Kirkeomgivelser - fjernvirkning

Kirkeomgivelser - nærvirkning

## RETNINGSLINJER

1. Kirkeomgivelsesregistreringer er angivet på kort.

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

## REDEGØRELSE

Guldborgsund Kommune har fastholdt udpegningen af kirkernes fjern- og nærvirkningsområder fra kommuneplan 2019-2031.

Kirkernes samspil med landskabet og de nære omgivelser skal så vidt muligt bevares. Kirkerne har betydning som kulturhistoriske monumenter og som markante kendingsmærker i landskabet. Oftest er kirkerne middelalderlige bygninger, der er en karakteristisk del af kulturlandskabet. Det gælder både, når de er integreret i landsbyen, og når de ligger i det åbne landskab.

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



Foto: Guldborgsund Kommune

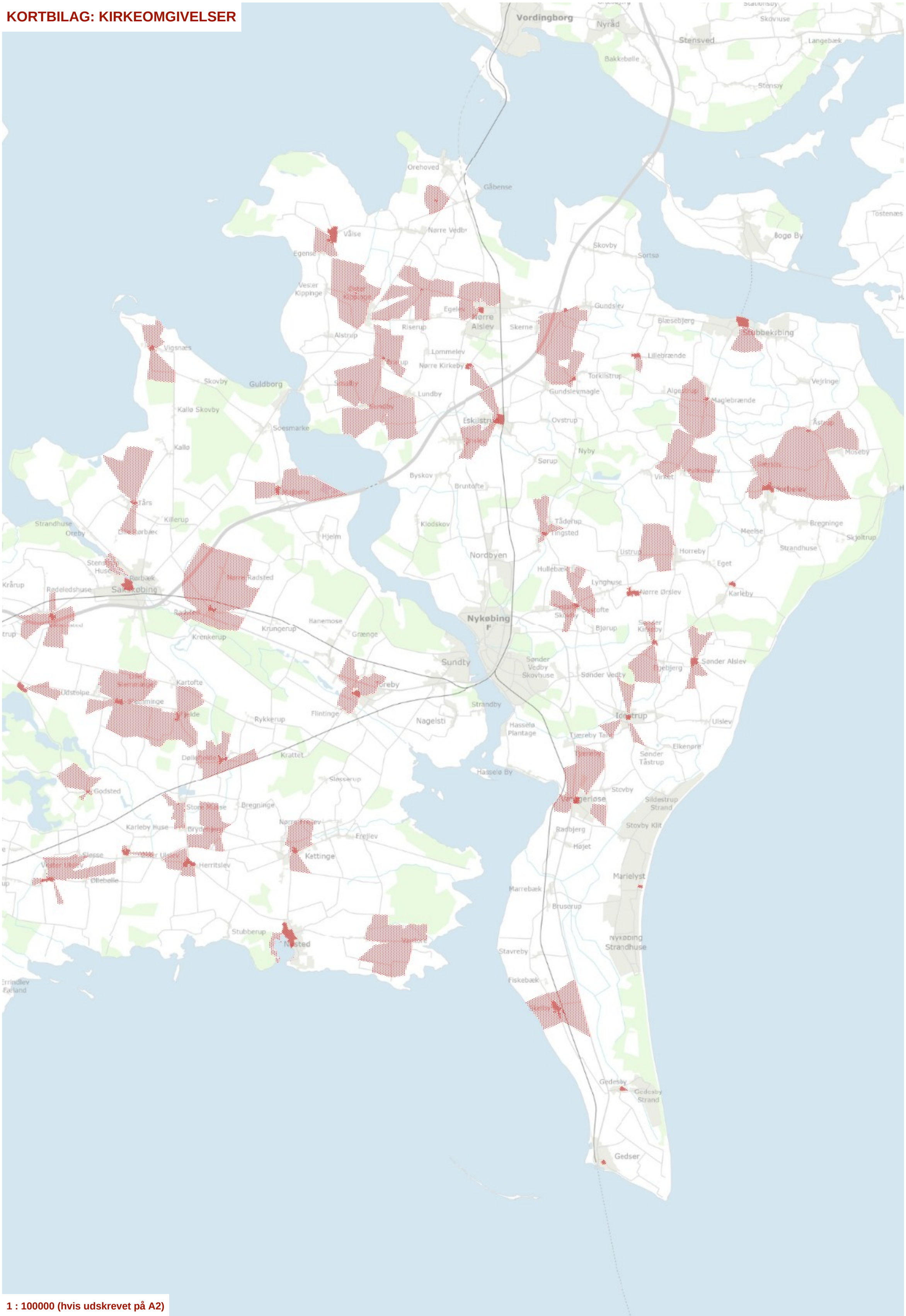
## FAKTA

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

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

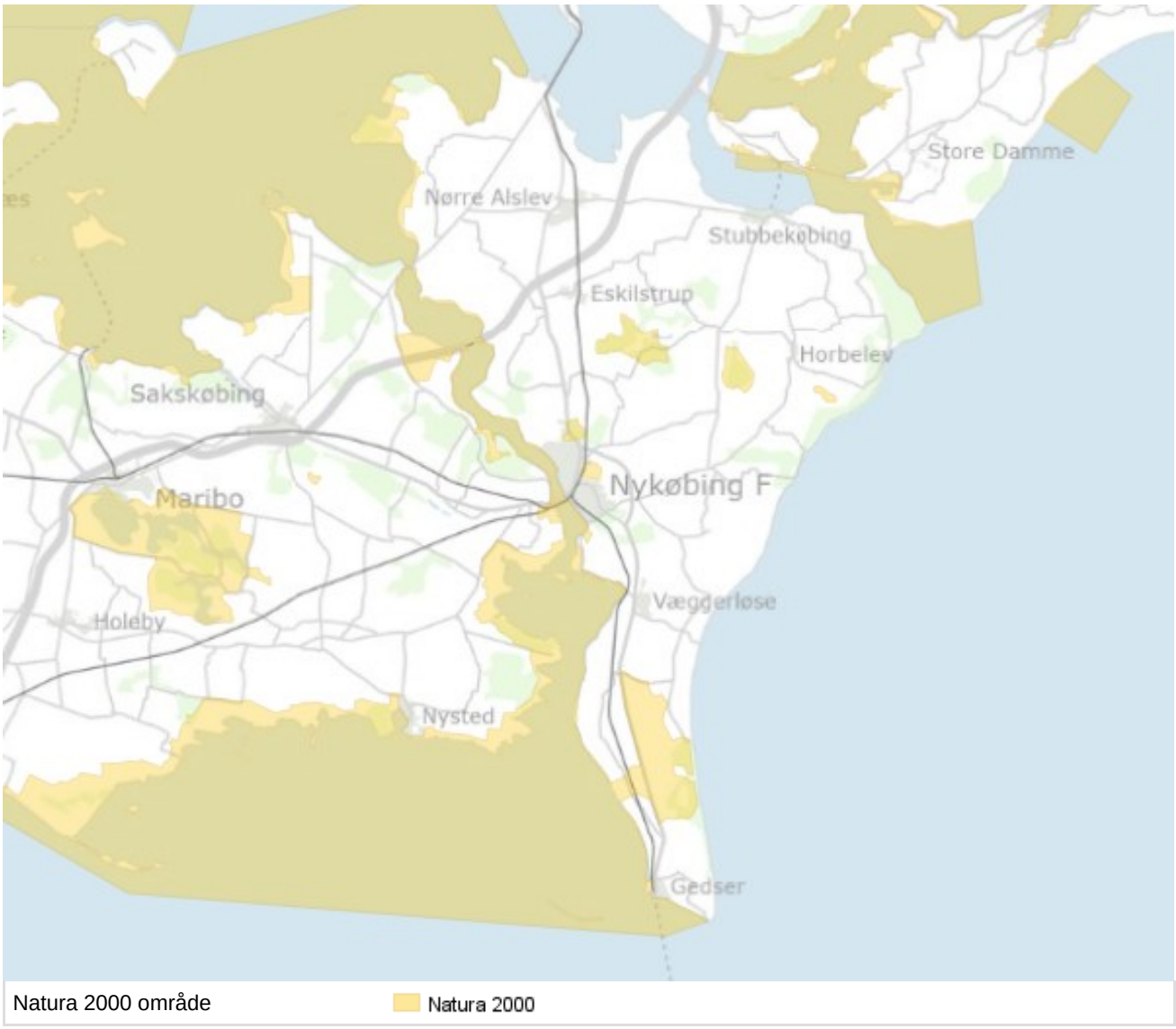
I Guldborgsund Kommune er der tinglyst kirkeomgivelsesfredninger omkring 45 kirker.

# KORTBILAG: KIRKEOMGIVELSER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# NATURA 2000-OMRÅDER




## RETNINGSLINJER

1. Natura 2000-områder er vist på kort.

## REDEGØRELSE

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

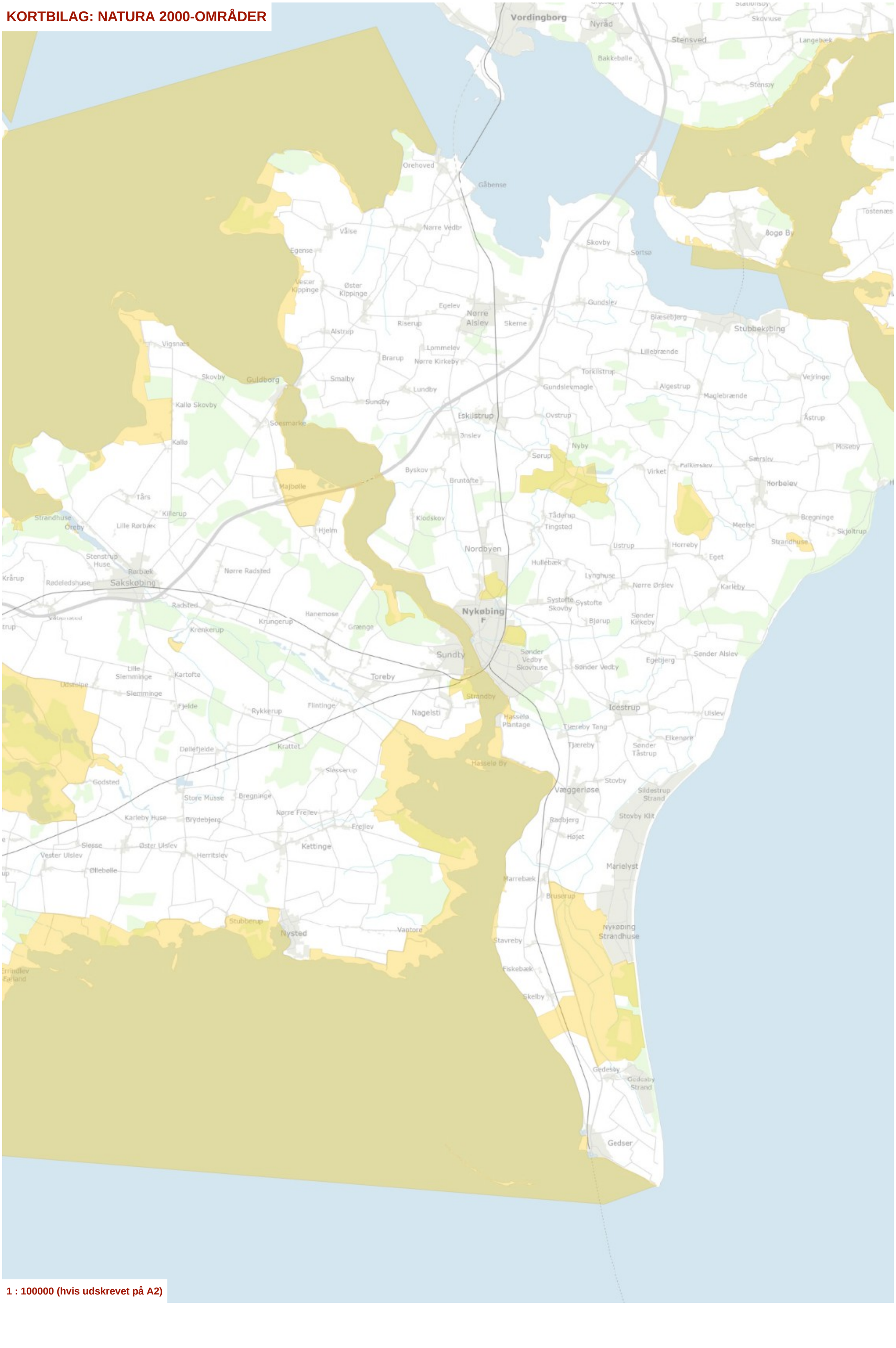
I Guldborgsund Kommune er der følgende Natura 2000-områder:

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

Der kan findes yderligere information om Natura 2000-områderne her.

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

# KORTBILAG: NATURA 2000-OMRÅDER



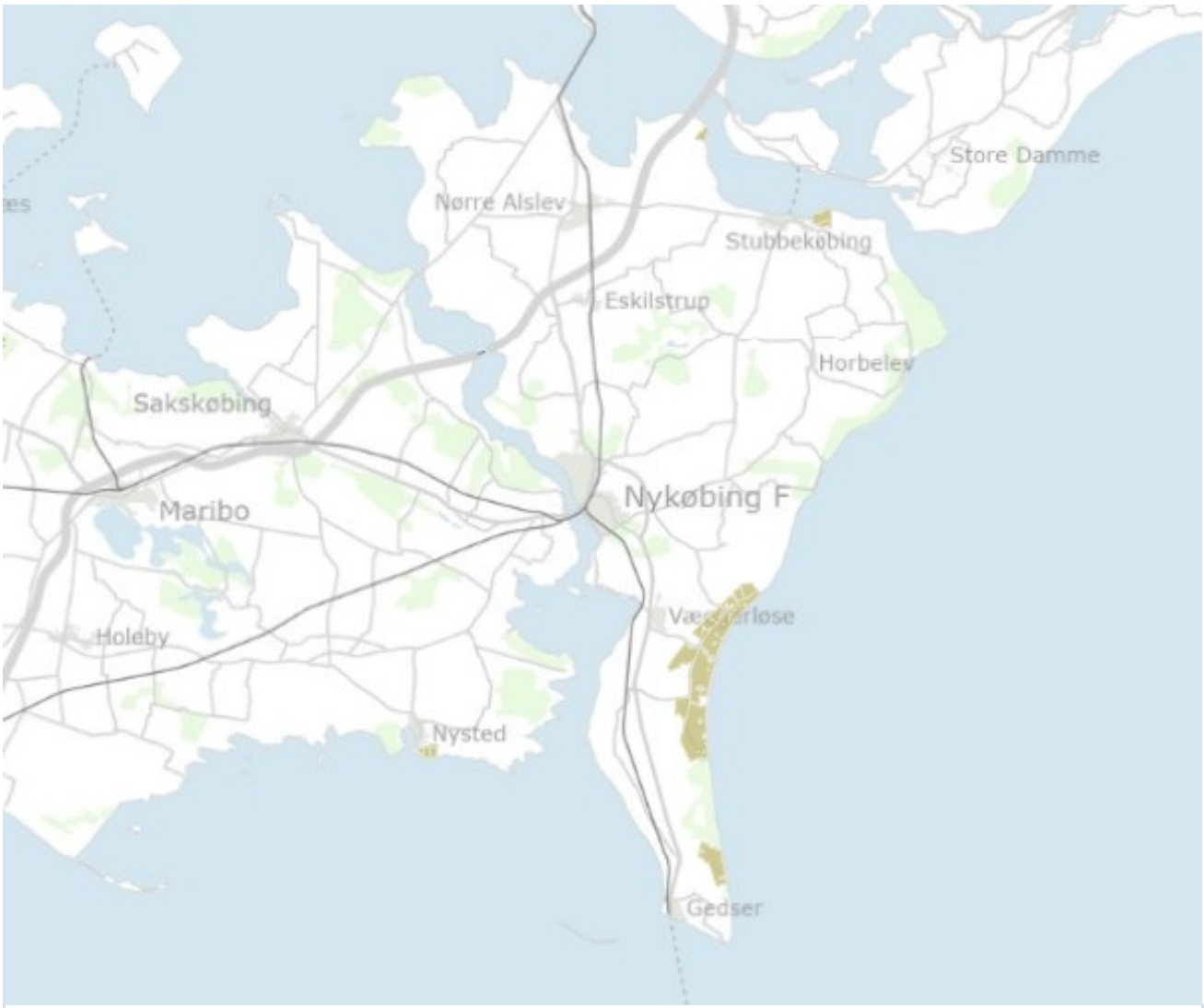

1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# FRITID & TURISME



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

# SOMMERHUSE




Kommuneplan Sommerhus

## RETNINGSLINJER

1. Eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til sommerhusbebyggelse, og de fremgår af kortet.

2. Ved udlæg af nye sommerhusområder skal det gennem lokalplanlægningen sikres, at områderne ikke bliver tæt bebyggede, men at de holdes åbne med større grønne, fælles friarealer o.l. Friarealer skal derfor minimum udgøre 15% (beplantningsbælter, søer, græsarealer, stier, og andre fællesarealer).

3. På ubebyggede arealer indenfor de eksisterende sommerhusområder kan der gennem lokalplanlægning gives tillades til opførsel af feriecentre/feriehoteller.

## REDEGØRELSE

I Guldborgsund Kommune findes ca. 7.600 sommerhuse. Heraf ligger størstedelen, ca. 5.500 stykker, i Marielyst-området. Herudover er der sommerhusområder i Gedesby, Nysted, Sortsø og Stubbekøbing. Sommerhusområderne er hovedsageligt udbygget i 60erne og 70erne, men der er af flere omgange siden 2005 blevet udlagt arealer til ca. 1.170 nye sommerhusgrunde. Således findes der i alt nu ca. 8.750 sommerhusgrunde i kommunen.

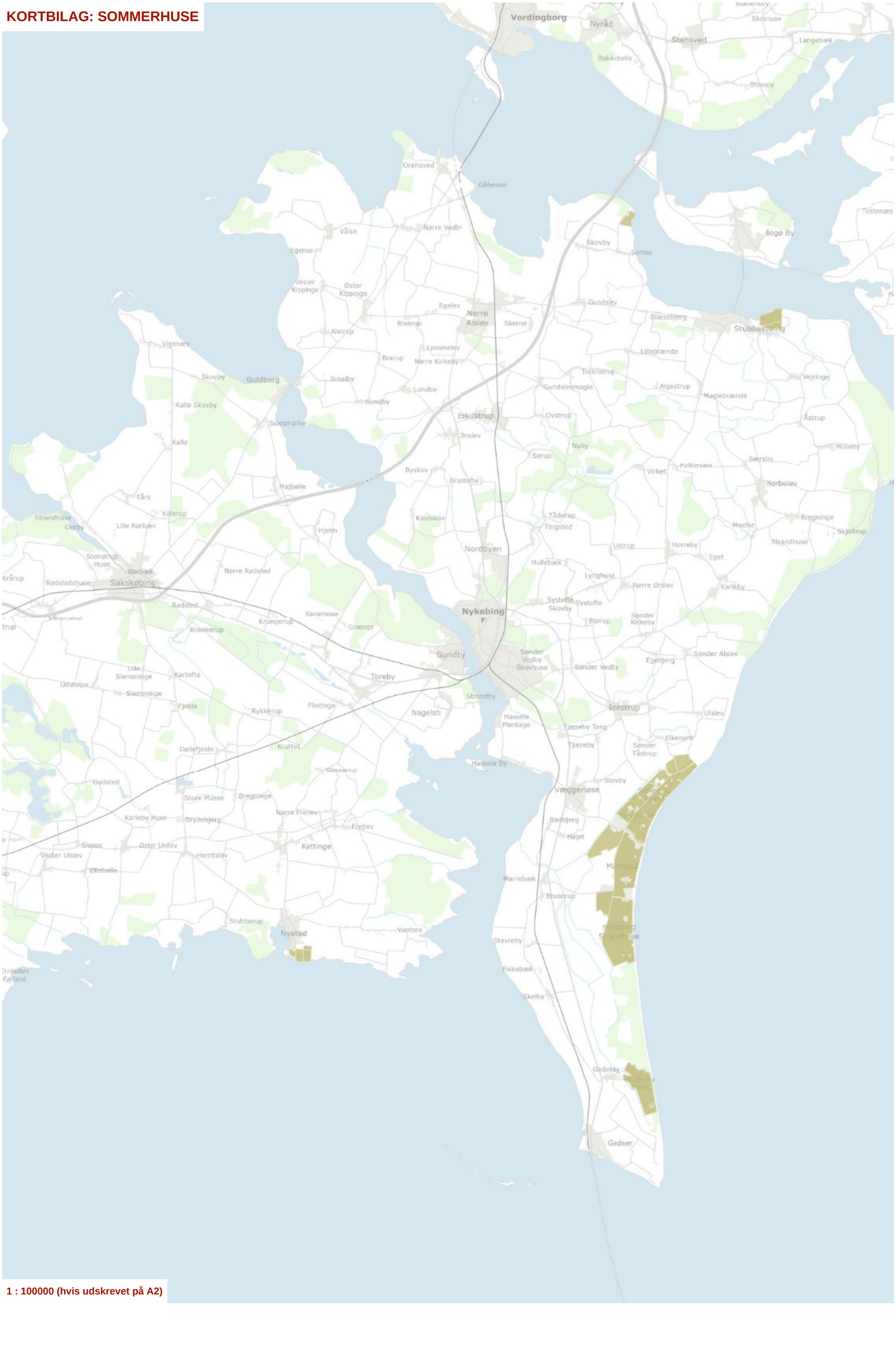
I 2021 er der gennem et landsplansdirektiv blevet udlagt yderligere arealer til nye sommerhuse, ved Godthaabs Alle, Marielyst Feriepark og Sildestrup Øvej, hvor det i alt er mulighed for ca. 175 nye sommerhusgrunde. Disse områder er endnu ikke lokalplanlagt og overført til sommerhuszone i kommuneplansammenhæng, men de vil blive planlagt og udviklet i takt med at behovet opstår.

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



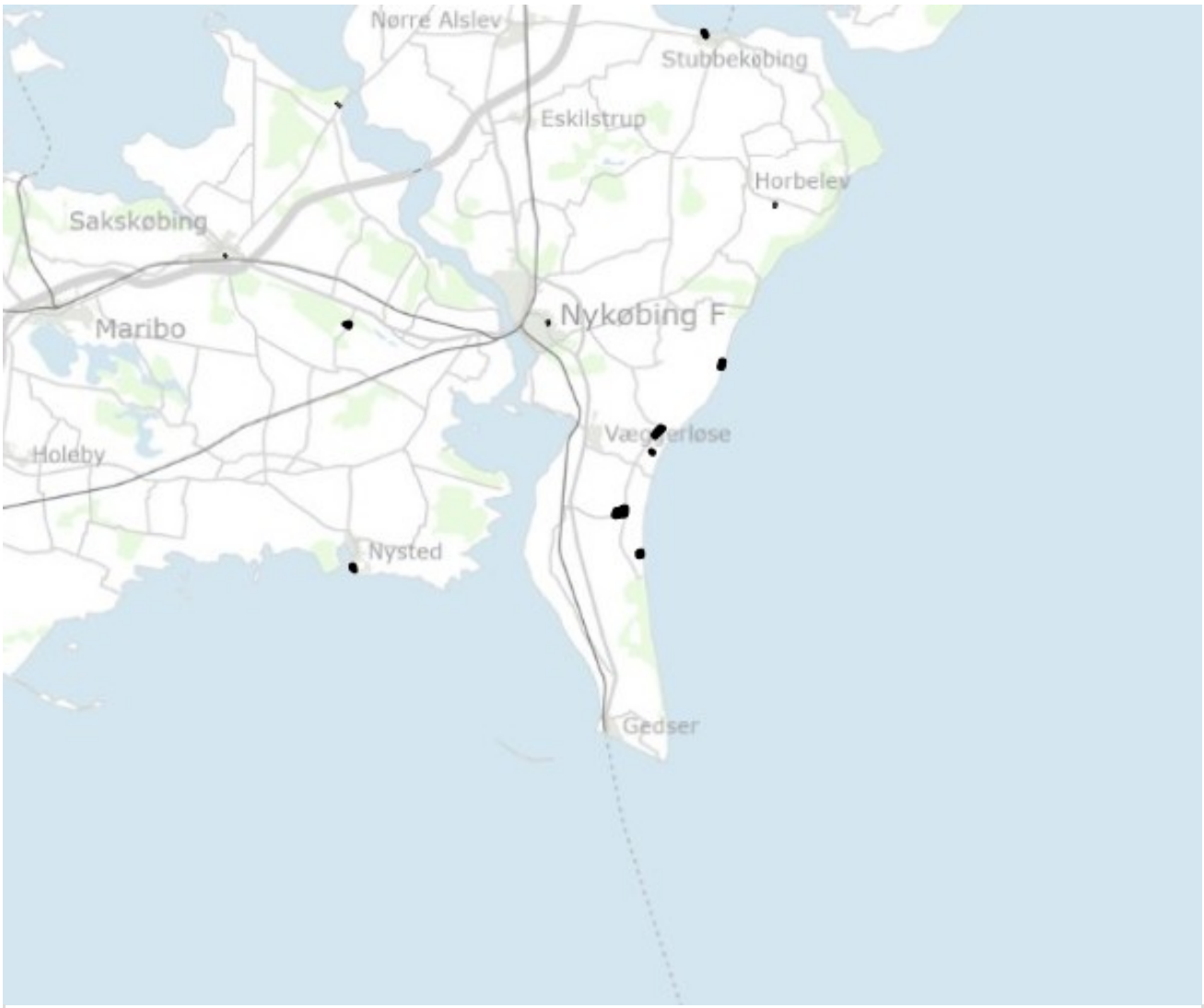
Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: SOMMERHUSE




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# CAMPINGPLADSER




## RETNINGSLINJER

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

## REDEGØRELSE

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

Campingpladserne tilbyder en varieret række af overnatningsmuligheder. Udover overnatning i telt og hytter er der på flere campingpladser igangsat et arbejde med at tilvejebringe faciliteter til autocampere.

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

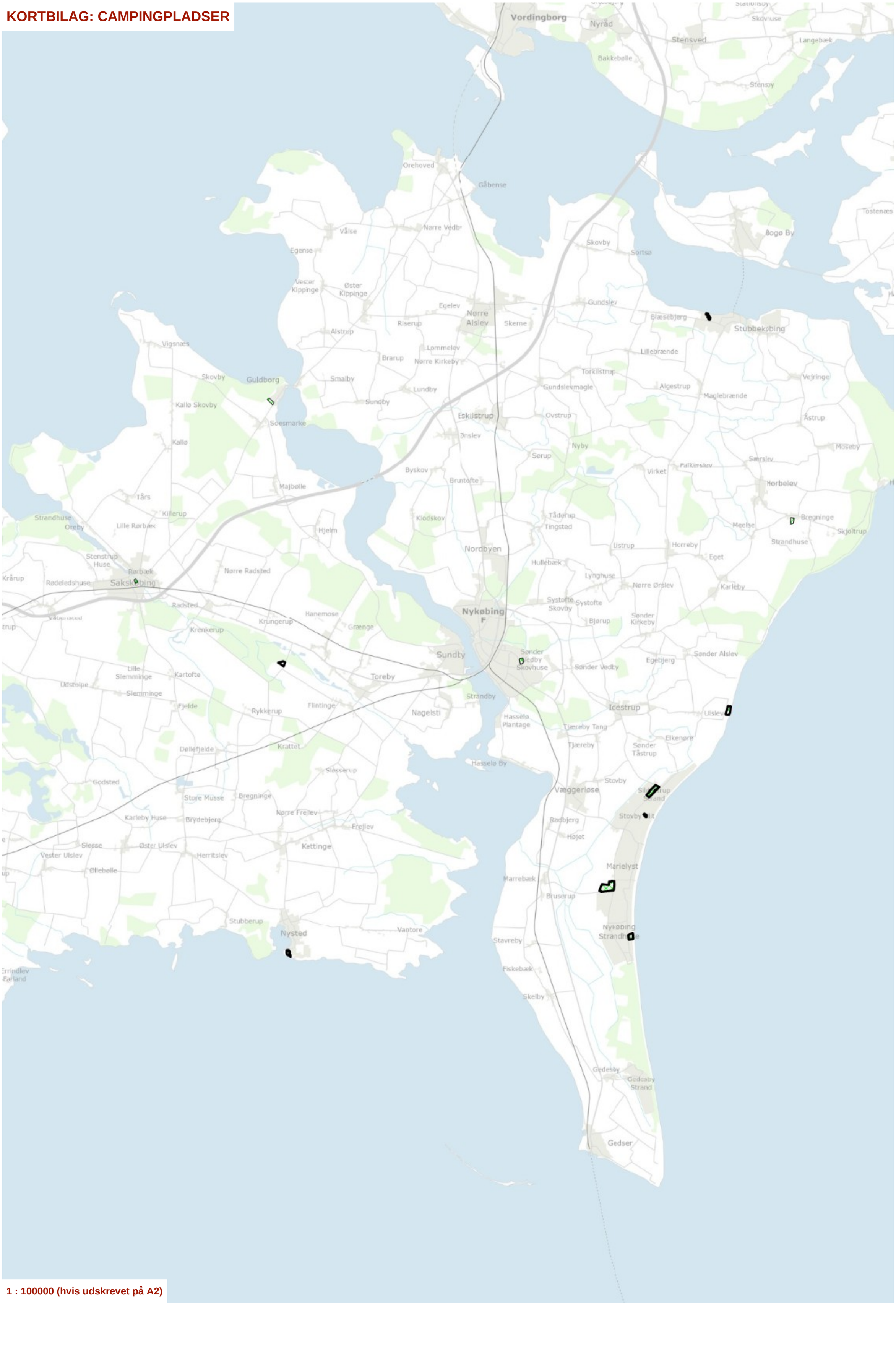


Foto: Guldborgsund Kommune

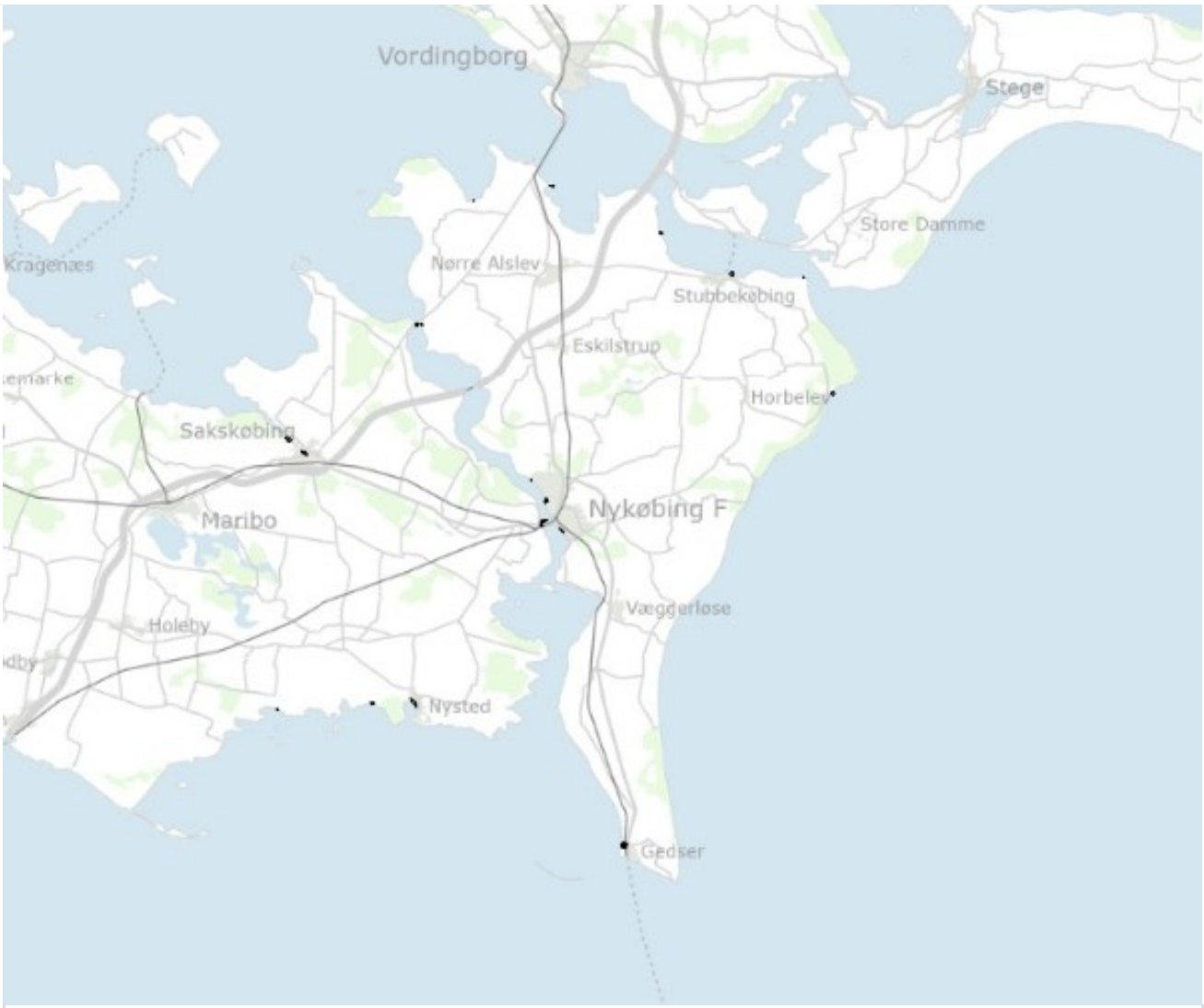
## FAKTA

I Guldborgsund Kommune er der 12 campingpladser. Fem af dem er beliggende i tilknytning til sommerhusområderne på østkysten. Herudover er der pladser i Guldborg, Horbelev, Nykøbing, Nysted, Sakskøbing, Stubbekøbing og Toreby.

# KORTBILAG: CAMPINGPLADSER


Vordingborg
Nyråd
Stensved
Bakkebølle
Stensby
Langebæk
Skovhuse
Orehoved
Gåbense
Nørre Vedby
Vålse
Egense
Vester Kippinge
Øster Kippinge
Egelev
Nørre Alslev
Riserup
Skerne
Alstrup
Vigsnæs
Lommelev
Brarup
Nørre Kirkeby
Skovby
Guldborg
Smålby
Lundby
Sundby
Kallø Skovby
Søesmarke
Kallø
Majbølle
Eskilstrup
Ønslev
Byskov
Bruntofte
Klodskov
Hjelm
Tårs
Killerup
Strandhuse
Oreby
Lille Rørbæk
Stenstrup Huse
Rørbæk
Rødeledshuse
Sakskøbing
Nørre Radsted
Radsted
Krenkerup
Krungerup
Hanemose
Grænge
Nordbyen
Skovby
Sortsø
Bøgø By
Tostenæs
Gundslev
Blæsebjerg
Stubbekøbing
Lillebrænde
Torkilstrup
Gundslevmagle
Algestrup
Maglebrænde
Vejringe
Åstrup
Ovstrup
Nyby
Sørup
Virket
Mosebyværk
Mosebyværk
Mosebyværk

# FRITIDSHAVNE




Fritidshavne

## RETNINGSLINJER

1. Ved alle udbygningsplaner skal der ved projekternes placering og omfang tages hensyn til bevarelse af natur-, miljø- og kulturmiljøværdier samt til kysternes benyttelse til andre rekreative formål.

2. De kommunale lystbådehavne skal så vidt muligt drives af foreningerne omkring havnene.

3. Der skal sikres synergieffekter mellem havn og by gennem sammentænkning med den øvrige byplanlægning, herunder ved at benytte sig af integrerede byfunktioner og sikre gode forbindelser og sammenhænge.

4. Der kan kun planlægges for husbåde i havne i byzone.

## REDEGØRELSE

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

Integration af anden anvendelse end erhvervsformål, f.eks. boligbebyggelse, indgår som led i en fortsat udvikling af havnemiljøerne. Der er således lavet boligudvikling omkring Slotsbryggen, der har blandet etageboligbebyggelse og rekreative udendørsarealer på dele af havneområdet i Nykøbing.

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

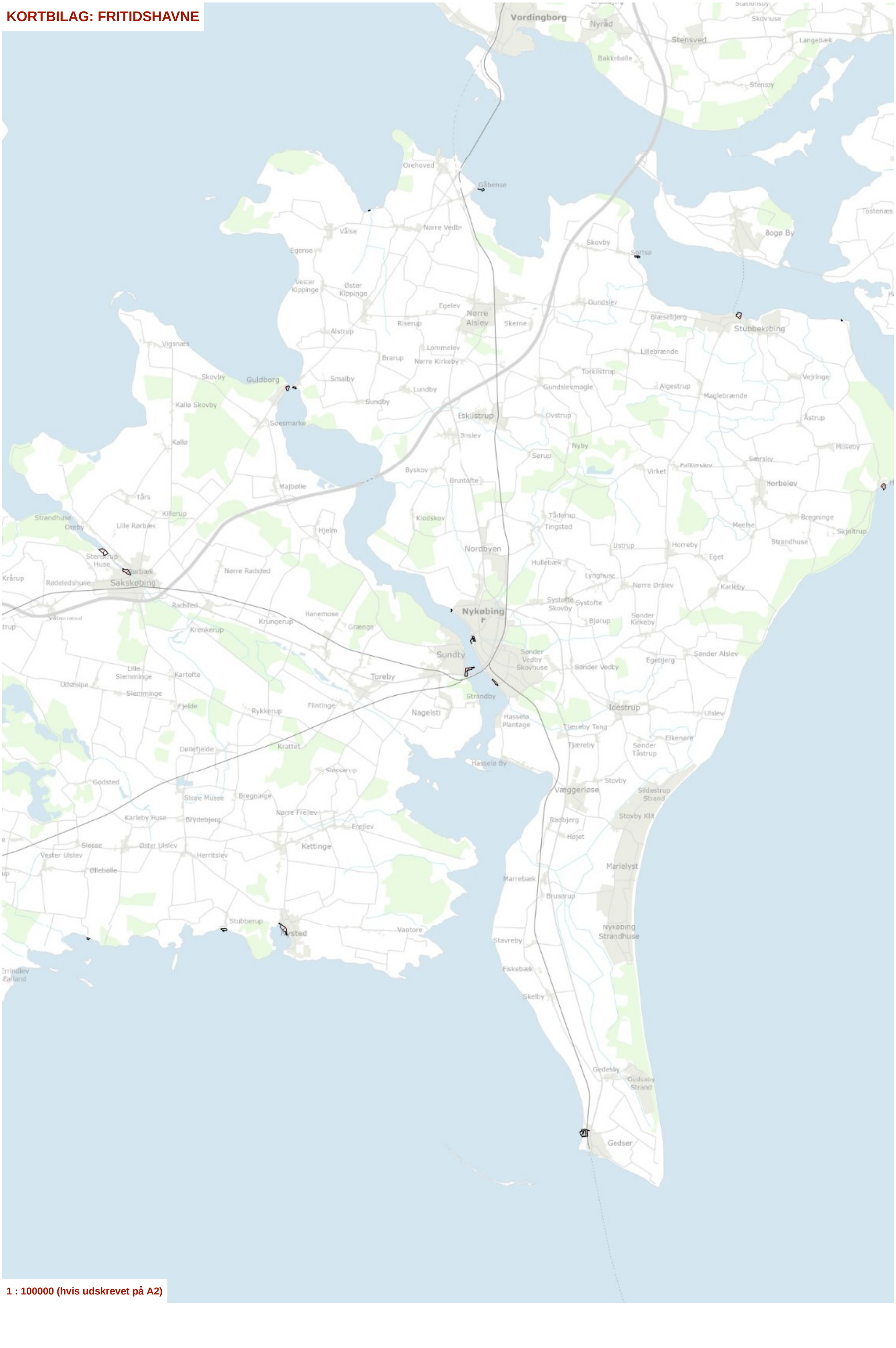
Det er blevet attraktivt at anvende husbåde til fritidsboliger. På samme vis som autocampere kan husbådene bidrage til mere turisme og oplevelser på havnen samt bidrage til vedligeholdelse og løft af arealerne.

Udvidelse og etablering af fritidshavne kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.



Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: FRITIDSHAVNE




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# GOLFBANER

Golfbaner 

## RETNINGSLINJER

1. Ved anlæg af goldbaner skal der tages hensyn til områdets landskab, natur og kultur.

2. Ved anlæg eller udvidelser af golfbaner skal det sikres, at der er offentlig adgang, og at arealerne også kan anvendes til andre former for friluftsliv.

## REDEGØRELSE

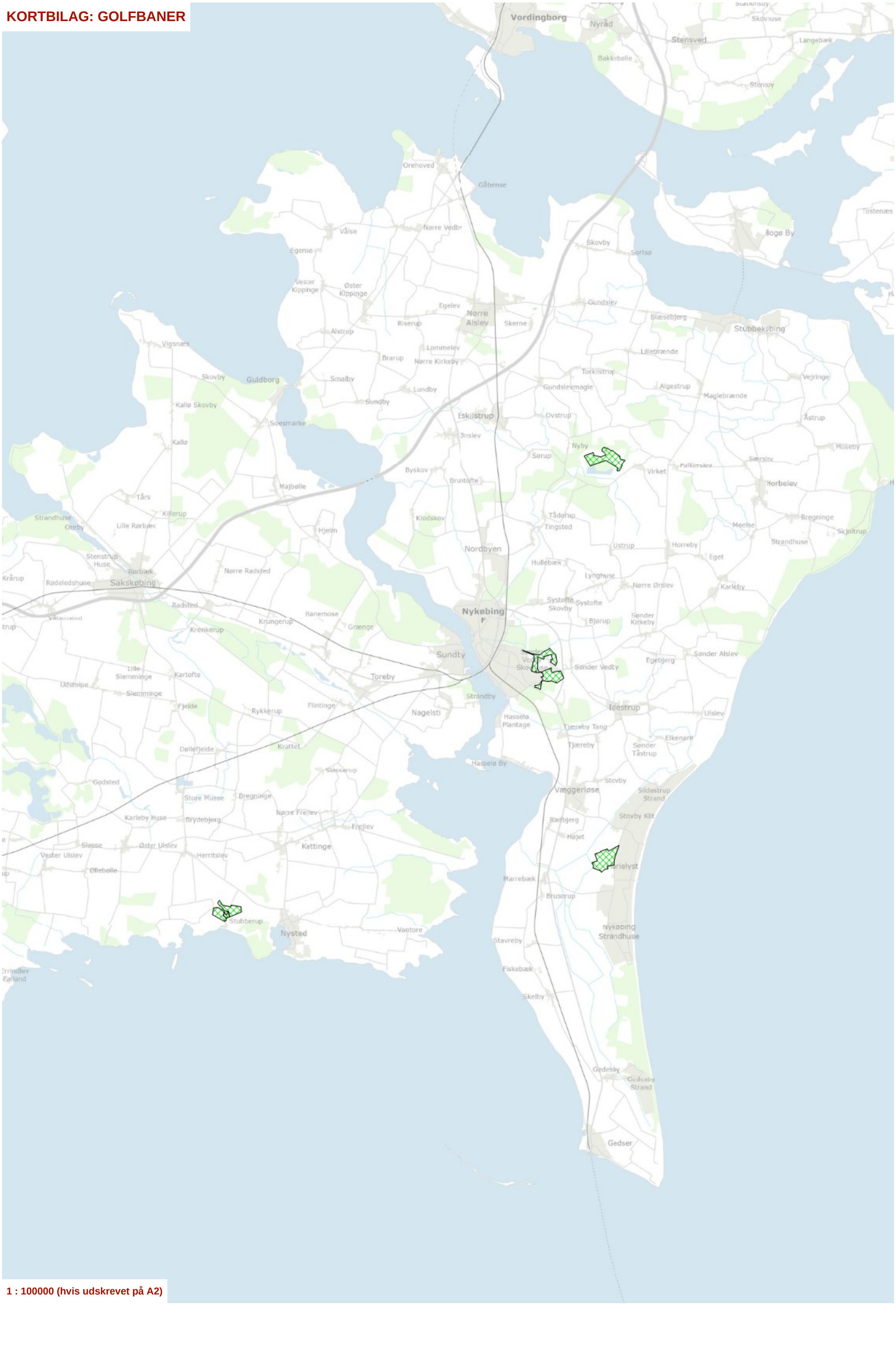
I kommunen findes tre 18 hullers golfbaner ved Marielyst, Nykøbing og Virket på Midtfalster. Herudover er der mulighed for at etablere en ny golfbane ved Stubberup umiddelbart vest for Nysted, hvor der allerede findes en godkendt lokalplan for en golfbane.

I Maribo i Lolland Kommune er der allerede etableret en golfbane, som i stort omfang dækker behovet for golfbaner i Guldborgsund Kommunes vestlige del.



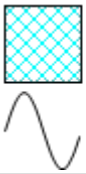
Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: GOLFBANER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# KOLONIHAVER

Kolonihavearealer 

## RETNINGSLINJER

1. Nye arealer til kolonihaver skal ligge op til byområder eller i forbindelse med eksisterende kolonihaver.

2. Når der udlægges arealer til nye kolonihaver eller etableres erstatningshaver for nedlagte haver, skal kommunen tage hensyn til områdets landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier, mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder samt offentlighedens adgang til området.

3. Nye arealer til kolonihaver skal placeres, så de ikke generes af forurening (eksempelvis lugt og støv) fra omgivelserne. Det vil sige, at de ikke skal placeres ud til motorvej, større veje eller i industriområder, hvor de kan være udsat for forurening.

## REDEGØRELSE

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

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

**I kommunen er der syv kolonihaveforeninger med varige haver:**

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

**Ikke-varige haver:**

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

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

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

### Lov om kolonihaver

Bekendtgørelse af lov om kolonihaver kan findes her: Lov om kolonihaver.

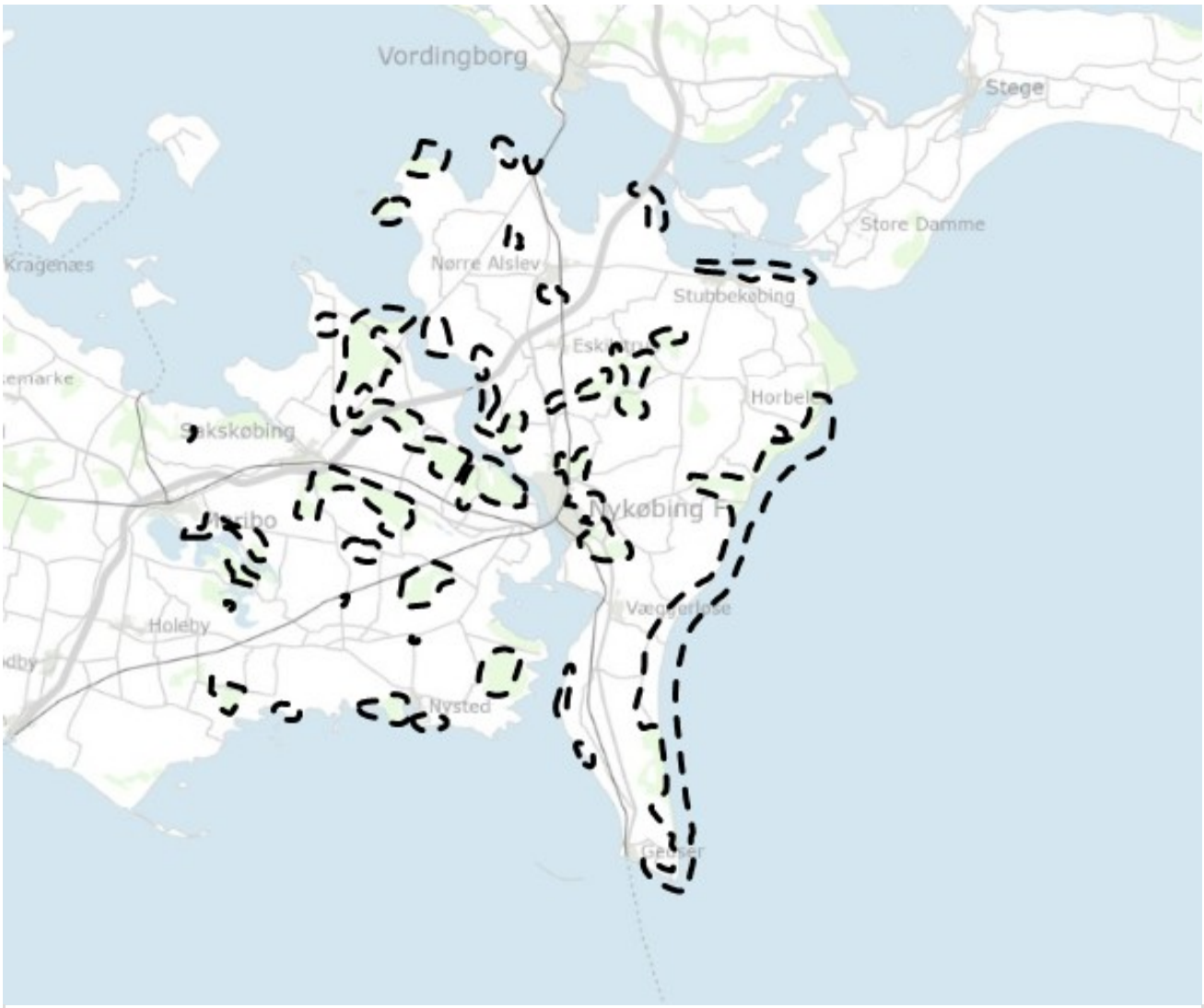


Foto: Colourbox

# KORTBILAG: KOLONIHAVER

1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# NATURBASERET FRILUFTSLIV




Friluftsområder

## RETNINGSLINJER

1. Friluftsområder er udpeget og angivet på kort.

2. Nye, rekreative anlæg og aktiviteter kan etableres i det omfang, de ikke forringer områdernes naturmæssige kvaliteter, der er grundlaget for områdernes rekreative værdi.

3. Rekreative anlæg og aktiviteter etableres i samarbejde med lodsejere.

4. Ved ændring eller placering af nye anlæg eller aktiviteter i områderne skal det sikres, at befolkningens adgang til området og de naturbaserede rekreative interesser ikke forringes.

5. Ved nedlæggelse af jernbanestrækninger skal en fremtidig rekreativ anvendelse vurderes.

## REDEGØRELSE

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

Med baggrund i den kommunens vedtagne Naturstrategi - arbejdes der løbende på, i samarbejde med lodsejere og andre interessenter, at etablere andre rekreative områder med offentlig adgang, stisystemer og brugerfaciliteter, så der er mange muligheder for naturbaseret friluftsliv.

**Stisystemer og støttepunkter**

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

**Naturvejledning**

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

**Naturlandet Lolland-Falster**

'Naturlandet Lolland-Falster' er et flerårigt projekt, som skal bidrage til udviklingen af Lolland-Falster som én samlet friluftsdestination, med et stærkt, synligt og sammenhængende indhold af naturoplevelser og friluftsaktiviteter. Projektet støttes af Nordea-fonden med 18 millioner kroner. Projektet 'Naturlandet Lolland-Falster' gennemføres af Lolland og Guldborgsund Kommune i fællesskab.

Naturpark Nakskov Fjord, Naturpark Maribosøerne og Naturområde Guldborgsund samt en række mindre naturområder udgør rygraden i Naturlandet Lolland-Falster på grund af deres unikke natur og deres placering tæt ved de tre største byer i landsdelen.

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

## Brugerråd

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

**Offentlige, grønne områder**

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



Foto: Guldborgsund Kommune

## FAKTA

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

"Danske naturparker" er et begreb defineret og udviklet af Friluftsrådet. Begrebet defineres som: "større sammenhængende landskaber af regional betydning. De vil ofte indeholde naturområder af national og international betydning. De er velafgrænsede med stor landskabelig skønhed, naturrigdom og

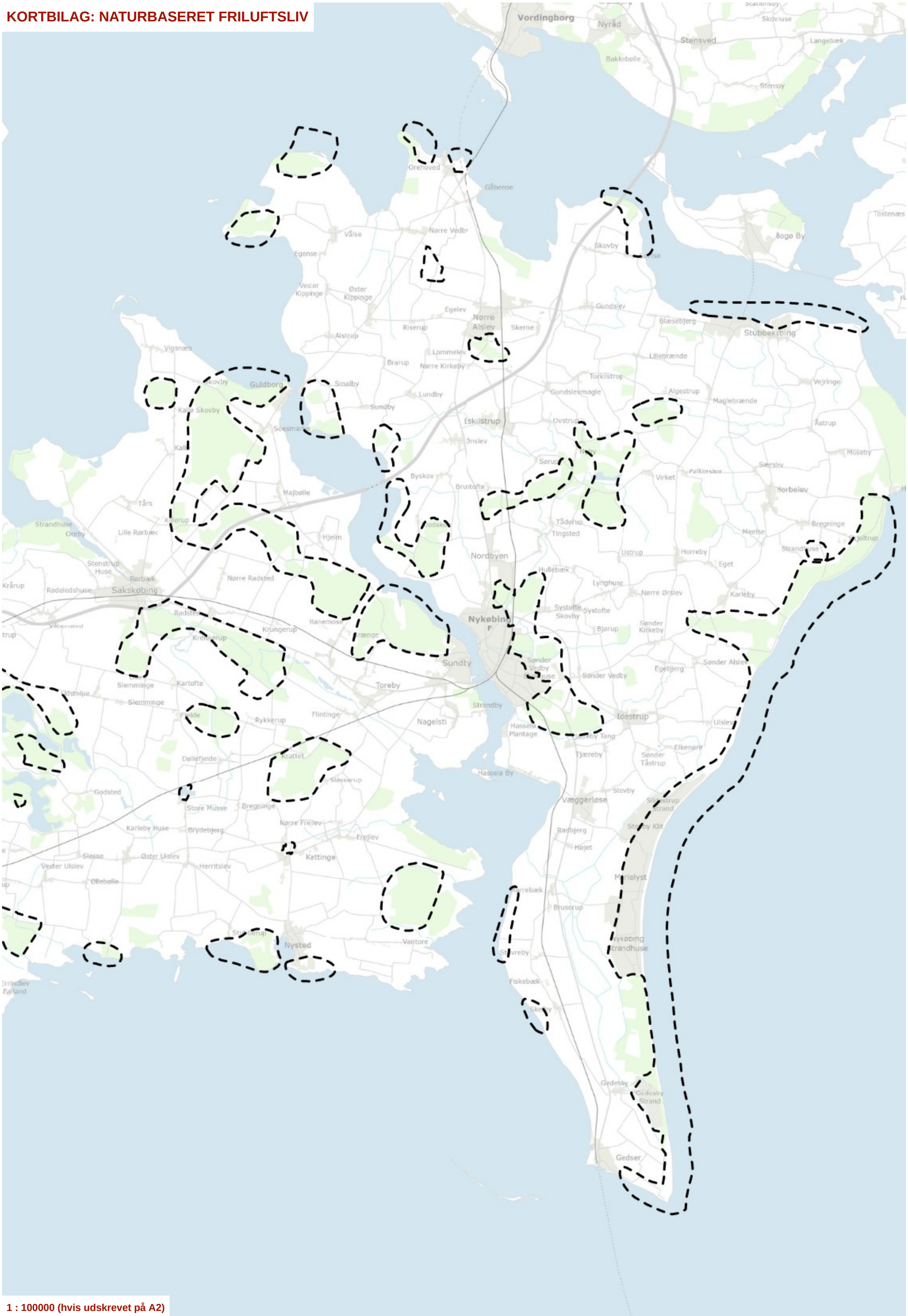
kulturhistorisk værdi. De repræsenterer landskaber karakteristiske for landets forskellige egne, som bør nyde særlig beskyttelse af hensyn til nuværende og kommende generationer."

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

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

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

# KORTBILAG: NATURBASERET FRILUFTSLIV




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# ALTERNATIV FERIEBEBYGGELSE

Flere former for ferietyper vinder frem, nogle på bekostning af de mere traditionelle ferieformer, mens andre sker som supplement til de mange nuværende tilbud. Selvom ikke alle ferieformer er nye, kan de alternative ferieformer nogle gange være svære at indpasse i lovgivningens traditionelle og faste rammer. Guldborgsund kommune ønsker at understøtte udviklingen og udnytte de muligheder som både nye og gamle alternative ferieformer giver.

# HUSBÅDE

## REDEGØRELSE

Guldborgsund kommune i Nykøbing Falster givet tilladelse til etablering af 4 feriehusbåde ved kajen i Slotsbryggen. Det er et ønske at disse muligheder ønskes nærmere undersøgt og måske udnyttes andre steder i kommunens lystbådehavne. Husbåde er i ***"vejledning om byggesagsbehandling af flydende bygninger"*** defineret som "***husbåde som flydende indretninger der gøres til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, og hvis placering er af ikke rent forbigående karakter".*** Selvom etableringen af husbåde sker på vand, vil der ofte være forhold på land der skal tilpasses, såsom parkeringspladser vej-, og stiadgang og eventuelle toilet og badefaciliteter. Derfor vil husbåde hovedsageligt kun kunne placeres indenfor byzonearealer.

Husbåde anses i vid udstrækning for at være beboelse og bebyggelse på lige fod med bebyggelse på land. Placeringen af et antal husbåde kan derfor have et sådan omfang at det kræves at der udarbejdes en lokalplan. Den nærmere placering og udseende kan reguleres gennem lokalplanlægningen for at opnå en hensigtsmæssig placering og at de indpasses i områdets karakter.

Det kan være nødvendigt at få tilladelse fra andre myndigheder i forbindelse med udviklingen af arealer til husbåde til fritids brug. Det kan f.eks. kræve tilladelse fra kystdirektoratet at ændre anvendelse på nogle af havnearealerne.

# FERIECENTRE

## RETNINGSLINJER

1. Feriecentre skal placeres indenfor/i forbindelse med eksisterende turistområder.

2. Eksisterende natur skal inddrages i feriecenterets planlægning.

3. Aktiviteter skal placeres først i området, for at undgå trafik.

4. Regler for bebyggelse og parkering reguleres efter de nærmere regler for de enkelte funktioner, herunder sommerhuse, erhverv og detailhandel.

5. Offentlighedens adgang til kysten skal sikres.

## REDEGØRELSE

Feriecentre er områder, hvor der er opført feriebebyggelse efter en samlet plan ofte centreret rundt om et område med fælles aktiviteter som f.eks. en restaurant, et vandland eller sportsaktiviteter. De fælles faciliteter bidrager med et øget aktivitetsniveau til et område, og kan derfor understøtte en turismeudvikling i et givent område. Det er derfor helt afgørende at et feriecenter placeres efter en sammenhængende turismestrategi, så kommunens nuværende aktiviteter understøttes. Dette kan være med til at understøtte og udvide turistsæsonen for et større område. Grundet de centrale funktioner, vil der være tale om mindre og mellemstore overnatningsmuligheder i form feriehytter. De nærmere regler for udseende og anvendelse fastsættes gennem lokalplanlægningen.

# GLAMPING

## REDEGØRELSE

Glamping er en ny ferieform der er vundet frem de seneste år. Ordet er en sammentrækning af de engelske ord glamour og camping, og er således udtryk for en mere luksuriøs form for camping, hvor de primitive faciliteter er byttet ud med mere permanente faciliteter og af højere kvalitet. Glamping konceptet giver mulighed for at komme tættere på naturen og få naturoplevelser uden at gå på kompromis med komforten fra hotelværelset. Med naturkvaliteterne i Guldborgsund kommune er det oplagt at udnytte og understøtte denne nye ferieform.

Idet der er tale om en nyere trend, er glamping ikke tydelig defineret i diverse lovgivninger. Det kan i den konkrete sagsbehandling give udfordringer med opnå de ønsker der kan være forbundet med etableringen. Glamping vurderes at være omfattet af Planloven (krav om landzonetilladelse), bygningsreglementet (krav om byggetilladelse) samt kan være omfattet af Sommerhusloven og Campingloven afhængigt af størrelse og placering.

Det er således fra diverse lovgivninger f.eks. som udgangspunkt en forudsætning at:

- Telte er transportable og dermed kan pilles ned indenfor et døgn
- Begrænset omfang af installationer (vand og varme)
- Telte placeres i umiddelbart nærhed til eksisterende bebyggelse og hinanden
- Der er under ti enheder
- Indvirkningen på naturen og landskabet skal vurderes

Der kan således i den konkrete situation være dilemma mellem at ønske at højne kvalitet men ikke kunne etablere en fast konstruktion eller ønske om en naturskøn placering, men et krav om en placering i umiddelbart nærhed til bebyggelse.

# MILJØ



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

# AFFALDSBEHANDLING

## RETNINGSLINJER

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

## REDEGØRELSE

Affald bortskaffes i henhold til gældende affaldsregulativer og efter anvisning fra kommunen. Det fælleskommunale affaldsselskab, I/S REFA, dækker ud over Guldborgsund Kommune også Lolland Kommune. Dagrenovationsordning, genbrugspladser, deponerings- og affaldsforbrændingsanlæg drives af I/S REFA. SWS (Special Waste System A/S) driver forbrændingsanlæg til forbrænding af farligt affald i Nørre Alslev.

### Affaldsplan og -regulativer

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

Staten har i 2020 udsendt "Handlingsplan for cirkulær økonomi - National plan for forebyggelse og håndtering af affald 2020-2023". Initiativer i handlingsplanen er bl.a. udmøntet i ny affaldsbekendtgørelse der er trådt i kraft d. 1. januar 2022. Her stilles der bl.a. krav om sortering og indsamling af affald i 10 fraktioner. Guldborgsund Kommunen har udarbejdet tillæg til affaldsplan 2014-2024, der omhandler husstandsindsamlingen af 10 fraktioner. Det forventes at affaldsplanen revideres i planperioden.

Affaldsplan 2014-2024, inkl. tillæg.

Ordninger for husholdnings- og erhvervsaffald er beskrevet i regulativer.

Regulativer for erhvervs- og husholdningsaffald

### Genbrugspladser

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

Genbrugspladser

## Deponeringsanlæg

Miljøcenter Hasselø modtager årligt 18.000 tons affald til deponi. Med de nuværende miljøgodkendte arealudlæg og fyldhøjder forventes deponeringsanlægget at have en restlevetid på mindst 50 år. Affaldsprognosen forventer et fald i affaldsmængderne på 2% frem til 2024. På den baggrund har Guldborgsund Kommune valgt, at der ikke skal udlægges nye arealer til deponeringsanlæg.

## Affaldsforbrændingsanlæg

I/S REFA's affaldsforbrændingsanlæg i Nykøbing modtager ca. 97.000 tons brændbart affald pr. år. Heraf kommer 38.000 tons affald som dagrenovation fra Lolland og Guldborgsund Kommune. De øvrige affaldsmængder kommer fra erhverv, Sjælland samt importeret affald. Det er i affaldsplanen vurderet, at der er rigelig forbrændingskapaciet. Der er derfor ikke behov for udlægning af arealer til nye forbrændingsanlæg i planperioden.

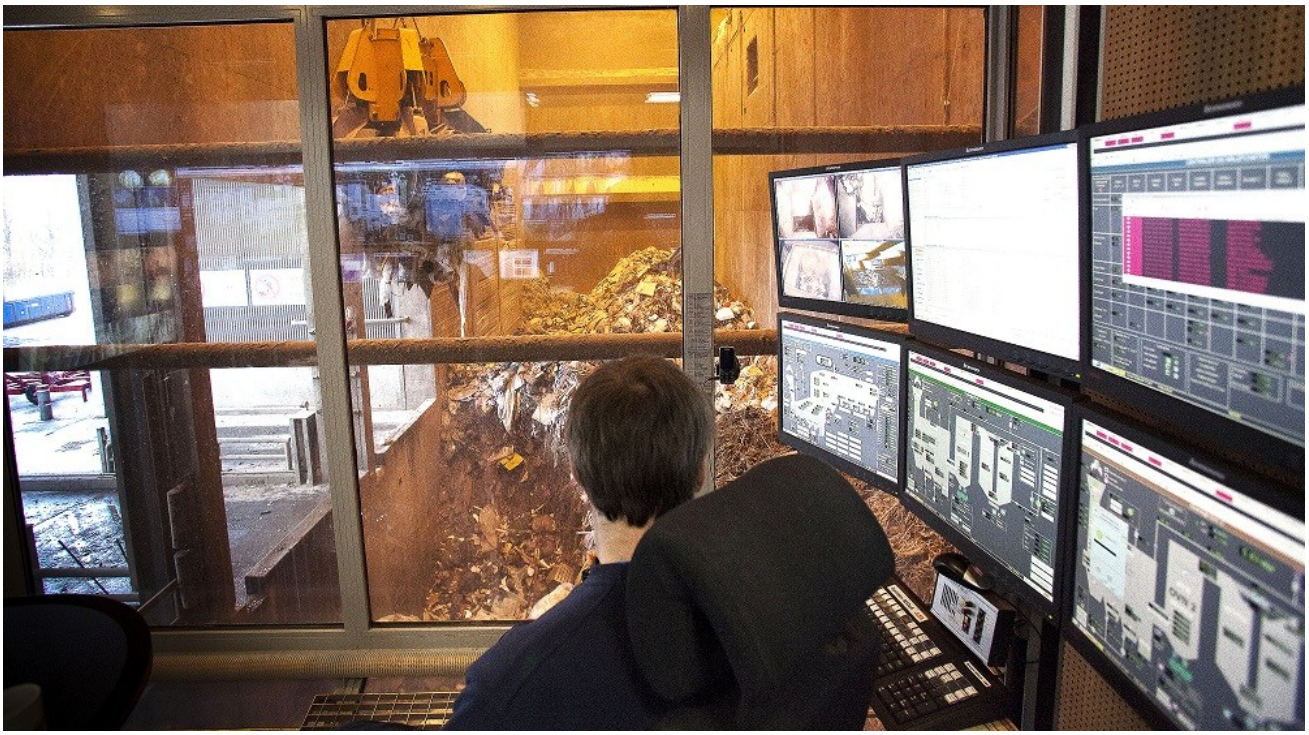


Foto: I/S REFA

# VARMEFORSYNINGSANLÆG



Varmeværker 

## RETNINGSLINJER

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

## REDEGØRELSE

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

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

Fjernvarmeområderne i kommunens forsynes med energi fra små og mellemstore kraft- og varmeværker. De største er det halmfyrede kraftvarmeværk i Sakskøbing, der også forsyner Maribo i Lolland Kommune og affaldsforbrændingsanlægget i Nykøbing, der har regional betydning på affaldsområdet.

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

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

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

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

Vindenergi er nærmere beskrevet i afsnittet 'Store vindmøller'.




Foto: I/S REFA

# KORTBILAG: VARMEFORSYNINGSANLÆG

**1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)**

# VANDLØB, SØER OG KYSTVANDE

## REDEGØRELSE

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

Miløмål for vandløb, søer og kystvande er fastlagt i vandområdeplanerne 2021 - 2027 med tilhørende bekendtgørelser, der indeholder bindende miljømål for vandområderne. Vandområdeplanerne erstatter statens vandplaner og er vedtaget i henhold til lov om miljømål, der er udmøntet af EUs Vandrammedirektiv.

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

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

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

Vandområdeplaner, bekendtgørelser, m.v. kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside: www.mst.dk



Foto: Guldborgsund Kommune

## Vandløb

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

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

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

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

Vandløbene i Guldborgsund Kommune bærer præg af en stor variation i vandføringen, ringe faldforhold og lille fysisk variation. De er derfor ekstra sårbare for påvirkning fra spildevandsudledninger fra ejendomme i det åbne land. En del vandløb er udtørret om sommeren.

### Vandløbsregulativer

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

## Vandløbsloven

Det fremgår af vandløbslovens formålsparagraf at:

- det skal sikres, at vandløb kan benyttes til afledning af vand, navnlig overfladevand, spildevand og drænvand.

- fastsættelse og gennemførelse af foranstaltninger efter loven skal ske under hensyntagen til de miljømæssige krav til vandløbskvaliteten, som fastsættes efter anden lovgivning.

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

# SPILDEVAND

## RETNINGSLINJER

1. Spildevand skal inden udledningen renses tilstrækkeligt til, at der ikke sker en negativ påvirkning af vandområder miljøtilstand, herunder badevandskvaliteten.

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

## REDEGØRELSE

Håndtering af spildevand fremgår af kommunens Spildevandsplan 2020-2024.  Spildevandsanlæg inden for kloakoplande drives af Guldborgsund Forsyning.

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

Der er sket en betydelig indsats for kloakering af ejendomme i det åbne land.

Kommunens spildevandplan skal være i overensstemmelse med statens vandområdeplaner. Indsatserne skal være gennemført senest i 2027.

Spildevandsplanen revideres i planperioden. Her bliver den primære indsats ejendomme uden for kloakopland, men indenfor område udpeget med renseklasse.

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



Foto: Guldborgsund Kommune

# GRUNDVAND

## RETNINGSLINJER

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

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

3. Retningslinje 1 og 2 kan afviges, såfremt der udarbejdes en grundvandsredegørelse der sandsynliggøre at beskyttelsen af grundvandet er tilstrækkelig.

## REDEGØRELSE

Al drikkevand i Guldborgsund Kommune kommer fra grundvand. På den nordlige del af Lolland indvindes der fra kalkmagasinet. Længer mod syd ligger kalken dybere, og der indvindes fra et regionalt sandlag der ligger over på kalklaget. På Falser er billedet det samme. Her indvindes grundvand på Nord- og Midtfalster fra kalkmagasinet og kun på den sydligste del af Falster indvindes fra sand.

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

Drikkevandsinteresserne deles i tre kategorier:

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

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

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

Ved aktivitet i OSD og indvindingsoplande uden for OSD er der risiko for forurening af grundvandet. Derfor er det vigtigt, at tage højde for beskyttelsen af grundvandet når der planlægges ny aktivitet som f.eks. industri, bebyggelse og andet, der kan øge risikoen for forurening. Staten har udgivet en bekendtgørelse med tilhørende vejledning, som kommunerne skal følge når de planlægger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande. Disse giver retningslinjer for hvilke typer aktivitet der må ske inden for OSD og indvindingsoplande.

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

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

Bekendtgørelse

Vejledning



Foto: Guldborgsund Kommune

## Grundvandsredegørelse. Bilag til kommuneplan 2019

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

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

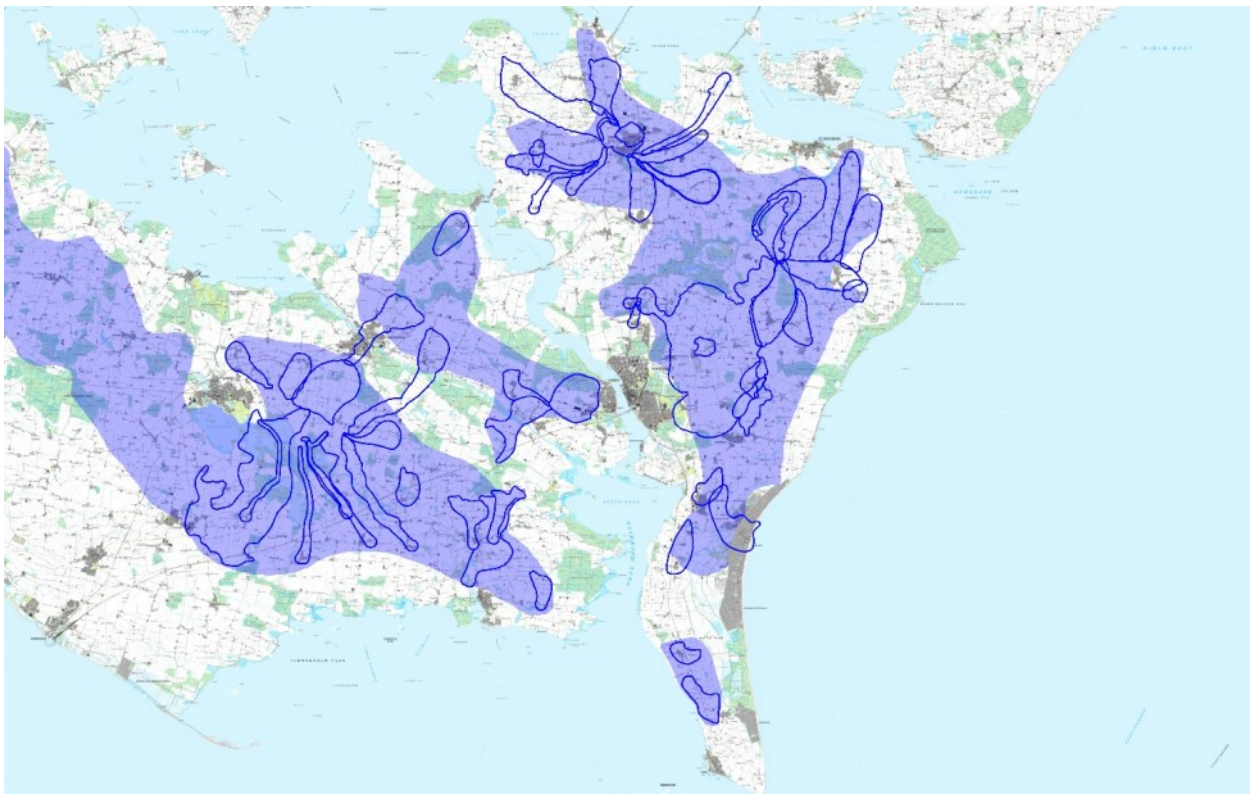
**OSD og indvindingsoplande**

Store dele af Guldborgsund Kommune er af staten udpeget til områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det er inden for disse områder man finder de fleste indvindinger, da det er inden for disse områder, at grundvandet generelt er bedst. Grundvandsindvindingen i Guldborgsund Kommune er relativ lille i forhold til arealet. De almene vandværker indvinder tilsammen lige under 4 mio. $m^3$ om året. Indvinding til markvanding og industri er til sammenligning ret beskeden og ligger på omkring 300.000 $m^3$/år. Dette hænger også sammen med, at det ofte er vandværkerne der leverer vand til landbrug og mindre industri, stort set kun markvanding og større industrier, så som sukkerfabrikken og Ardo, har egen indvinding.

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

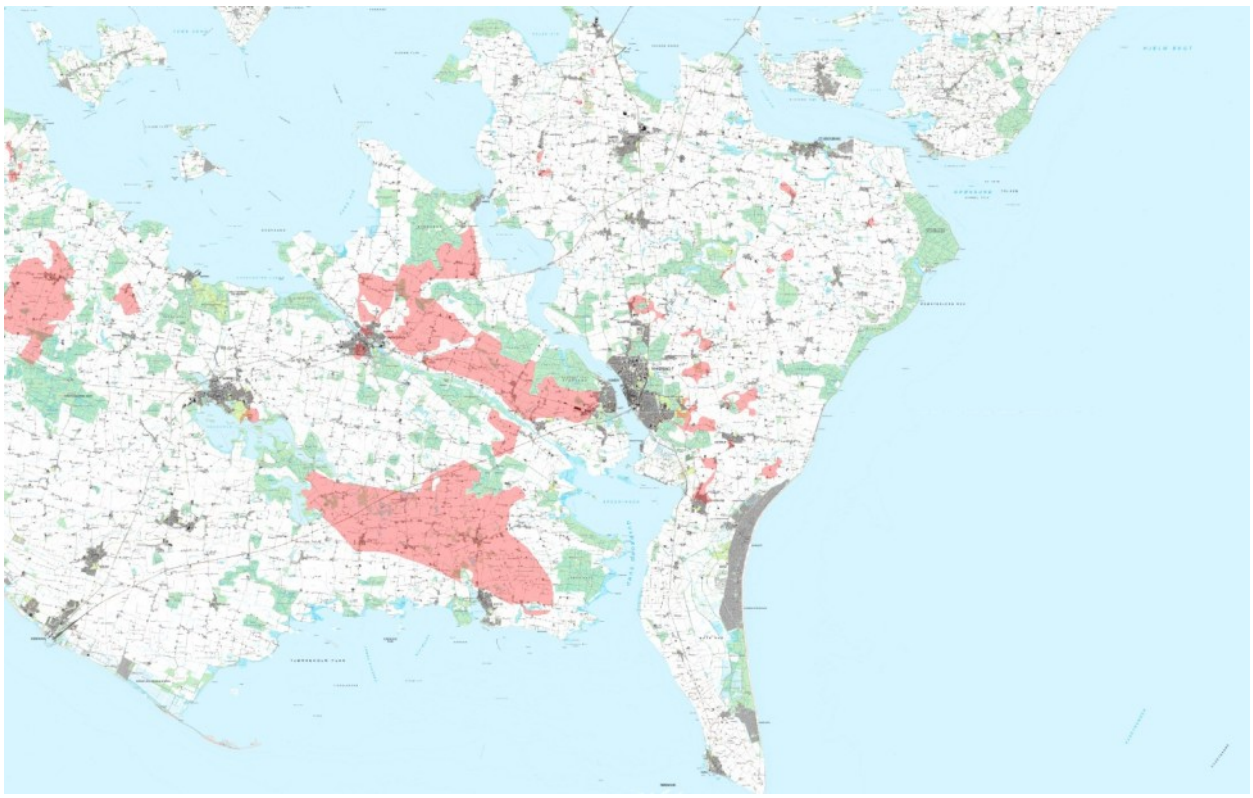
Det er derfor af yderste vigtighed, at grundvandet beskyttes. Det er inden for OSD og indvindingsoplandene, der skal udvises en særlig agtpågivenhed for de aktiviteter, der sker på overfladen. Restriktioner i forhold til landbrugets brug af pesticider kan kun finde sted ved kompensation, selv om det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

Nedenstående kort viser OSD og indvindingsoplande. Det ses, at de fleste indvindingsoplande ligger inden for OSD, men der er steder hvor boringerne ligger uden for OSD eller at indvindingsoplandet strækker sig ud over OSD. Detaljeret kort kan ses af Miljøportalen.



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

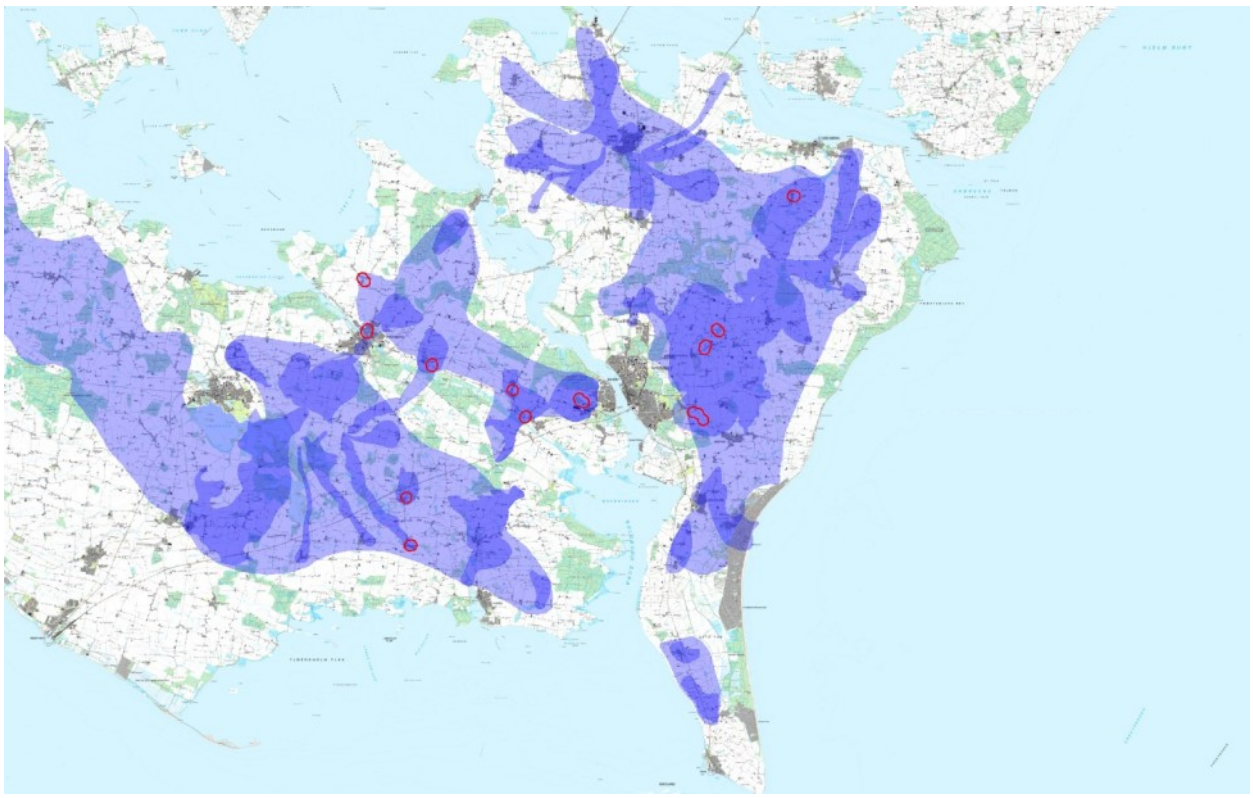
Indsatsområder inden for OSD er der områder, som er særligt sårbare på grund af geologisk dårligt beskyttelse af grundvandsmagasinet. Staten har inden for de sårbare områder udpeget såkaldte Indsatsområder (IO). Inden for IO er grundvandet endnu mere sårbart over for forurening af grundvandet. Detaljeret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



***Områder med rødt er indsatsområder***

**Forurenede områder**

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



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

**Tekniske tiltag**

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

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

• Sikring mod nedsivning af stoffer via krav om tætte belægninger på udsatte steder

• Øget tilsyn

• Særlig vilkår i virksomhedernes tilladelser.

Tiltag vil vurderes ud fra den konkret sårbarhed i området. Ved tekniske tiltag kan den generelle beskyttelse af grundvandet bliver mindst på højde med den tidligere anvendelse af arealet, hvis arealet har været anvendt til landbrugsdrift med brug af pesticider, da det kun i sjældne tilfælde er

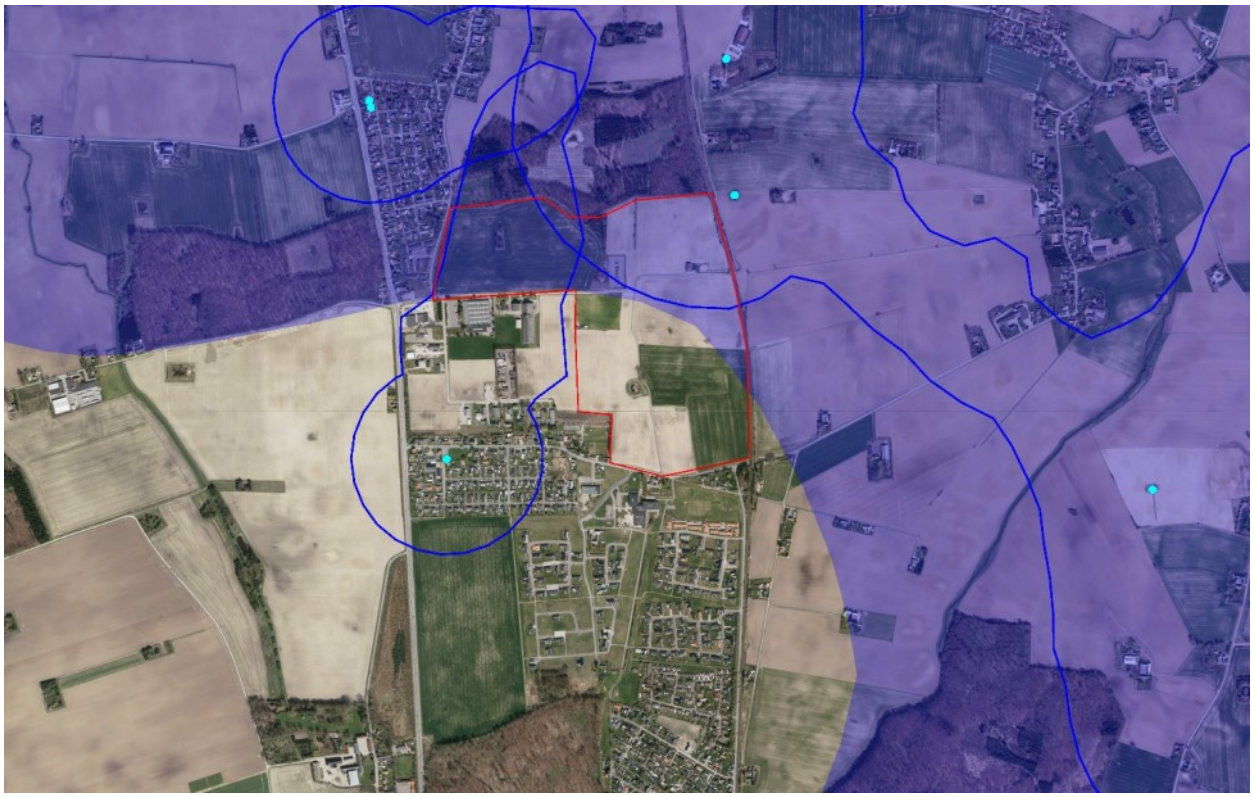
miljøfremmede stoffer fra industrien der lukker boringer, men pesticider fra landbruget ofte ses som årsagen til en pesticid forurening.

**Virksomhedstyper**

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

**Udpegede nye erhvervsområder**

***Erhvervsområde Nordbyen***



***Den røde ramme viser nyt udlagt erhvervsområde.***

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

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



***Erhvervsområde Guldborgsundcenteret. Den røde ramme viser nyt udlagt erhvervsområde.***

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

# VANDINDVINDING

## RETNINGSLINJER

1. Vandindvindings- og vandforsyningsplanlægning skal etableres og drives i overensstemmelse med gældende vandforsyningsplan.

2. Anvendelse af grundvand må ikke være til hinder for, at statens vandplaners miljømål kan opfyldes.

3. Anvendelsen af vandressourcen skal ske efter følgende prioritering:

- **1. prioritet:** Indvinding af grundvand til lokalbefolkningens drikkevand, husholdning, skoler og institutioner. Ved eksport af vand over større afstande skal ressourcen og bæredygtigheden nøje vurderes.
- **2. prioritet:** Indvinding af grundvand fra vandværkerne til øvrig forsyning, herunder sommer- og fritidshuse, kolonihaver, camping, hoteller, almindeligt ikke vandkrævende landbrug og øvrigt industri.
- **3. prioritet:** Indvinding af grundvand til vandforbrugende industri, råstofindvinding, varmepumper, markvanding, landbrug med dyrehold, gartneri og lignende.

4. For vandløb og søer gælder, at indvinding af overfladevand kun tillades til særlige formål og kun såfremt, det kan godtgøres, at indvindingen ikke hindrer opfyldelsen af vandløbsmålsætningen eller miljømålene.

## REDEGØRELSE

Grundvandsforekomsterne i Guldborgsund Kommune er overudnyttet eller delvist overudnyttet i forhold til statens udmelding om bæredygtig indvinding. Dette betyder, at der skal prioriteres i tildeling af indvindingstilladelser. Flere steder er der fund af pesticider og vandindvindings- og vandforsyningsstrukturen er under forandring. Flere vandværker har behov for nye boringer i ikke forurenede områder, og flere vandværker arbejder sammen og indvinder vandet der hvor kvaliteten er bedst.

Ved placering af grundvandsboringer skal der tages hensyn til følgende:

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

- I vådområder, herunder vandløb og søer, som er påvirkelige over for grundvandsindvindingen, tages så vidt muligt hensyn til, at minimumsvandføringen kan opretholdes. I konkrete tilfælde vurderes påvirkningen.

- Ved indvinding af vand efter prioritet 2 og især prioritet 3 skal der tages nøje højde for, om ressourcen er tilstrækkelig til at dække behovet til prioritet 1. Anlæg til prioritet 3 kan som hovedregel kun meddeles udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. I tilfælde af, at der er en rigelig ressource til rådighed, kan tilladelser meddeles i områder med særlige drikkevandsinteresser.

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

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



Foto: Colourbox

# RÅSTOF

## REDEGØRELSE

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

Rammerne for efterbehandling fastlægges i tilladelsen, som kommunen får i høring.

Kommunen indgår gerne i dialog med lodsejer/indvinder, der planlægger efterbehandling i råstofgraven, når råstofindvindingen er afsluttet. Herunder afdække muligheder for naturgenopretning, mv.

Udpegninger af grave- og interesseområder og retningslinjer hertil kan ses i Råstofplanen for Region Sjælland. Råstofplanen findes her.

### Graveområder og interesseområder

Råstofområder inddeles i to typer områder:

**Graveområder:** hvor råstofindvinding primært skal foregå.

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

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

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



Foto: Guldborgsund Kommune

# JORD

DkJord

## RETNINGSLINJER

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

2. Uforurenet jord:

Mængden af overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder skal søges begrænset ved at indtænke jordbalance i projekterne. Overskudsjord behandles i udgangspunktet efter lovgivningen som affald. Jord kan imidlertid også genanvendes forudsat der foreligger et projekt for jordens anvendelse.
Der må ikke udlægges jord i mængder, som vil forhindre eller besværliggøre naturgenopretning eller klimaindsatser, udviske oprindelige geomorfologiske landskabstræk, eller som væsentligt kan forringe områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier, mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder.

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

Jord kan udlægges på landbrugsjord, hvis det kan dokumenteres, at det er en driftsmæssigt nødvendighed for landbruget, og at jorden er uforurenet.

## REDEGØRELSE

### Forurenet jord

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

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

Lovgivningen på området omhandler ret detaljeret varetagelsen af jordforureninger, afledte problemer heraf og jordstrømme til og fra de klassificerede og kortlagte arealer. Kortlægning af jordforureninger og byzonearealer klassificeret som lettere forurenede kan ses her.



Foto: Guldborgsund Kommune

**Uforurenet jord**

Der er flere problemstillinger omkring bortskaffelse af ren overskudsjord. Bygherrer, entreprenører og vognmænd har ofte et akut problem med bortskaffelse af overskudsjord, som efter lovgivningen i udgangspunktet er affald. På længere sigt kan det have uheldige konsekvenser for landskabet og naturen, hvis uforurenet overskudsjord bortskaffes i det åbne land.
Lavbundsområder skal friholdes for udlægning af jord for at bevare muligheden for at foretage naturgenopretninger i fremtiden. I nyere tid er der yderligere interesse for

lavbundsområderne af klimahensyn og kravet om friholdelse fra anlægsaktiviteter er skærpet i Guldborgsund Kommunes Klimahandlingsplan – tillæg til Kommuneplan. I lavbundsområder findes ofte store mængder organisk stof, som kan bindes ved regulering af vandstanden i området og dermed mindske CO2-udledningen.
Opfyldning med jord i lavninger i et naturligt, kuperet terræn udjævner terrænforskellene og slører de træk, der fortæller om landskabets oprindelse og geologiske historie. Det mindsker variationen i landskabet og mindsker de fysiske rammer for biologisk diversitet. Det gælder for eksempel udpræget ved opfyldning af våde lavninger, engarealer, vandhuller, mergelgrave og små søer.
Udlægning af jord i landzone kræver som udgangspunkt landzonetilladelse efter planloven. Større mængder jord kan nyttiggøres i f.eks. bynære rekreative områder, som støjvolde langs større veje eller som afdækningsjord på lossepladser. Dette vil som udgangspunkt kræve lokalplanlægning.
.

**Kortlægning og undersøgelse af forurenede grunde**

Regionen kortlægger forurenede grunde, fordi jordforureninger kan udgøre en risiko for menneskers sundhed eller miljøet. Formålet er at sikre rent drikkevand, og at forureninger ikke truer menneskers sundhed, f.eks. ved kontakt med forurenet jord, eller hvis forureningen trænger ind i boligen.
Kortlægningen sker på to niveauer: V1 og V2.
Ejendomme kortlægges på vidensniveau 1 (V1) efter jordforureningsloven, når der er konkret viden om aktiviteter, der kan være potentielt forurenende i forhold til jord og grundvand.
Ejendomme kortlægges på vidensniveau 2 (V2) efter jordforureningsloven, når der er konkret viden om jordforurening.
Om regionens opgaver - se dette link.
Derudover er arealer i ældre byzoner, som de er defineret i planloven, klassificeret som lettere forurenede. Forureningen af disse arealer er diffus og skyldes virkninger gennem lang tid af blandt andet industriel aktivtet og afbrænding af fossile brændstoffer. Arealet af disse områder er dog reduceret, idet Guldborgsund Kommune har udarbejdet regulativer, så kun de ældste dele af byzoner defineres som lettere forurenede områder.
Se nærmere her.
Kortlægning af jordforureninger (V1 og V2) kan ses her.



Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: JORD

**1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)**

# VANDFORSYNING

## RETNINGSLINJER

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

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

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

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

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

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

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

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

## REDEGØRELSE

Vandforsyningen reguleres efter kommunens vandforsyningsplan.

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

administration af vandforsyningen skal primært sikre:

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

**Vandforsyningsstruktur**

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

Vandværkernes formål er at levere rent drikkevand inden for vandværkets naturlige forsyningsområde. Med det naturlige forsyningsområde menes vand til almindelig husholdning, skoler, institutioner o.l. Forbrugere med særligt stort vandforbrug, f.eks. industri, dyrehold, mark- og gartnerivanding, o.l. som ikke kræver vand af drikkevandskvalitet bør have deres egen grundvandsindvinding og vandbehandling. Kommunen vurderer i den enkelte sag bæredygtigheden i egen indvinding frem for forsyning fra det nærliggende vandværk.



Foto: Colourbox

# TEKNIK & INFRASTRUKTUR



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

# HØJSPÆNDINGSANLÆG




Højspændingsledning

## RETNINGSLINJER

1. Der er udlagt traceer omkring højspændingsanlæg, som kan anvendes til andre ledningsnet efter godkendelse hos den ansvarlige for elsystemet, som pt. er Energinet. Reserverede arealer forbeholdes kabelnet og tekniske anlæg. Arealerne må således ikke planlægges anvendt til bolig- eller erhvervsformål eller til andre foranstaltninger, herunder rekreative anlæg, der kan hindre højspændingsforbindelsens fremtidige etablering, vedligeholdelse og reparation. Information om elforbindelser kan hentes hos Energinet.dk. Oplysninger om nedgravede kabler bør søges på ledningsinformationen ler.dk inden projekter med gravearbejde sættes i gang.

2. Nye 132 kV-forbindelser skal som hovedregel etableres som jordkabler. Kun i ganske særlige tilfælde bør luftledninger overvejes – f.eks. som første trin i en senere 400/132 kV-kombiledning og eventuelt i tilfælde med store behov for overføringsevne på 132 kV-niveauet over større afstande.

## REDEGØRELSE

Højspændingsanlæg skal sikre en stor grad af forsyningssikkerhed i hele kommunen. Guldborgsund Kommune ønsker generelt, at elledningsnettet fremføres i jordkabler i stedet for luftledninger.

De politiske rammer er den danske energipolitik, som er baseret på hensynet til forsyningssikkerhed, miljø, økonomi og et velfungerende elmarked samt den bedst mulige udnyttelse og udvikling af transmissionsnet, kraftvarmeværker og vedvarende energianlæg mv.

Energistyrelsen har ansvaret for den overordnede planlægning af Danmarks el-, varme- og gasforsyning. Energinet er ansvarlig for elsystemet i Danmark. Selskabet planlægger for vedligehold og udbygning af elnettet i samarbejde med netselskaberne, bl.a. Cerius Radius. De tekniske rammer er en forudsætning for både udvekslingen af el i det nordiske elsystem og en jævnstrømsforbindelse til det europæiske kontinent.

Kommunen vurderer det samlede højspændingsnets landskabspåvirkning. Gennem en VVM-proces efter planloven kan der fastlægges traceer til nye ledninger samt aftales saneringer og demonteringer i samarbejde med Energistyrelsen og elselskaber.

Planlægningen af det fremtidige transmissionsnet indgår i Energinets arbejde med en systemplan og en kabelhandlingsplan.

Udbygningstakt og rækkefølge vil være afhængig af:

- Beslutning om kraftværksudbygningen og/eller afvikling i regionen.

- Fremtidige behov for forstærkning af elforsyningen til Sydsjælland og Lolland-Falster.

- Den fremtidige udvikling i havvindmølleparker og kystnære vindmøller.

Dertil kommer opsætningen af store vindmøller på land, som der kan læses mere om i afsnittet 'Store vindmøller'.

### Myndigheder på området

De administrative rammer for Energinet er fastsat i love, bekendtgørelser og bevillinger, som bl.a. medvirker til at implementere EUs elmarkedsdirektiv.

Lov om elforsyning fastsætter rammer for produktion og net.

Planlægning for elledninger i det åbne land behandles af kommunen som planmyndighed, medmindre staten har vedtaget en særlov for det enkelte projekt..

## Elforbindelser i kommunen

Eksisterende og planlagte 132 kV-højspændingsanlæg samt 400 kV Kontek-forbindelse fremgår af kortet. Langs reservationszonen gennem kommunen til Kontek-forbindelsen (400 kV), der går fra Bjæverskov ved Køge til Tyskland, er der fastlagt et 100 meter bredt bælte for den fastlagte linjeføring til kabeltracé for jævnstrømsforbindelsen.

I Guldborgsund Kommune er det kun affaldsforbrændingsanlægget i Nykøbing, kraftvarmeanlægget i Sakskøbing og biogasanlægget i Kettinge og de opstillede vindmøller, der producerer el samt de nye solcelleparker ved Stubbekøbing og Øster Toreby.

Kontek-forbindelsen blev taget i brug i 1995, og der er fortsat plads til andre tekniske anlæg i reservationszonen.

Nysted Havmøllepark (Rødsand 1 – 165 MW) er sat i drift, og der er etableret et 132 kV-kabel mellem Radsted og vindmølleparkens 30/132 kV-transformer og endnu en havmøllepark syd for Lolland, Rødsand 2 på 207 MW, er taget i drift 2010.

Etableringen af Rødsand 2 medførte også behov for forstærkninger i transmissionsnettet til elforsyningen. Forstærkningen styrker 132 kV-nettet mellem Radsted og 132 kV-koblingsstationen i Rislev (nord for Næstved).

Der kan opstå ønsker om kommende fremføring af en 400 kV-ledning mellem Stigsnæs og Rislev, eventuelt via en ring over Radsted og Vestlolland.

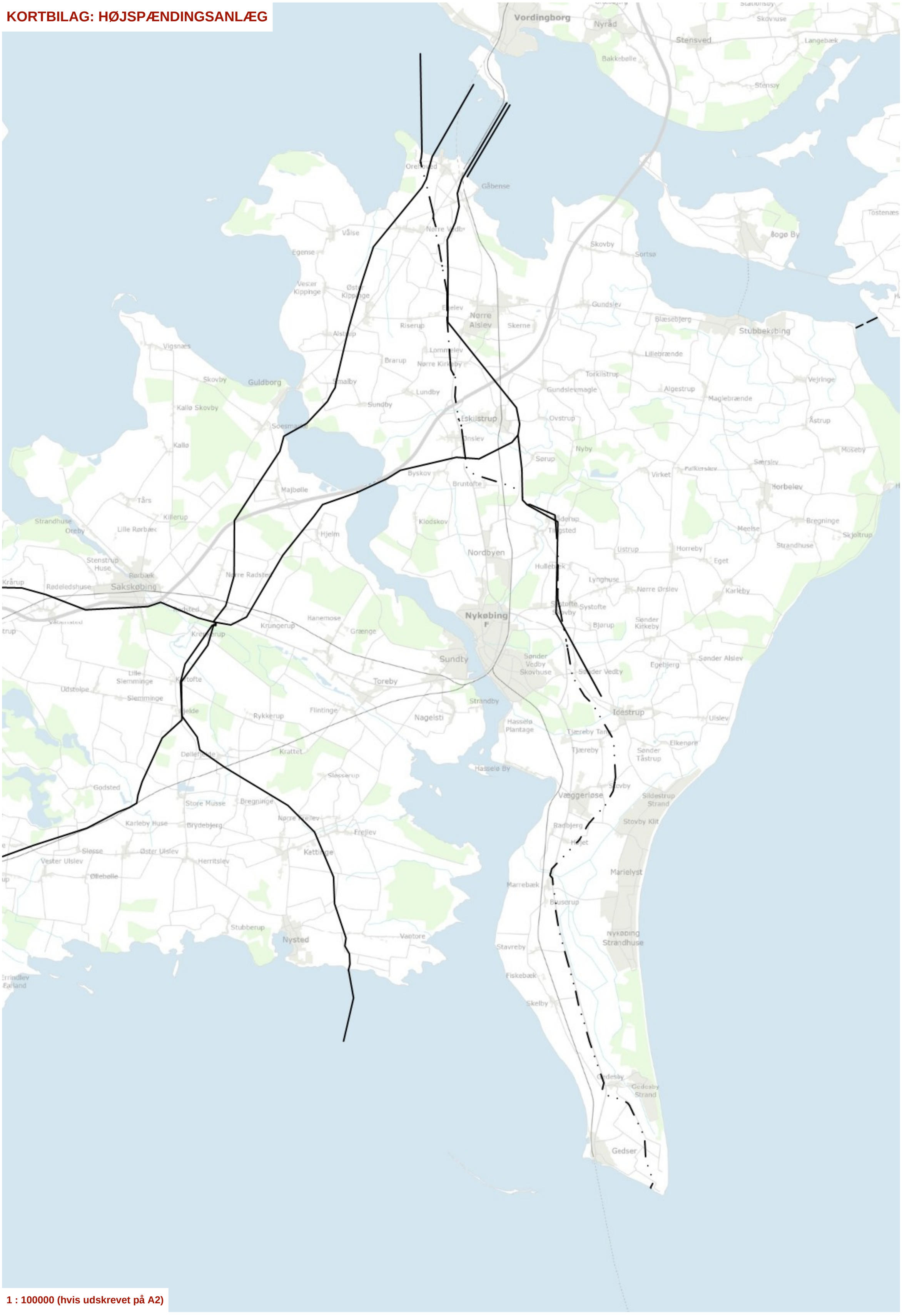
## Hvilke projekter er i udsigt?

Energinet har i 2022 anmodet Guldborgsund Kommune om at igangsætte planlægningen af udvidelser for højspændingsstationerne ved Orehoved og Eskilstrup. I tillæg hertil, er der planer om at etablere en ny højspændingsstation ved Nørre Radsted, som egentligt er en udvidelse af højspændingsstationen ved Radsted, men den kunne ikke placeres i sammenhæng med den eksisterende højspændingsstation af tekniske årsager. I samme forbindelse bliver en del af de nuværende luftledninger gravet ned.



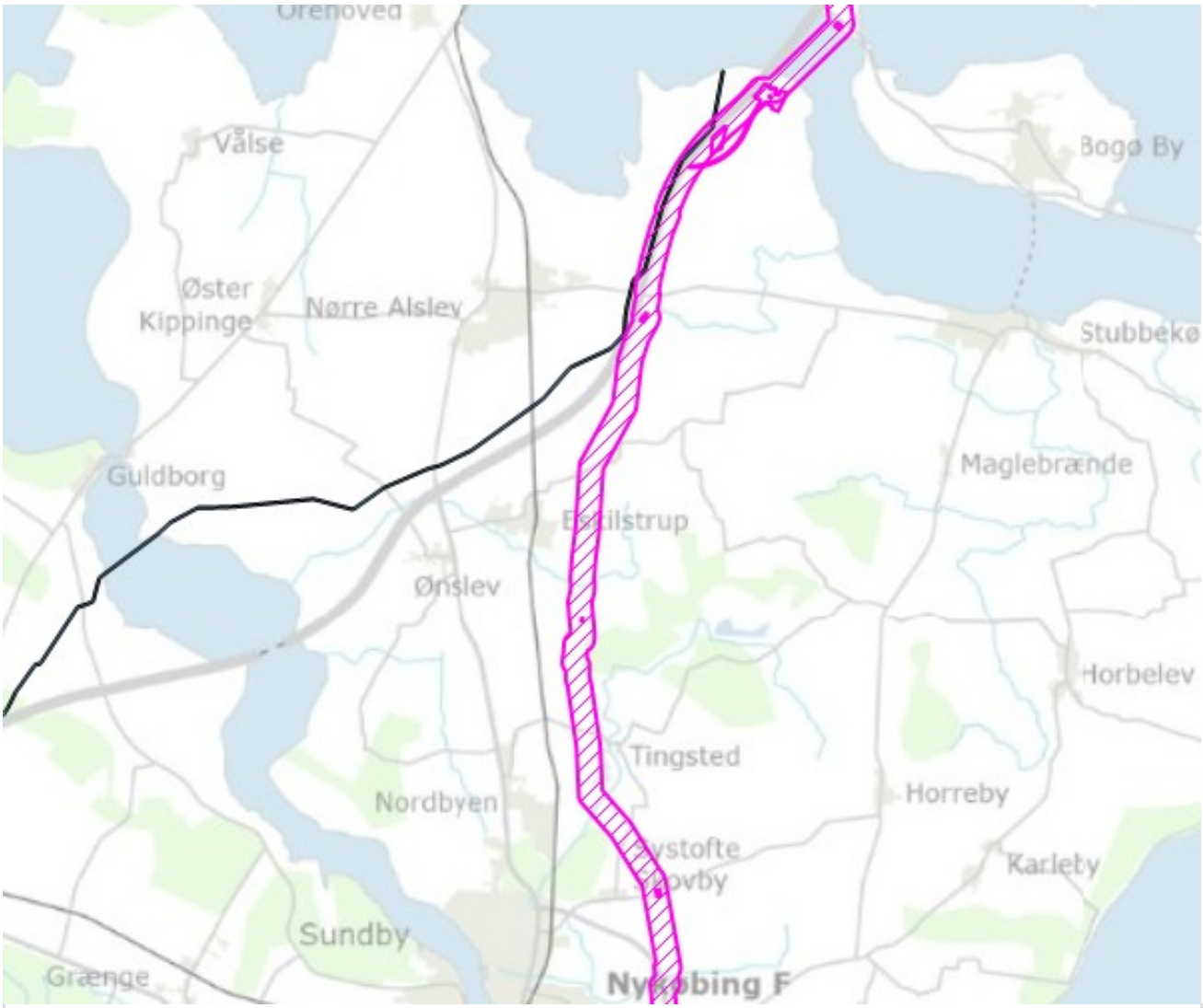
Foto: Colourbox

## KORTBILAG: HØJSPÆNDINGSANLÆG




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# GASLEDNINGER




| | |
|---|---|
| GasTransmission reserveret areal - 25m buffer | |
| LPD-Gasledning Lolland Falster (Landsplandirektiv) | |

## RETNINGSLINJER

1. Der er reserveret og udlagt areal til en ny gastransmissionsledning fra Næstved til Nørre Alslev samt reserveret og udlagt areal til en ny gasdistributionsledning fra Nørre Alslev til Nakskov i Lolland Kommune, jf. Lovbekendtgørelse nr. 600 af 10/05/2022; Bekendtgørelse om landsplandirektiv for gastransmissions- og gasdistributionsledning med tilhørende tekniske anlæg. Se den lyderøde linjeføring på kortet. Reservationen gælder i et bælte på 250 meter på hver side af den planlagte gastransmissionsledning og gasdistributionsledning.

2. Når gastransmissionsledningen er anlagt, ændres reservationerne til en zone på 200 m på hver side af gasledningen, hvor der ikke uden en konkret vurdering af sikkerheden i forhold til gastransmissionsledningen og den konkrete anvendelse, kan planlægges for ny bebyggelse eller ændret arealanvendelse.

3. Inden for arealreservationen må der ikke planlægges eller etableres anlæg, der ikke er forenelige med de restriktioner, der er forbundet med en gastransmission- og gasdistributionsledning.

4. Der er reserveret et areal til en hovedtransmissionsledning for gasledningen, Køge-Rødbyhavn, jf. Miljøministeriets cirkulære nr. 129 af 2. august 1979. Arealet omfatter et bælte på 50 meter, på enkelte nærmere angivne strækninger indskrænket til 25 meter, markeret på ovenstående kort med blå linjeføring. Arealet må ikke udnyttes til bolig- eller erhvervsformål eller til rekreative anlæg.

5. Reservationszonen, jf. Miljøministeriets cirkulære nr. 129 af 2. august 1979, vil i den udstrækning, det er foreneligt med hovedformålet, også kunne benyttes til andre trafik- og ledningsformål. En sådan anvendelse skal dog i hvert enkelt tilfælde forhandles med Energinet.dk og med staten.

## REDEGØRELSE

Der er reserveret et areal (reservationszonen) på 250 meter på hver siden af den kommende statslige gasledning, markeret med lyserød linjeføring på ovenstående kort. Gasledningen forstærkes fra Everdrup ved Næstved til Nakskov i Lolland Kommune. Gasledningen forventes på sigt at blive forsynet med biogas fra Lolland-Falster samt at forsyne især sukkerfabrikkerne i henholdsvis Nakskov og Nykøbing F. med gas. Lolland-Falster bliver dermed en del af det nationale gas-net. Når gastransmissionsledningen er anlagt, ændres reservationerne til en zone på 200 m på hver side af gasledningen. Her kan der ikke uden en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde af sikkerheden i forhold til gastransmissionsledningen og den konkrete anvendelse planlægges for ny bebyggelse eller ændret arealanvendelse.

I kommuneplanen 2019-2031 var reservationszonen placeret anderledes, hvor den bl.a. løb syd for Nr. Alslev og nord for Eskilstrup. Denne reservationszone er stadig gældende og har den blå linjeføring på ovenstående kort.

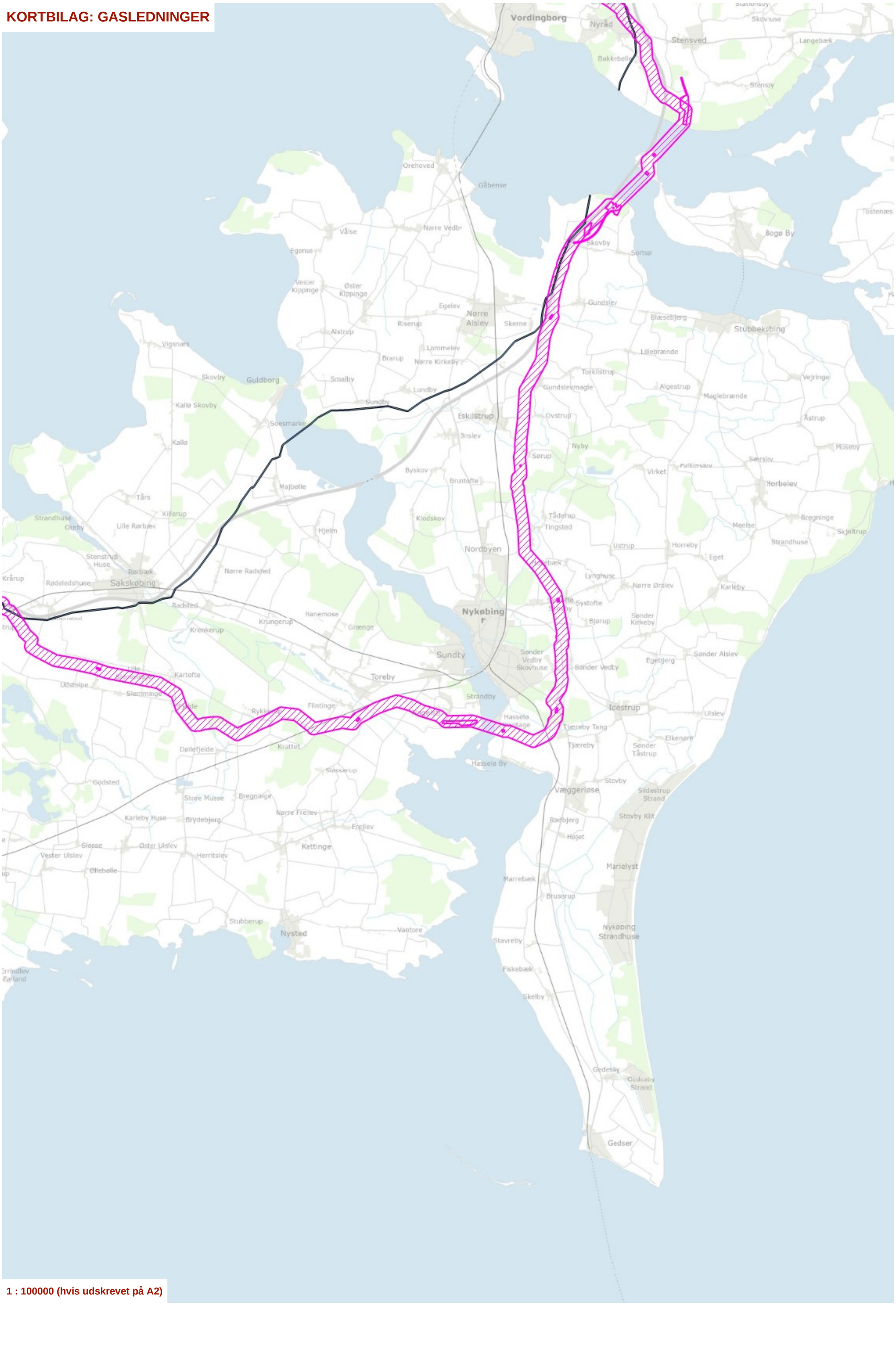
Efter en nærmere afklaring af mulighederne for forsyning med natur-/biogas kan der foretages arealreservationer til et udvidet gasfordelingsnet til energitunge virksomheder eller gasladestationer til tung transport ved tillæg til kommuneplanen.

Det nærmeste gasnet er i Vordingborg Kommune ved kraftvarmeværkerne på Masnedø.



***Foto: Colourbox. Foto af gasledning til eksempel. Gasledningen i Guldborgsund Kommune nedgraves.***

# KORTBILAG: GASLEDNINGER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# TELEMASTER

## RETNINGSLINJER

1. Antennemaster/sendeanlæg skal som udgangspunkt placeres i bymæssig bebyggelse på skorstene, siloer o.l., i industriområder eller på eksisterende master, der eventuelt udbygges. Hvis en placering som angivet ovenfor ikke er mulig, bør nye antennemaster/sendeanlæg placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse under hensyntagen til især kulturmiljøværdier og til luftfartens sikkerhed. I områder med bevaringsværdige bygninger skal sendeanlæg camoufleres, f.eks. som flagstænger.

2. Nye antennemaster/sendeanlæg kan opstilles i kystnærhedszonen, men der skal tages hensyn til større, uforstyrrede landskaber, jordbrugsområder med særlige naturværdier og beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven. Ved landskabeligt skæmmende masteplaceringer skal ansøger godtgøre – om nødvendigt ved uvildig dokumentation - at det ikke er muligt at opnå tilnærmelsesvis samme kommunikationsdækning ved en mindre skæmmende placering. Før der gives tilladelse til opførelse af nye antennemaster, skal det godtgøres, at der ikke findes egnede placeringer på eksisterende master i området.

3. Normalt vil kommunen stille følgende krav til opstilling af antennemast/sendeanlæg:

- Anlægget stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører mod rimelig betaling.
- Anlægget skal kunne anvendes af alle andre selskaber, der har eller opnår tilladelse til at etablere og drive et offentligt mobilkommunikationsnet i Danmark.
- Teknikcontainere m.m. placeres på jorden og afskærmes af beplantning med hjemmehørende arter.
- Anlægget nedtages for ejers regning senest 1 år efter endt brug til det formål, der er meddelt tilladelse til.

4. Master er en naturlig del af den bebyggede miljø i byerne og vil derfor generelt kunne placeres indenfor eksisterende kommuneplanrammer upåagtet af det ikke er nævnt som en specifik anvendelse, eller at den overskider en maksimal bygningshøjde

## REDEGØRELSE

Kommunen vil gerne have udviklet bedre internetforbindelse i forbindelse med den digitale udvikling. Bredbånd, telemaster og sendeanlæg er derfor vigtige. Det foretrækkes at nye sendeanlæg så vidt muligt placeres på eksisterende master eller høje bygninger, så antallet af nye master kan begrænses mest muligt. Det åbne land kan dog være sårbart for nye master. I samråd med teleselskaberne skal der afsøges velegnede områder til opsætning af antennemaster.

Opstilling af telemaster og antennesystemer til internetforbindelse og andre kommunikationsformål forudsætter normalt ikke kommuneplantillæg, men kan ske på baggrund af en konkret vurdering.

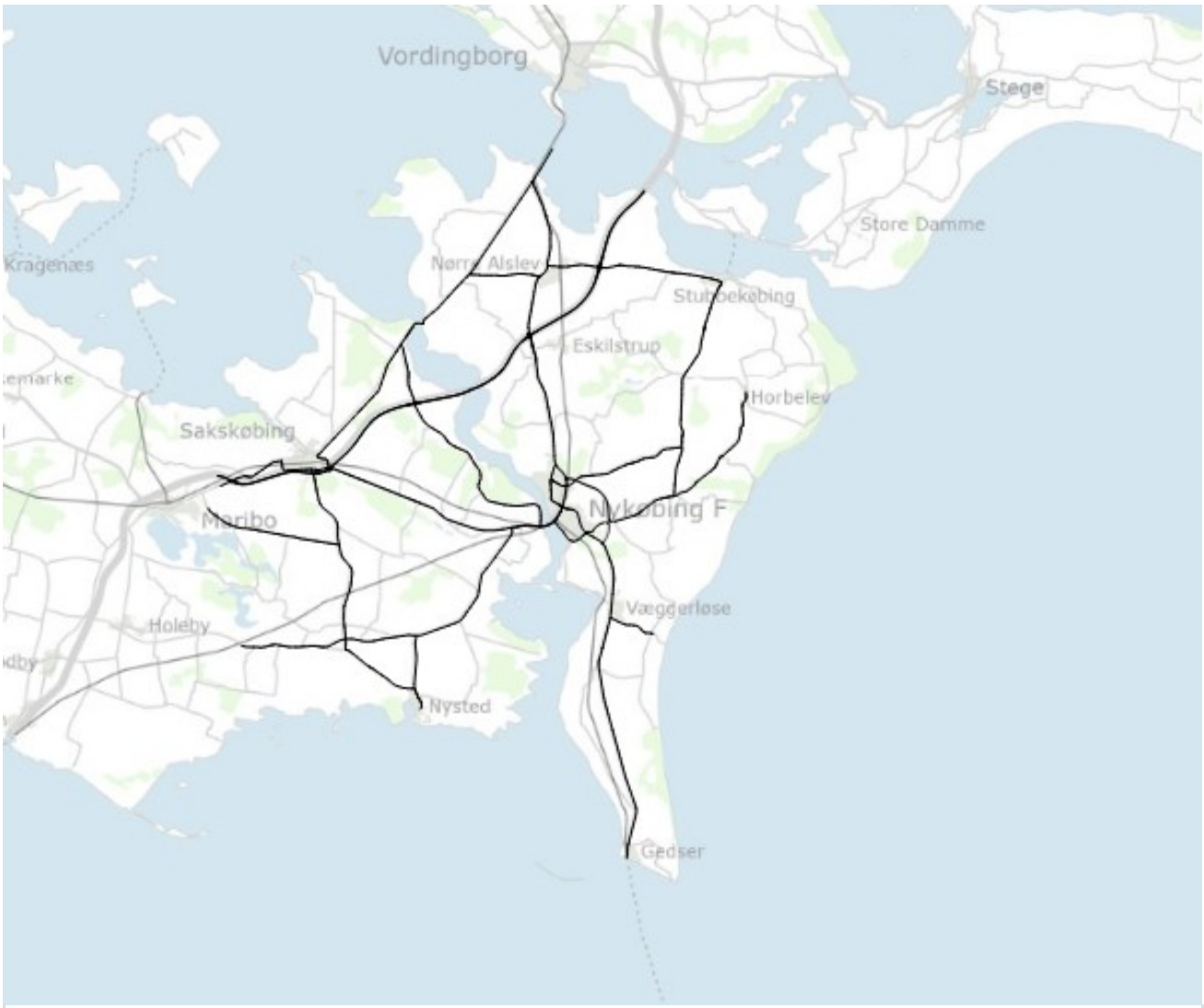
På www.mastedatabasen.dk findes kort over eksisterende og planlagte master.

Master er en vigtig del af infrastrukturen i telenettet, idet de blandt andet benyttes til opsætning af antennesystemer til brug for mobilkommunikation, til radio og tv m.m. I Danmark er der derfor også en lov om etablering og fællesudnyttelse af master til radiokommunikationsformål mv. Lovgivningen retter sig særligt mod teleoperatører samt lokale myndigheder.



Foto: Colourbox

# VEJ- & TRAFIKANLÆG




Overordnet vejnet

## RETNINGSLINJER

1. De statslige veje i kommunen udgør E47 og E55, herunder også omfartsvejen om Nykøbing.

2. De statslige udbygninger udgør ny Storstrømsbro og ombygning af E55 mellem Skovalléen og Eskilstrup Vestergade. Arealreservationer fremgår af kortet.

3. Kommunens overordnede vejnet omfatter statsveje og kommuneveje som vist på kortet 'Overordnet vejnet' med henholdsvis rød og blå signatur.

4. Mulige tiltag for bedre trafikafvikling skal vurderes løbende.

5. Parkeringspladsers antal, tilstand, placering og indretning vurderes løbende sammen med mulighederne for ny informationsteknologi.

6. Nye vejanlæg placeres således, at rådighedsindskrænkninger og negative påvirkninger af borgere og det omgivende miljø begrænses mest muligt.

7. Ved udformning og placering af trafikanlæg skal der tages hensyn til områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier.

8. Vejstrækninger uden sideveje skal i videst muligt omfang bibeholdes som facadeløse veje.

9. På de overordnede kommuneveje søges antallet af vejtilslutninger på frie strækninger minimeret - dog altid under hensyn til borgernes og erhvervslivets øvrige behov.

10. Ved anlæg af nye veje udarbejdes en konkret vurdering af behovet for afskærmende og støjdæmpende foranstaltninger.

11. Langs flere ad de overordnede veje er der tinglyst vejbyggelinjer. Byggelinjer er pålagt for at sikre, at vejen med tilhørende anlæg kan udbygges efter behov. På arealerne indenfor vejbyggelinjen, må der ikke opføres bebyggelse og andre faste anlæg og indretninger af blivende art, uden tilladelse fra vejmyndigheden (kommunen eller Vejdirektoratet)

12. Nye tiltag skal afstemmes med gældende principper for trafiksikkerhed.

## REDEGØRELSE

Guldborgsund Kommune har ca.1.400 km offentlige kommuneveje og ca. 300 km private fællesveje (private fællesveje findes overvejende i sommerhusområder og nyere udstykninger). Desuden er der statsvejene, som dels er motorvejen fra Farø mod Rødby Havn, og dels hovedvejen fra Ønslev, via omfartsvejen, til Gedser.

Nye kommuneveje forventes i planperioden alene anlagt i eksisterende eller kommende byggemodningsområder.

Det er i planperioden et mål at arbejde for god trafiksikkerhed, tilstrækkelige parkeringsmuligheder, fremkommelighed og effektiv trafikafvikling, reduktion af støjgener samt optimering af offentlig transport.

I den løbende vedligeholdelse og fornyelse af vejnettet arbejdes med forskellige vejklasser, som afspejler vejenes trafikale vigtighed - vedligeholdelsen prioriteres på dette grundlag - samt vejenes tilstand og opbygning.

Veje er aktiver ligesom f.eks. bygninger. Hvis de ikke istandsættes rettidigt, mister de uforholdsmæssigt meget værdi, og de bliver efterhånden dyrere at vedligeholde eller forny.

Det er et mål, at arbejde for et økonomisk/teknisk optimalt vedligeholdelsesniveau, dels af hensyn til sikkerhed, fremkommelighed og service, og dels fordi det er billigst på længere sigt.

Der arbejdes med en form for vejklasser eller kategorier i de fleste driftsopgaver på vejnettet, men de er ikke nødvendigvis sammenfaldende, da forskellige opgavetyper kan have forskellige prioriteringer.

### Vejdirektoratets forventninger til trafikkens udvikling på landsplan

Ifølge den seneste version af Landstrafikmodellen stiger trafikbelastningen på det samlede danske vejnet med 1,4% årligt i perioden 2020 til 2025. Mellem 2020 og 2030 forventes det, at trafikken stiger med 1,1% årligt.

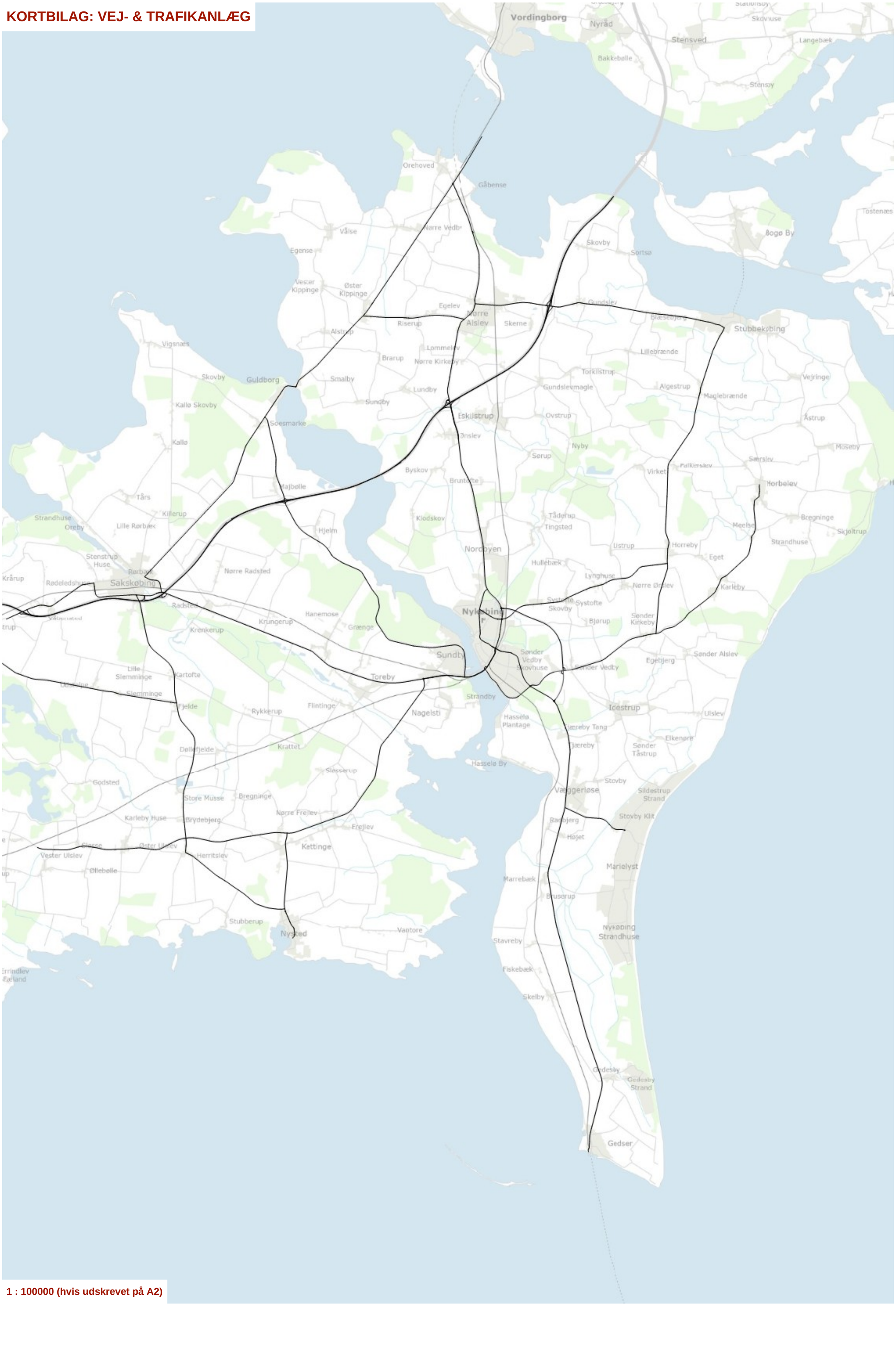
I gennemsnit for hele perioden 2020 til 2035 forventes det, at trafikken stiger i størrelsesorden 1% årligt.

Stigningstakten vil være størst på hovedfærdselsårer og aftagende i takt med vejenes trafikale vigtighed, hvor de mindste veje forventes at have nul-vækst. Det betyder, at motorveje og nogle af de de største kommuneveje forventes at have en vækst, som ligger over 1% årligt.



Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: VEJ- & TRAFIKANLÆG




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# JERNBANEANLÆG

## RETNINGSLINJER

1. Jernbanelovgningen skal på alle tidspunkter overholdes.

## REDEGØRELSE

Det aktuelle arbejde med at opgradere jernbanen over Falster og Lolland til to spor, udføres af Banedanmark på vegne af staten. Projektet er vedtaget ved lov i folketinget.

Med en afstandsbesparelse på 160 km på strækningen København-Hamborg i forhold til banen over Storebælt (Fyn-Jylland) forventes Femern Bælt-forbindelsen at blive den fortrukne bane for godstransport til Europa. Det betyder en væsentlig stigning i banetrafikken, hvilket giver nye muligheder for virksomheder med behov for godstransport på bane, men det vil samtidig give øgede gener i forhold til banens omgivelser.

Guldborgsund Kommune vil, i samarbejde med Banedanmark og øvrige relevante parter, arbejde for at reducere og begrænse støjgener mest muligt.

### Banestrækninger

#### Nykøbing F. – Sjælland:

Arbejdet på strækningen er afsluttet, og afventer færdiggørelsen af den nye Storstrømsbro. Banen anvendes i dag af tog til København, som i Guldborgsund Kommune standser i Nykøbing, Eskilstrup og Nørre Alslev. Når den nye Storstrømsbro står færdig, forventes der en betragtelig reduktion af rejsetiden mellem Nykøbing og København. Ved etablering af Femern Bælt-forbindelsen forventes et øget antal godstransporter.

#### Nykøbing F. – Rødby:

Banen er enkeltsporet, men planlægges udvidet til dobbeltspor i forbindelse med anlæg af Femern Bælt-tunnelen.
Der anlægges et ekstra jernbanespor over Guldborgsund. Sporet anlægges på en ny klapbro løbende langs med den eksisterende Kong Frederik den IX's Bro. Der vil i anlægsfasen være lange perioder, hvor tog erstattes af busser, da den eksisterende jernbanedæmning mange steder skal udskiftes.

#### Nykøbing F. – Nakskov:

Banen er en enkeltsporet lokalbane, der betjenes af Lollandsbanen. I Guldborgsund Kommune står toget i Nykøbing, Øster Toreby, Grænge og Sakskøbing. Banen kan indtænkes i forhold til eventuel kommende udvidelse af bolig- og erhvervsarealer.

**Nykøbing F. – Gedser:**

Banen er enkeltsporet og anvendes af Gedser Remise til veterantogskørsel ved særlige arrangementer. DSB anvender lejlighedsvis strækningen.

# ENERGIANLÆG

Guldborgsund Kommune har et behov for energianlæg. Energianlæggene understøtter den fremtidige og yderligere elektrificering af samfundet, det øgede behov for (vedvarende) energi og derved også den grønne omstilling.

Grøn omstilling betyder, at i fremtiden skal jorden, havet, solen og vinden forsyne os med alt, hvad vi har brug for af energi, fødevarer, materialer til tøj, byggeri, forbrugsgoder, ingredienser og finkemikalier - imens de fossile ressourcer skal forblive i undergrunden. Lolland-Falster er fyldt med fremtidens ressourcer: biomasse og vedvarende energi.

Energianlæg består i hovedtræk af de fire underliggende afsnit: store vindmøller, husstandsvindmøller, solceller og biogas.

Med indsatsen øges forsyningssikkerheden i kommunen samtidig med at $CO^2$ -udledningen reduceres. Energianlæg er derfor en del af indsatsmuligheder, der også er med i kommunens klimaplanarbejde (DK2020). Dertil kommer statens indsats indenfor elektrificering af den kollektive trafik: tog, busser, indenrigsflyvning samt færgedrift. Mange af disse forhold indgår i Statens energiaftale fra 2018 samt andre aftaler indenfor klima og energi. Herunder en 4-dobling af vedvarende energi på land. Disse aftaler understøtter kommunens indsats i forhold til kommunens ressourcer og planlægning for udnyttelse af arealer.

Den fremtidige stigning af el-behovet sker eksempelvis som følge af, at der installeres flere varmepumper i stedet for oliefyr og lignende, samtidig med, at der også købes flere elbiler.

Dertil kommer, at energibehovet fra afbrænding af biomasse på sigt også reduceres (f.eks. træpiller, træflis og halm) og omlægges til el. Biomasse kan således anvendes til andre formål såsom fødevarer, tekstiler, medicin, byggematerialer og meget andet. Til sidst kan biomassen så afbrændes eller bruges til biogas, hvor restmaterialet derved kan tilbageføres til landbrugsjord. Biomasse kan stadig anvendes til reservelast for energiproduktion.

### Guldborgsund Kommunes energibehov

I 2019 var kommunens energibehov ca. 1.500.000 MWh til erhverv, husholdninger, offentlige aktiviteter og transport. Med VE-forsyning fra biomasser (varmeforsyning og lidt el) samt vind og sol, vil kommune mangle ca. 900.000 MWh til den kommende elektrificering af samfundet. En 4-dobling af vores nuværende sol- og vindenergianlæg svarer til ca. 600.000 MWh. Kommunen forventer at følge udviklingen gennem "Energi- og $CO^2$-regnskabet", der er en fælles statslig og kommunal portal til indsamling af data for energiforbrug og $CO^2$-udledning, som kommunen deltager i udviklingen af.

# STORE VINDMØLLER




Vindmøller - eksisterende

## RETNINGSLINJER

1. Vindmøller skal placeres i grupper. De skal være ens og opstilles i et mønster sådan, at møllernes nav afspejler de overordnede linjer i terrænet (vandrette eller skrå). Enkeltstående møller kan undtagelsesvis stilles op afhængig af afstanden til andre vindmøller og det visuelle udtryk.

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

3. Vindmøllernes afstand skal mindst være:

- 200 m til radiokædeforbindelser.

- 1 gange møllernes totalhøjde til overordnede veje og uden for vejens sigtelinje. Hvor der findes vejbyggelinjer regnes afstanden fra disse.

- 1 gange møllens totalhøjde fra jernbaner.

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

5. Afstanden mellem vindmølleområder skal være så stor, at områderne opfattes som adskilte i landskabet. Der skal foretages en vurdering, hvis afstanden er under 28 gange totalhøjden mellem møller i vindmølleområderne. Klynger af vindmøller i et ansøgt vindmølleområde skal stå tæt på hinanden med lige mange møller i hver gruppe.

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

7. En vindmølle skal stå mindst 4 gange totalhøjden fra en bolig, som ikke er medejer af vindmøllen eller en vindmølle i den pågældende klynge (anpart eller lignende).

**REDEGØRELSE - REPOWERING**

Opstilling af nye, større vindmøller skal på sigt medføre færre vindmøller i landskabet. Dette kaldes også for repowering. Samtidig vil de også bidrage til nedbringelse af CO2-udledningen fra fossile brændsler som olie, kul og naturgas, ved at øge el-produktion gennem mere vedvarende energi. Ifølge statens målsætninger skal produktionen fra VE-anlæg (vedvarende energi) på land 4-dobles inden 2030.

Det skal ske ved opsætning af store møller og nedtagning af gamle vindmøller på land. Der vil være en statslig årlig opfølgning på udviklingen, som giver mulighed for yderligere regulering på området.

Kommunen har i alt ca. 55,1 MW opstillet vindenergi og der er taget ca. 7,2 MW ud af produktion. Det betyder, et fald på ca. 11,6% i produktionen af vindenergi. 51 vindmøller er taget ned og der er for nuværende 108 tilbage. Møller under 25 kW er ikke medtaget (35 små vindmøller samt husstandsvindmøller).

Produktionen af vindenergi fra de nedtagne møller svarer til ca. 14.900 MWh. De tilbageværende møller producerer ca. 108.700 MWh.

Til sammenligning så kan 7 store vindmøller (150 m) producere ca. 105.000 MWh. Så de nye større vindmøller er meget mere energieffektive end de eksisterende møller.

Højden på nye vindmøller er ca. 2 gange større end de største eksisterende i kommunen (75 m mod 150 m).

Så produktionsmæssigt kan kommunen nøjes med ca. 8-9 møller på land til at dække produktionen, som kunne have været ca. 123.600 MWh, hvis der ikke var blevet taget møller ned.
De seneste møller i kommunen er sat i drift i december 2003 (tre landbaserede på hver 900 kW). De fleste møller tages ned, når de er omkring 25 år gamle. Så mange møller vil forsvinde fra landskabet i løbet af de næste 10 år. Dog kan møller levetidsforlænges med 10 til 15 år afhængig af den enkelte mølles produktion og vedligeholdelsesomkostninger. De ældste møller i drift større end 150 kW er fra ca. 1988.

Vindenergien svarer til ca. 1/4 af det nuværende årlige elforbrug i kommunen, som må forventes at stige meget i fremtiden.

I planperioden kan nye vindmøller derfor være et alternativ til erstatning af produktionen, som forsvinder i takt med at de gamle vindmøller tages ned. Det er altså denne strategi der kaldes for repowering. Derudover kan de nye møller bidrage til at supplere det stigende behov for elektricitet i fremtiden. Hertil udfasningen af fossile brændsler samt reduktion af biomassebrændsler i energiforsyningen. Den statslige udbygning af havvindmølleparker vil til dels dække noget af behovet samt eventuel forsyning fra andre EU-lande.

Ved placering af nye vindmøller tages der hensyn til, at der kan ske nedblæsning eller udslyngning af isdannelser fra vingespidser eller optræde uheldige optiske virkninger for trafikanterne. Vindmøller placeres i en stand fra større veje, så de ikke generer trafikanternes opmærksomhed.

Landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier i kommuneplanen indgår som væsentlige parametre i vurdering af områder, der er egnet til vindmøller. Vindmøllerne må endvidere ikke true mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder. Ved ansøgning om opstilling af vindmøller og udarbejdelse af en VVM skal der foretages en konkret vurdering af disse forhold og eventuelle mulige ændringer af omkringliggende områder.

### Lidt om lovgivningen for vindmøller

Vindmøller med en totalhøjde over 25 m skal skærme for VVM-pligt. Hvis kommunen vurderer, at et vindmølleprojekt er VVM-pligtig, skal redegørelsen udarbejdes af ansøger efter kommunens anvisninger.

Jf. lov om luftfart skal vindmøller på over 100 meter anmeldes til Trafikstyrelsen og afmærkes efter bestemmelserne for civil luftfart, BL 3-11.

Alle vindmøller er omfattet af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, hvori der er fastsat støjgrænser både for almindelig støj og lavfrekvent støj i forhold til boliger.

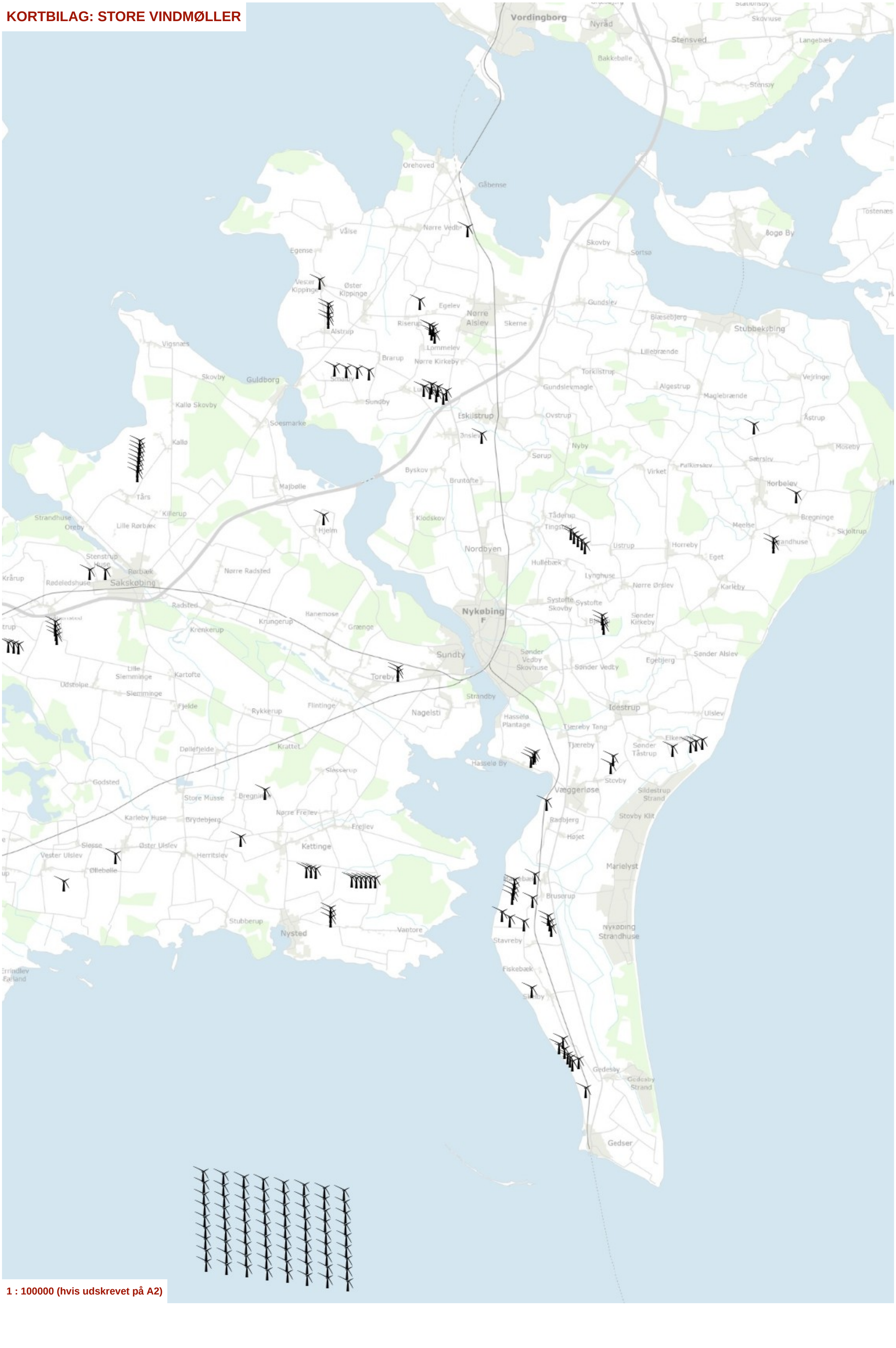
Nabobebyggelser på udendørs opholdsarealer i det åbne land må ikke belastes med støj på mere end 44 dB(A) ved vindhastighed på 8 m/s. Samlede boligområder eller områder med anden støjfølsom arealanvendelse må ikke belastes med mere end 39 dB(A) ved vindhastighed på 8 m/s.

Vindmøller skal være mindst fire gange totalhøjden fra boliger.



Foto: Colourbox

# KORTBILAG: STORE VINDMØLLER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# HUSSTANDSVINDMØLLER

## RETNINGSLINJER

1. Husstandsvindmøller (maks. totalhøjde 25 meter) kan kun opstilles i områder med spredt bebyggelse (landzone og erhvervsområder). Mini- og mikrovindmøller (rotorareal på under 5 m²) kan endvidere opstilles i byzone efter forudgående lokalplanlægning.

Alle vindmøller skal anmeldes mindst 4 uger før opsætning i henhold til vindmøllebekendtgørelsen.

2. Vindmøllen skal placeres i umiddelbar tilknytning til det eksisterende bygningsanlæg - som udgangspunkt indenfor en afstand på 30 meter fra eksisterende bebyggelse. Møllen må ikke give anledning til unødige gener for naboer i forhold til støj, skyggevirkning, udsyn og blændingsgener. Støj er reguleret i vindmøllebekendtgørelsen.

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

4. Ved placering af mini- og mikrovindmøller på fritstående master må totalhøjden (fra jorden til vingespids) ikke overstige ejendommens bebyggelse med mere end 3 meter.
Ved placering på bygningerne må møllevingens laveste punkt ikke placeres højere end 1 meter over tagryggen.

## REDEGØRELSE

Husstandsvindmøller bidrager til en bolig eller et erhvervs elforbrug og støtter udviklingen af vedvarende energi.

Disse mindre vindmøller kan opdeles i tre kategorier: mikrovindmøller (rotorareal på op til 1 m²), minivindmøller (rotorareal op til 5 m²) og større husstandsvindmøller (maks. totalhøjde 25 meter og maks. navhøjde på 18 meter).

Som udgangspunkt skal vindmøllerne placeres nær eksisterende bebyggelse, hvilket i praksis betyder maks. 30 meter fra eksisterende bebyggelse. Dette skal sikre, at de indgår som en del af ejendommens samlede bebyggelse og derved ikke påvirke det åbne land uønsket. Der kan dog være steder, hvor større afstand kan tillades.

Ved placeringer i byzonen lægges der vægt på, at de mindre vindmøller placeres, så de indgår som en naturlig del af det bebyggede område, dvs. som en integreret del af byggeriet, hvorfor der ikke vil kunne tillades vindmøller på bevaringsværdige bygninger og i byens historiske bymidte. Placeringer af vindmøller i byzone er begrænsede i tætte og lave bebyggelser, da støjkravene i vindmøllebekendtgørelsen er svære at overholde.

Der skal ved lokalplanlægning i byzone lægges vægt på, at opsætningen finder sted på høje byggerier i forhold til det omkringliggende byggeri, hvor der er mulighed for udnyttelse af vindressourcen, samt at vindmøllen tilpasses bygningens arkitektur. Der kan dog ikke planlægges for vindmøller i købstædernes bymidter samt øvrige områder, hvor bevaringsværdierne taler imod eller støjkrav ikke kan overholdes.

Mikrovindmøller (rotorareal på under 1 m²) kan undtagelsesvis placeres i forbindelse med et fritliggende forbrugssted (hegn, pumpestationer ol). Her må højden som udgangspunkt ikke overstige fire meter. Det samme kan solceller understøtte. De nævnes i et andet afsnit.

Ved erhvervelse af små vindmøller er det vigtigt, at køber sørger for, at leverandøren leverer de nødvendige støjdata i forhold til kommunens behandling af anmeldelser i henhold til vindmøllebekendtgørelsens krav.



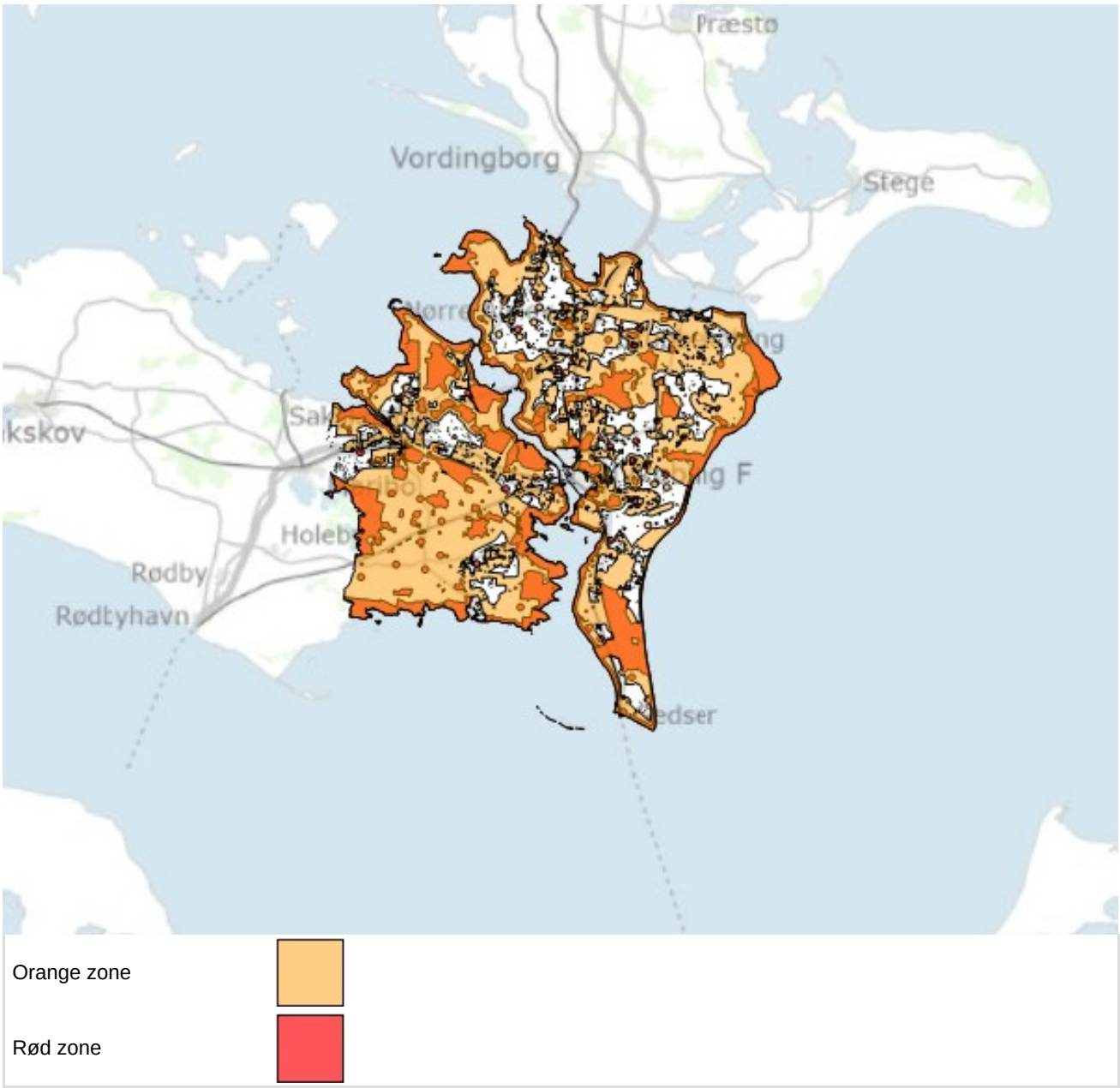
Foto: Colourbox

### Lidt om lovgivningen for vindmøller

Alle vindmøller er omfattet af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, hvori der er fastsat støjgrænser både for almindelig støj og lavfrekvent støj i forhold til boliger samt krav til anmeldelse mindst 4 uger inden opsætning.

Nabobebyggelser på udendørs opholdsarealer i det åbne land må f.eks. ikke belastes med støj på mere end 44 dB(A) ved vindhastighed på 8 m/s. Samlede boligområder eller områder med anden støjfølsom arealanvendelse må ikke belastes med mere end 39 dB(A) ved vindhastighed på 8 m/s.

# SOLCELLEPARKER




## RETNINGSLINJER

1. Rød Zone: Der kan ikke planlægges områder til større solenergianlæg inden for den på kortet angivne røde zone.

2. Orange Zone: Der kan normalt ikke planlægges områder til større solenergianlæg inden for den på kortet angivne orange zone uden at der foretages en vurdering som forholder sig til natur-, kultur- og landskabsinteresser.

3. Større solenergianlæg skal placeres sammenhængende og bør placeres i tilknytning til eksisterende og større tekniske anlæg, erhvervsområder eller infrastruktur.

4. Inden et større solenergianlæg behandles politisk første gang, skal der være en indledende dialog mellem nærmeste naboer, projektudvikler og kommunen.

5. Større solenergianlæg skal placeres med en afstand på minimum 175 meter mellem nærmeste solcellepanel og bygninger anvendt til beboelse. Afstandskravet kan fraviges under forudsætning af at den enkelte grundejer tillader det.

6. Ved etablering af større solenergianlæg skal der etableres beplantningsbælter på minimum 7 meter i bredden og med minimum 5 planterækker. Beplantningen skal kunne afskærme solpanelerne væsentligt inden for 7 år, både i sommer- og vinterhalvår. Beplantningsbælterne skal etableres hele vejen rundt om solenergianlægget.

7. I forbindelse med større solenergianlæg, skal mindre arealer som ikke længere er rentable at dyrke som landbrugsjord, udlægges som dyrkningsfrie områder med fokus på at skabe mere naturværdi.  Arealerne skal indgå i lokalplanområdet.

8. Der skal etableres hegning (trådhegn) rundt om solenergianlæggene, så der er mulighed for at sætte græssende dyr ud.

9. Eksisterende stier og spor skal bevares ved planlægning for større solenergianlæg, således at borgernes mulighed for at færdes i landskabet ikke forringes.

## REDEGØRELSE

Solenergi er en vedvarende energiform. Ifølge statens målsætninger skal produktionen fra vedvarende energianlæg på land firedobles inden 2030. En målsætning som Guldborgsund Kommune også arbejder hen imod. I Danmark produceres solenergi primært på to måder; ved solceller og solfangere. Betegnelsen solenergianlæg dækker altså både over solceller, solfangere og lignende, som producerer energi ved hjælp af solens stråler.

Et vigtigt fokusområde for Guldborgsund Kommune er den grønne omstilling og klimaindsatsen, hvor målet er, at kommunen som geografisk område skal være klimaneutral senest i år 2050. En af de centrale overvejelser for kommunen er derfor hvor og hvordan der planlægges for solenergianlæg i det åbne land, således at Guldborgsund Kommune bidrager til den grønne omstilling. Store solenergianlæg er pladskrævende og landarealet er begrænset. Derfor er det kommunens intention, at nye solenergianlæg generelt planlægges og etableres som multifunktionelle områder, så arealudnyttelsen kan øges og vi udnytter den begrænsede plads bedst muligt.

Det er kommunens ønske, at områderne blandt andet udvikles således, at de kan bidrage til at skabe lokale rekreative muligheder, større biodiversitet og forstærke naturkvaliteter. Desuden anlægges solenergianlæggene typisk på tidligere landbrugsjord, hvor den konventionelle landbrugsdrift med sprøjtning og gødskning dermed ophører. Det kan have en positiv effekt på området, blandt andet i forhold til drikkevand og biodiversitet.

Kommunen har udpeget to typer af arealer, som skal ligge til grund for kommunens fremtidige planlægning for solenergianlæg. Der er udpeget en Rød Zone hvor der ikke kan planlægges områder til større solenergianlæg. Inden for den Orange Zone kan der normalt ikke planlægges områder til større solenergianlæg, uden at der foretages en vurdering, som forholder sig til natur,- kultur- og landskabsinteresser.

Der kan være en række planmæssige konflikter og politiske dilemmaer forbundet med udpegningerne, så det vil i alle tilfælde skulle planlægges hvordan de forskellige forhold skal og kan sammentænkes. Derudover skal større solenergianlæg placeres sammenhængende således at områderne fremstår som en helhed, og de bør placeres i tilknytning til eksisterende og større tekniske anlæg, erhvervsområder eller infrastruktur.

Ved planlægning af større solenergianlæg skal der være en indledende dialog mellem de nærmeste naboer til det kommende anlæg, projektudvikleren og kommunen. Dialogen skal foregå inden solenergianlægget politisk behandles første gang. I forbindelse med planlægningen, skal det desuden sikres, at der er en afstand på minimum 175 meter mellem nærmeste solcellepanel og bygninger anvendt til beboelse. Det skal også sikres, at der etableres beplantningsbælter rundt om anlægget og at anlægget hegnes, så der er mulighed for at sætte græssende dyr ud. Mindre tilbageværende arealer, der ikke længere er rentable at dyrke som landbrugsjord, udlægges som dyrkningsfrie områder med fokus på at skabe mere naturværdi. Endelig skal eksisterende stier og spor i landskabet besvares, således at offentlighedens færdsel i området ikke forringes.

### Hvad indeholder Rød Zone?

Rød Zone: Der kan ikke planlægges områder til større solenergianlæg inden for den på kortet angivne røde zone.

Den røde zone er sammensat er følgende udpegende zoner:

- Natura 2000-områder
- Strandbeskyttelseslinjen
- Fredede Fortidsminder beskyttelseslinjen
- Kirkebyggelinjer
- Fredskov
- Fredede områder

### Hvad indeholder Orange Zone?

Orange Zone: Der kan normalt ikke planlægges områder til større solenergianlæg inden for den på kortet angivne orange zone uden at der foretages en vurdering som forholder sig til natur-, kultur- og landskabsinteresser.

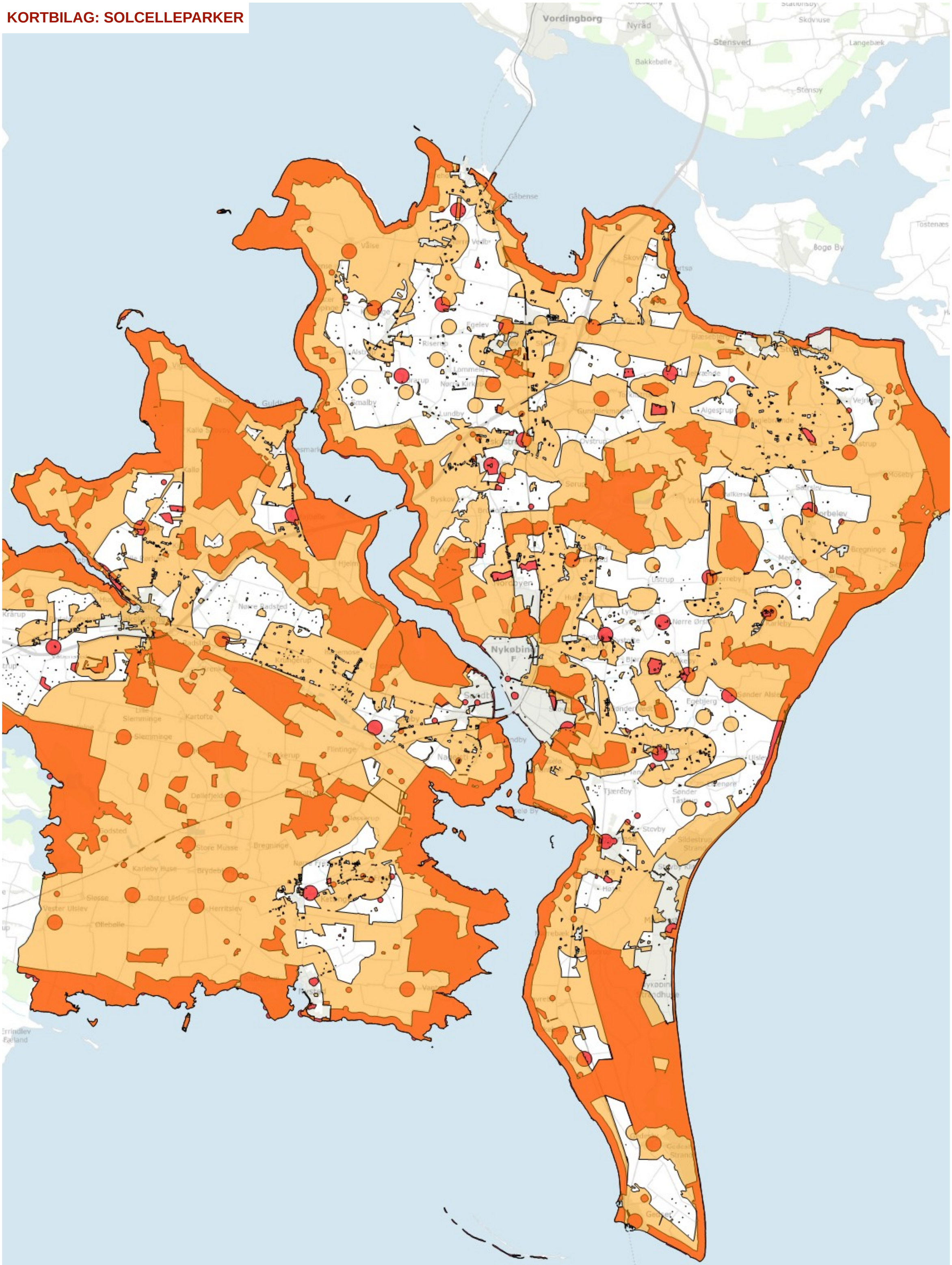
Den orange zone er sammensat er følgende udpegende zoner:

- Beskyttede naturtyper
- Sø- og  Å beskyttelseslinjer
- Skovbyggelinjer
- Grønt Danmarkskort
- Bevaringsværdige landskaber
- Større sammenhængende landskaber
- Lavbundsarealer
- Råstofområder
- Værdifulde kulturmiljøer
- Skovrejsningsområder (ønskede områder)



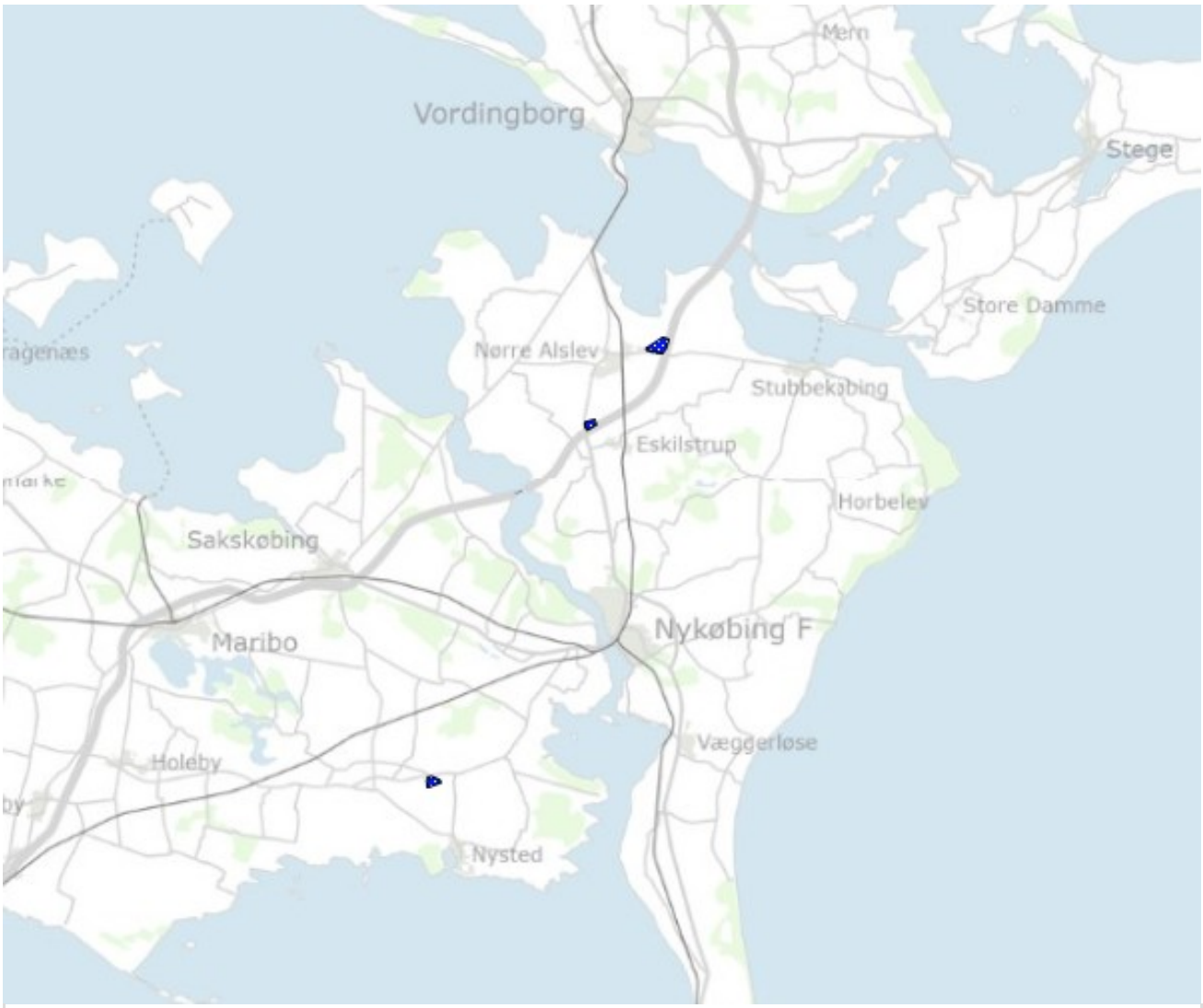
***Foto: Solcellepark, Væggerløse, Guldborgsund Kommune***

# KORTBILAG: SOLCELLEPARKER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# BIOGAS




Biogas

## RETNINGSLINJER

1. Nye biogas- og biobrændselsanlæg kan placeres indenfor erhvervsarealet ved motorvejsafkørsel 43 ved Nr. Alslev og det udlagte areal vil afkørsel 44 (se kort). Det eksisterende biogasanlæg ved Kettinge kan udvides. Andre placeringer til biogasiogas- og biobrændselsanlæg er ikke fastlagt, og skal derfor undersøges inden planlægning, især i forhold til boliger og trafik.

2. Biogas- og biobrændselsanlæg skal placeres, så der ikke sker en væsentlig miljøpåvirkning af omkringliggende boliger. Miljøpåvirkninger reguleres gennem miljøgodkendelse efter miljøbeskyttelsesloven.

3. Ved en konkret lokalisering af en placering af et biogas- og biobrændselsanlæg skal planlægningen tage højde for trafikken til og fra anlægget ved at sørge for hensigtsmæssige vej- og tilkørselsforhold. Der skal desuden foretages en screening for påvirkninger af miljøet (vvm) ved

etableringen.

## REDEGØRELSE

### Bioøkonomi og biogas

Guldborgsund Kommune satser på grøn omstilling. Det indebærer blandt andet at udnytte de biologiske ressourcer der findes i landbruget, som kan udnyttes i et bioraffinaderi. Bioraffinaderi er en bred betegnelse for tekniske anlæg, som blandt andet kan udnytte gylle og halm til biogas, roetoppe til protein samt saponin og ålegræs til fiber.

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

### Biogasanlæg

I kommunen er der et enkelt biogasanlæg, som kan behandles ca. 75.000 tons gylle pr. år samt 25.000 tons anden biomasse pr. år. Anlægget ligger ved Kettinge og forsyner både Kettinge og Nysted med fjernvarme, samtidig med at anlægget producerer el. Det forventes, at anlægget kan udvides til at behandle ca. 600.000 tons og forsyne den kommende statslige gasledning (se afsnittet gasledninger i kommuneplanen) med biogas. Der er desuden interesse for endnu et biogasanlæg på ca. 600.000 tons ved motorvejen ved Eskilstrup (afkørsel 44).

Biogasanlæg eller bioraffinaderier påvirker det omkringliggende miljø, blandt andet som følge af transporten af biomasse til og fra anlægget. Der kan også forekomme lugt i begrænset omfang, da processerne i biogasanlægget foregår i lukkede systemer og desuden reduceres lugten yderligere ved brug af lugtfiltre, som behandler udgangsluften.

På nuværende tidspunkt er husdyrgødningen fra husdyrproduktionen den primære leverandør til biogasanlæg, men det forventes at andelen af biomasseaffald øges. For at skabe sammenhæng mellem producent og aftager, skal biogasanlæg søges placeret i områder, hvor husdyrproduktionen er stor, og i tilknytning til områder, der udpeges til større husdyrbrug. Yderligere også gerne steder, hvor der kan være symbiosevirksomheder, der kan støtte og/eller udnytte biogas til anden produktion - herunder fødevareproduktion.

Biogasanlæg er omfattet af risikobekendtgørelsen, hvis de kan oplagre mere end 10 tons biogas og skal vurderes efter bekendtgørelsen i forhold til bl.a. beliggenhed, hvilket er nævnt i kommuneplanens afsnit om "virksomheder med særlige beliggenhedskrav".

### Guldborgsund satser på bioøkonomi

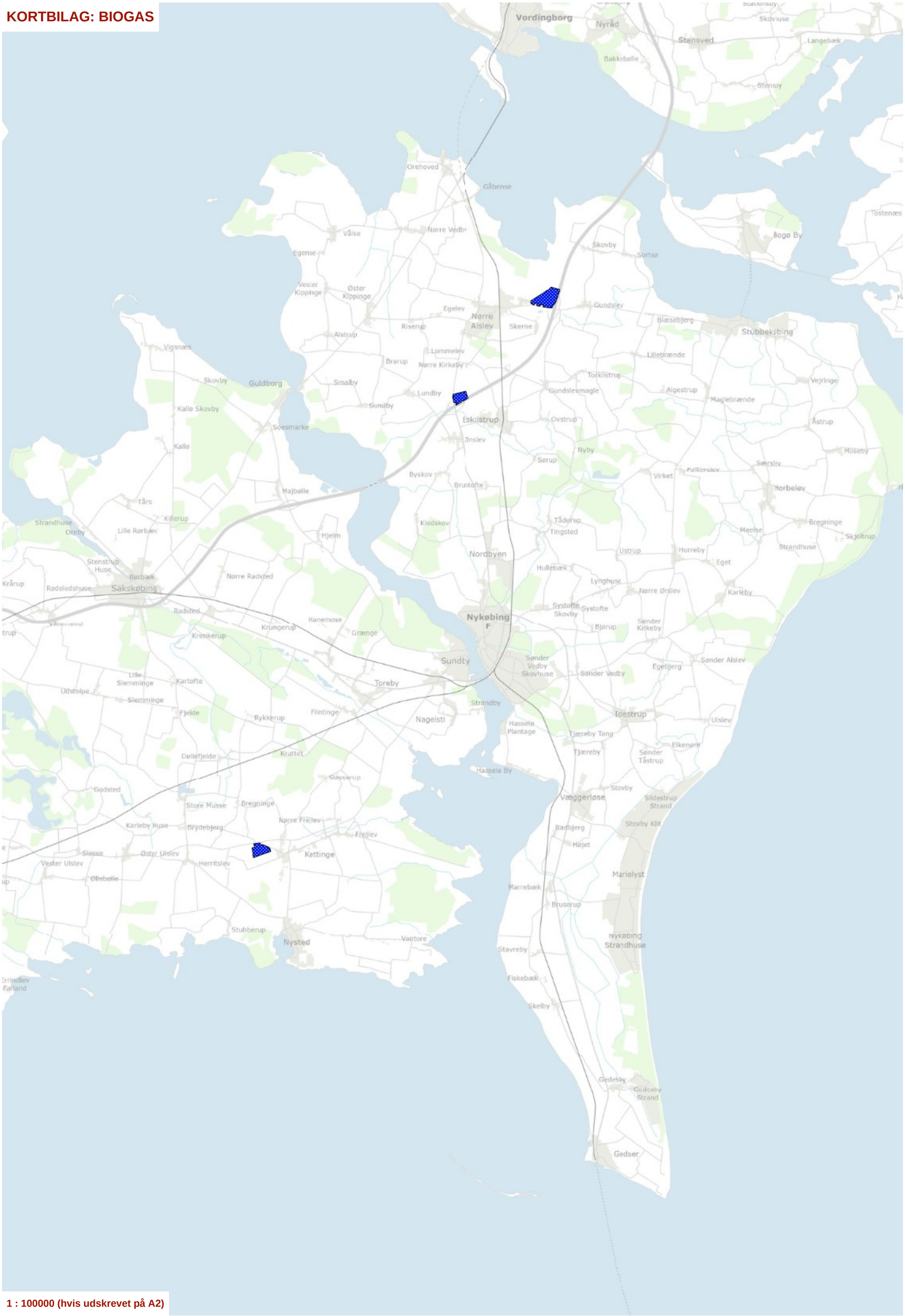
Guldborgsund Kommune satser på bioøkonomi med projektet Bioøkonomisk Vækstcenter Guldborgsund (BVG). Her er formålet at understøtte grøn omstilling, lokal udvikling og jobskabelse. Det gøres ved at:

- skabe bånd mellem dansk og international forskning, virksomheder og iværksættere,
- skabe netværk og partnerskaber, der kan sætte omstillingen i værk,
- identificere nye potentialer, som det giver mening at modne og arbejde videre med for Business Lolland-Falster,
- samarbejde om DK2020-indsatsen og sammen sikre et foks på nye udviklingsveje – der både giver bæredygtig vækst og klimagevinster,
- inddrage lokale og regionale uddannelsesinstitutioner, da uddannelse er en vigtig del af den grønne omstilling,
- afholde Dansk Bioøkonomi Konference, hvor der deles ny viden i lokalområdet,
- trække forskere til vores landsdel, så vores lokale ressourcer også kommer med i forskernes fokus og udviklingsarbejde.



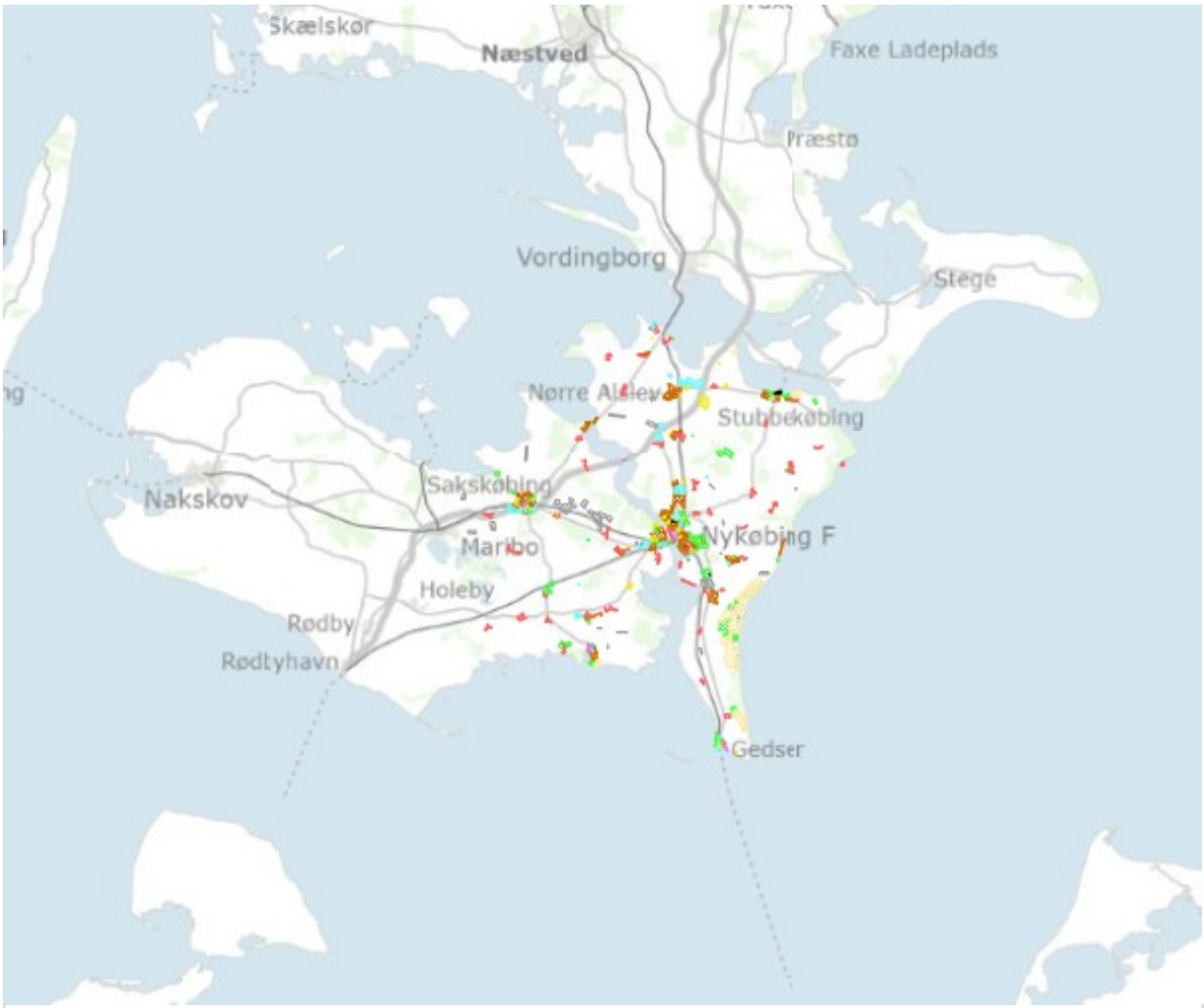
Foto: Guldborgsund Kommune

# KORTBILAG: BIOGAS




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# SØG EFTER EN KOMMUNEPLANRAMME




KommunePlanRammeKladde

**Leder du efter oplysninger om en kommuneplanramme?**

**Vil du søge på kort**

**Vil du søge på en adresse**

**Vil du søge i en liste opdelt på byer**

### Kommuneplanens rammer for lokalområderne:

Her kan du finde kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i alle kommunens planområder. Kommuneplanens rammer er konkrete bestemmelser for, hvordan de forskellige lokale by- og landsbyområder skal anvendes og bebygges. Herunder hvor og hvor meget, der kan bygges, i hvor

mange etager, og hvor høje bygningerne må være.

Rammerne viser den fysiske udstrækning af planområderne på et kort.

**Kommuneplanens rammer har to formål:**

1) Rammerne angiver, hvad der skal gælde for indholdet af lokalplaner for de enkelte delområder.

2) Rammerne er grundlaget for behandling af sager vedrørende byggeri og anvendelse, som ikke kræver lokalplan.

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

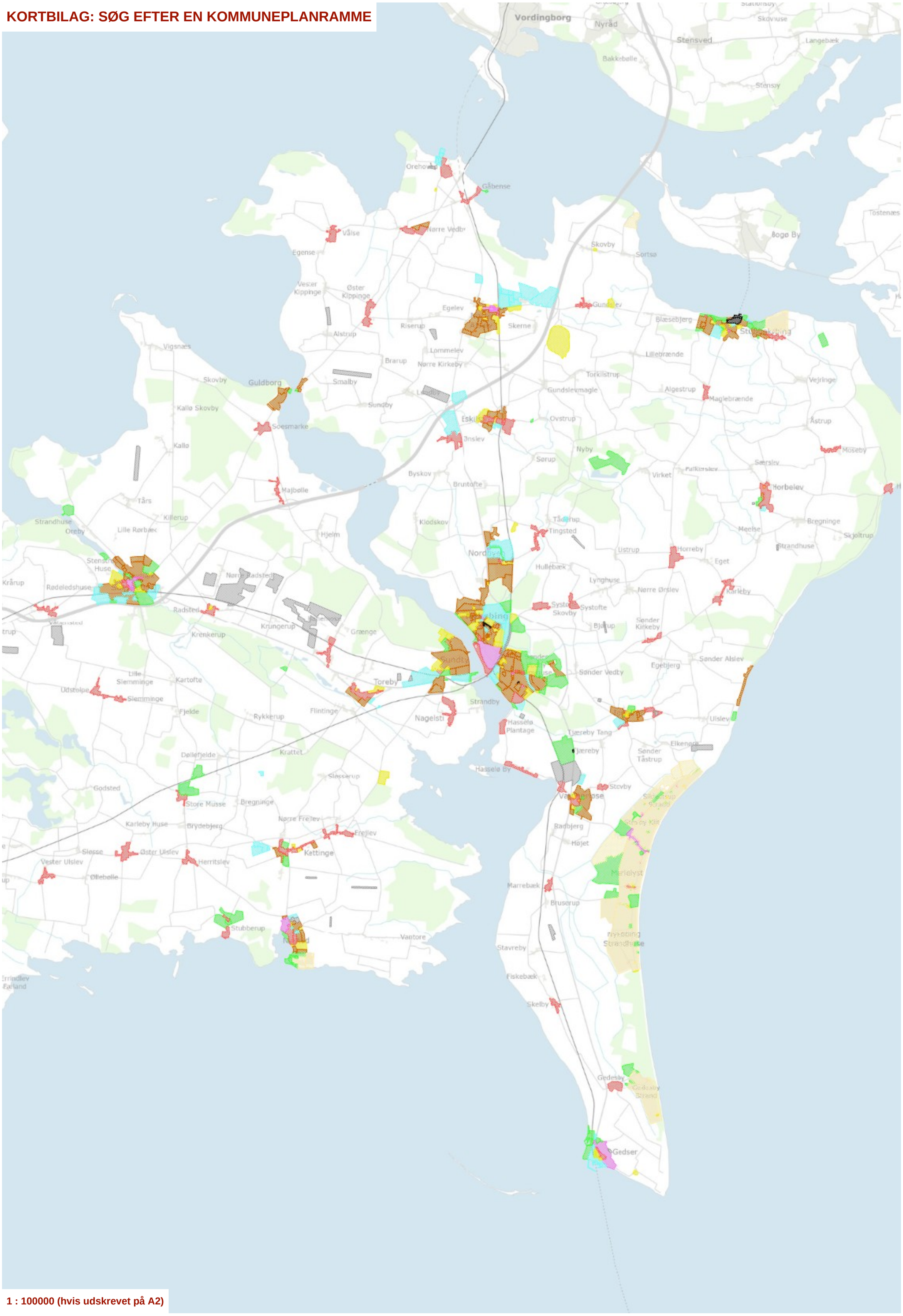
Rammerne er opdelt efter ni geografiske områder i kommunen samt en betegnelse for anvendelse og sidst et fortløbende nummer:

NALS (Nørre Alslev)
ESKI (Eskilstrup)
STUB (Stubbekøbing)
NYKF (Nykøbing F.)
MARI (Marielyst)
GEDS (Gedser)
SAKS (Sakskøbing)
SUND (Sundby)
NYST (Nysted)

Rammeområderne er betegnet med et stort bogstav og et tal. Bogstavet angiver områdets hovedanvendelse, mens tallet er et fortløbende nummer.

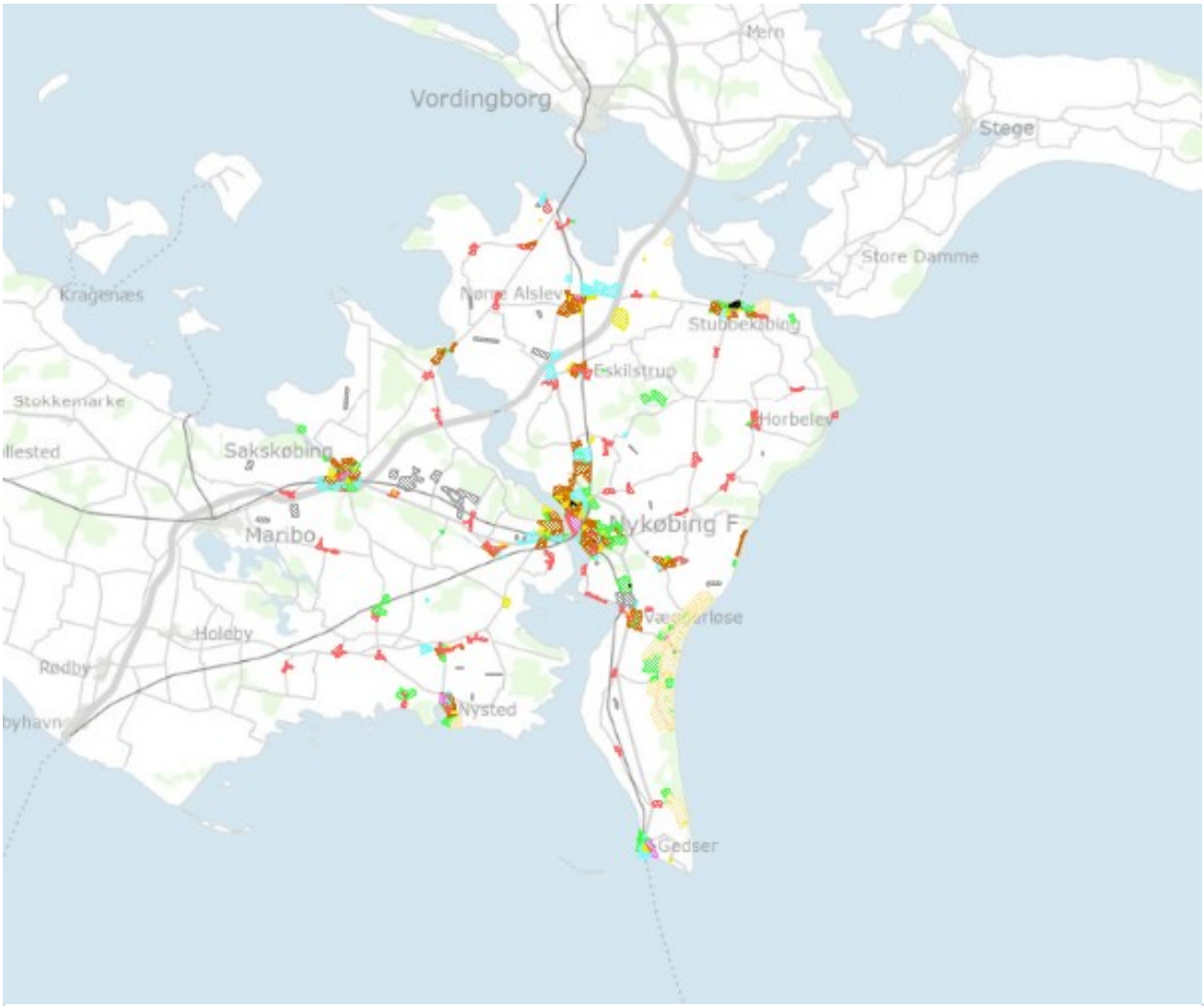
A = Andet
B = Boligområder
BE = Områder med blandet bolig og erhverv
C = Centerområder
E = Erhvervsområder
O = Områder til offentlige formål
R = Rekreative områder
S = Sommerhusområder
T = Tekniske anlæg (herunder vindmøller)

# KORTBILAG: SØG EFTER EN KOMMUNEPLANRAMME




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# LISTE MED KOMMUNEPLANRAMMER OPDELT PÅ OMRÅDER




KommunePlanRammeKladde

**Kommuneplanrammer for:**

**Eskilstrup**

**Marielyst**

**Nørre Alslev**

**Nykøbing Falster**

**Nysted**

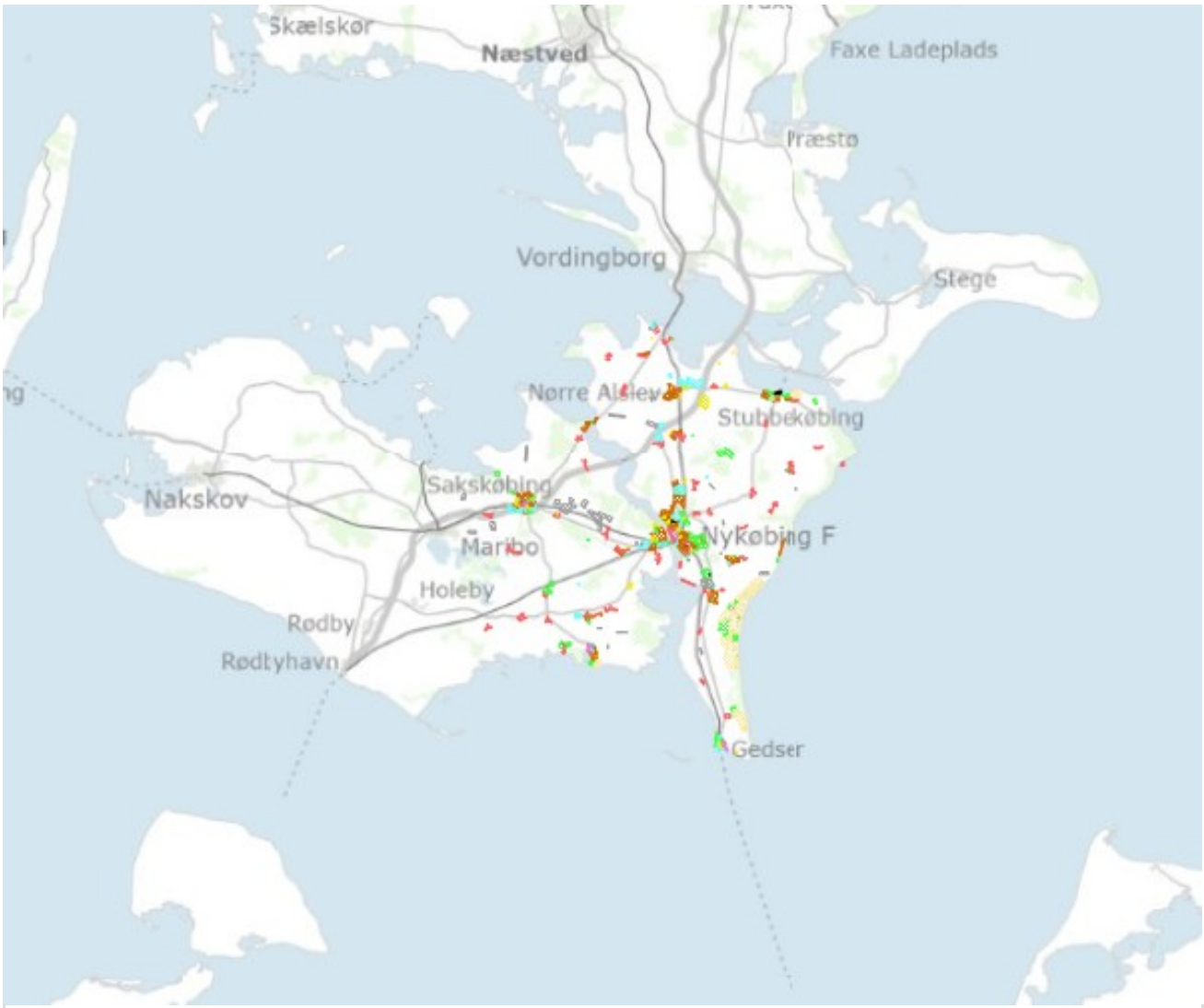
**Sakskøbing**

**Stubbekøbing**

**Sundby**

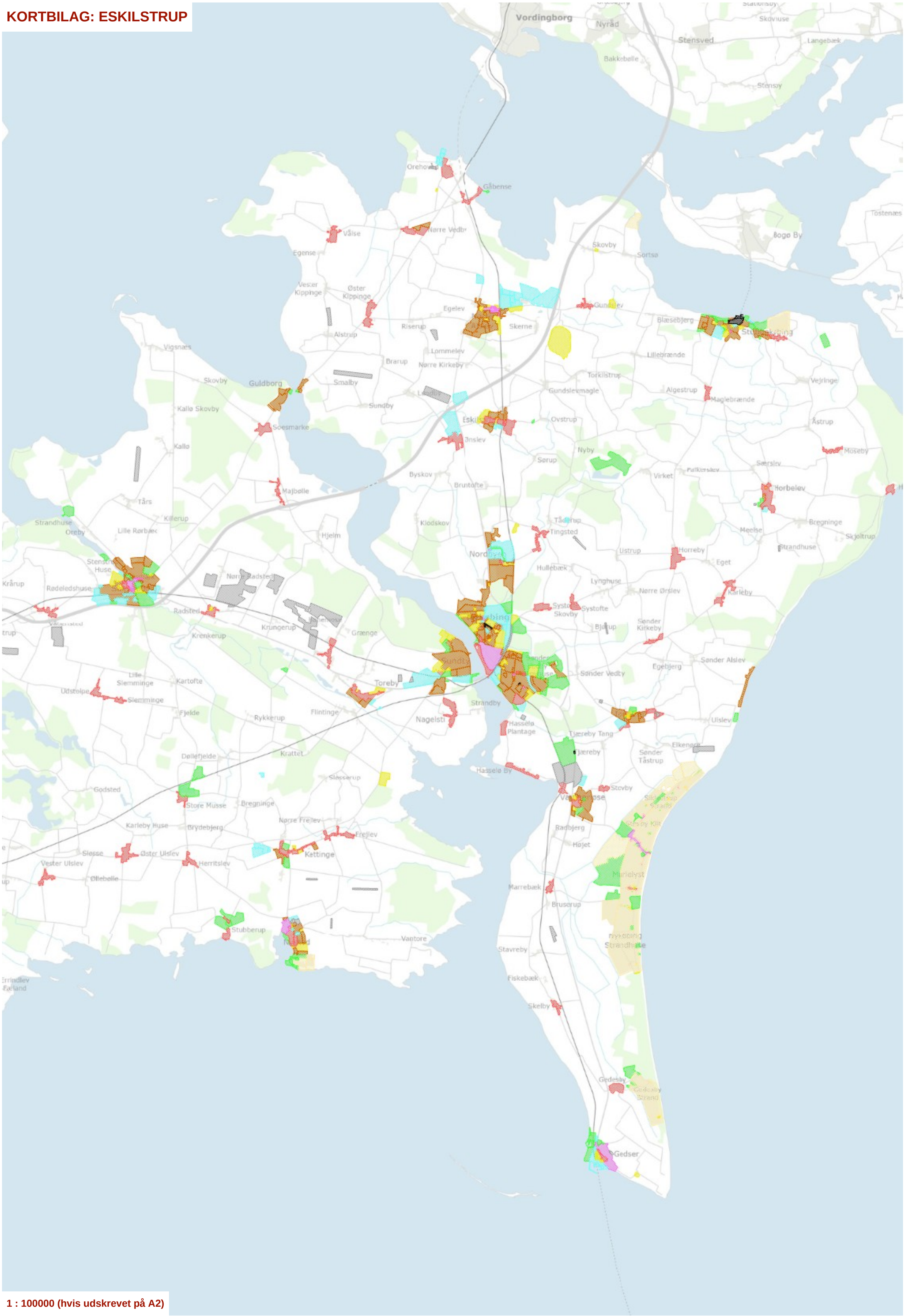
**Gedser**

# ESKILSTRUP




KommunePlanRammeKladde

# KORTBILAG: ESKILSTRUP




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# ESKI B1 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **område til offentlige formål**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne erhvervsformål, der kan passes ind i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 45.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

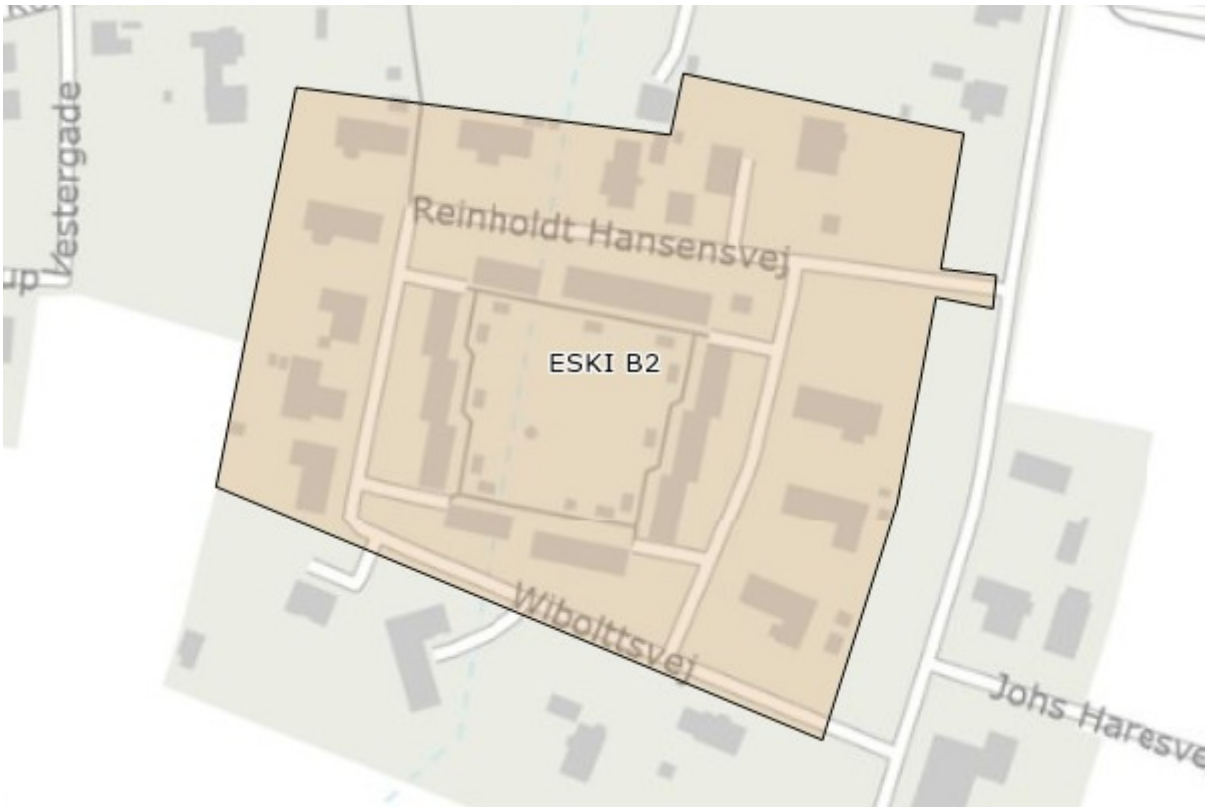
## Opholds- og friarealer

Grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

## Særlige bestemmelser

Bestemmelser om Erhvervsanvendelsen har sammen med de forøgede byggemuligheder bl.a. til formål, at sikre de allerede eksisterende erhvervsvirksomheder i området.

# ESKI B2 - NYERE BOLIGOMRÅDE - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden génevirkninger i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 30.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

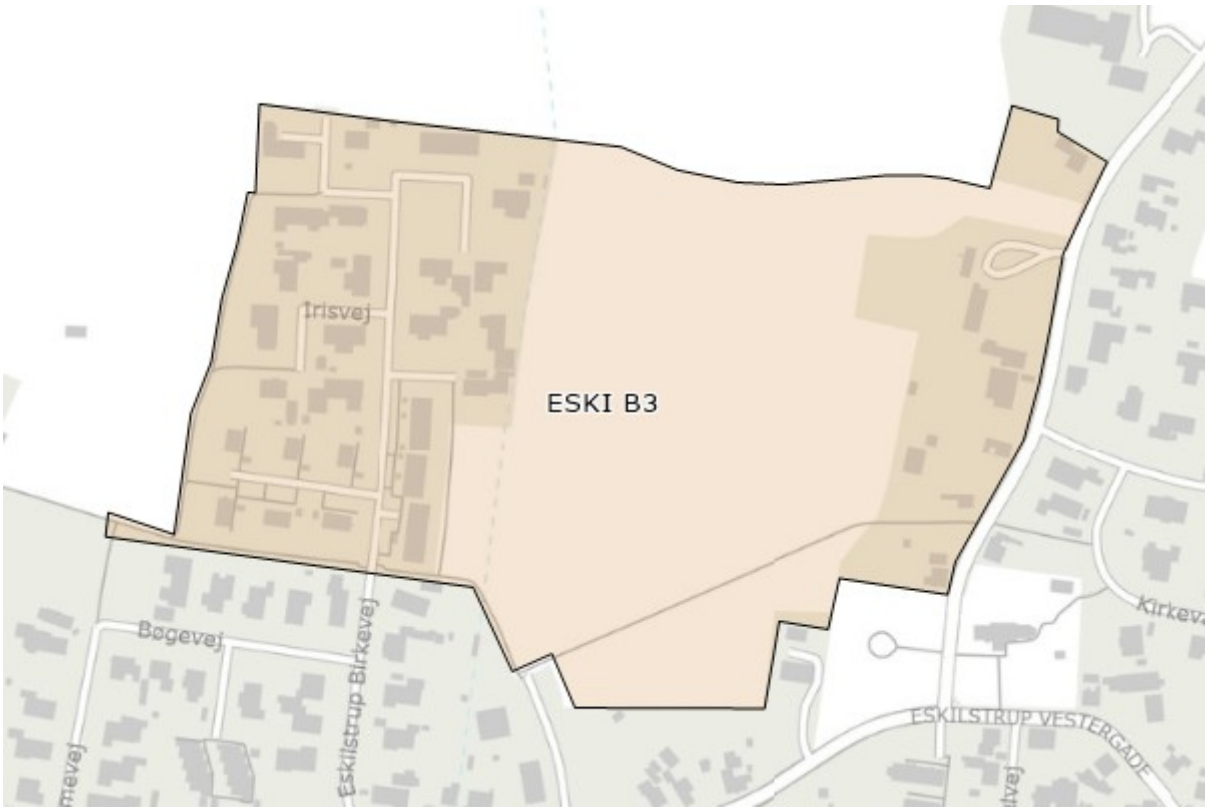
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mindst 15 % at området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

# ESKI B3 - NYERE BOLIGOMRÅDE - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden génevirkninger i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 30
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

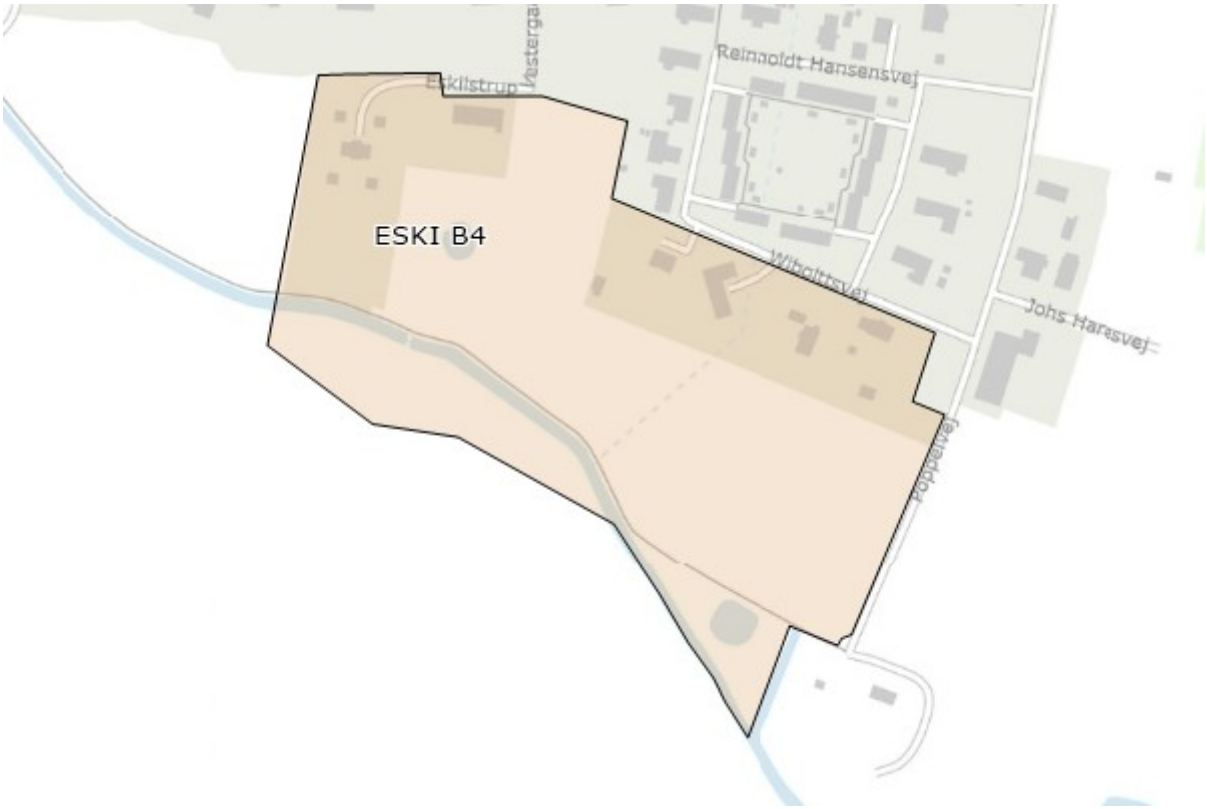
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mindst 15 % at området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

# ESKI B4 - BOLIGOMRÅDE MED JORDBRUGSPARCELLER - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål og ikke-erhvervsmæssig landbrug I tilknytning hertil.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. antal etager. 2
Max. bygningshøjde 8,5 m
Min. Grundstørrelse 10.000 m2

Andet: Der kan max opføres 250 m2 beboelse og 150 m2 staldbyggeri, samt 150 m2 udhus på hver enkelt grund.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# ESKI B5 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE ÅBEN BEBYGGELSE - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne erhvervsformål, der kan passes ind i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 30
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

# ESKI BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - ØNSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# ESKI BE2 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE ÅBEN BEBYGGELSE - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **daginstitutioner**, **tekniske anlæg**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden génevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 30
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m

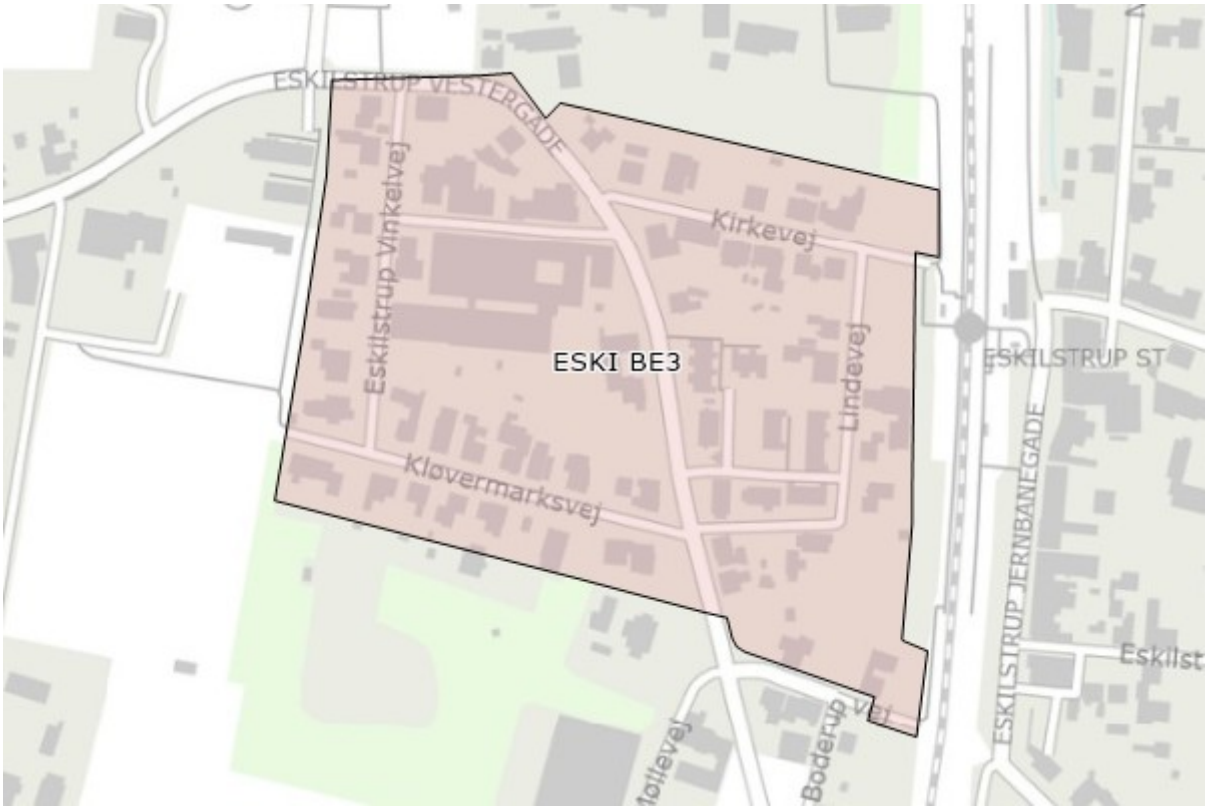
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

# ESKI BE3 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE TÆT BEBYGGELSE - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **butikker til lokalområdets forsyning**, **område til offentlige formål**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervsformål, der kan passe ind i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2.
Rammen er fælles for ESKI BE3 og ESKI BE5.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 45
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

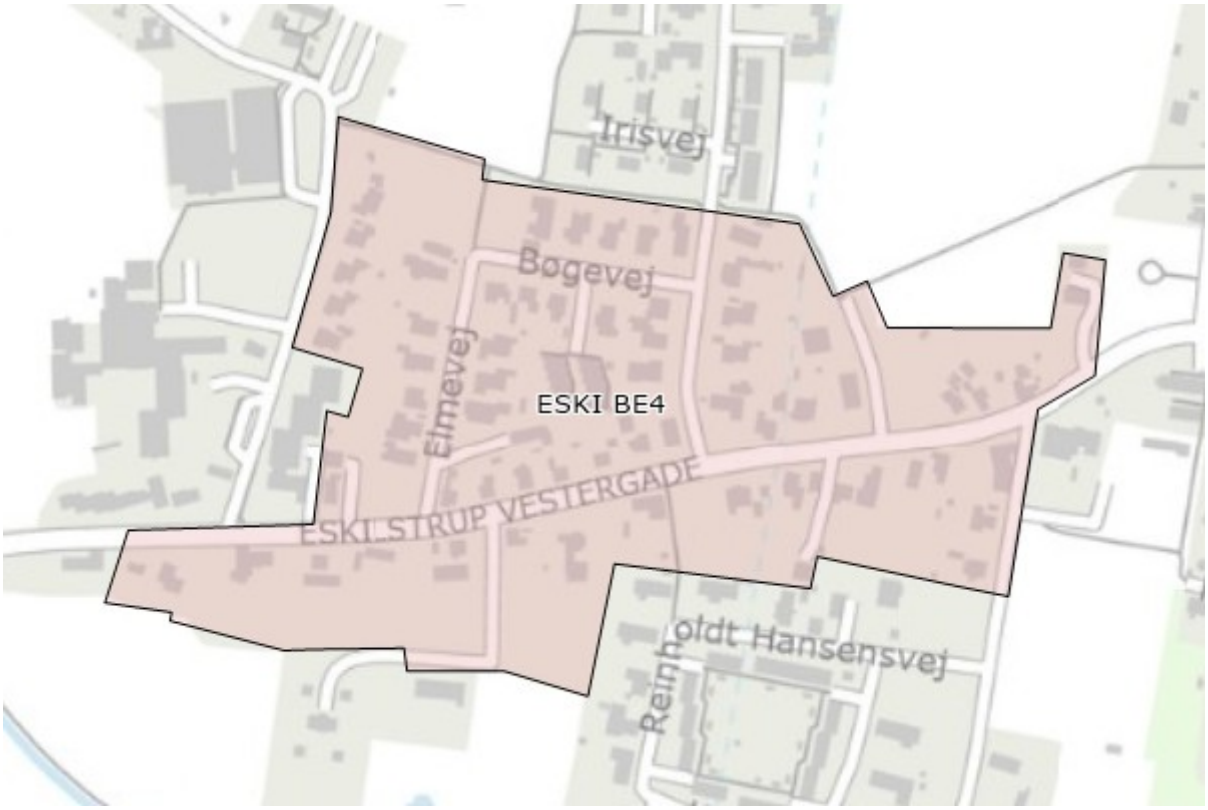
## Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse

## Særlige bestemmelser

Bestemmelser om Erhvervsanvendelsen har sammen med de forøgede byggemuligheder bl.a. til formål, at sikre de allerede eksisterende erhvervsvirksomheder i områderne

# ESKI BE4 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE ÅBEN BEBYGGELSE - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **butikker til lokalområdets forsyning**, **område til offentlige formål**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller andre nærmere angivne erhvervsformål, der kan passes ind i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 30
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# ESKI BE5 - ÆLDRE CENTEROMRÅDE - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Centerformål (butikker, liberale erhverv og mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne samt tilhørende boligbebyggelse) og offentlige formål

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2.
Rammen er fælles for ESKI BE3 og ESKI BE5.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 55
Max. antal etager 3
Max. bygningshøjde 12,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# ESKI E1 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m
Max. procent af grundareal der må bebygges 50.
Andet: Eksisterende bebyggelse i området må ved ombygning eller lignende tillades opført med hidtidig højde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, og bebyggelsen placeres således, at væsentlig genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

# ESKI E2 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m
Max. procent af grundareal der må bebygges 50.
Andet: Eksisterende bebyggelse i området må ved ombygning eller lignende tillades opført med hidtidig højde.

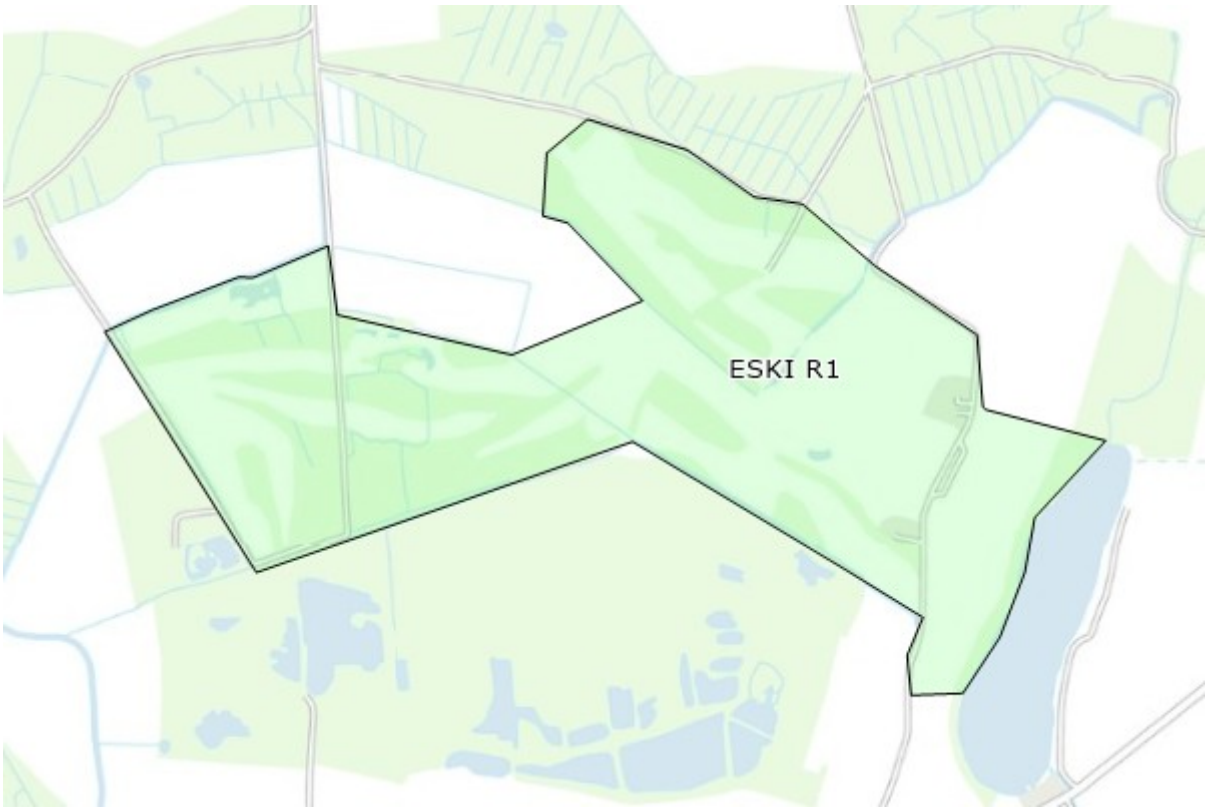
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning.

# ESKI R1 - VIRKET GOLFKLUB




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Golfbane med tilhørende klubhus, mulighed for overnatning og andre aktiviteter der knytter sig til et golfanlæg.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# ESKI R2 - SKYDEBANE VED ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Området skal anvendes til rekreativt formål: støjende fritidsanlæg: skydebane

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Max. højde for byggeri og anlæg: Max. 2 etager og 6 meter.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# ESKI O1 - ÆLDRE OFFENTLIGE OMRÅDER - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål, skole, sportsplads m.v., bolig og mindre erhverv

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Område til ofentligt formål, bolig og mindre erhverv

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

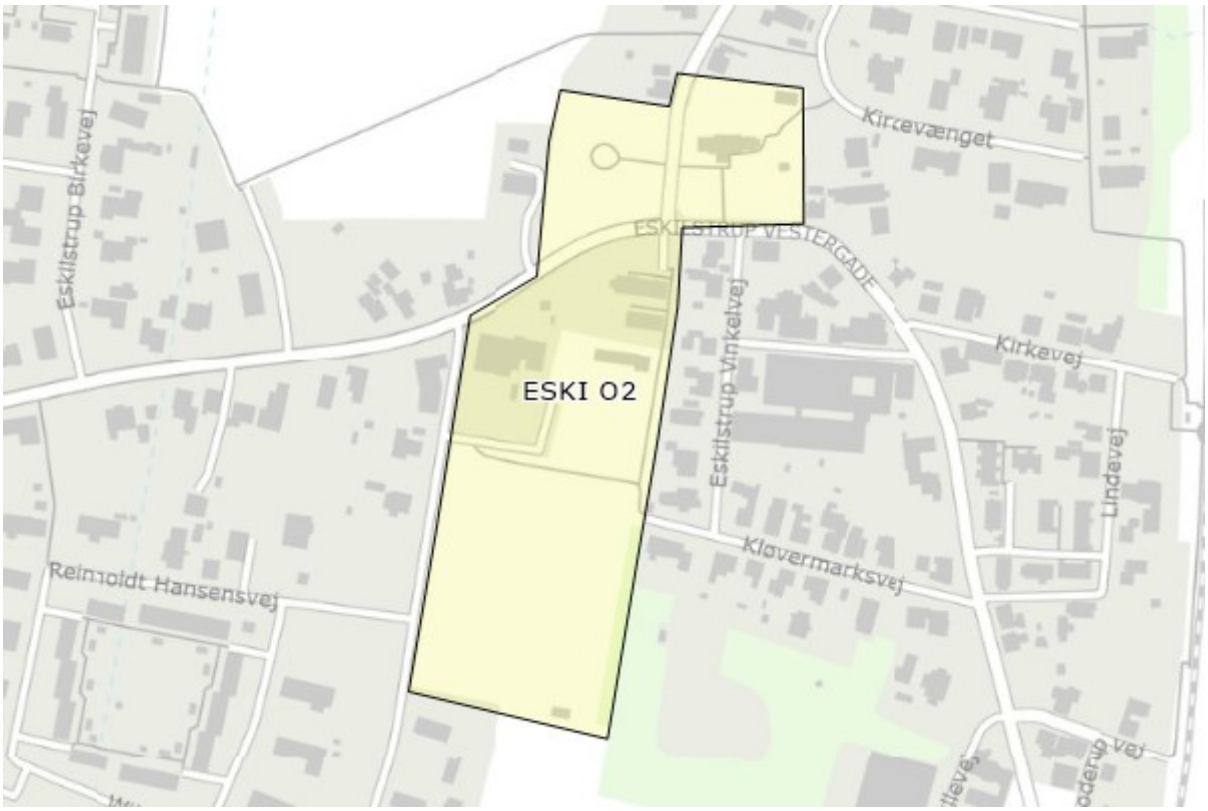
Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.
Max. antal etager 3.
Max. bygningshøjde 12,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# ESKI O2 - ÆLDRE OFFENTLIGE OMRÅDER - ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål, institutioner, fritidsområde, legeplads m.v

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

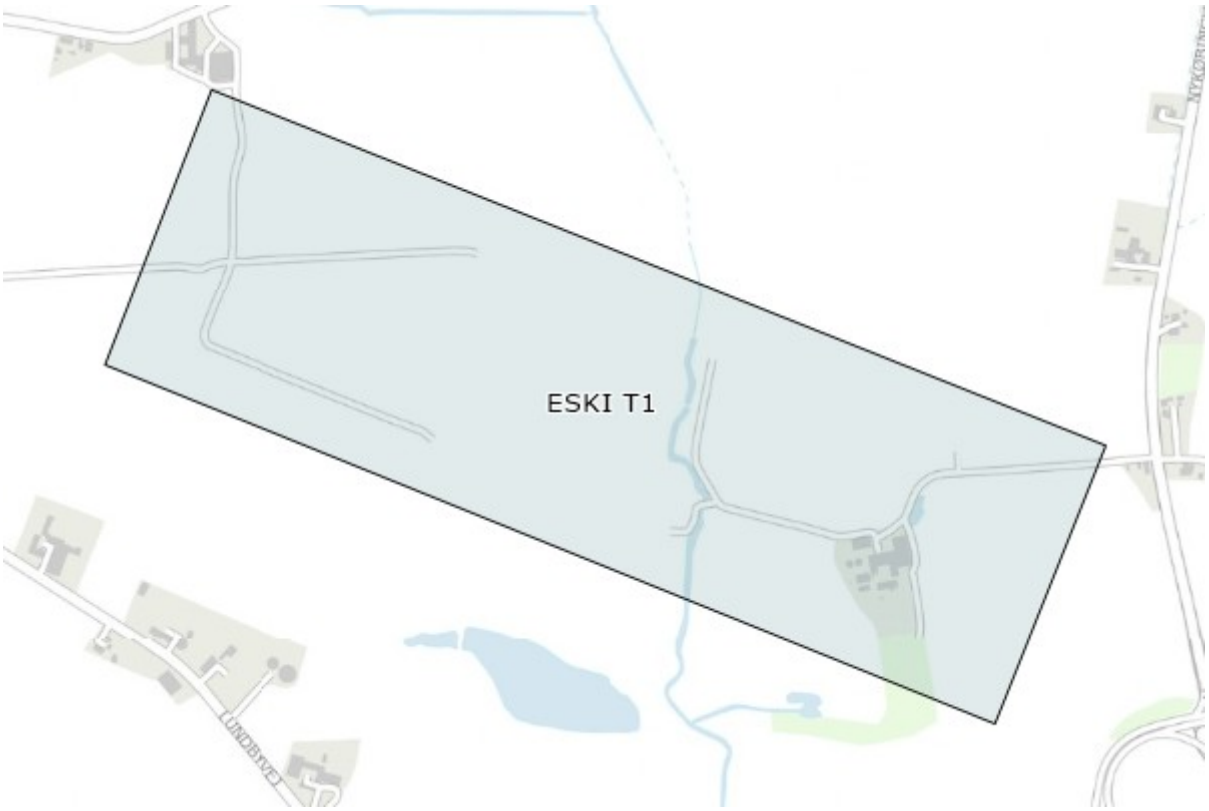
Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.
Max. antal etager 3.
Max. bygningshøjde 12,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# ESKI T1 - VINDMØLLEOMRÅDE - LUNDBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

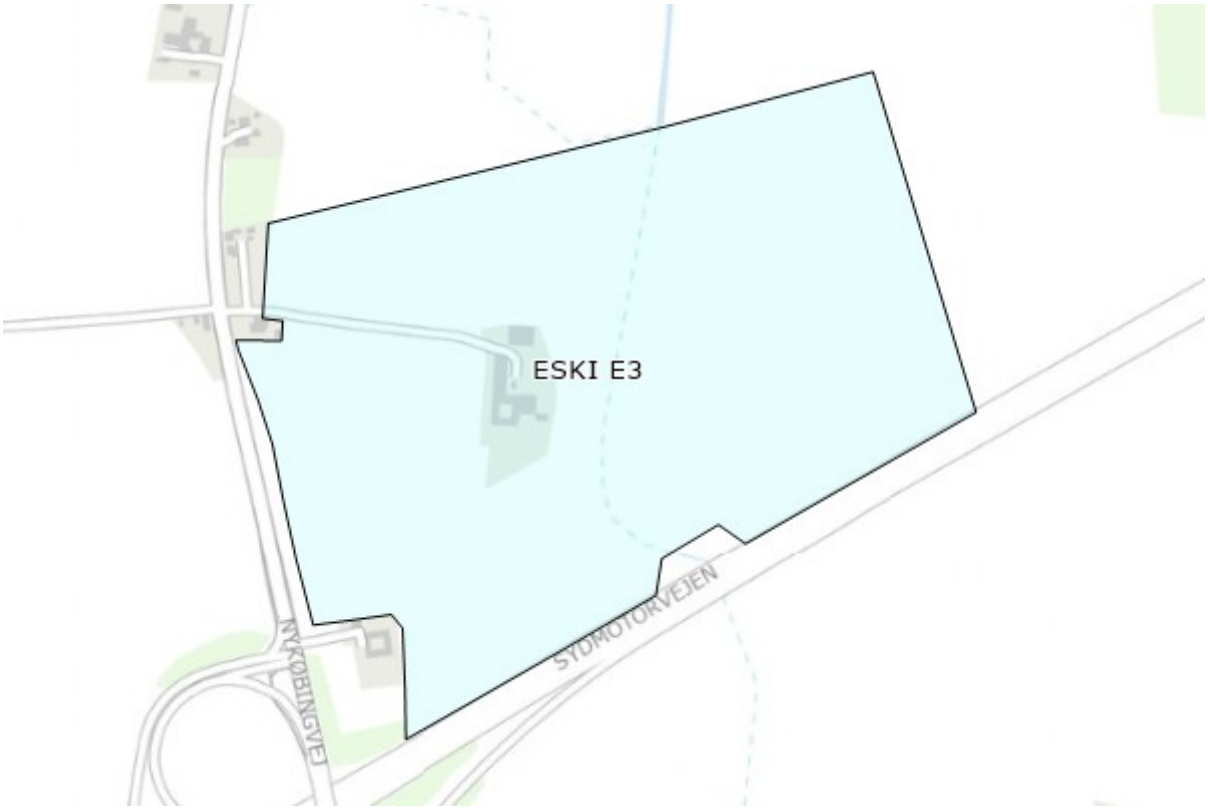
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanens afsnit om vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# ESKI E3 - ERHVERVSOMRÅDE TIL BIOENERGIPRODUKTION VED AFKØRSEL 44




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **tekniske anlæg**

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **28 m**

Maksimal skorstenshøjde på 45 meter.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# ESKI E4 - TRANSPORTERHVERV ESKILSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **transport- og logistikvirksomheder**, **publikumsorienterede serviceerhverv**

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til transportvirksomheder og serviceerhverv der tilpasses hertil. Dette kan f.eks. være overnatning, underholdningsfaciliteter og indkøbsfaciliteter til brugere af transportservices (planlovens §5 o)
Området zoneres således bymæssige funktioner placeres tættest på eksisterende byfunktioner og adgangsveje til området.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se de generelle retningslinjer

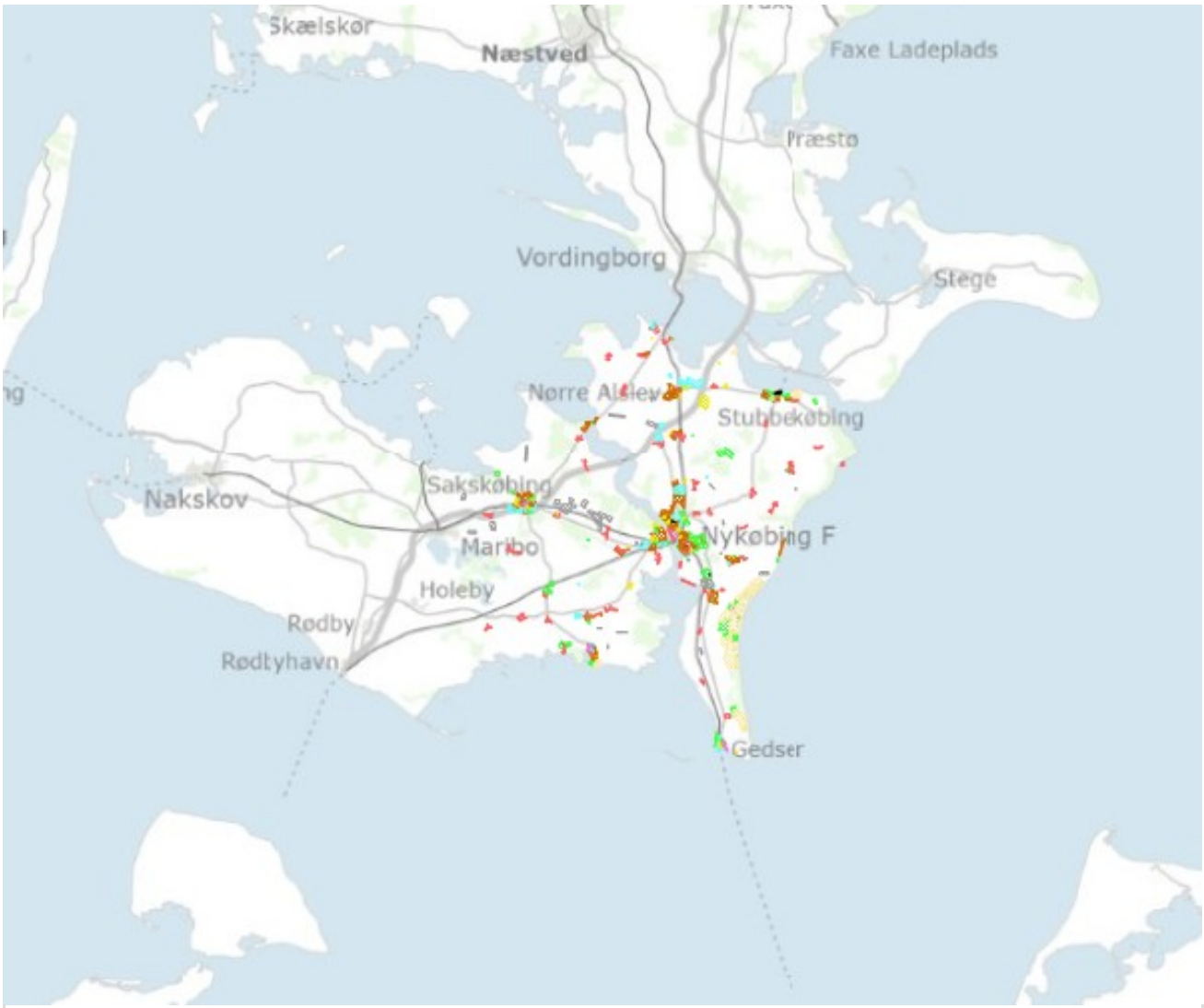
## Infrastruktur

Vejadgang skal ske fra Nykøbingvej efter nærmere aftale med Vejdirektoratet der er myndighed på området.
Der vil, såfremt det er trafikalt hensigtsmæssigt og nærmere aftale med vejdirektoratet kunne etableres direkte adgang fra motorvejen til området.

## Lokalplanlægning

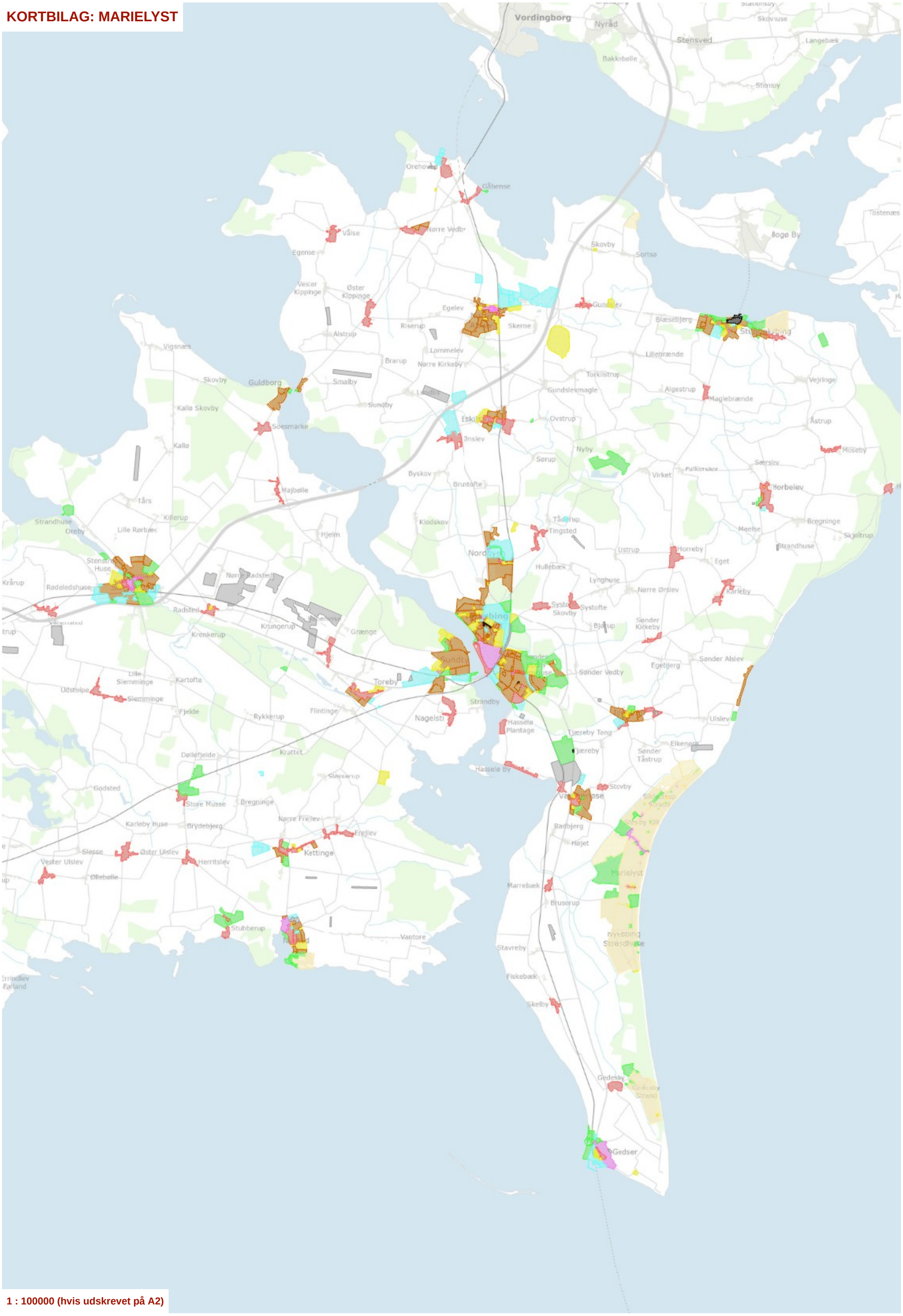
Se de generelle retningslinjer

# MARIELYST



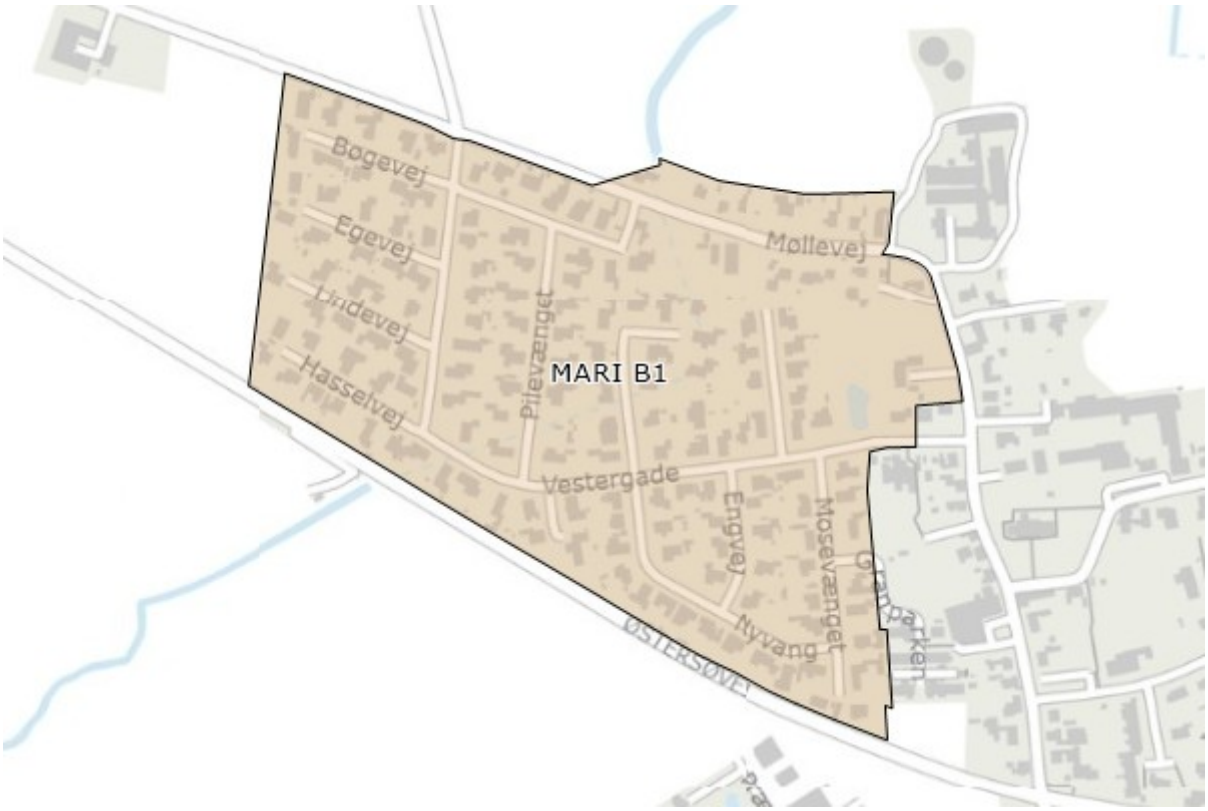

KommunePlanRammeKladde

# KORTBILAG: MARIELYST




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# MARI B1 - BOLIGOMRÅDE - IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI B10 - BOLIGOMRÅDE - VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende anlæg der kan indpasses i området uden génevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mindst 15 % at området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

# MARI B11 - BOLIGOMRÅDE - VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende anlæg der kan indpasses i området uden génevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

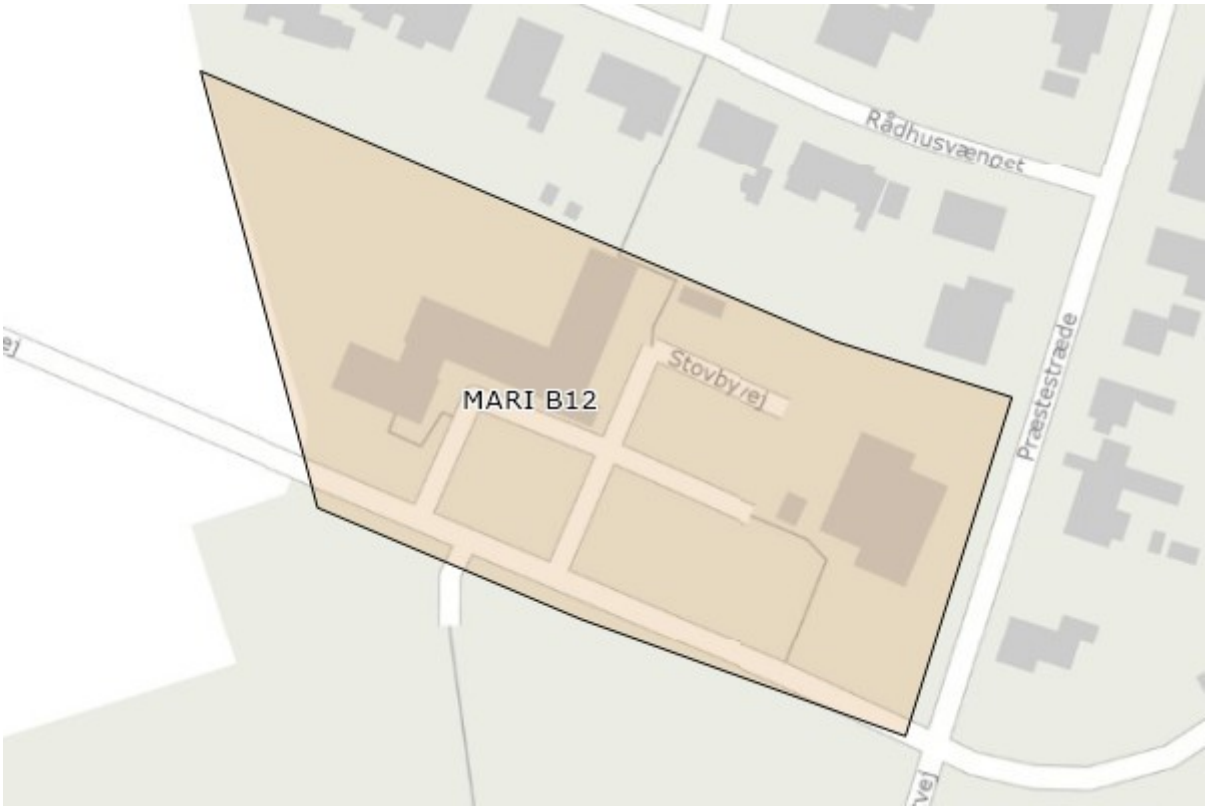
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mindst 15 % at området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

# MARI B12 - BOLIGFORMÅL, OFFENTLIGE FORMÅL SAMT LIBERALT ERHVERV - VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål, offentlige formål samt liberalt erhverv.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

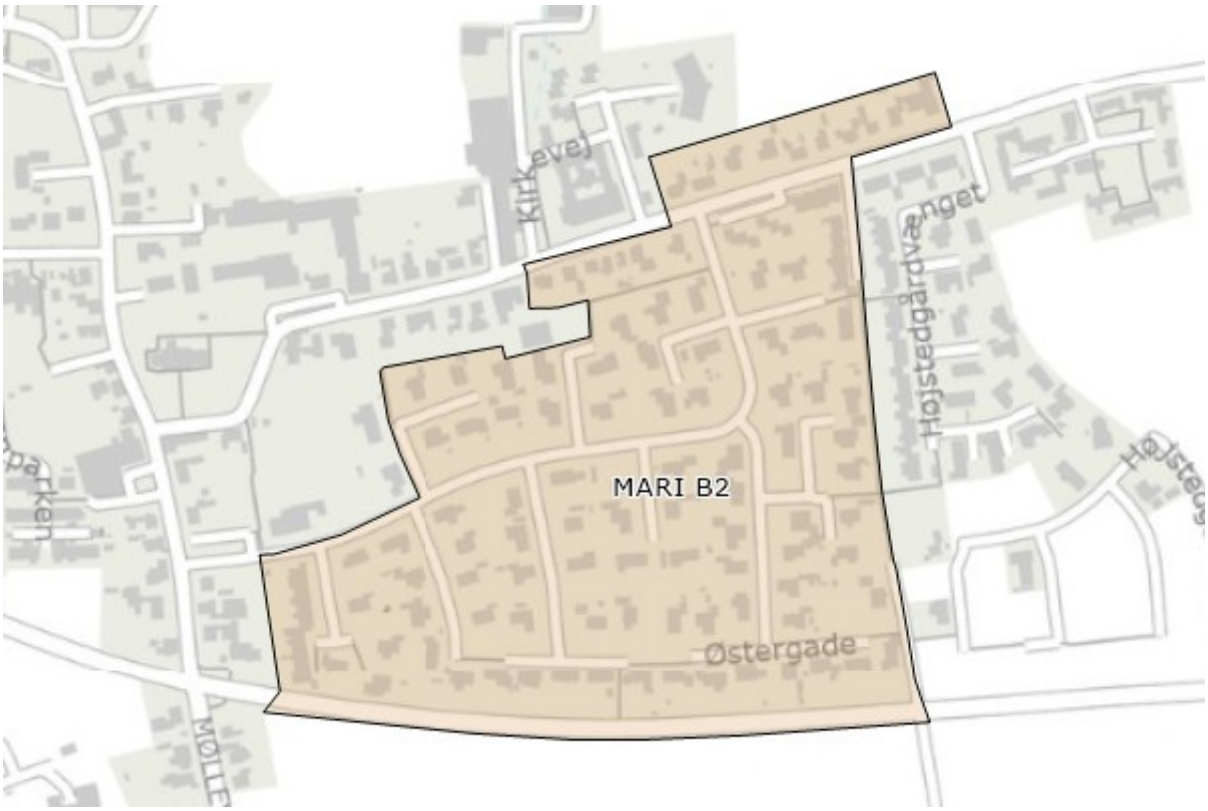
Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 10 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI B2 - BOLIGOMRÅDE - IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

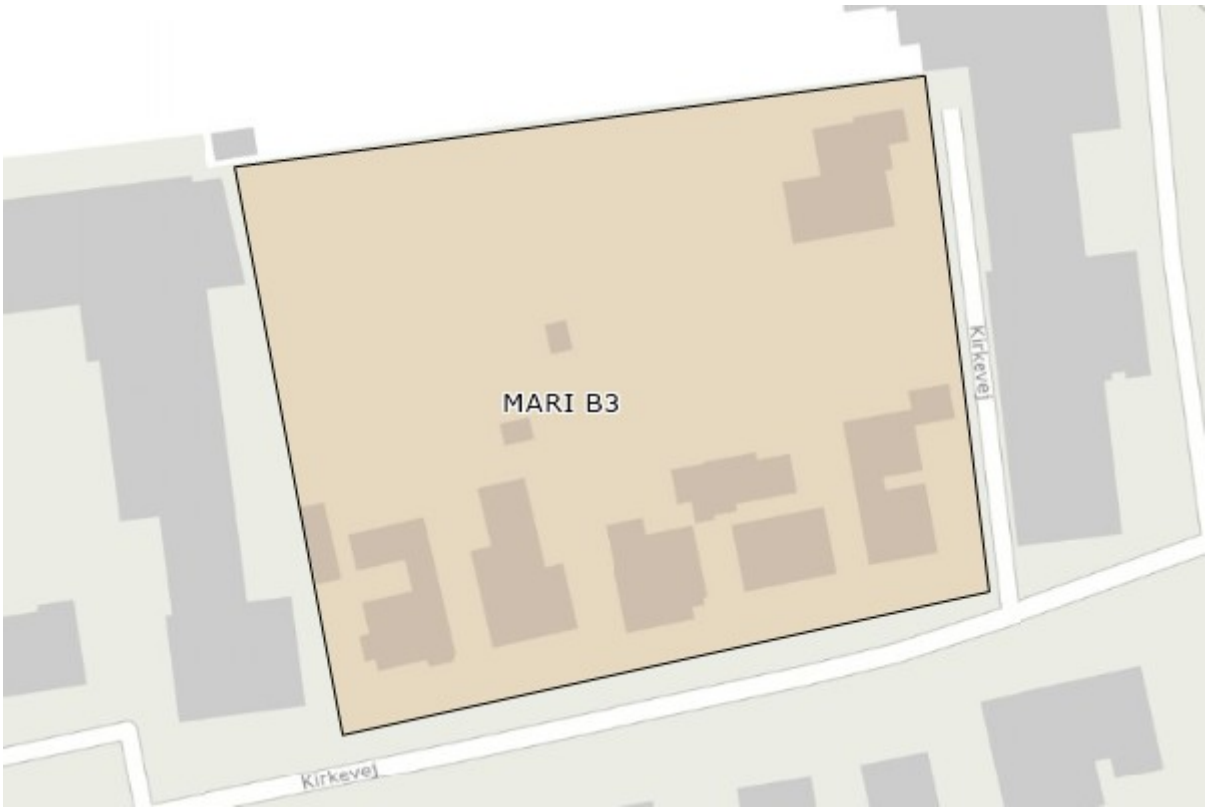
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI B3 - BOLIGOMRÅDE - IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

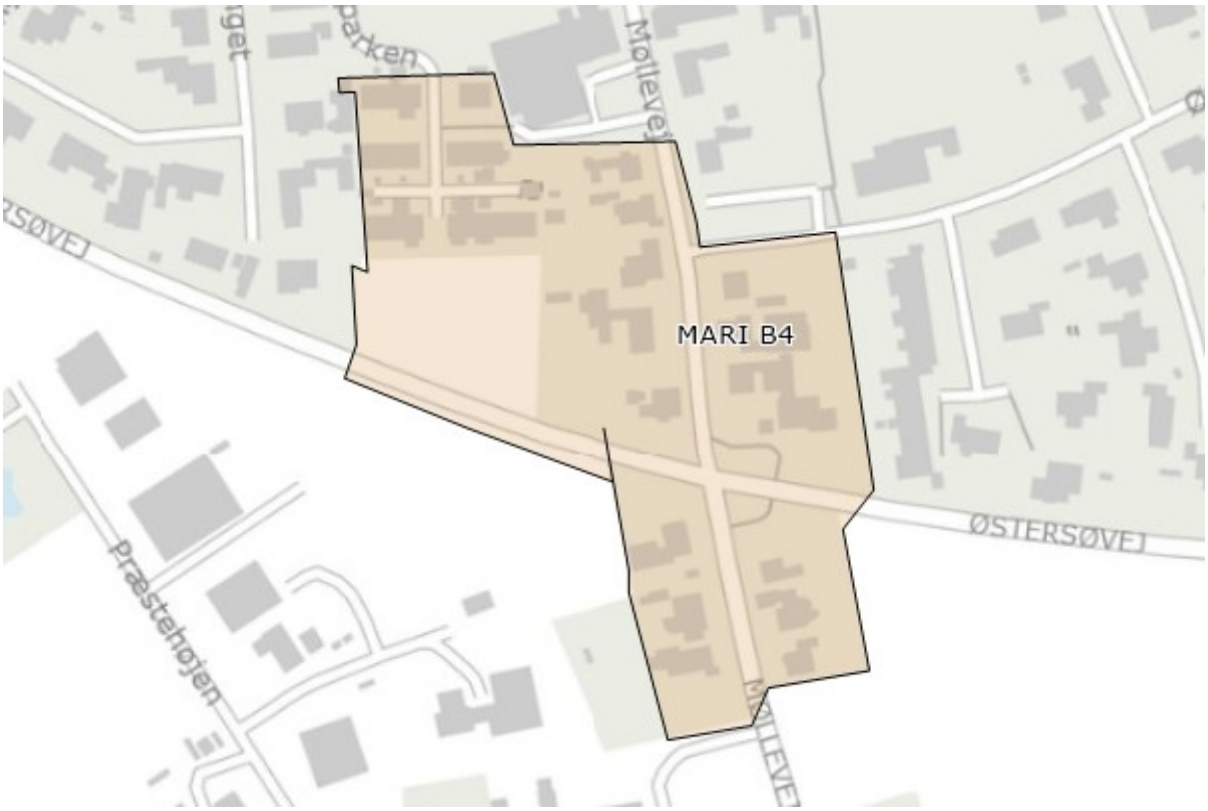
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Området planlægges under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i den gamle bydel.

# MARI B4 - BOLIGOMRÅDE - IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

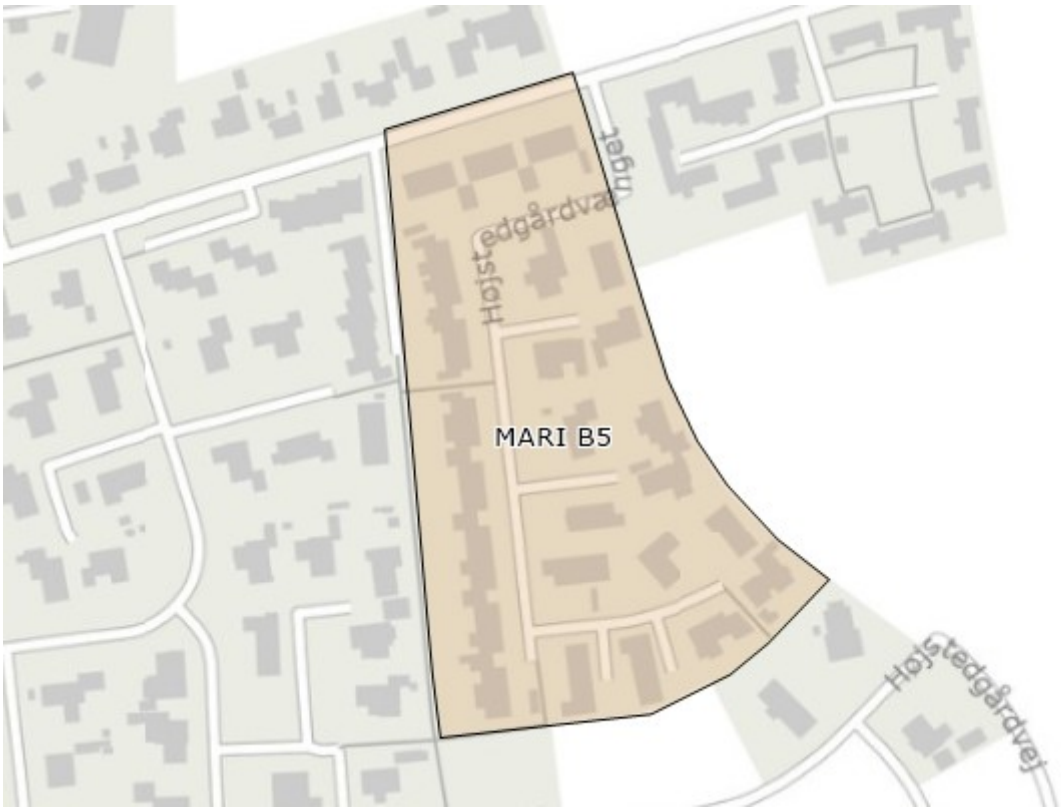
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Del af området (eksisterende boliger ved Møllevej) planlægges under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i den gamle bydel.

# MARI B5 - BOLIGOMRÅDE VED KIRKEVEJ - IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

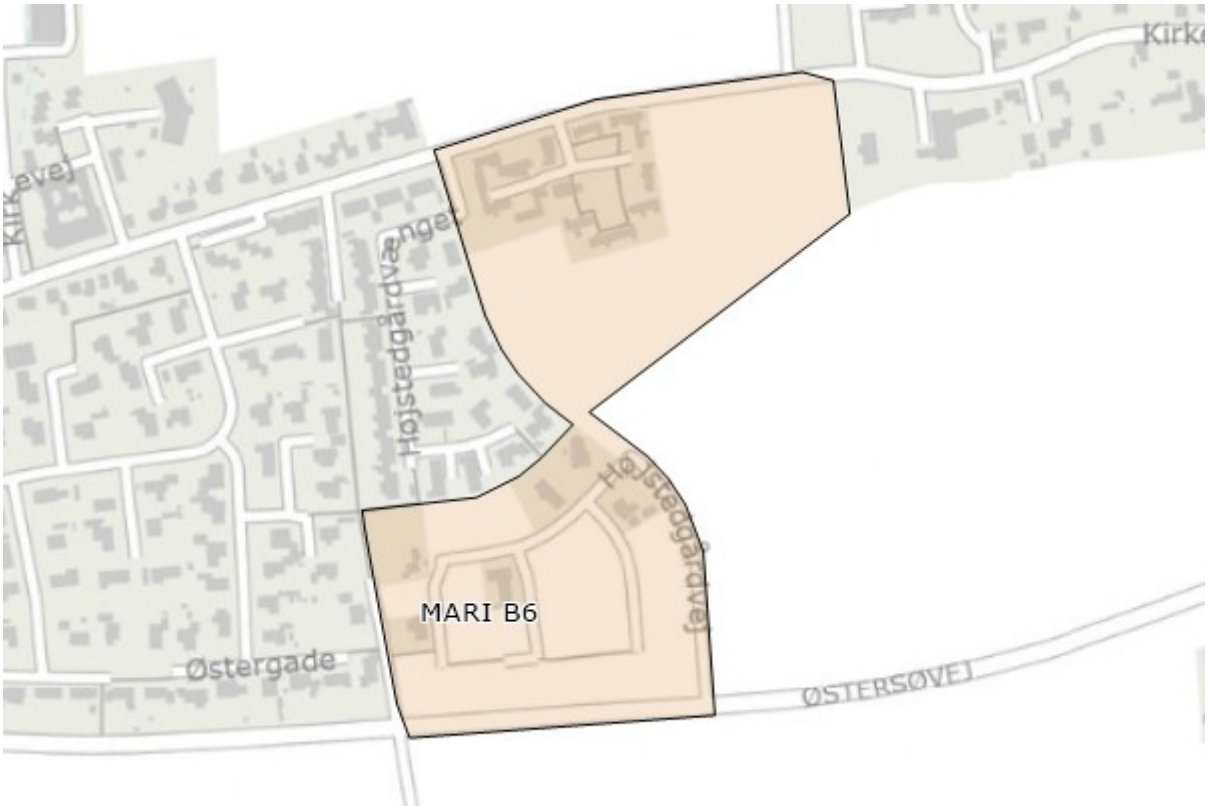
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI B6 - BOLIGOMRÅDE ØST FOR ØSTERGADE - IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **butikker til lokalområdets forsyning**, **daginstitutioner**, **tekniske anlæg**

Boligformål (åben - lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

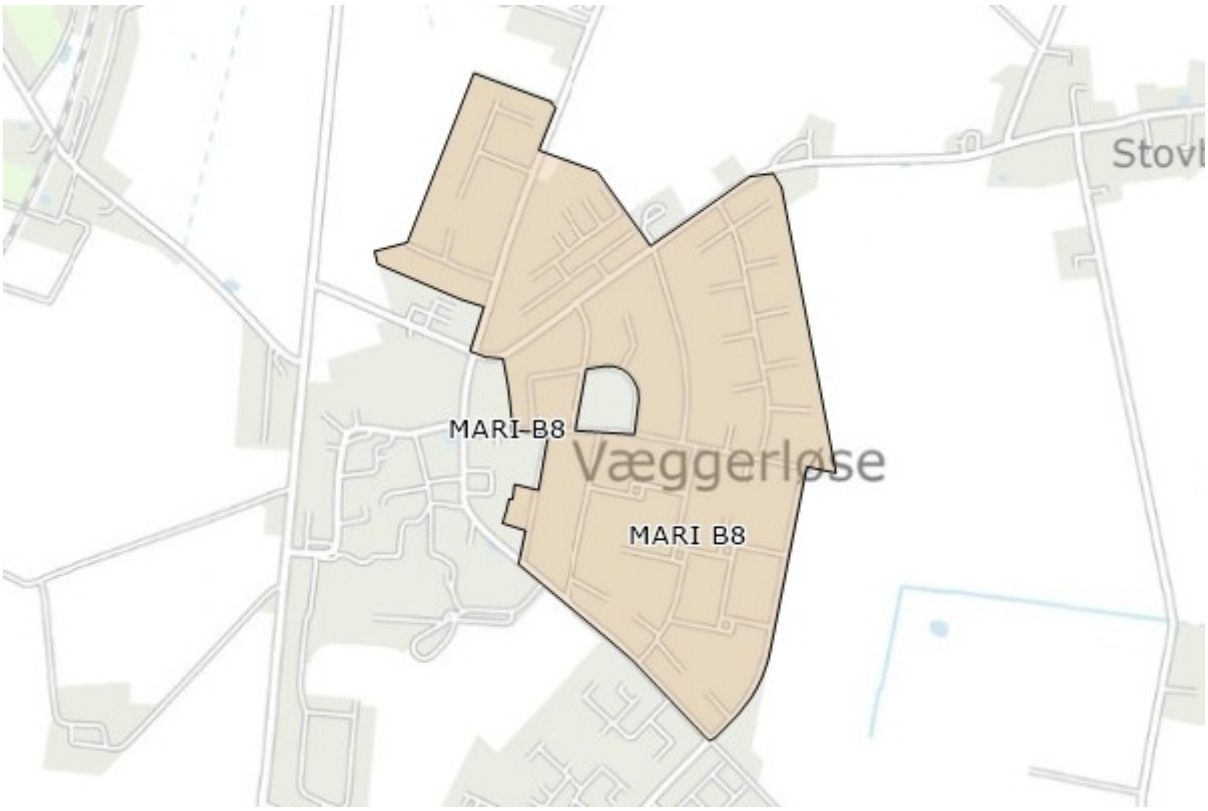
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mindst 15% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter, fælles for området. Der udlægges et beplantningsbælte langs områdets afgrænsning mod syd (langs Østersøvej).

# MARI B8 - BOLIGOMRÅDE VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende anlæg der kan indpasses i området uden génevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mindst 15 % at området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

# MARI B9 - BOLIGOMRÅDE VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende anlæg der kan indpasses i området uden génevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mindst 15 % at området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

# MARI S1 - FERIEHUSBEBYGGELSE OG HELÅRSBEBYGGELSE ULSLEV OG SØNDER ALSLEV STRAND




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Helårs- og fritidshusbebyggelse.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealer ligger i landzone. Den fremtidige zonestatus planlægges til landzone.

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15-25%. Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 7,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser

# MARI BE1 - SDR. ØRSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **let industri og håndværk**, **område til offentlige formål**

Landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

# MARI BE10 - BLANDET BEBYGGELSE VED TANGETVEJ - IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **tekniske anlæg**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads. Blandet bebyggelse - boligformål og erhvervsformål

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 4000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Rumfangsbestemmelse ($m^3$ pr. $m^2$) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Ved boligbebyggelse:
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Ved erhvervsbebyggelse:
Max. rumfang 2m3 pr. m2
Max. procent af grundareal der må bebygges, 40.
Max. bygningshøjde 8,5 m

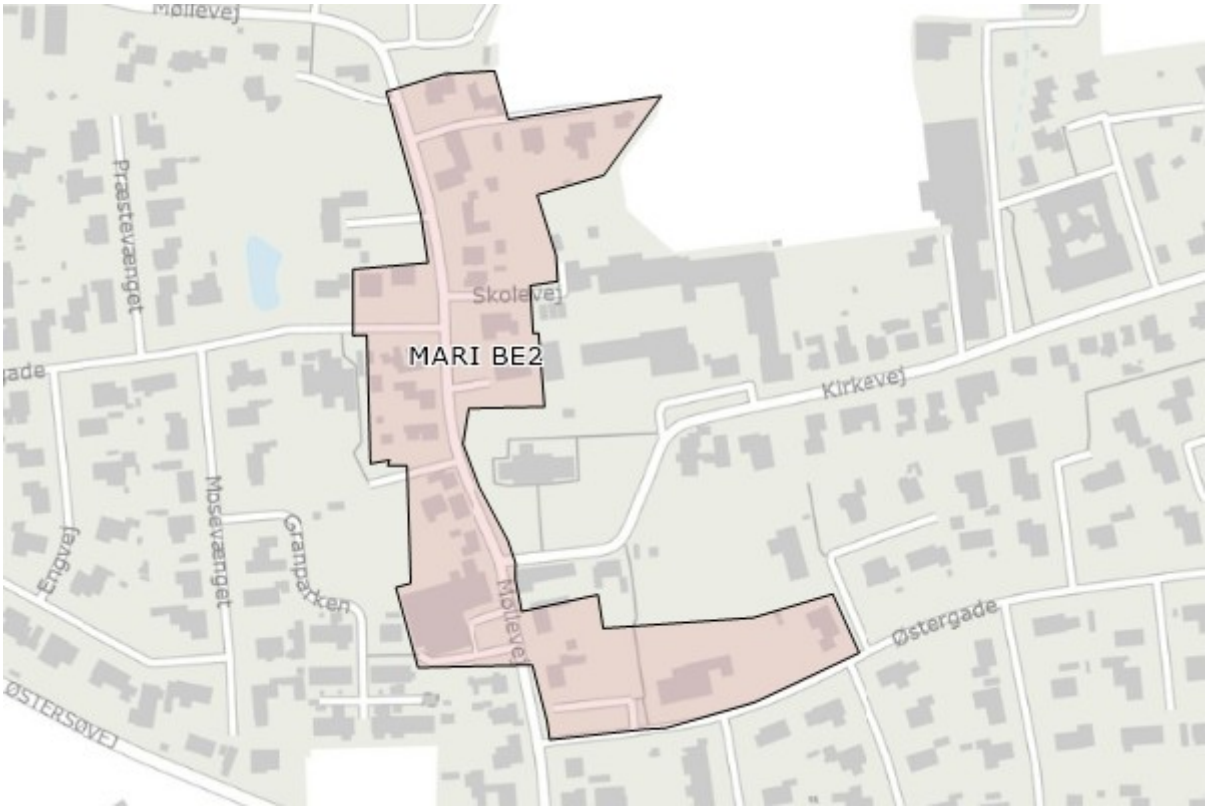
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Området øst for Sildestrup Øvej kan kun anvendes til parkering og udstilling.

# MARI BE2 - BLANDET BOLIG OG ERHVERV - BLANDET BEBYGGELSE IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**

Blandet bebyggelse - boligformål, erhvervsformål (dels centerformål - d. v. s. detailhandel, liberal erhverv og lignende serviceerhverv, og dels håndværk og mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed) og offentlige formål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2. Denne ramme gælder for områderne MARI BE2 og BE3 samlet.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 ved boligbebyggelse, 55 ved anden bebyggelse.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

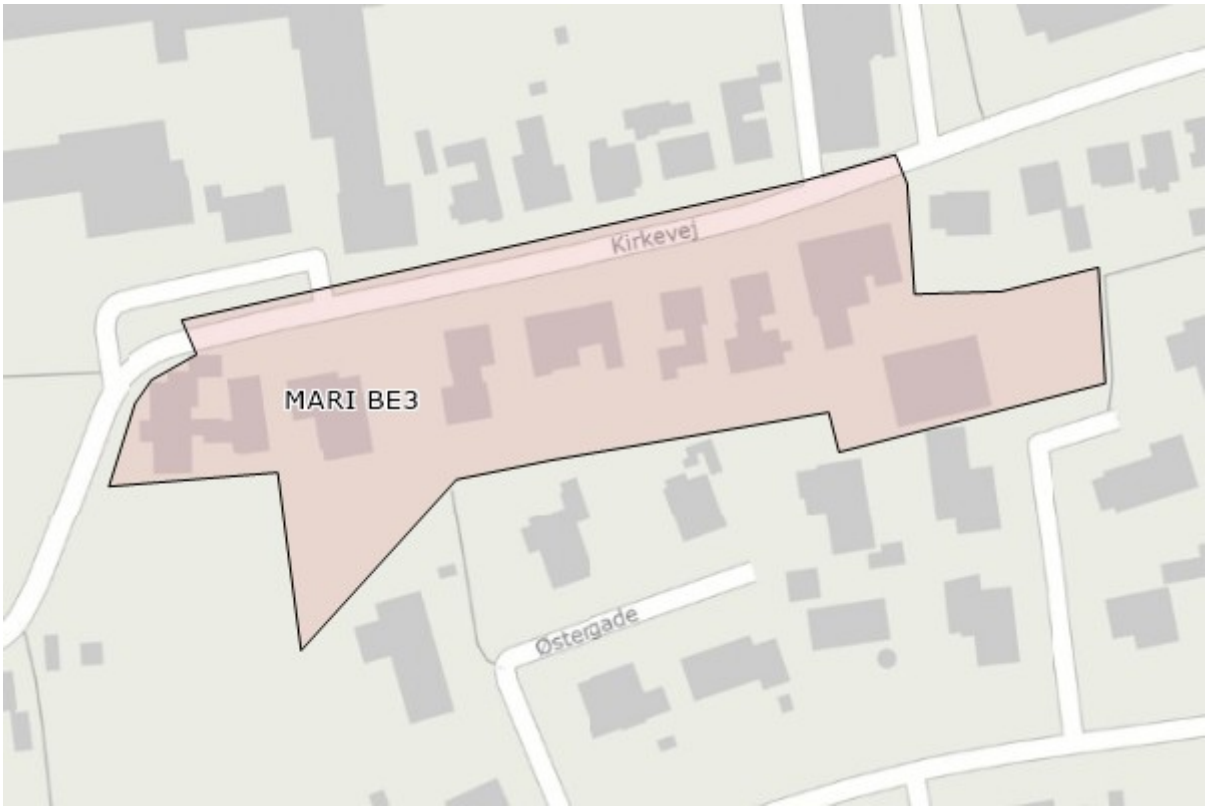
## Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

## Særlige bestemmelser

Området planlægges under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i den gamle bydel.

# MARI BE3 - BLANDET BOLIG OG ERHVERV - BLANDET BEBYGGELSE IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**

Blandet bebyggelse - boligformål, erhvervsformål (dels centerformål - d. v. s. detailhandel, liberal erhverv og lignende serviceerhverv, og dels håndværk og mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed) og offentlige formål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2. Denne ramme gælder for områderne MARI BE2 og BE3 samlet.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 ved boligbebyggelse, 55 ved anden bebyggelse.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

## Særlige bestemmelser

Området planlægges under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i den gamle bydel.

# MARI BE4 - AFGRÆNSET LANDSBY - MARREBÆK




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

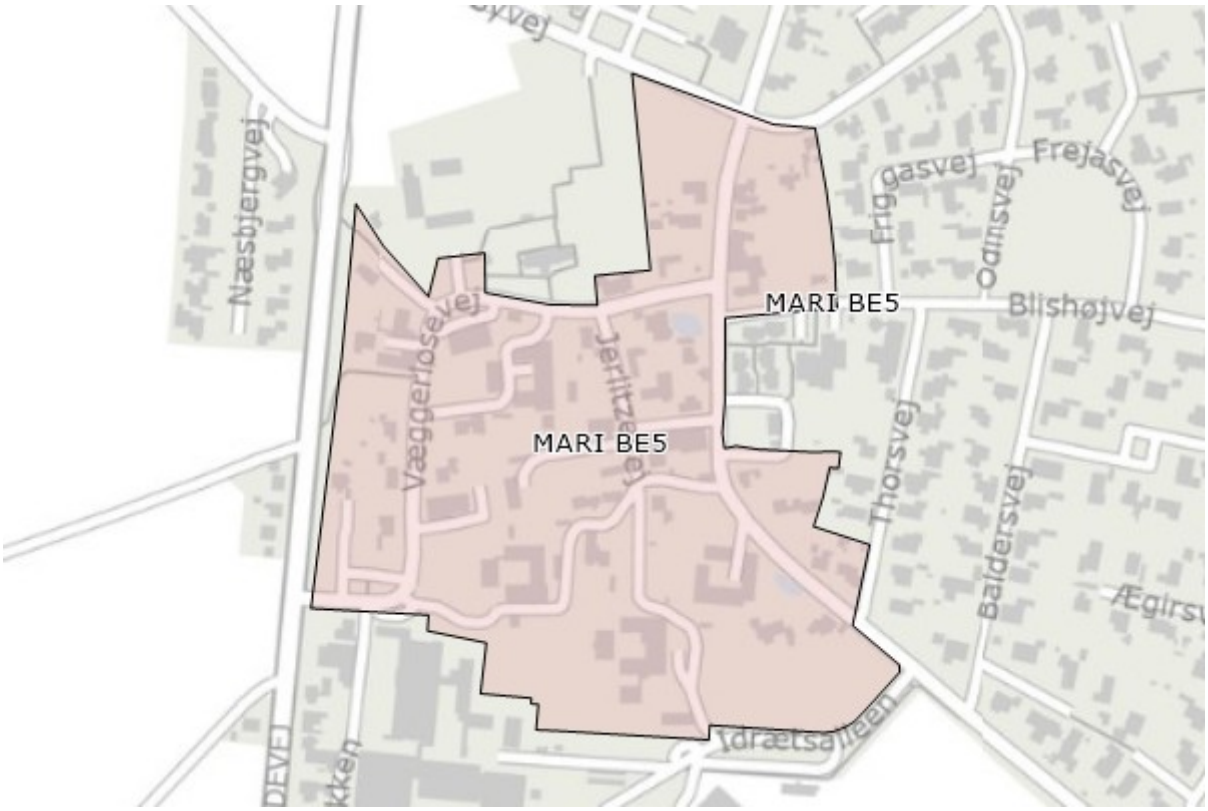
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# MARI BE5 - BLANDET BEBYGGELSE - VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **let industri og håndværk**, **butikker til lokalområdets forsyning**, **område til offentlige formål**

Fastlægges til blandet bebyggelse - boligformål og erhvervsformål (dels centerformål - d. v. s detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv, og dels håndværk og mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed) og offentlige formål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Der kan udlægges et samlet bruttoetageareal til butiksformål på 3000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 ved boligbebyggelse, 55 ved anden bebyggelse.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

## Særlige bestemmelser

Området planlægges under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i den gamle bydel.

# MARI BE6 - VÆGGERLØSE STATIONSBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **butikker til lokalområdets forsyning**

Boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal: Min. 50% af boligarealet, Min 20% af erhvervsarealet.

# MARI BE7 - AFGRÆNSET LANDSBY - HASSELØ BY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

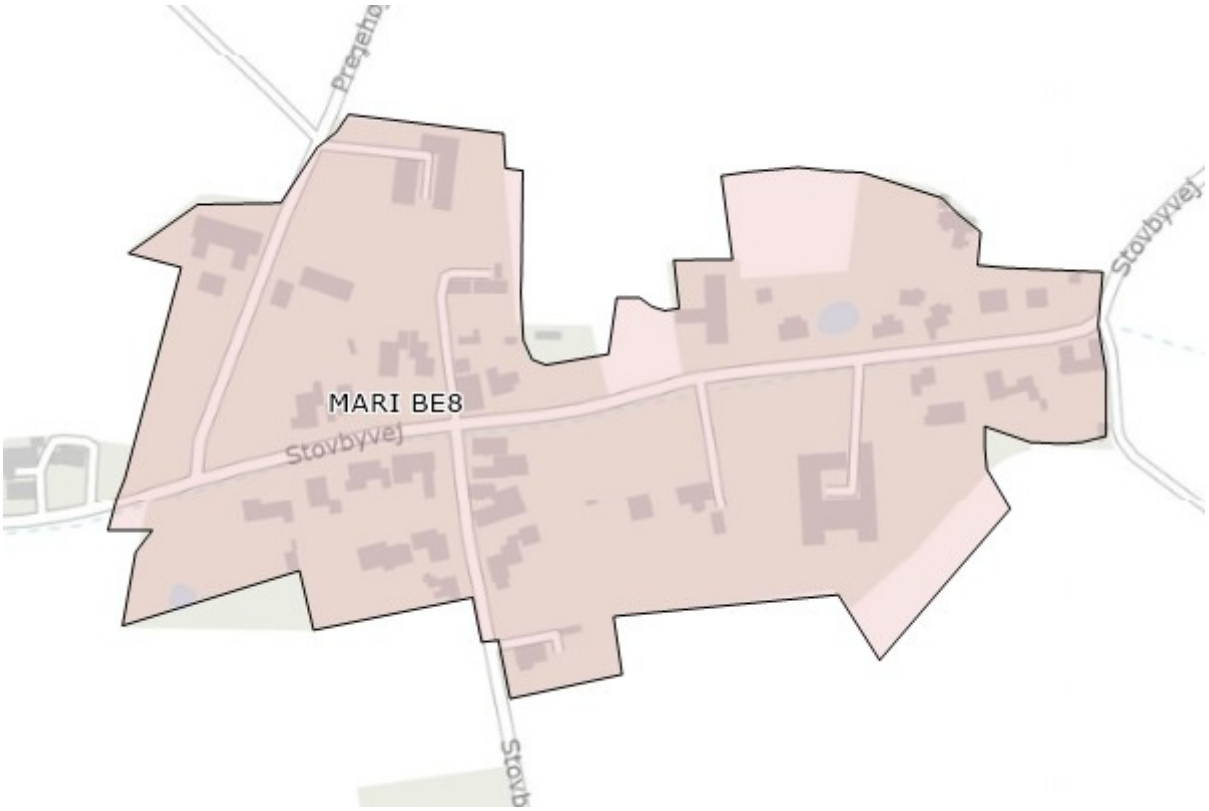
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# MARI BE8 - AFGRÆNSET LANDSBY - STOVBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

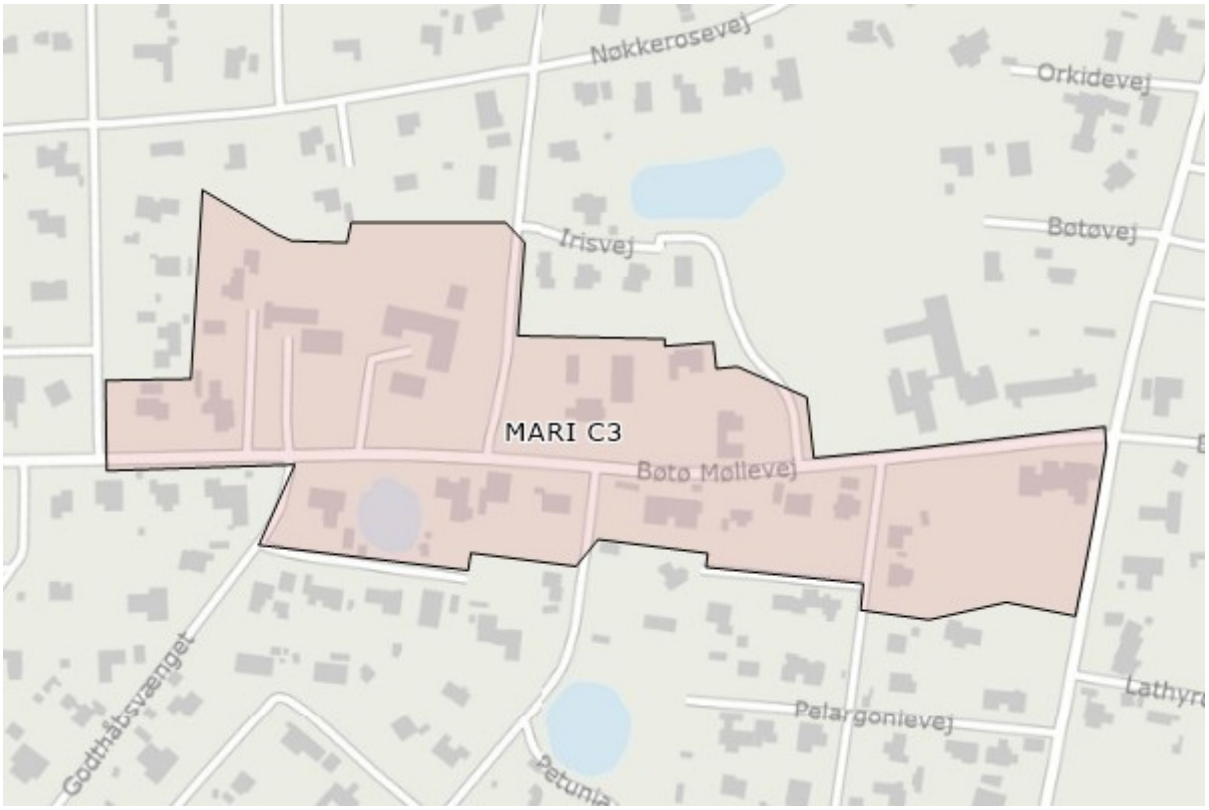
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# MARI C3 - BOLIG OG ERHVERVSOMRÅDE VED BØTØ MØLLEVEJ/BØTØ-VEJ MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**, **butikker**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 2500 m2, heraf dagligvarer 500 m2 og udvalgsvarer 2000 m2 .
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 500 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 250 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 6,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

mindst 20% af området anvendes til større samlede friarealer (fodgængerområde, fælles friareal m.v.).

# MARI BE19 - MARIELYST FERIEHOTEL/FERIELEJLIGHEDER SAMT BUTIKKER TIL UDVALGSVARER, RESTAURANTER OG LIBERALE ERHVERV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker**, **ferie- og kongrescenter**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Feriehotel/ferielejligheder samt butikker til udvalgsvarer, restauranter og liberale erhverv

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

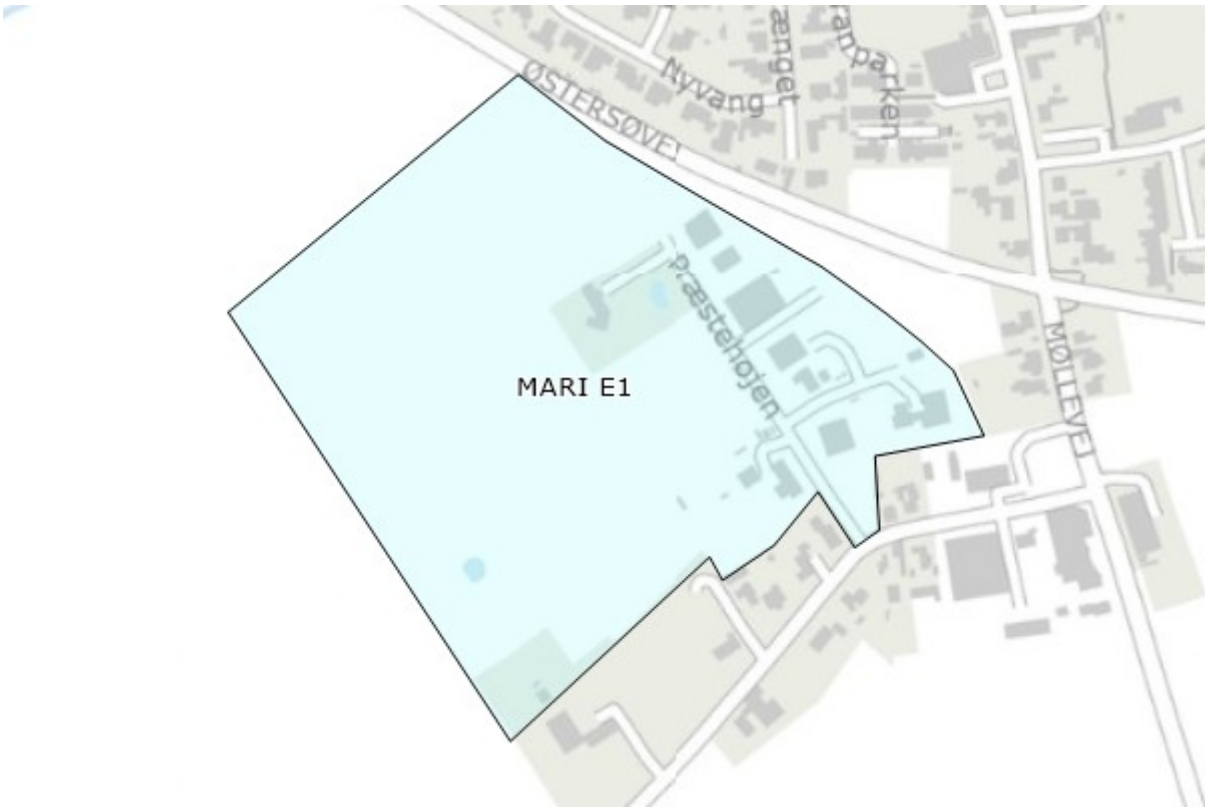
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m. Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m.
Andet: Andelen af erhvervsareal må på intet tidspunkt være under 20 % af de samlede bygningers etageareal.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI E1 - ERHVERVSOMRÅDE - IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads. Blandet bebyggelse - boligformål og erhvervsformål

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

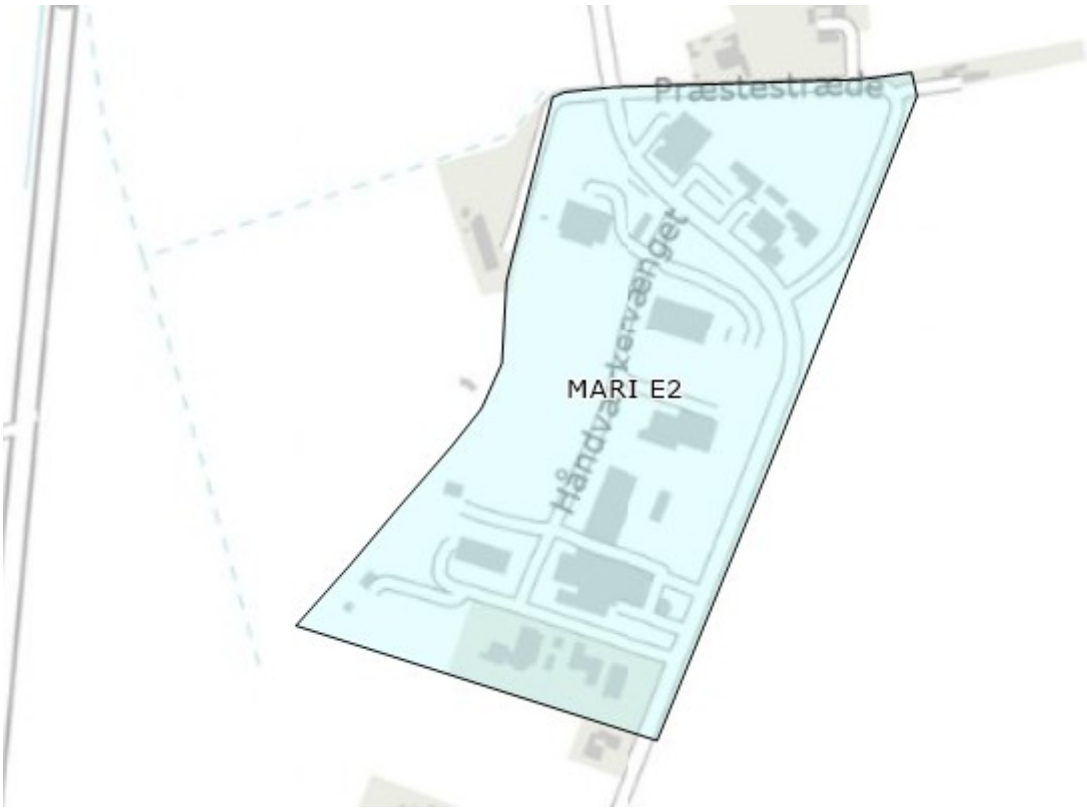
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der udlægges et beplantningsbælte langs områdets afgrænsning.

# MARI E2 - ERHVERVSOMRÅDE - VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

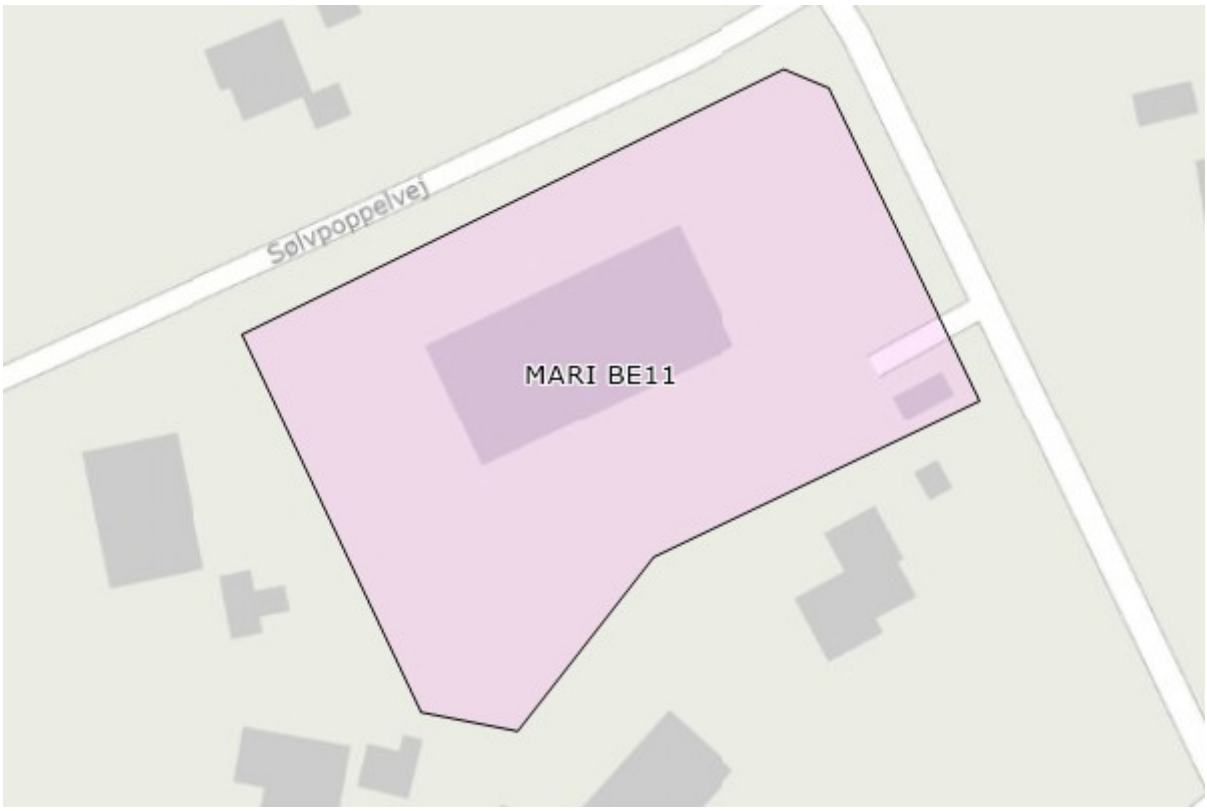
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der udlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.

# MARI BE11 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**, **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v. Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m2.
Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

## Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 1,5.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
For sommerhusbebyggelse
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 10.
Max. antal etager 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

### For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

### For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

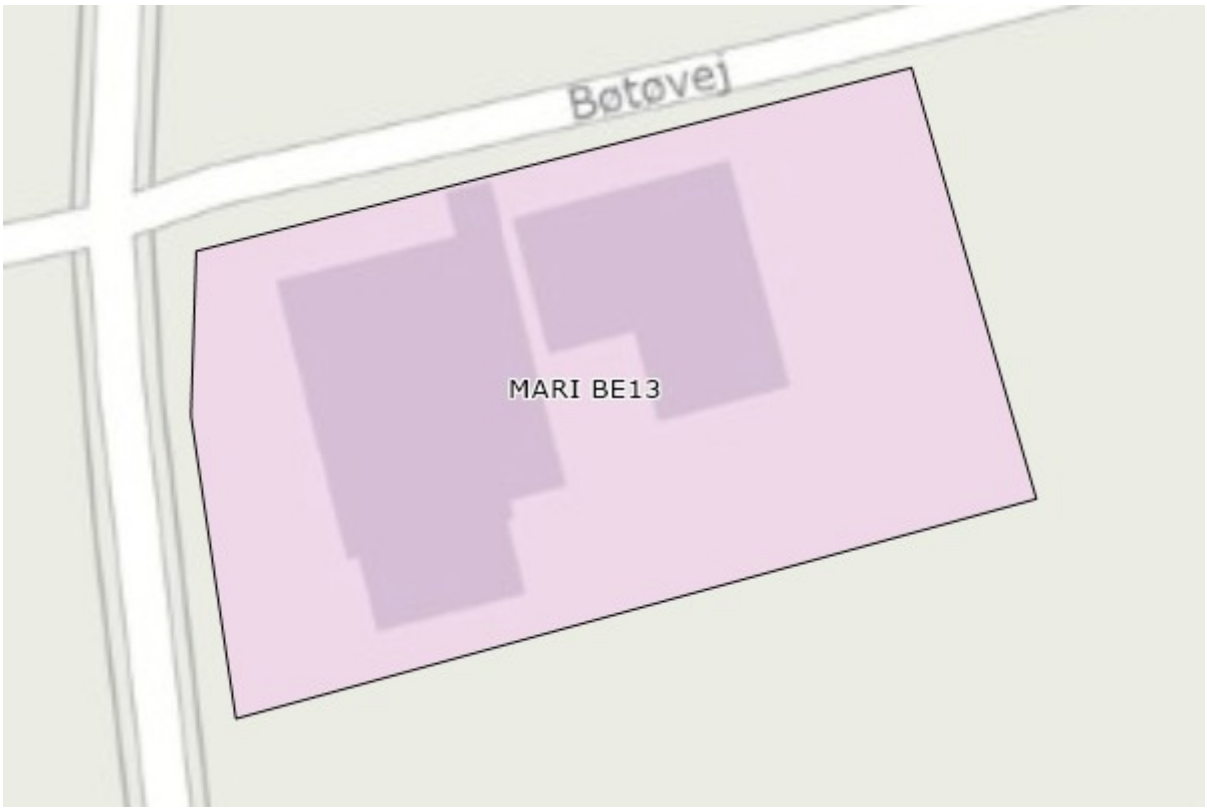
## Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

# MARI BE13 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og
boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m2.
Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# MARI BE14 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**, **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og
boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m2.
Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

## Bebyggelsesomfang

For butiksbebyggelse
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
For sommerhusbebyggelse
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 10.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

### For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

### For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

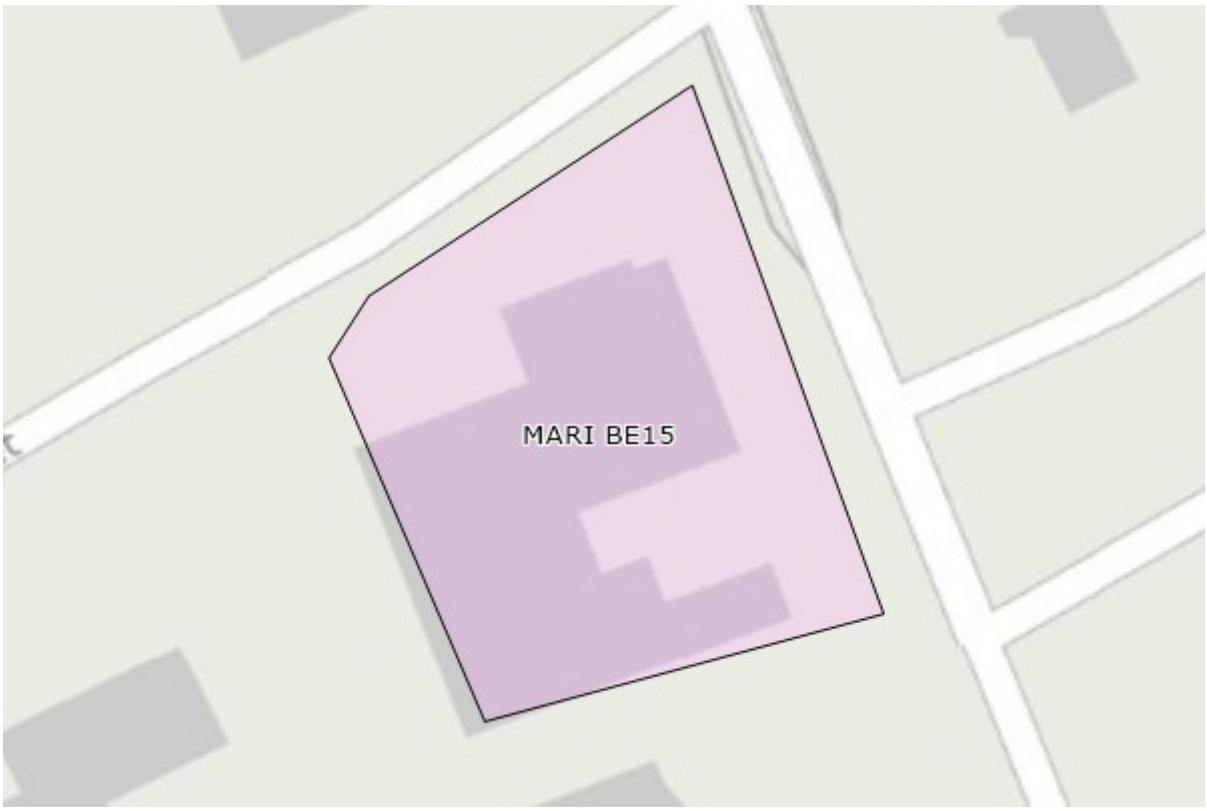
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# MARI BE15 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og
boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m2.
Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

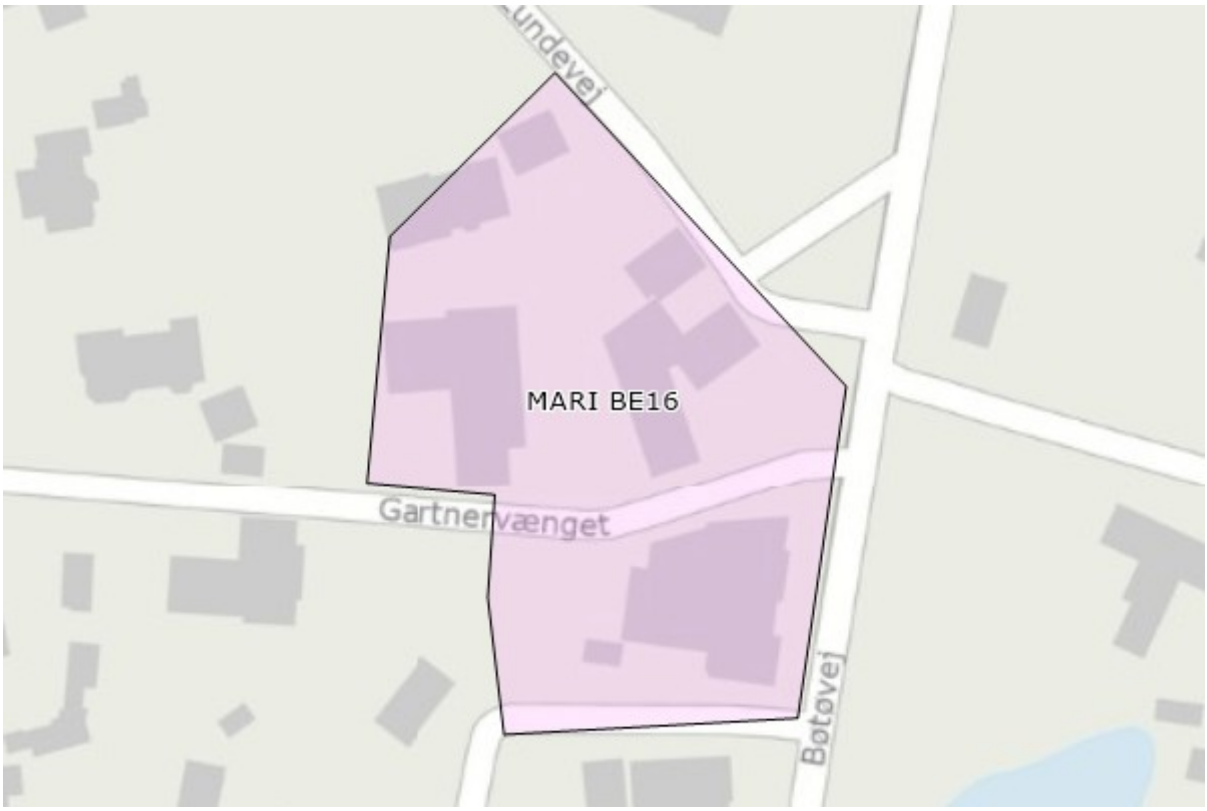
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# MARI BE16 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**, **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m2. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m2.
Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

## Bebyggelsesomfang

For butiksformål
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
For sommerhusbebyggelse
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 10.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

### For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

### For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

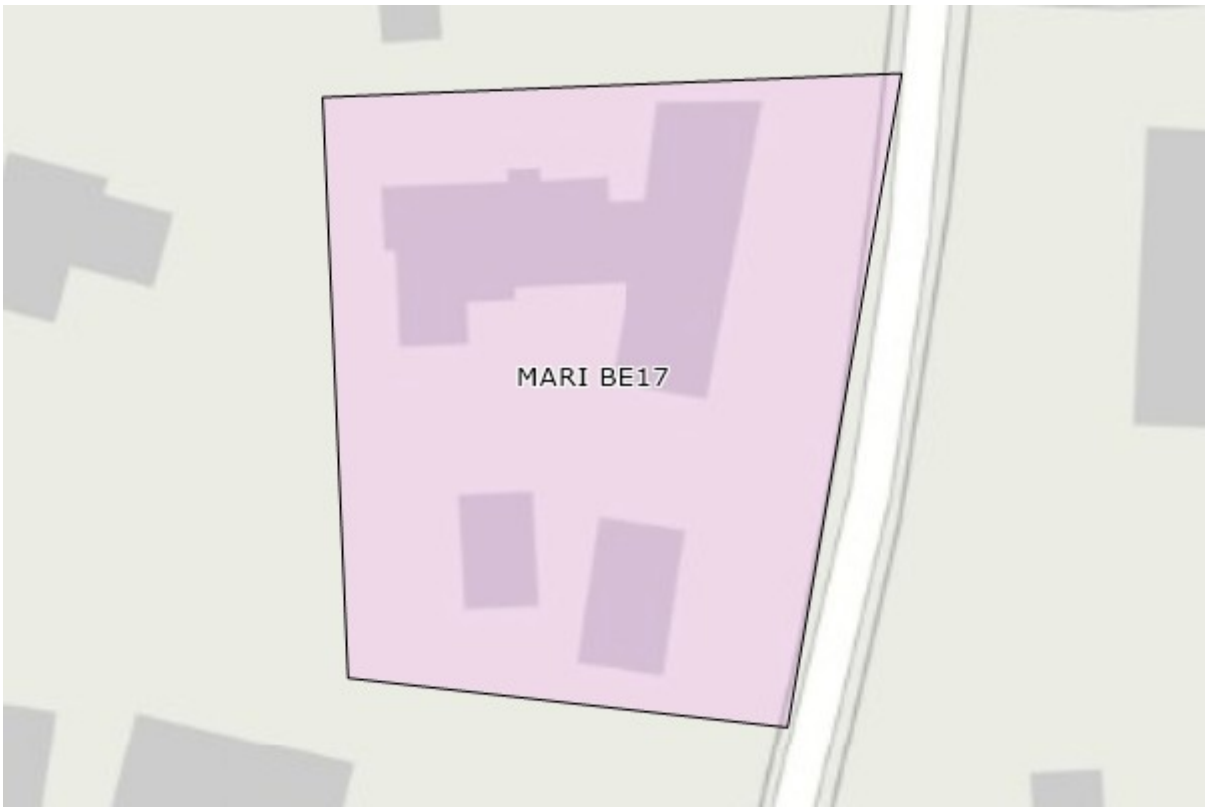
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# MARI BE17 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**, **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og
boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m2.
Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

## Bebyggelsesomfang

For butiksformål
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
For sommerhusbebyggelse
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 10.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

### For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

### For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

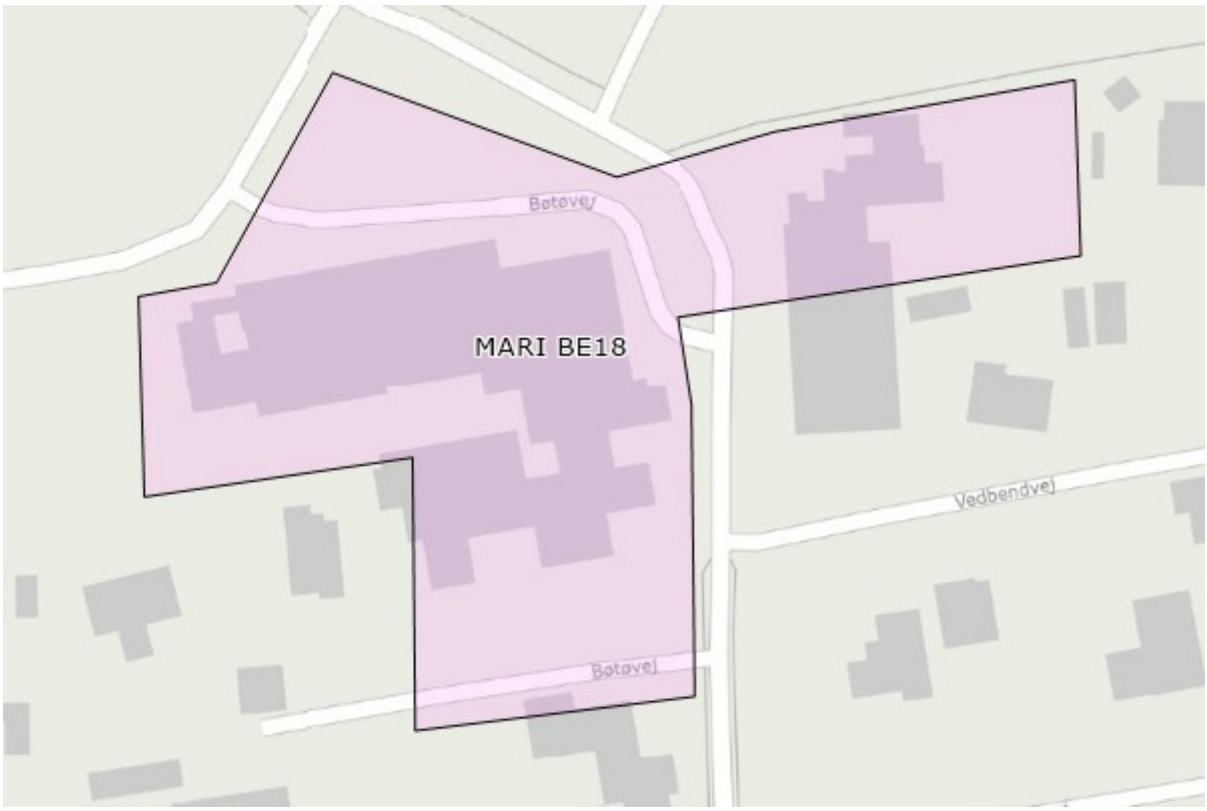
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# MARI BE18 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**, **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og
boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m2.
Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

## Bebyggelsesomfang

For butiksformål
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
For sommerhusbebyggelse
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 10.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

### For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

### For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# MARI C1 - CENTEROMRÅDE VED MARIELYST STRANDVEJ/MARIELYST TORV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Centerformål - Detailhandel, liberal erhverv, ferielejligheder og serviceerhverv der passer til områdets karakter, samt lignende erhverv der naturligt hører hjemme i området)
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 5500 m2. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m2 og for udvalgsvarebutikker 1000 m2.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 ved boligbebyggelse, 45 ved anden bebyggelse. Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 8,5 m. Der kan inden for rammeområdet etableres ét tårn i en let konstruktion, der kan fungere som vartegn for Marielyst. Tårnet må maksimalt have en højde på 15 meter.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

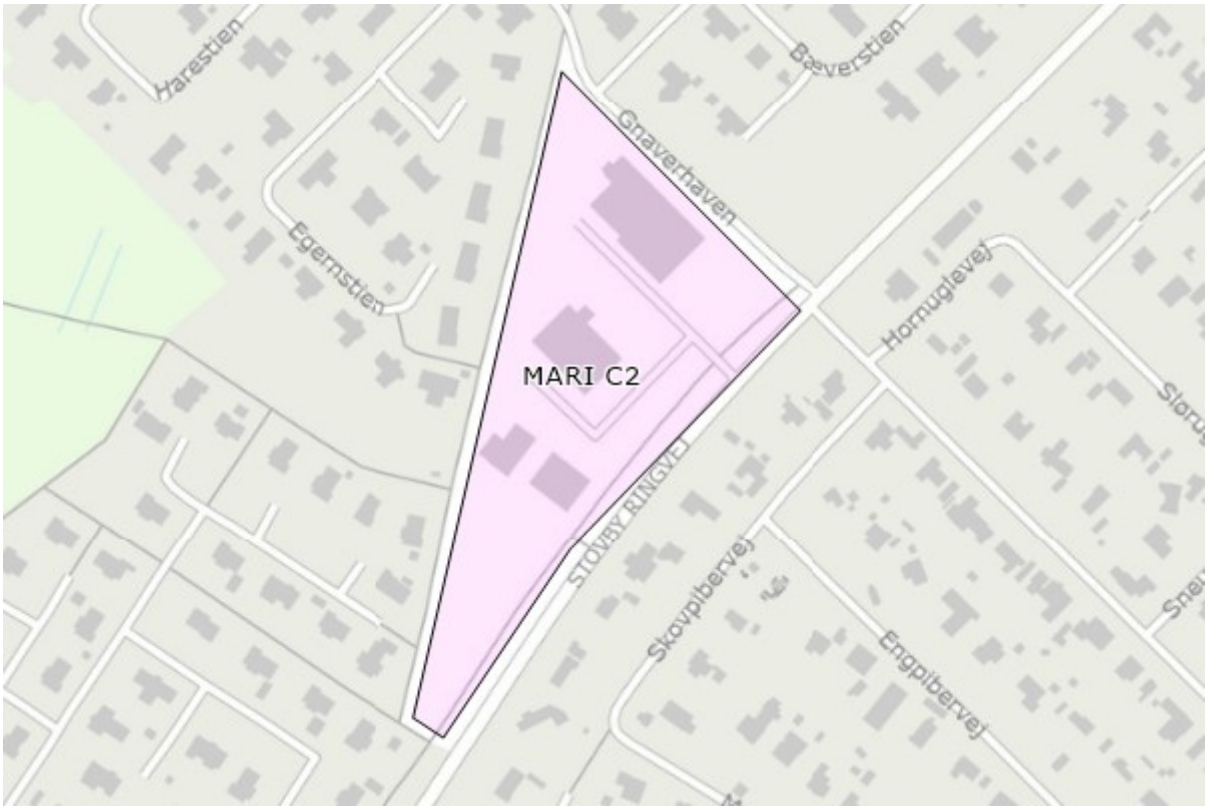
## Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100%
af boligetagearealet. På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende
til mindst 100% af boligetagearealet.

## Infrastruktur

Mht. parking se de generelle rammebestemmelser

# MARI C2 - BUTIKSOMRÅDE VED MARIELYST STRAND UDSTYKNINGEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og offentlige formål.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3.000m², heraf dagligvarer 2.000 m² og udvalgsvarer 1000 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1.000 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 250 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 25. Max. antal etager, 1. Max. bygningshøjde 6,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mindst 20% af området anvendes til større samlede friarealer (fodgængerområde, fælles friareal m.v.).

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

# MARI R1 - LEGEPLADS/GRØNT OMRÅDE IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Legeplads/grønt område.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

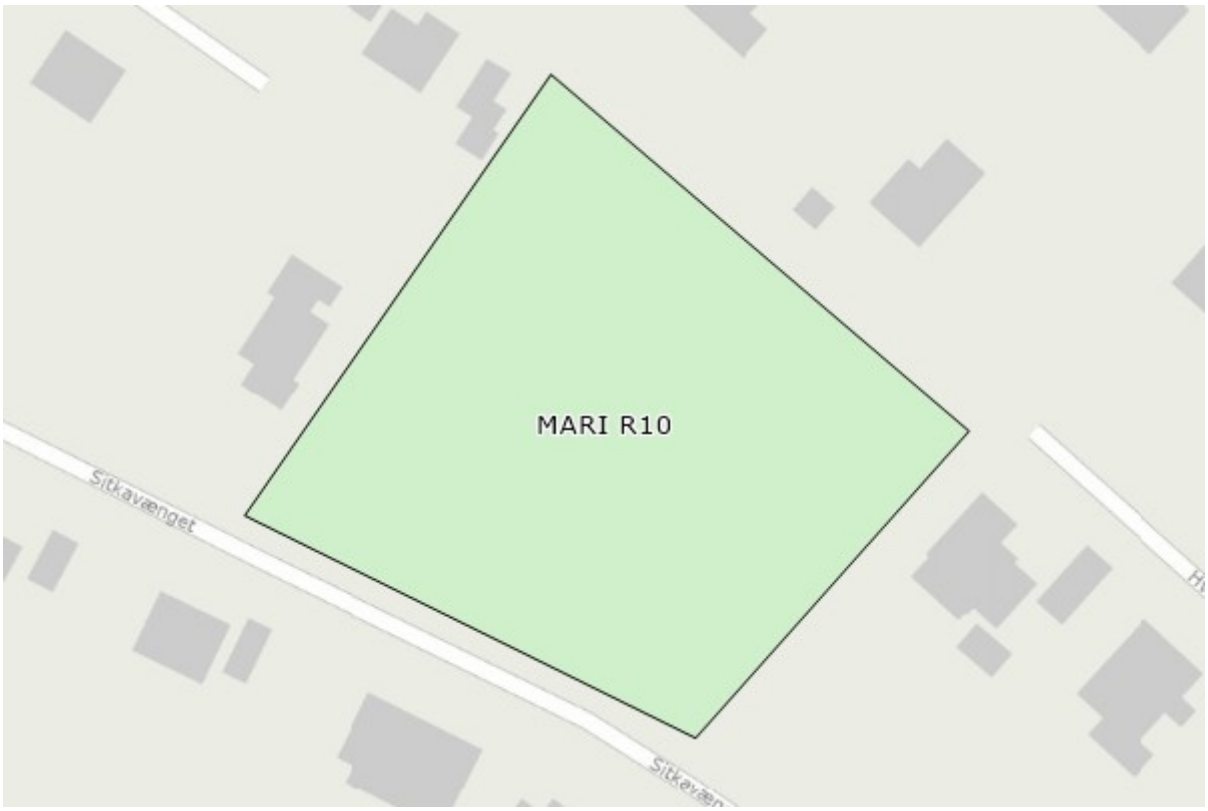
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R10 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R11 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

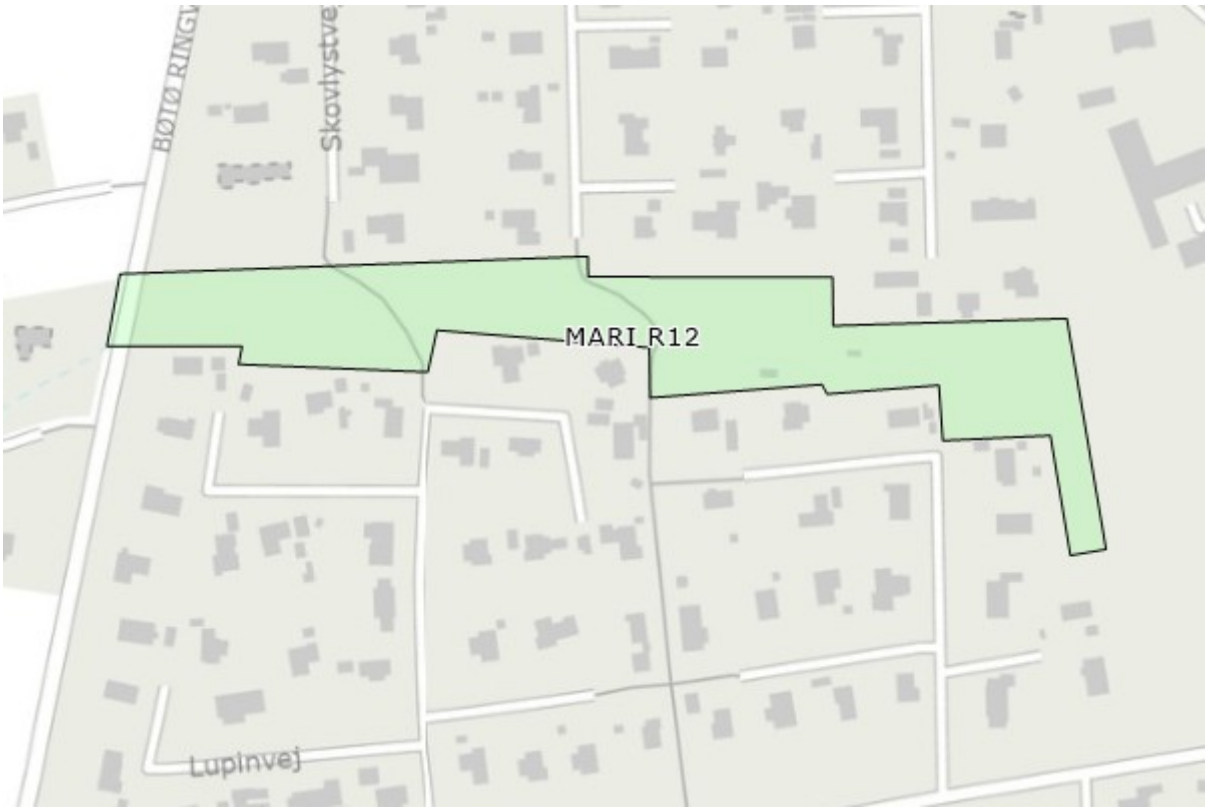
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R12 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

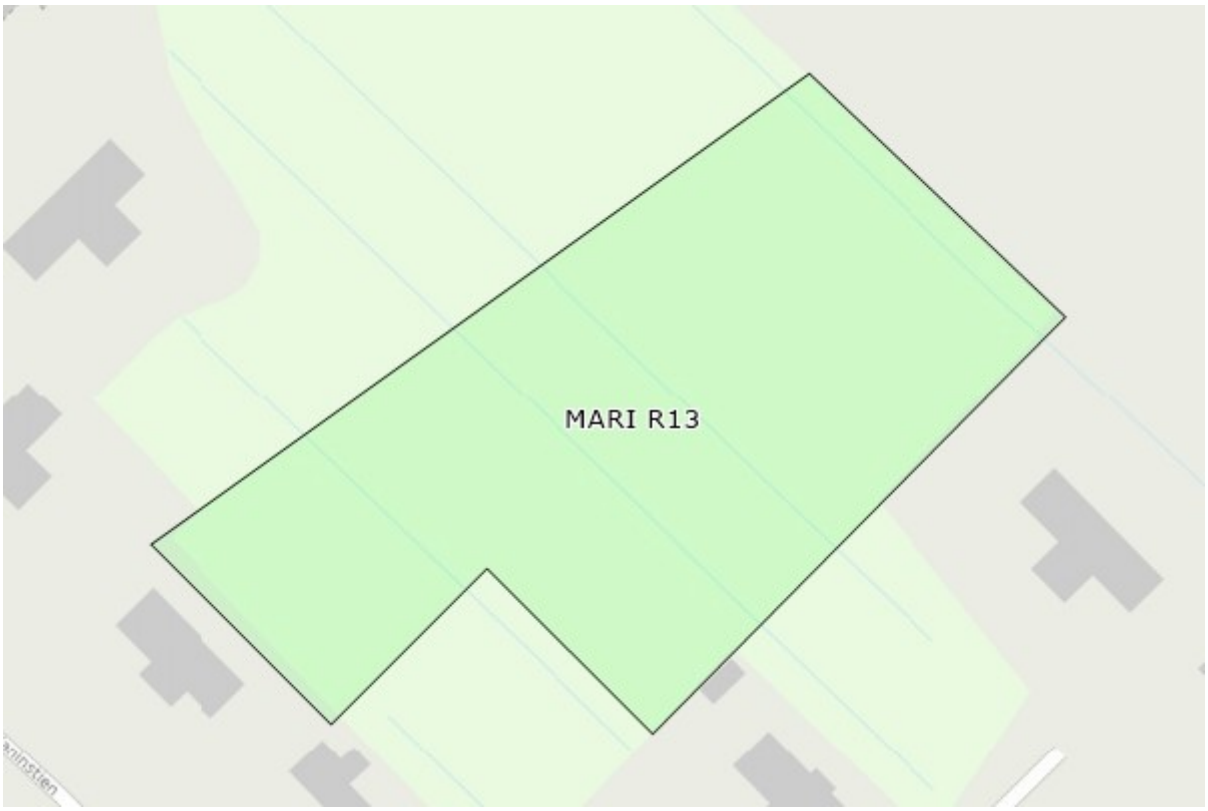
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R13 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

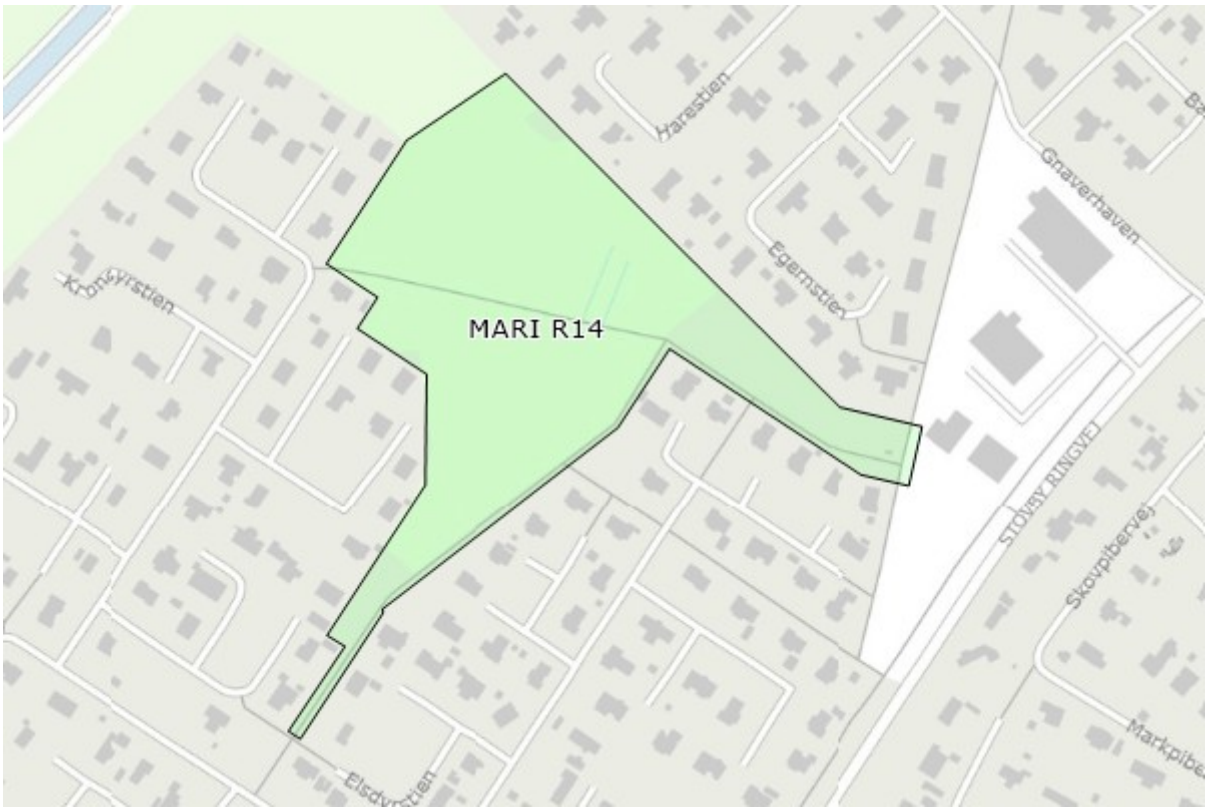
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R14 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R15 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

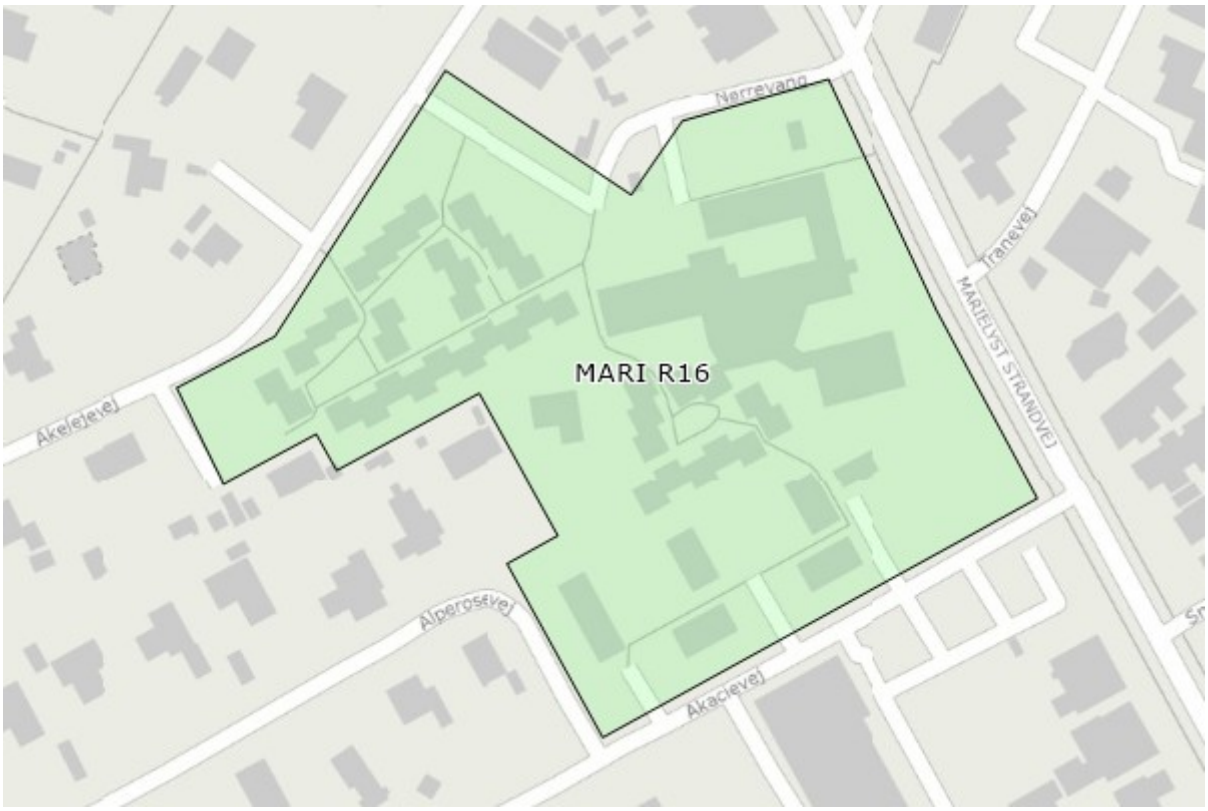
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R16 - FERIEHOTEL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed, offentlige formål (undervisnings- og kursusvirksomhed) og lignende, herunder ferielejligheder.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

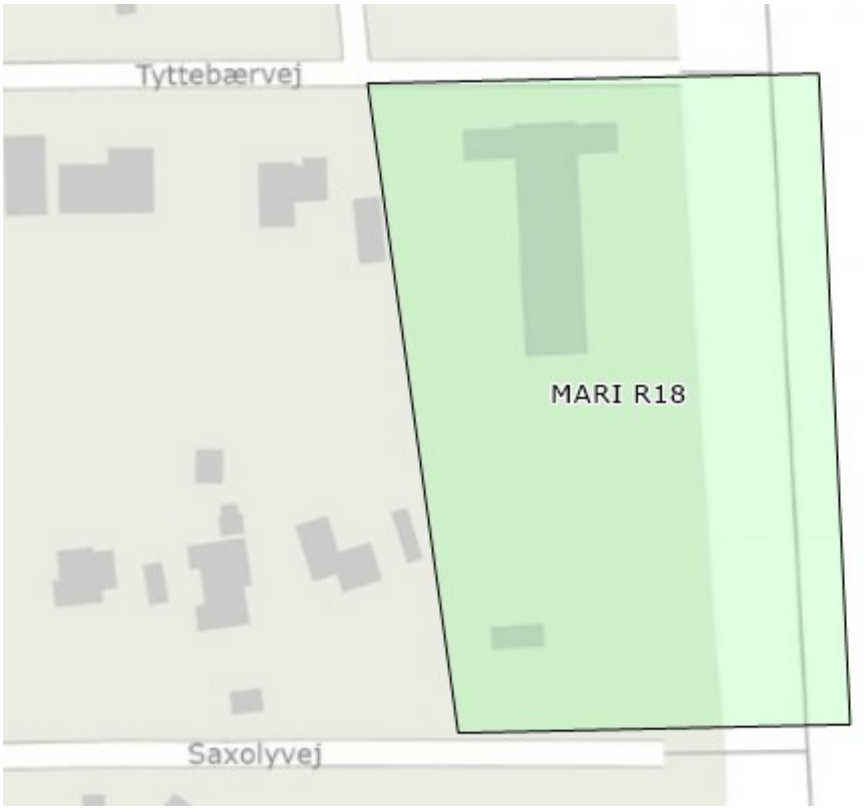
Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 10 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R18 - FERIECENTER (ALTERNATIV FERIEBOLIGBEBYGGELSE) MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 6,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R19 - CAMPINGPLADS MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R2 - GRØNT OMRÅDE, BLISHØJ - VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

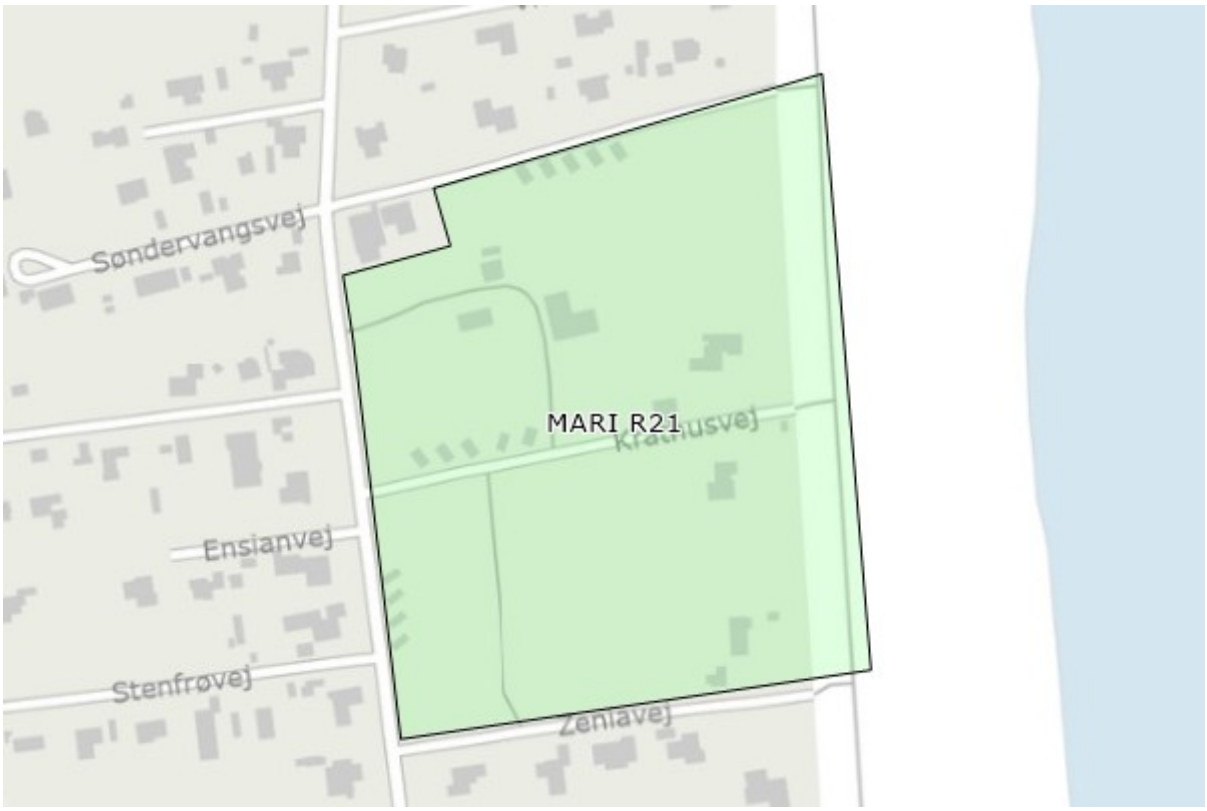
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R21 - CAMPINGPLADS MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**, **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området kan både anvendes til campingplads og til sommerhus bebyggelse.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Anvendes området til campingplads skal området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.
Etableres der sommerhuse er det kommuneplanens generelle retningslinjer for sommerhus bebyggelse som er gældende.

### For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Kommuneplanens generelle retningslinjer for sommerhuse skal respekteres ift. opholds- og friarealer.

# MARI R22 - FERIECENTER/BEBOELSE VED MARIELYST STRANDVEJ/STOVBY RINGVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter / boligbebyggelse omfattende
i alt 300 boliger med ca.130 ferieboliger/helårsanvendelse syd for søen og ca. 170 ferieboligenheder nord for søen, samt at der i forbindelse hermed gives mulighed for etablering af forskellige faciliteter (sports- og fritidsfaciliteter, butikker m.v.).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 20.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 6,5 m.
Andet: Facilitetsbygninger og lejlighedsbyggeriet i områdets nordøstlige hjørne opføres i 2 etager og en bygningshøjde på 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der kan foretages terrænmæssige reguleringer til anlæggelse af søer og vold

# MARI R23 - FERIEHOTEL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed, offentlige formål (undervisnings- og kursusvirksomhed) og lignende, herunder ferielejligheder.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

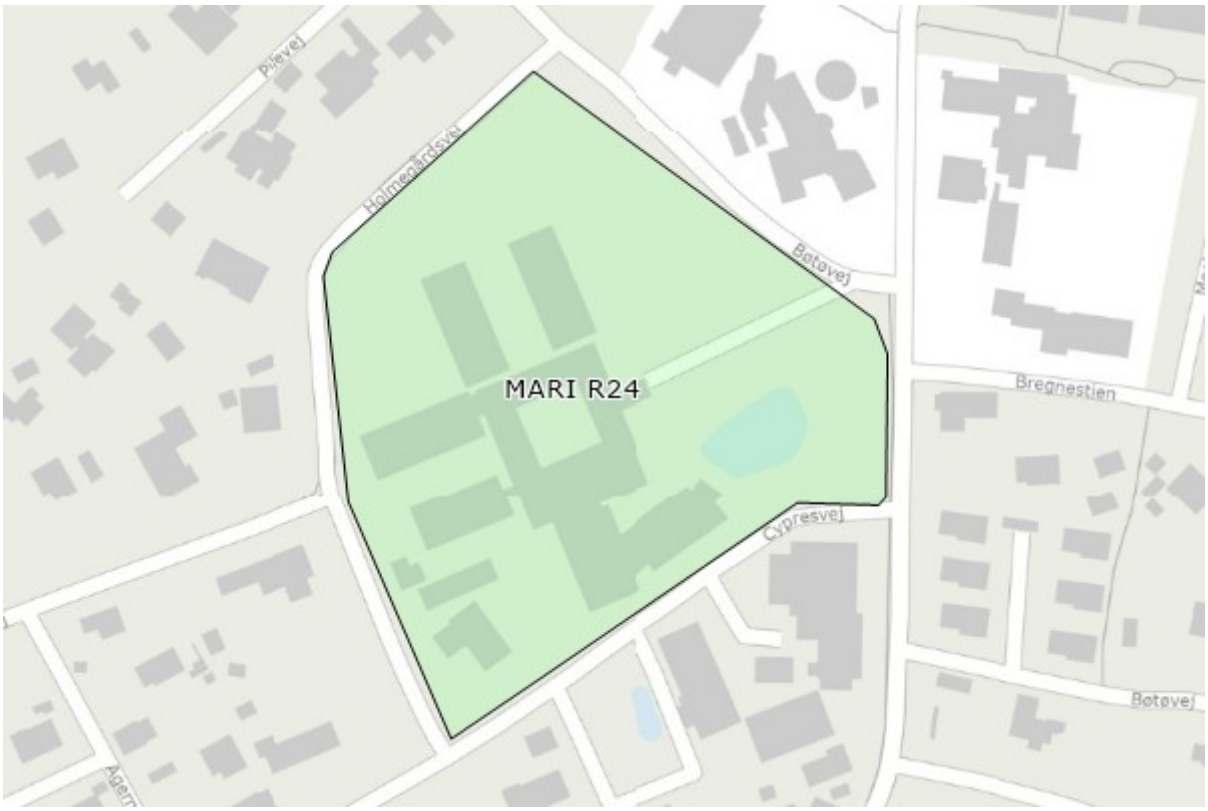
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 25.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R24 - PENSIONISTHØJSKOLEN MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed, offentlige formål (undervisnings- og kursusvirksomhed) og lignende, herunder ferielejligheder.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

I forbindelse med feriehotelbebyggelse tilvejebringes et parkeringsareal svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. lejlighed, samt et nærmere angivet parkeringsareal til bebyggelsen i øvrigt.

# MARI R25 - FERIEHOTELLER MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed, offentlige formål (undervisnings- og kursusvirksomhed) og lignende, herunder ferielejligheder.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

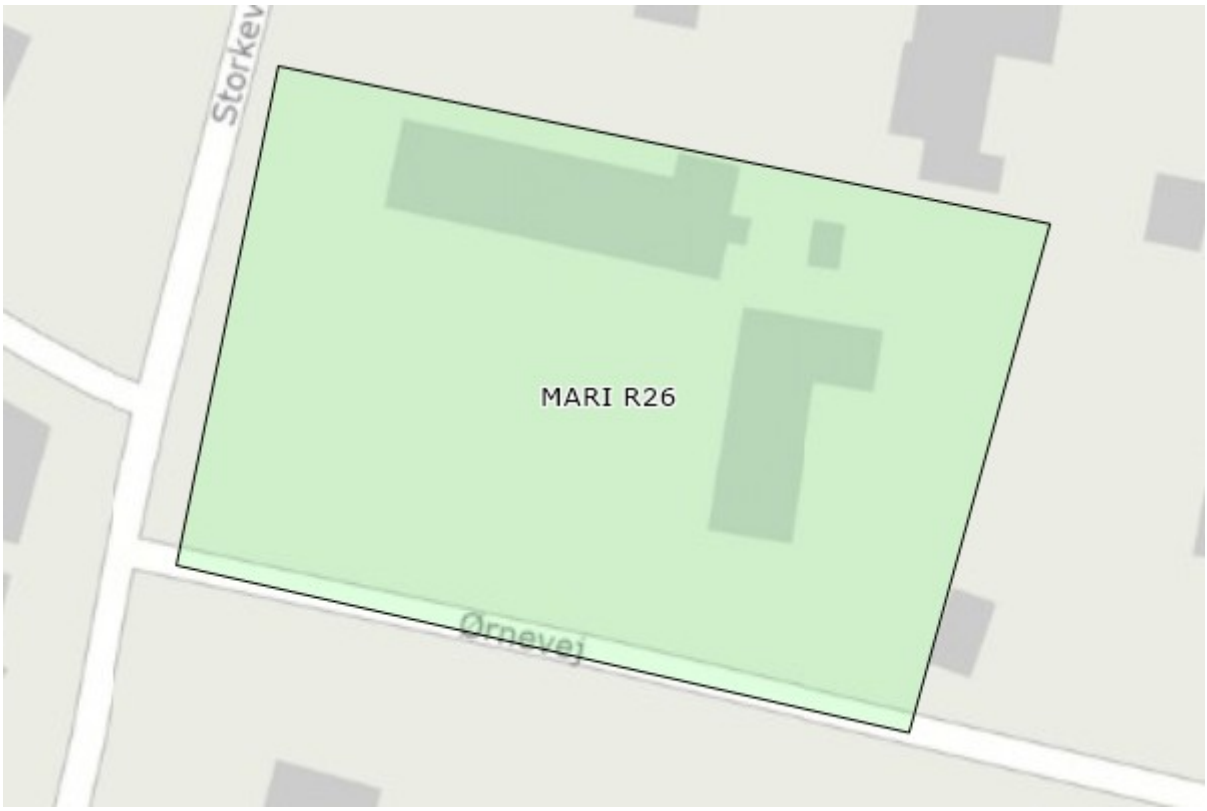
Maksimal højde er **11,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 11,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R26 - FERIEHOTEL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**, **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed, offentlige formål (undervisnings- og kursusvirksomhed) og lignende, herunder ferielejligheder.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 25.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

### For 'Ferie- og kongrescenter' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

### For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R27 - FERIEHOTEL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed, offentlige formål (undervisnings- og kursusvirksomhed) og lignende, herunder ferielejligheder.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

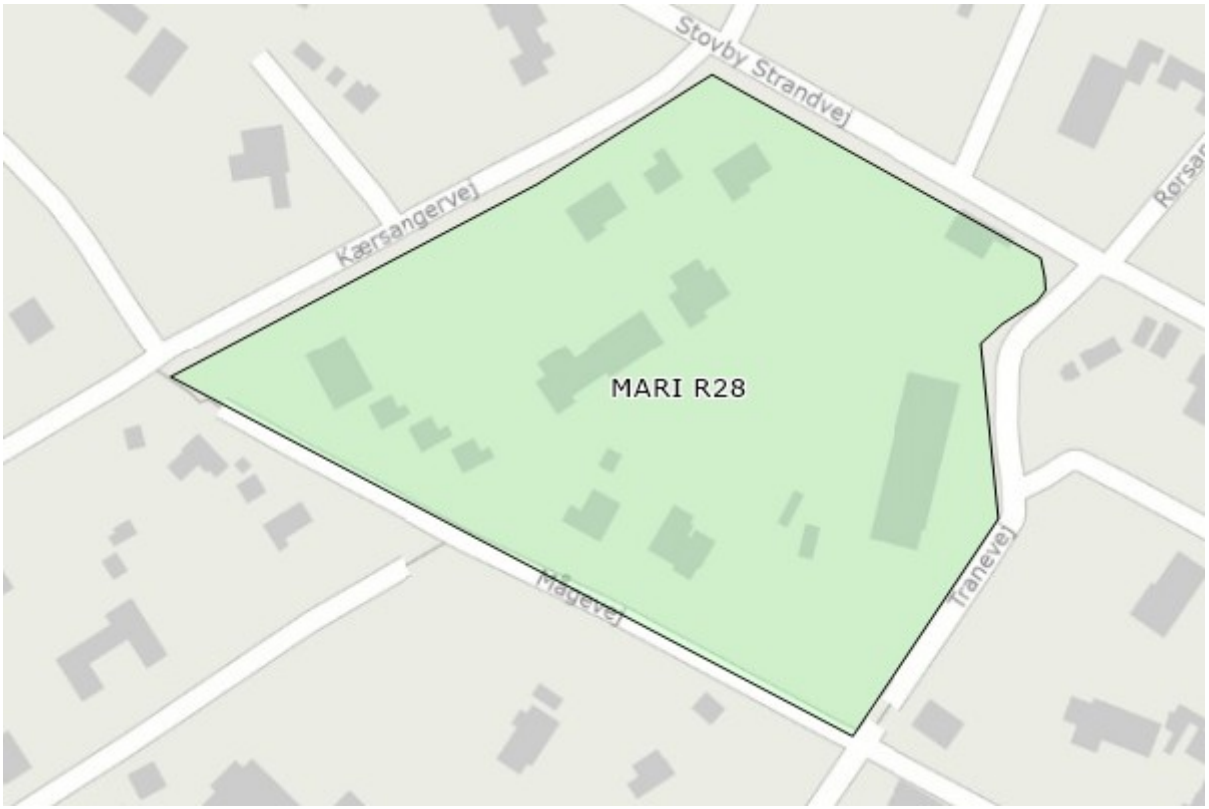
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 25.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R28 - FERIECENTER (ALTERNATIV FERIEBOLIGBEBYGGELSE) MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

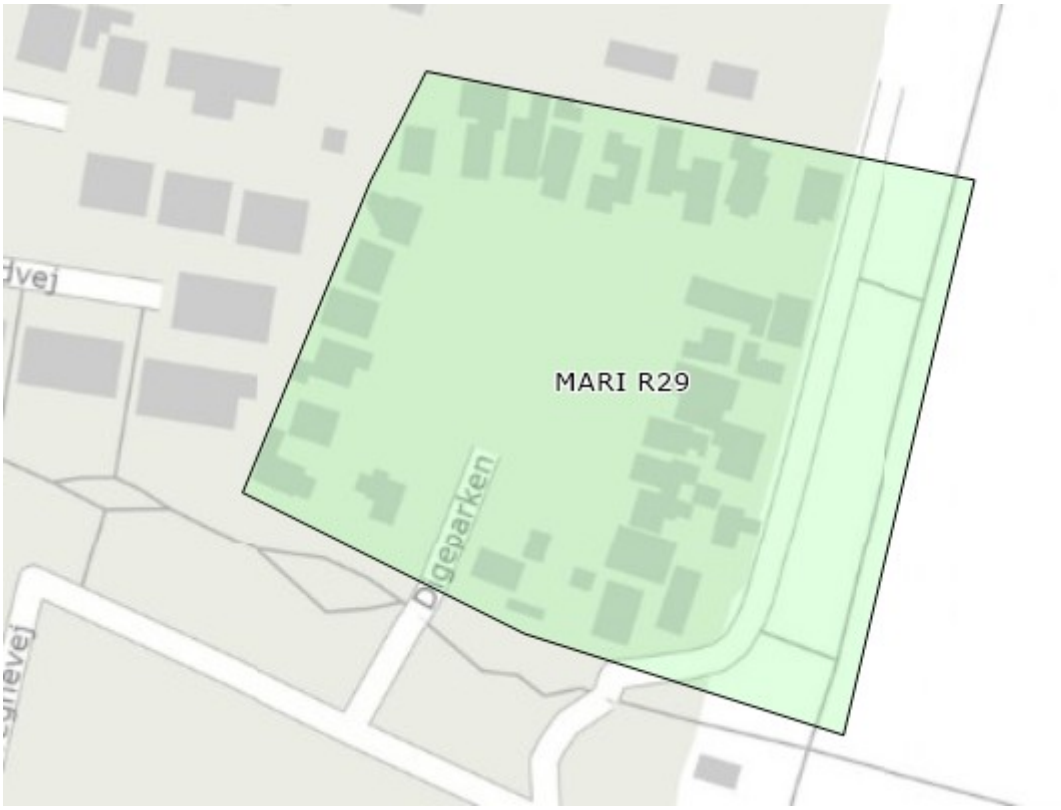
Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 6,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R29 - MARIELYST FERIECENTER (ALTERNATIV FERIEBOLIGBEBYGGELSE)




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 6,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R3 - CAMPINGPLADS ULSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

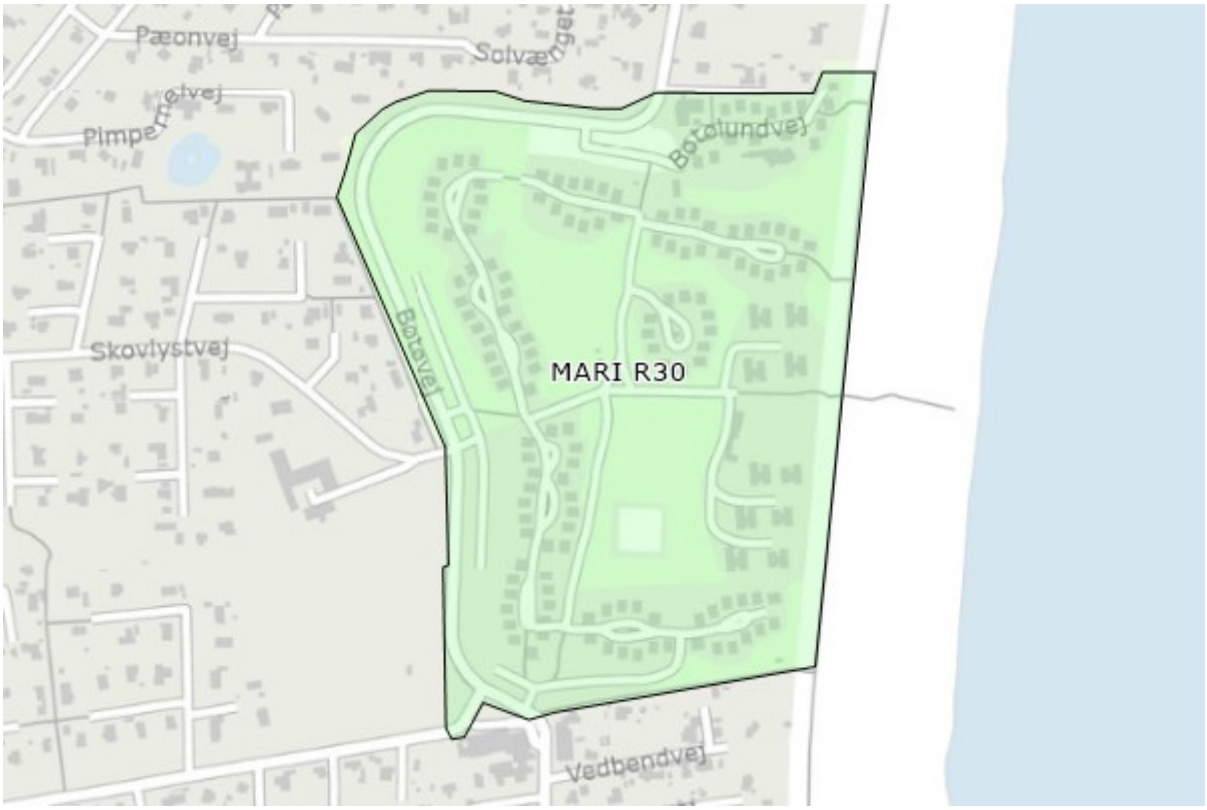
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R30 - FERIECENTER (ALTERNATIV FERIEBOLIGBEBYGGELSE) MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15. Max. antal etager for sommerhuse 1, for ferielejligheder max 2 etager. Max. bygningshøjde 6,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

## Infrastruktur

Mht. parking se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# MARI R31 - MARIELYST FERIECENTER (ALTERNATIV FERIEBOLIGBEBYGGELSE)




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 6,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI S5 - SOMMERHUSE, FERIECENTER, CAMPINGPLADS GODTHÅBS ALLE, BØTØ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**, **ferie- og kongrescenter**, **campingplads og vandrerhjem**, **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

I området kan der etableres aktiviteter som: sommerland, skydebane, knallertbane, badeland, tennisbaner, tivoliplads, koncertområde, ridebaner, golfbane, dyrezoo og andre aktiviteter af lignende karakter, samt bolig til bestyrer eller forpagter. Endvidere kan der anlægges campingpladser, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse samt feriecenter.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

For sommerhuse gælder
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.
For campingplads gælder
Området friholdes for anden bebyggelse m.v. end dels den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.
Til etablering af lege- og fritidsfaciliteter kan foretages terrænmæssige reguleringer til anlæggelse af en sø og en bakke.
For feriecenter gælder
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 20.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

### For 'Ferie- og kongrescenter' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

### For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

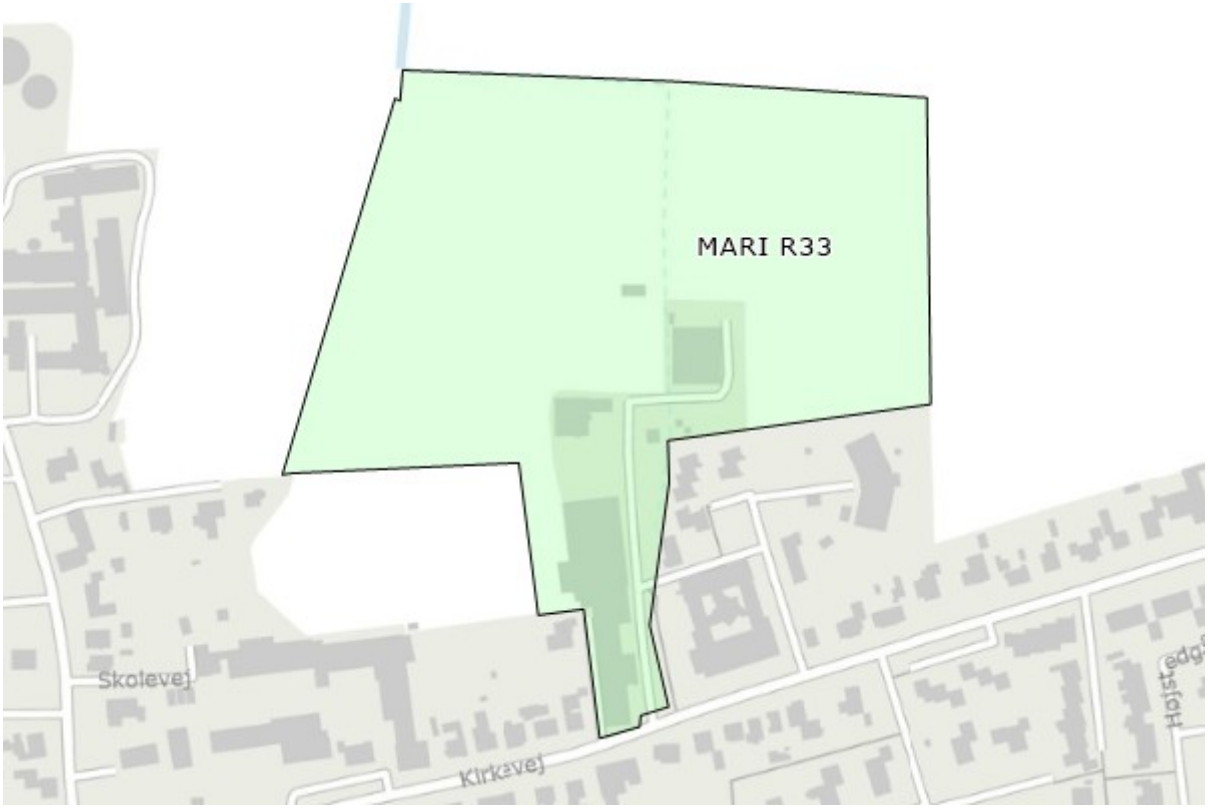
## Opholds- og friarealer

Der udlægges et beplantningsbælte mod områdets afgrænsning mod Godthåbs Alle, Bøtø Ringvej, Marielyst Strandvej.
Kommuneplanens generelle retningslinjer gælder for opholds- og friarealer.

## Særlige bestemmelser

Der skal i den videre planlægning og områdets indretning tages særlig hensyn til de beskyttede søer indenfor området, og dermed risikoen for forekomsten af Bilag-IV arter og padder.

# MARI R33 - IDESTRUPHALLEN, IDESTRUP FORSAMLINGSHUS, PARKERINGSPLADSEN, IDRÆTSPLADSEN, KLUBHUSET MV.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentlige formål (idrætshal, klubhus, idrætsplads, forsamlingshus, parkeringsplads og lignende).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

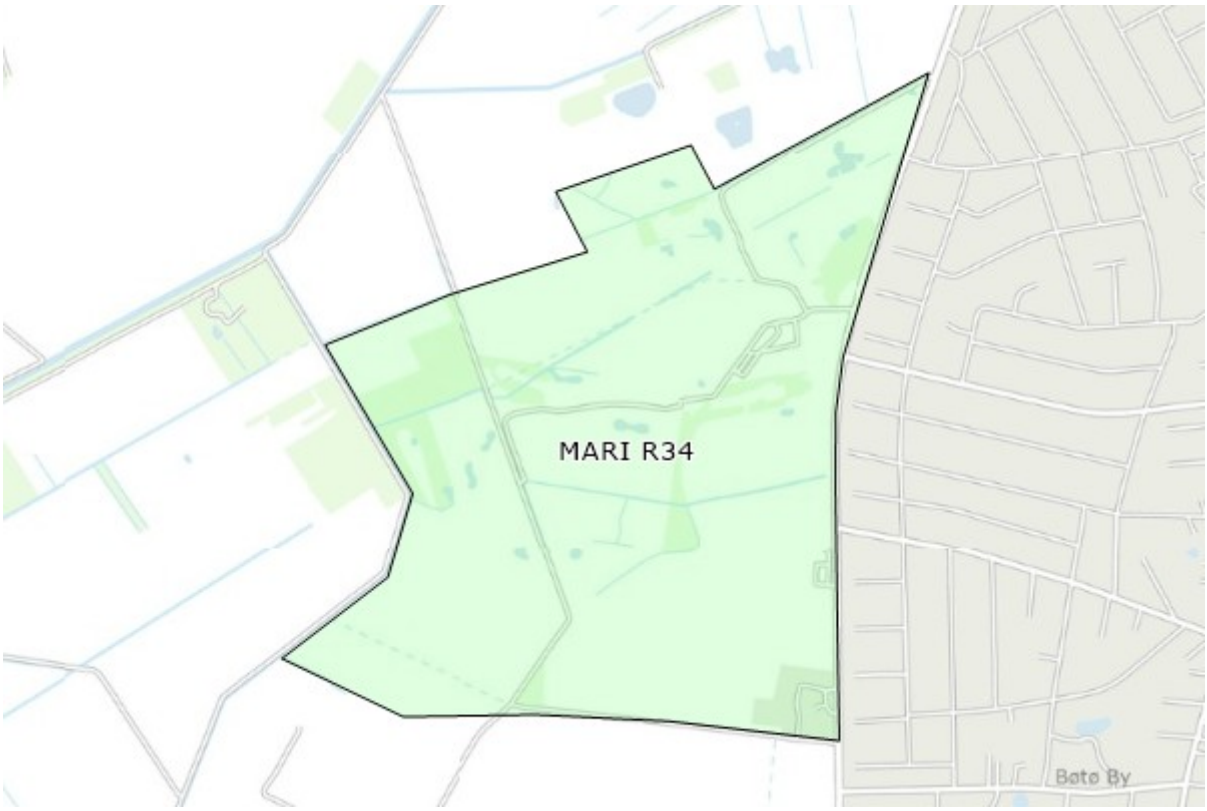
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m. bortset fra idrætshaller og lignende hvor bygningshøjden ikke må overstige 11 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R34 - MARIELYST FRITIDSPARK




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Offentlige formål (fritidsområde).
I området kan der etableres aktiviteter som- sommerland, skydebane, knallertbane, badeland, tennisbaner, tivoliplads, koncertområde ridebaner, golfbane og andre aktiviteter af lignende karakter, men ikke arealer til overnatning, dog undtaget bolig til bestyrer eller forpagter. På matr.nr. 3pf, Bøtø By, Væggerløse kan dog opføres campinghytter til overnatning.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 6,5 m.
Andet: Området friholdes for anden bebyggelse m.v. end dels den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.
Til etablering af lege- og fritidsfaciliteter kan foretages terrænmæssige reguleringer til anlæggelse af en sø og en bakke.

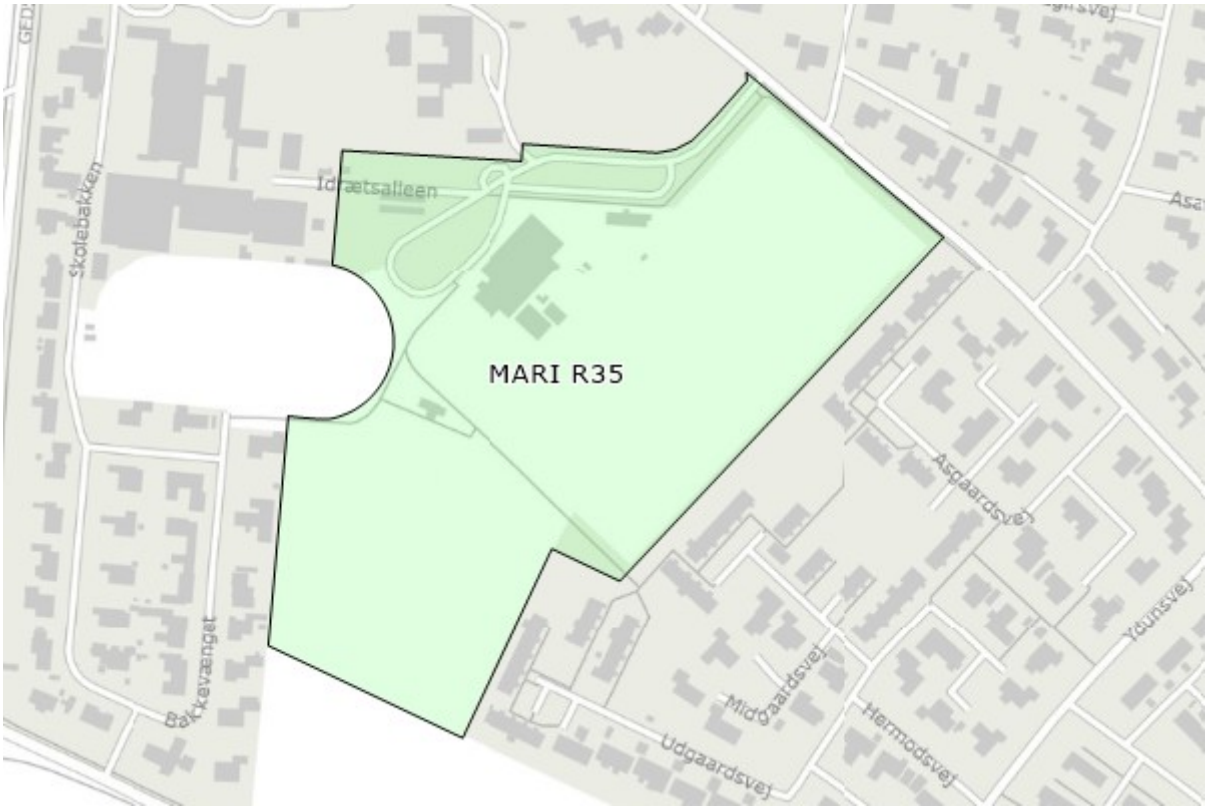
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der udlægges et beplantningsbælte mod områdets afgrænsning mod Godthåbs Alle, Bøtø Ringvej, Marielyst Strandvej.

# MARI R35 - VÆGGERLØSEHALLEN, IDRÆTSPLADSEN OG PARKERINGSPLADS




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentlige formål (idrætshal, klubhus, idrætsplads, parkeringsplads og lignende).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra idrætshaller og lignende hvor bygningshøjden ikke må overstige 11 m..

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R4 - CAMPINGPLADS VED MARIELYST (SILDESTRUP ØVEJ)




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

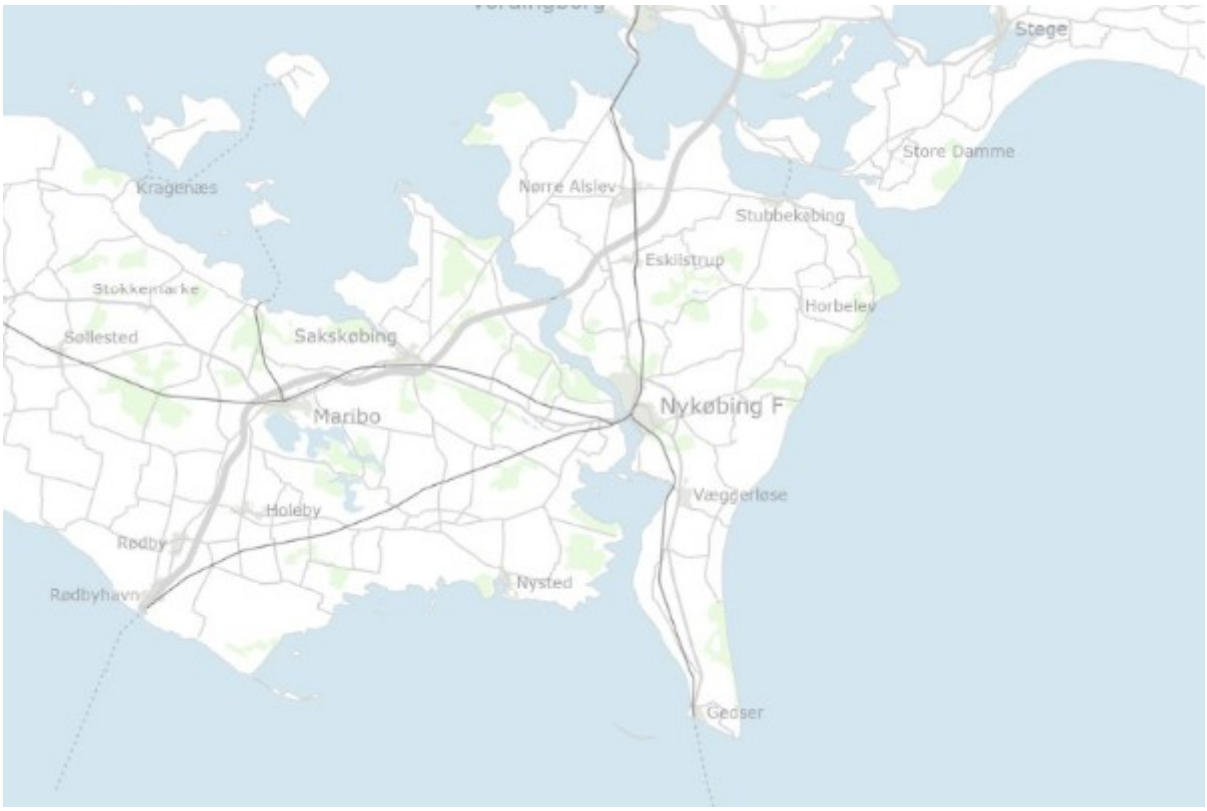
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R5 - CAMPINGPLADS VED BØTØ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R6 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

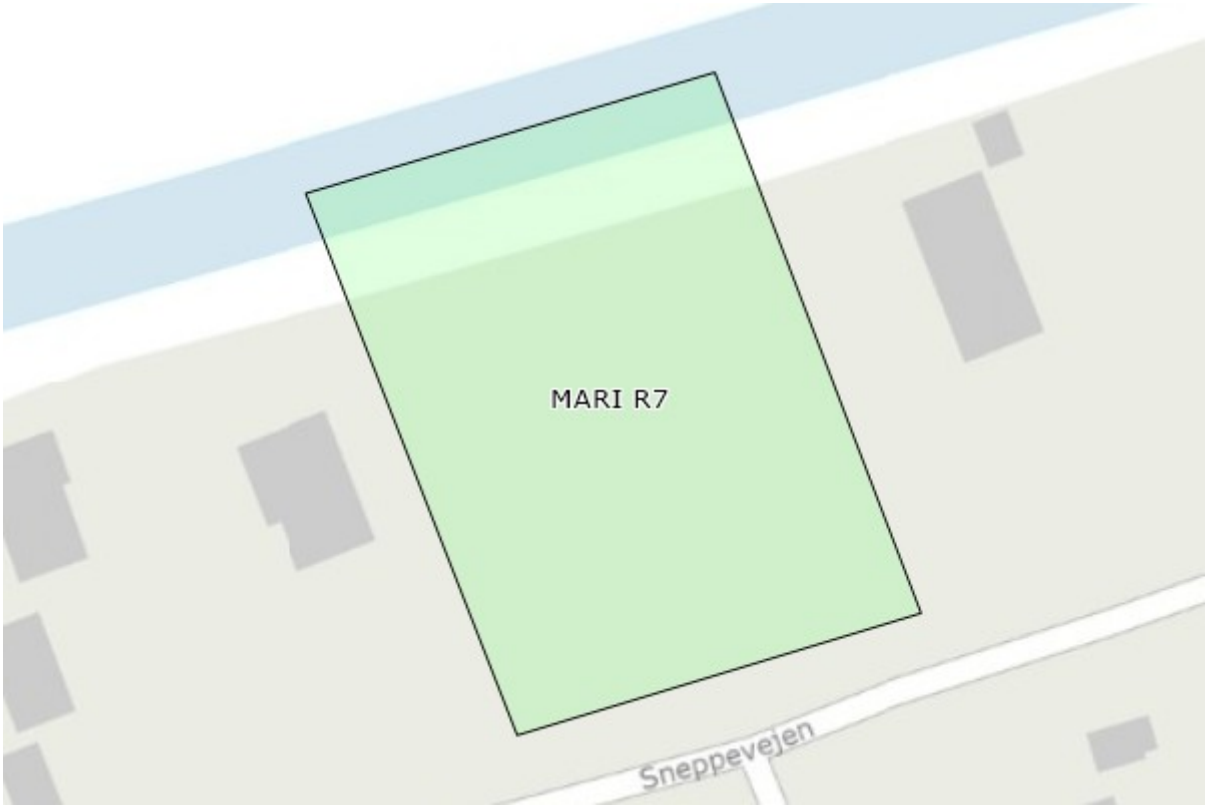
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R7 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R8 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI R9 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

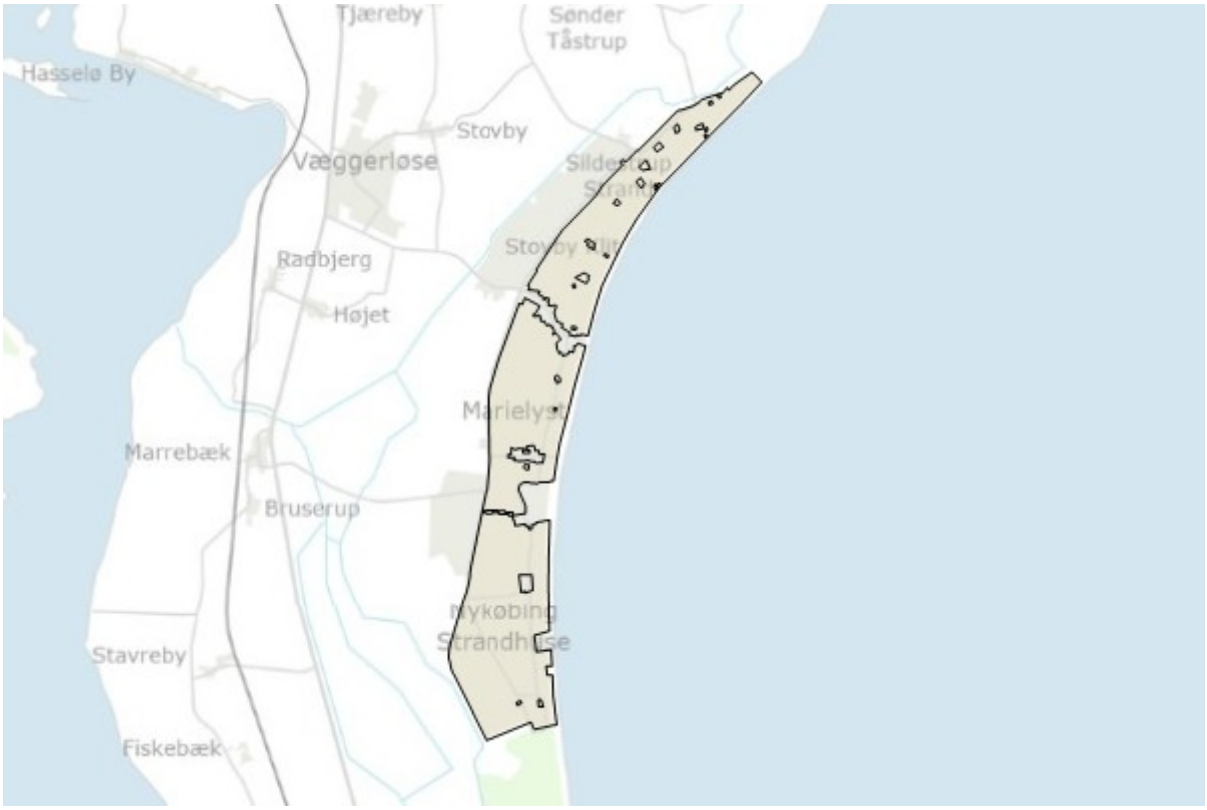
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI S3 - MARIELYST SOMMERHUSBEBYGGELSE, ELKENØRE/SILDESTRUP/STOVBY KLIT




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusbebyggelse.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

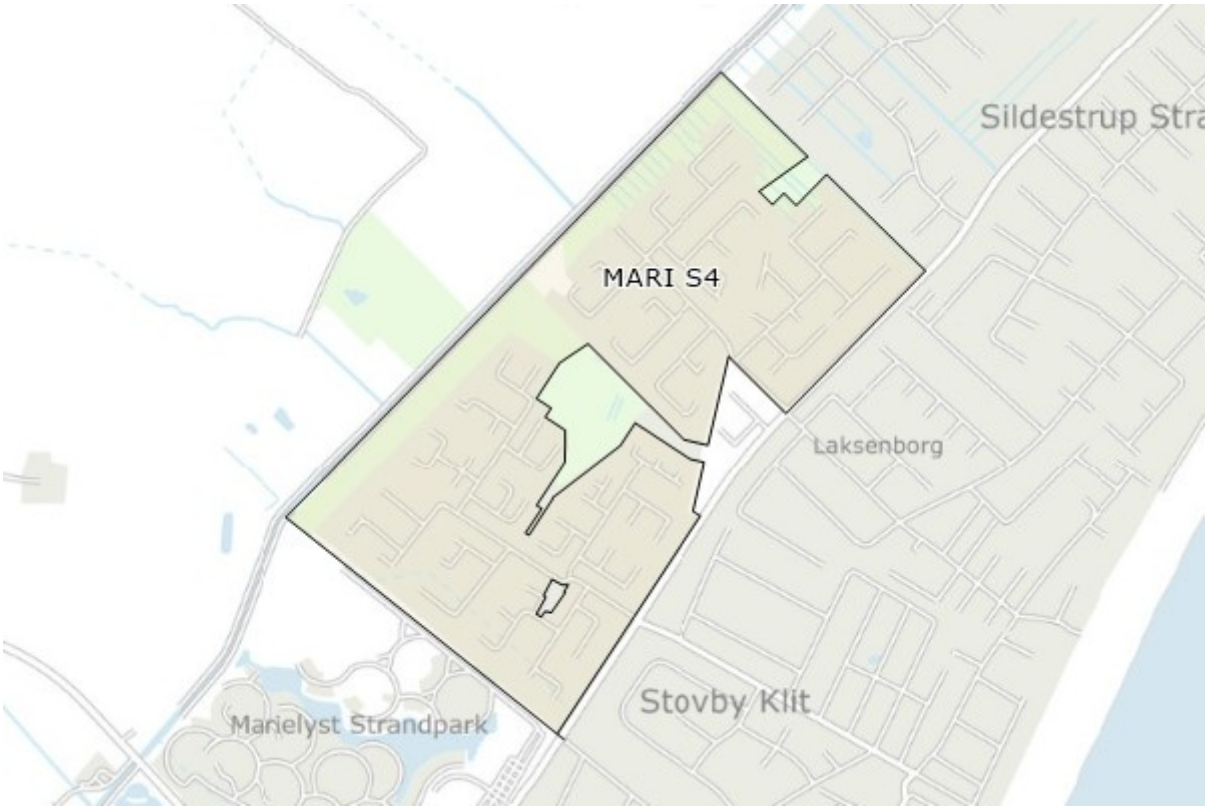
Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI S4 - SOMMERHUSOMRÅDE MARIELYST STRAND VEST FOR RINGVEJEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusbebyggelse.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

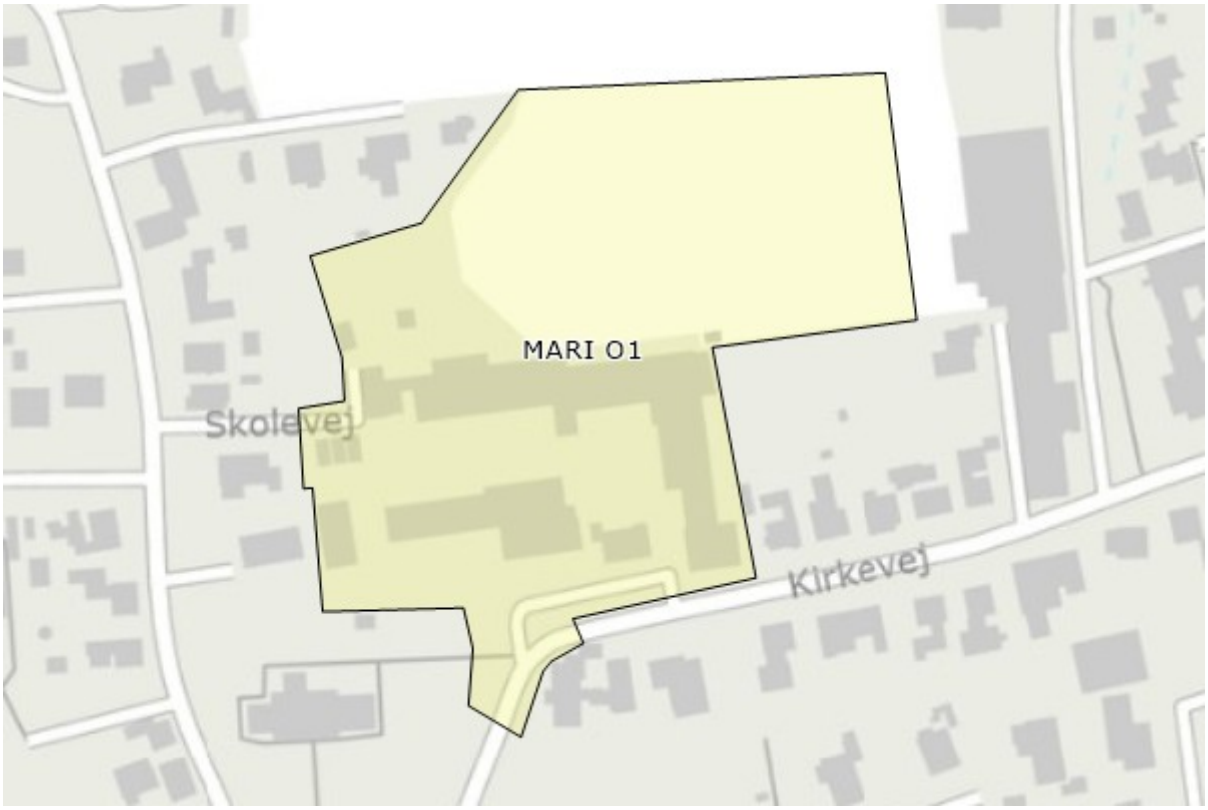
Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde, 5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O1 - KROGLØVSKOLEN MED TILHØRENDE IDRÆTSPLADS OG IDESTRUP BIBLIOTEK IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole og bibliotek)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

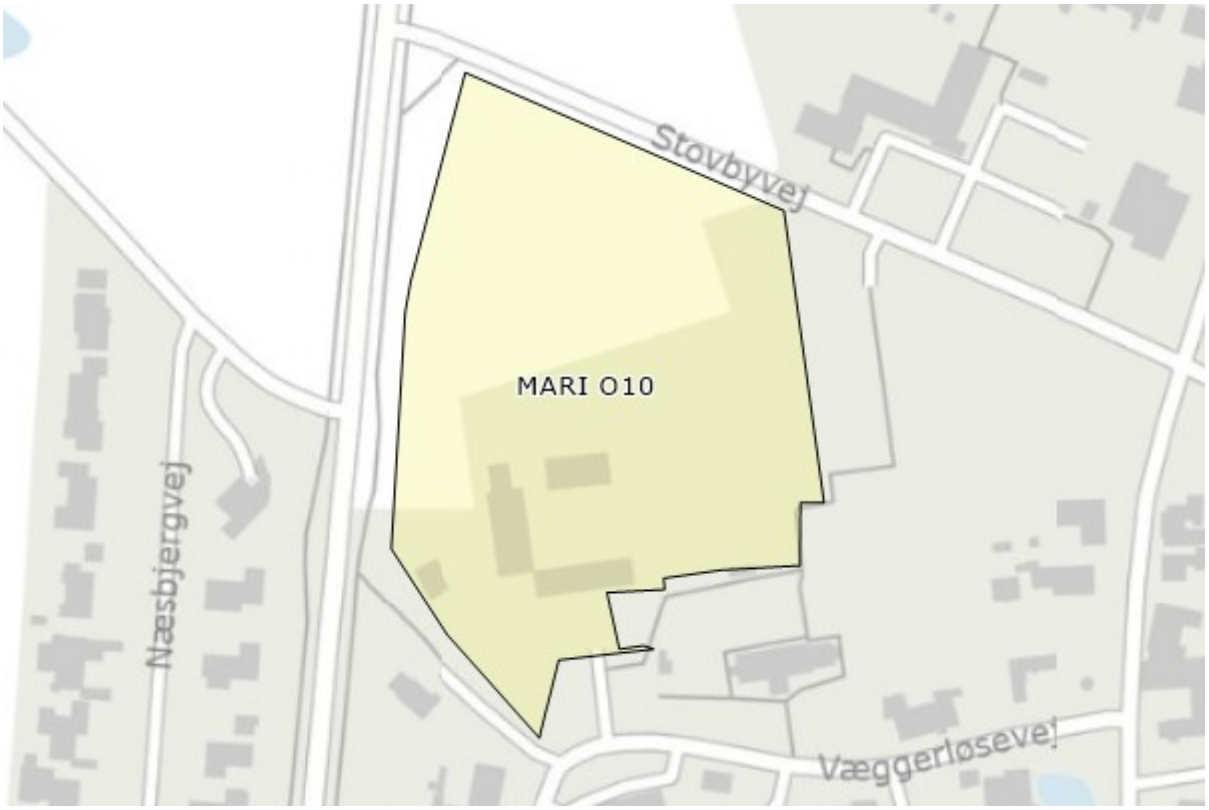
Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 10 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O10 - PRÆSTEGÅRDEN OG PRÆSTEGÅRDSJORDEN - VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (præstegården og grønt område).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

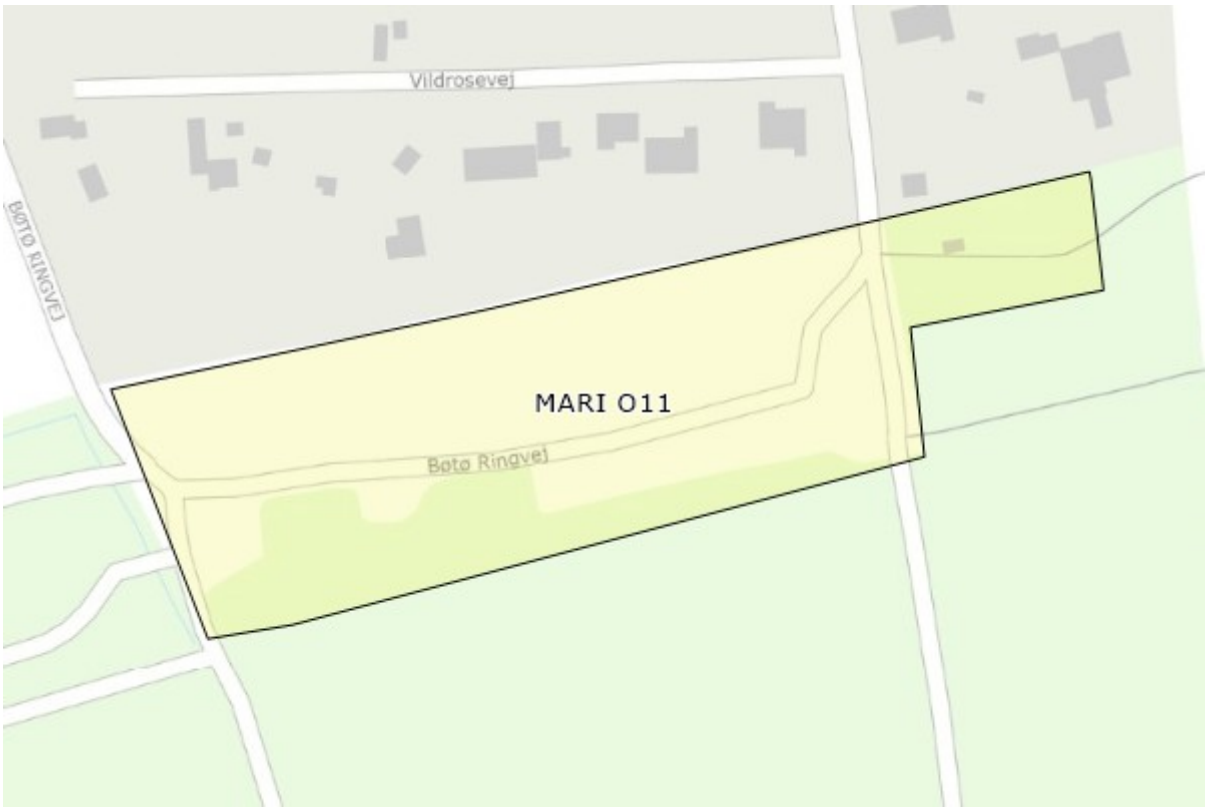
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O11 - PARKERINGSPLADS VED BØTØSKOVEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Områdets friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O12 - PARKERINGSPLADS MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

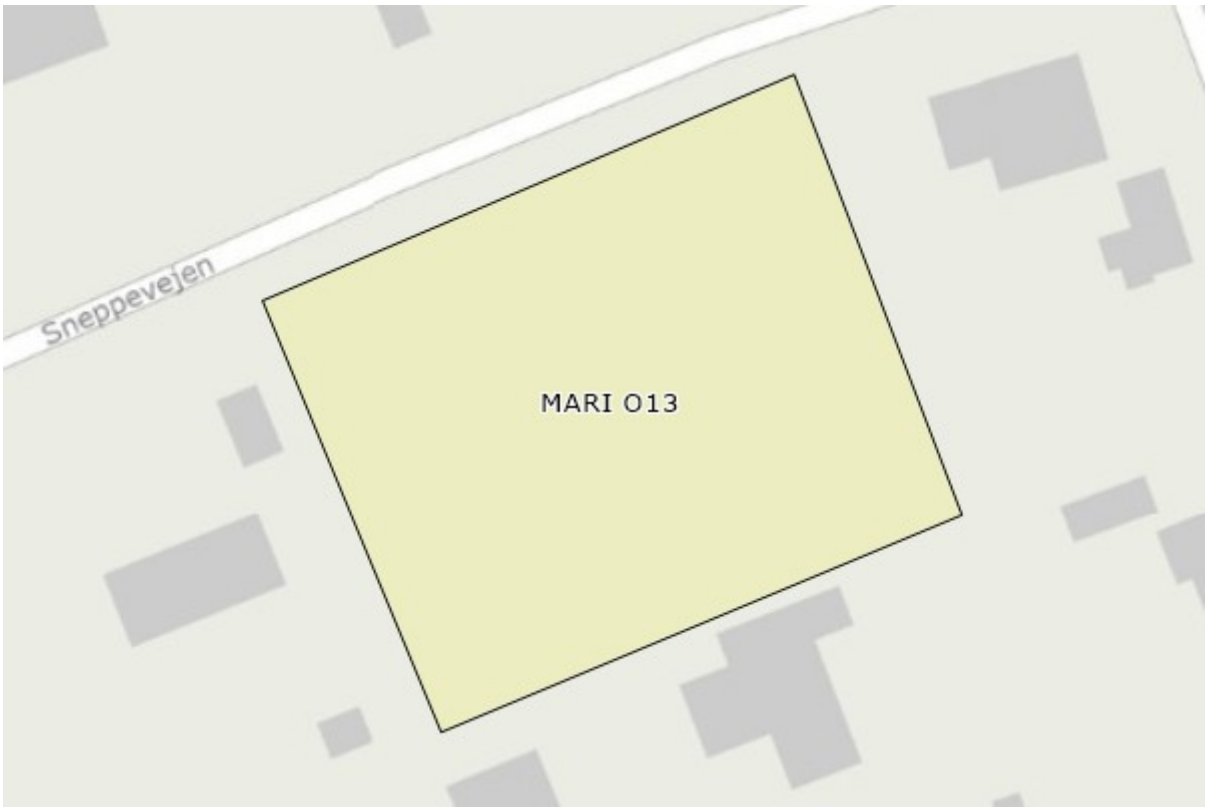
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O13 - PARKERINGSPLADS MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O14 - PARKERINGSPLADS MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O15 - PARKERINGSPLADS MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O16 - PARKERINGSPLADS MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O17 - PARKERINGSPLADS MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O18 - PARKERINGSPLADS MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O19 - PARKERINGSPLADS MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads). samt servicefaciliteter som (f.eks. toiletbygninger og foreningshus)

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.
Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse

samt servicefaciliteter som (f.eks. toiletbygninger) Der er også mulighed for at etablere et foreningshus.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O2 - PARKERINGSPLADS MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O20 - PARKERINGSPLADS MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads)

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

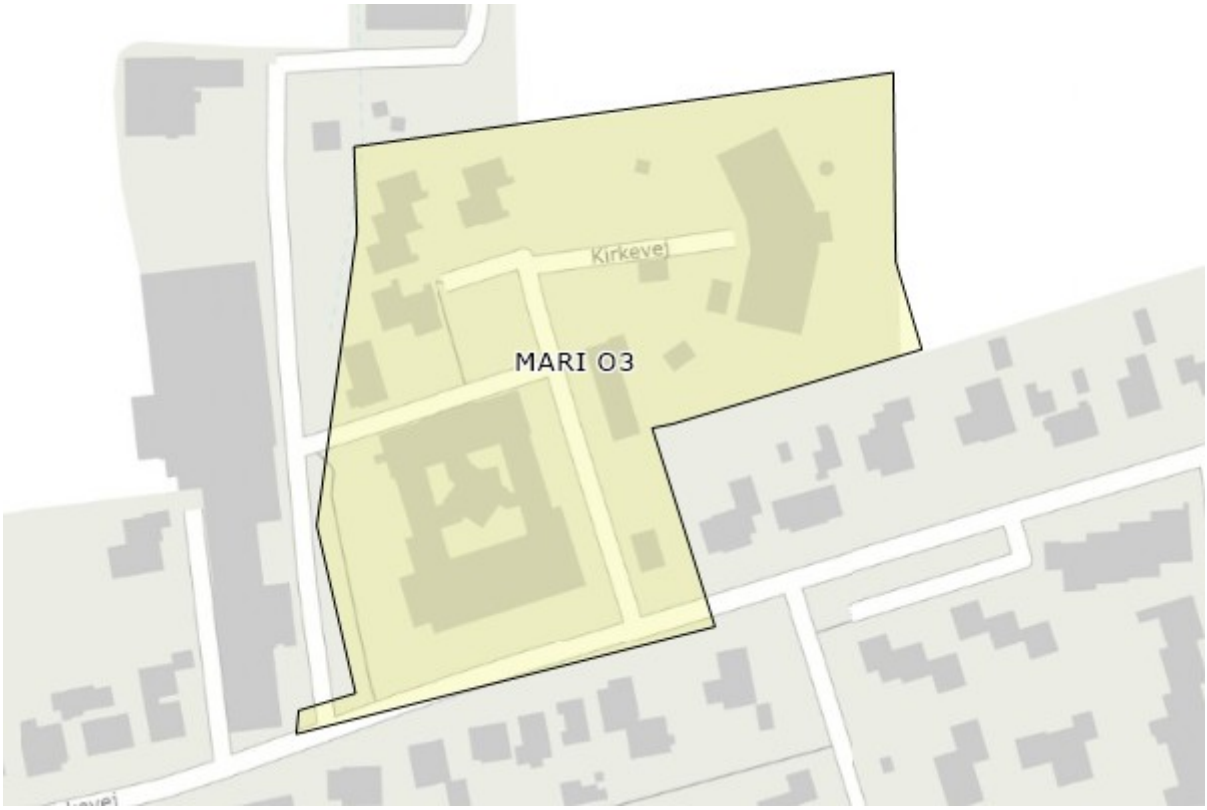
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.
Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse

samt servicefaciliteter som (f.eks. toiletbygninger) Der er også mulighed for at etablere et foreningshus.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O3 - DE GAMLES HJEM (PLEJEHJEM) OG AREAL TIL UDBYGNING




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **døgninstitutioner**

Offentlige formål (plejehjem og lignende ældrebyggeri samt vandværk).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

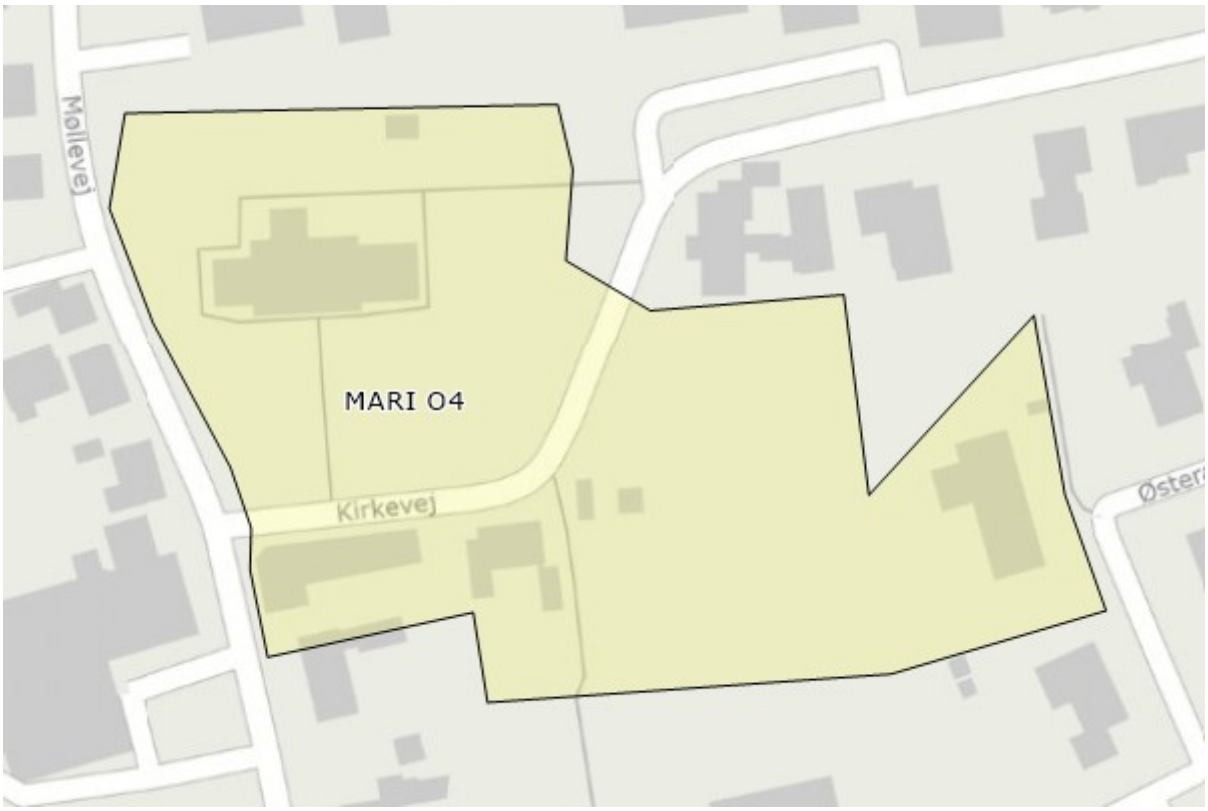
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra plejehjemsbebyggelse på matr. nr. 9e, hvor bygningshøjden ikke må overstige 10 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O4 - KIRKE OG KIRKEGÅRD IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirke og kirkegård).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

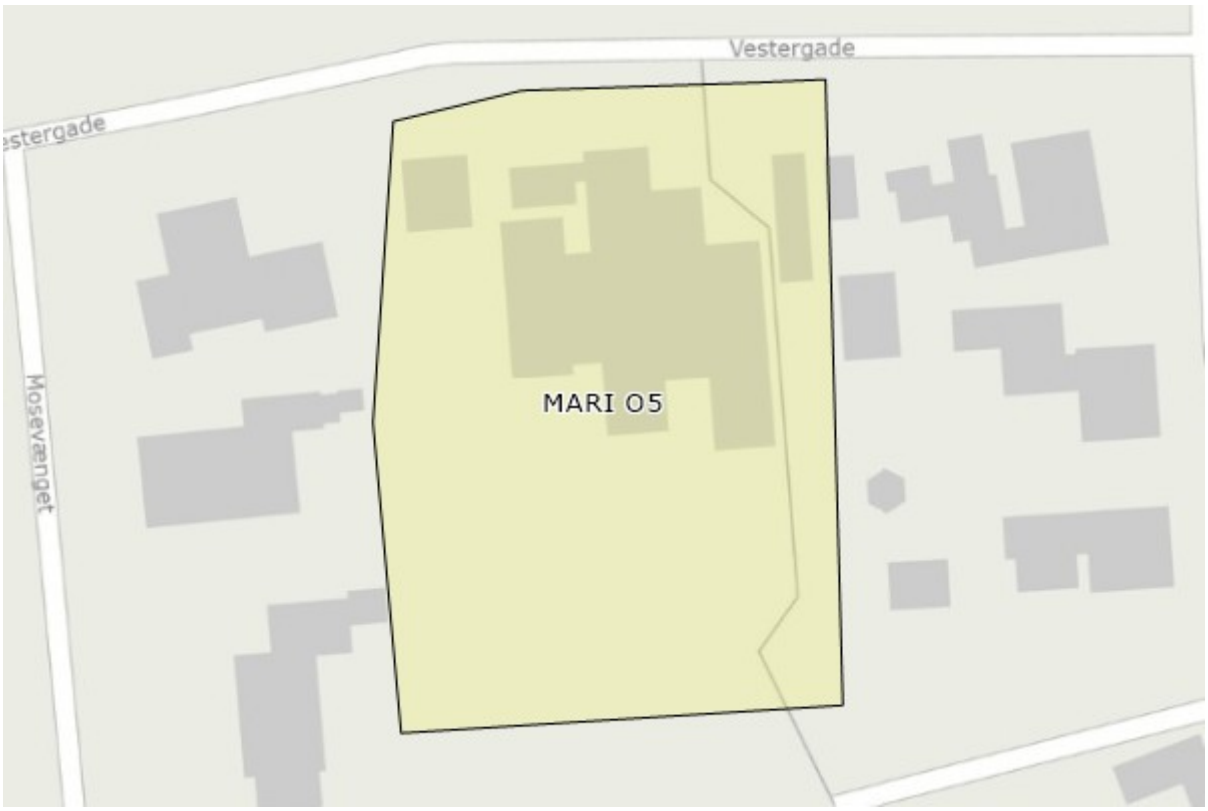
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O5 - BØRNEHAVE IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Offentlige formål (børneinstitution)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

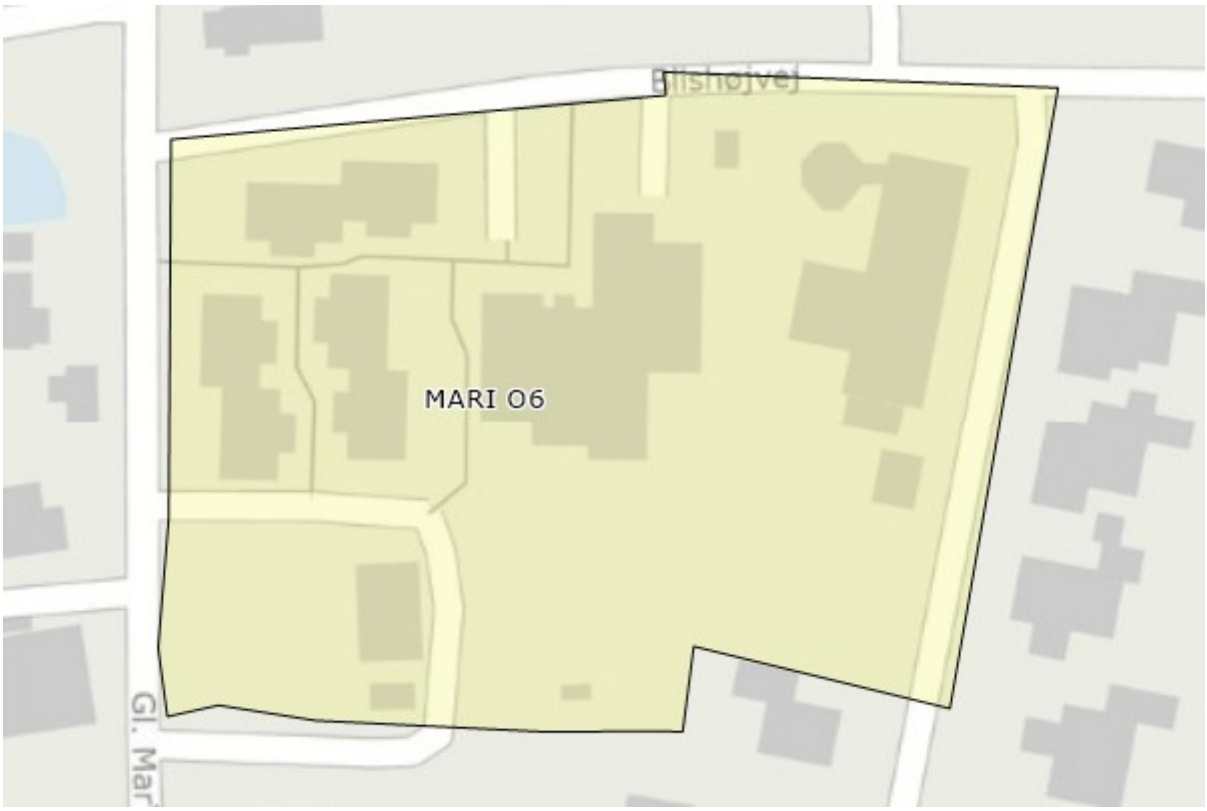
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O6 - BØRNEHAVE OG DAGCENTER - VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Offentlige formål (børneinstitution, dagcenter o.a.)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

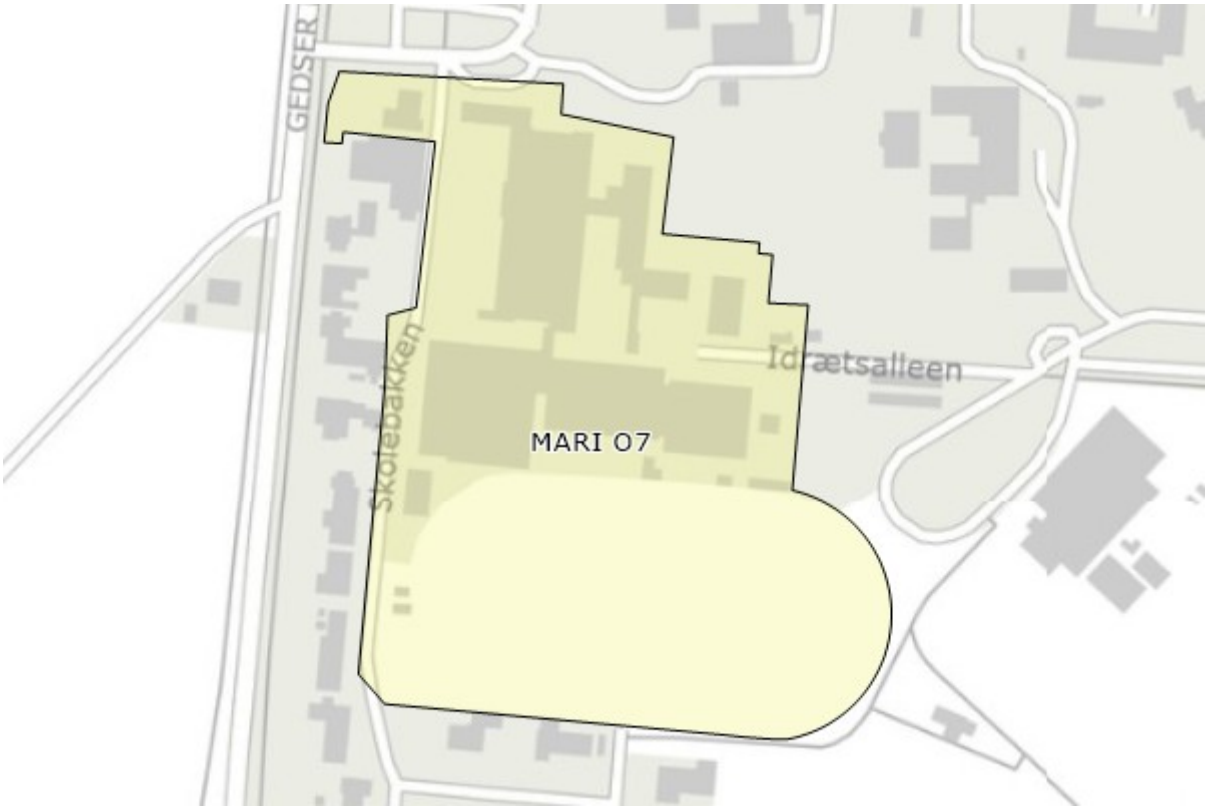
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O7 - SKOLE MED TILHØRENDE IDRÆTSPLADS - VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

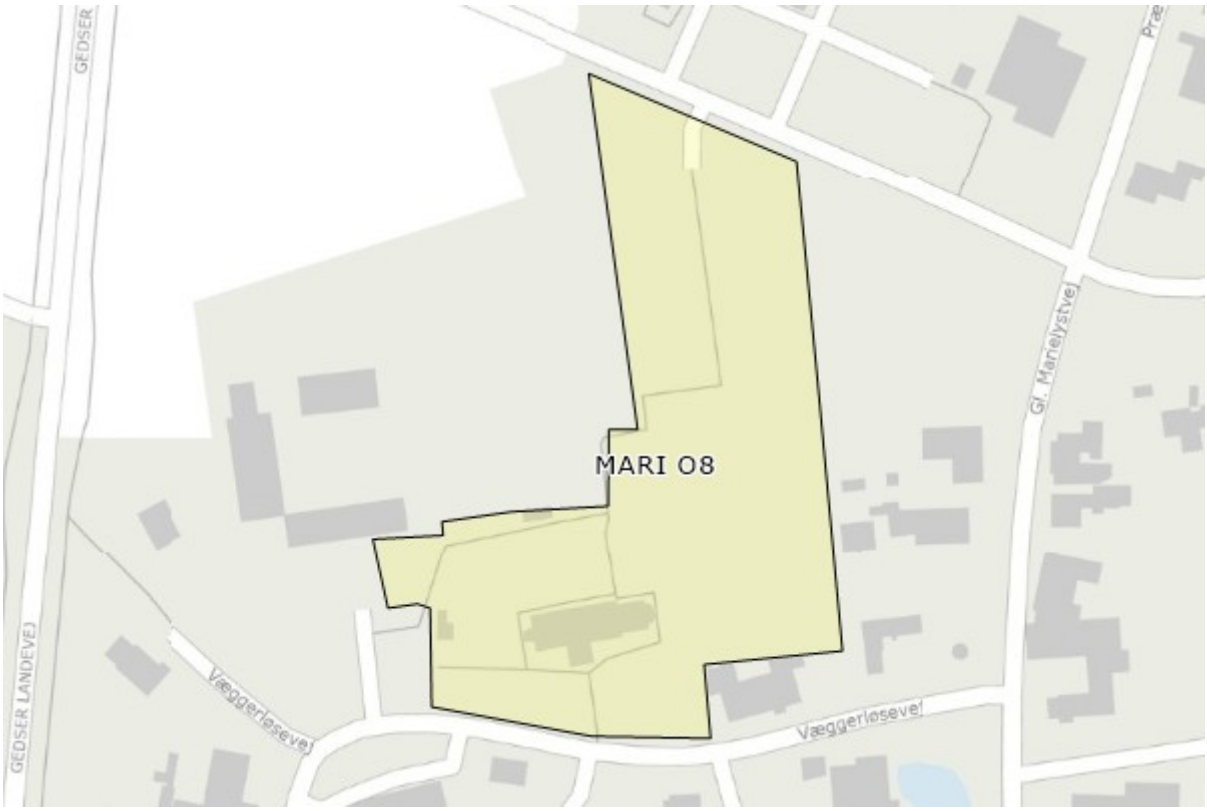
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI O8 - KIRKE OG KIRKEGÅRD VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirke og kirkegård).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

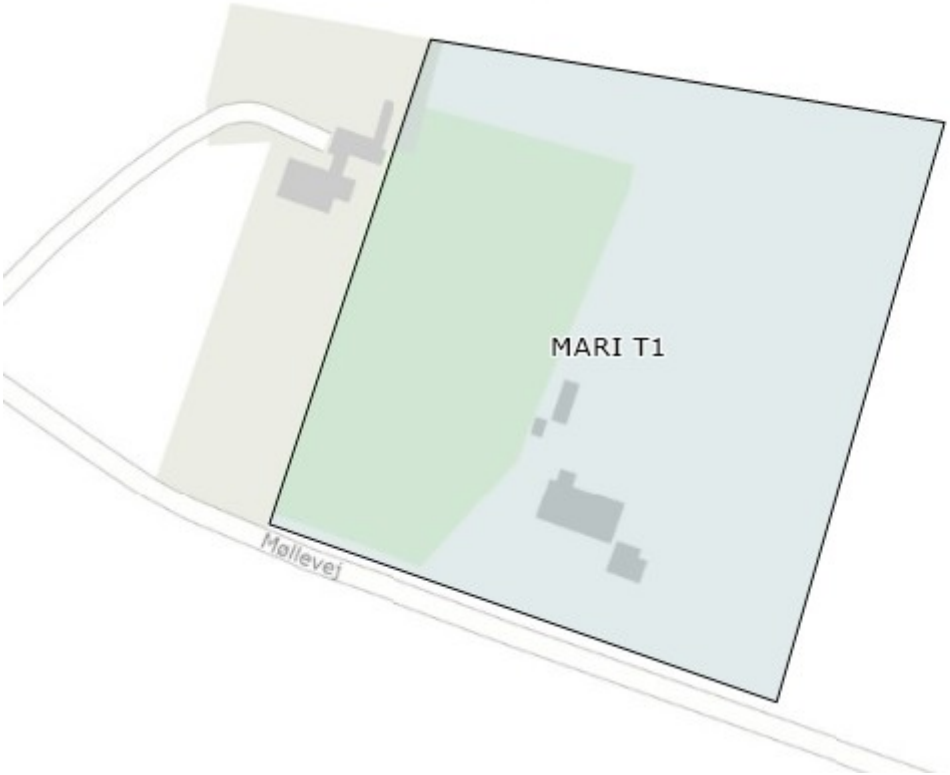
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI T1 - TRANSFORMERSTATION - IDESTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Offentlige formål (132/50 kV transformerstation).

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse og anlæg end den for områdets anvendelse nødvendige.

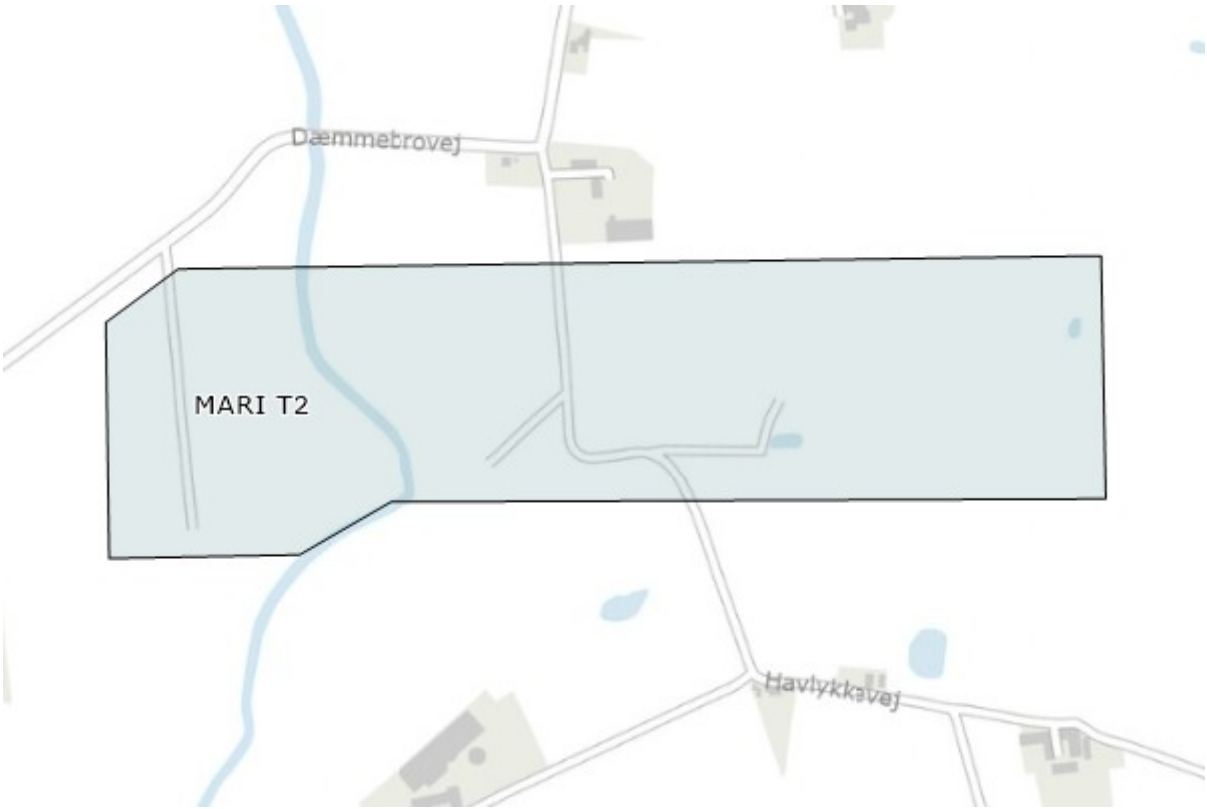
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der udlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.

# MARI T2 - VINDMØLLEOMRÅDE - ELKENØRE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

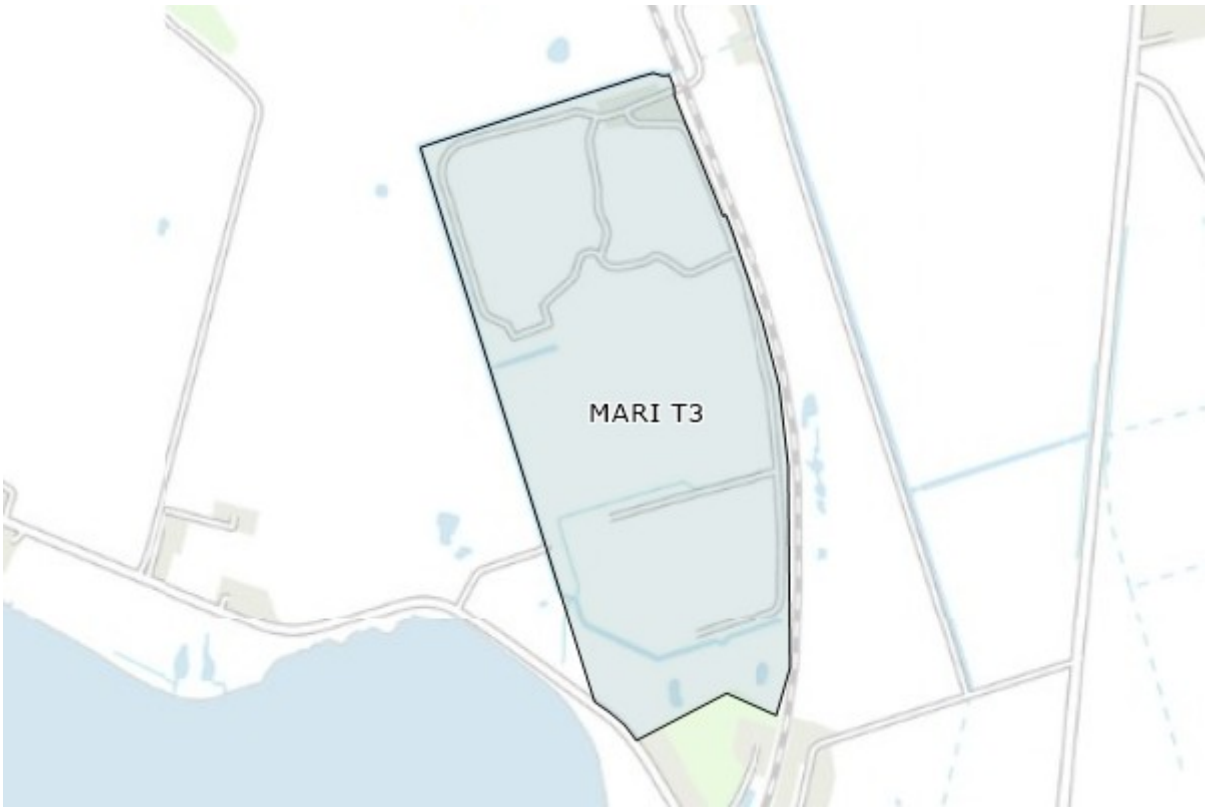
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit om Vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI T3 - KONTROLLERET LOSSEPLADS - HASSELØ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **deponeringsanlæg**

Offentlige formål (kontrolleret losseplads).

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse og anlæg end den for områdets anvendelse nødvendige.
Efter endt opfyldning retableres området, således at området bedst muligt afpasses efter omgivelserne.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI T4 - SEAS - SDR. ØRSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

E. Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

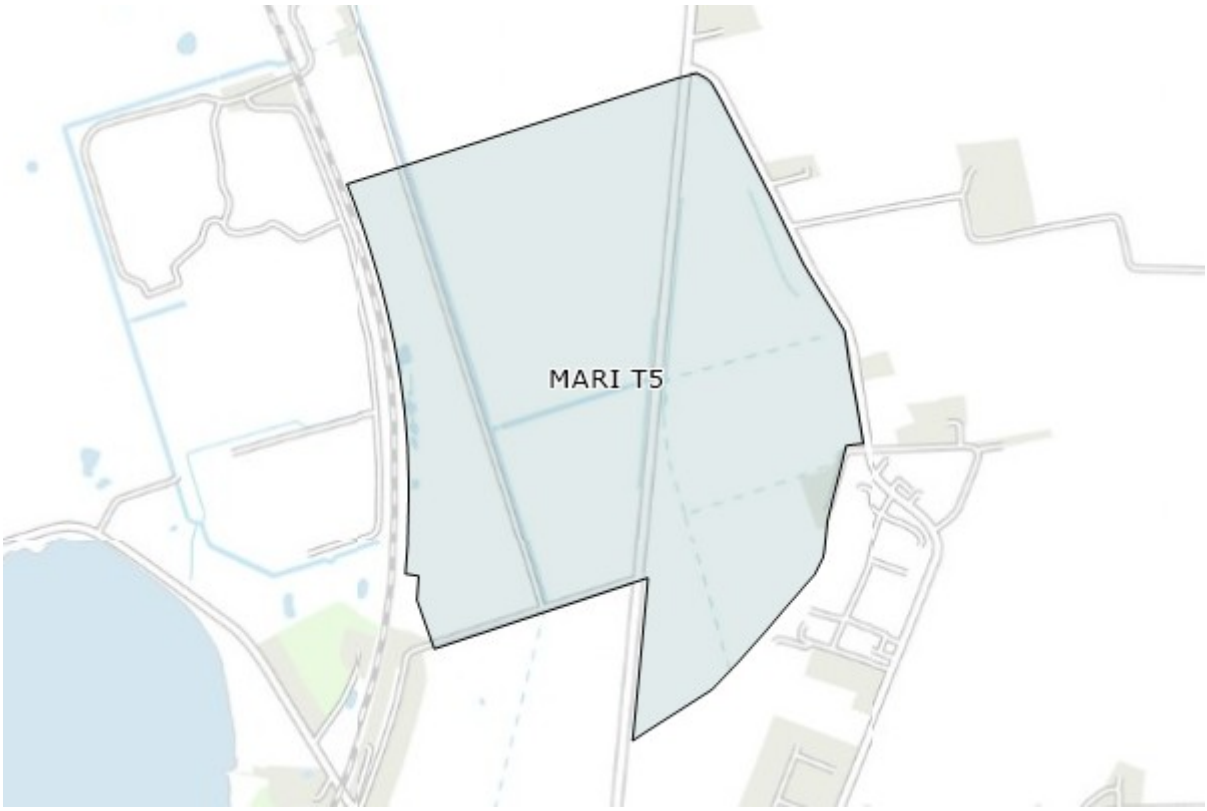
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 25.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m. Byrådet kan tillade at en bygning opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# MARI T5 - TEKNISK ANLÆG - VÆGGERLØSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Tekniske anlæg. Herunder solvarmeanlæg og solcelleanlæg.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der kan på området opføres de for anlæggets drift, nødvendige bygninger

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Rammen gennemskæres af Gedser Landevej.

# MARI S6 - SOMMERHUSE SYD FOR GODTHÅBS ALLE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

## For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Kommuneplanens generelle retningslinjer for opholds- og friarealer for sommerhuse er gældende.

# MARI S7 - SOMMERHUSOMRÅDE SYD FOR SILDESTRUP ØVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Kommuneplanens generelle retningslinjer for opholds- og friarealer for sommerhuse er gældende.

# MARI S8 - SOMMERHUSE VED SILDESTRUP ØVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Kommuneplanens generelle retningslinjer for opholds- og friarealer for sommerhuse er gældende.

## Særlige bestemmelser

Der skal i den videre planlægning og områdets indretning tages særlig hensyn til nærområdets status som beskyttet natur, og den dermed øgede risiko for forekomsten af Bilag-IV arter og padder

# MARI S9 - SOMMERHUSE NORD FOR SILDESTRUP ØVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

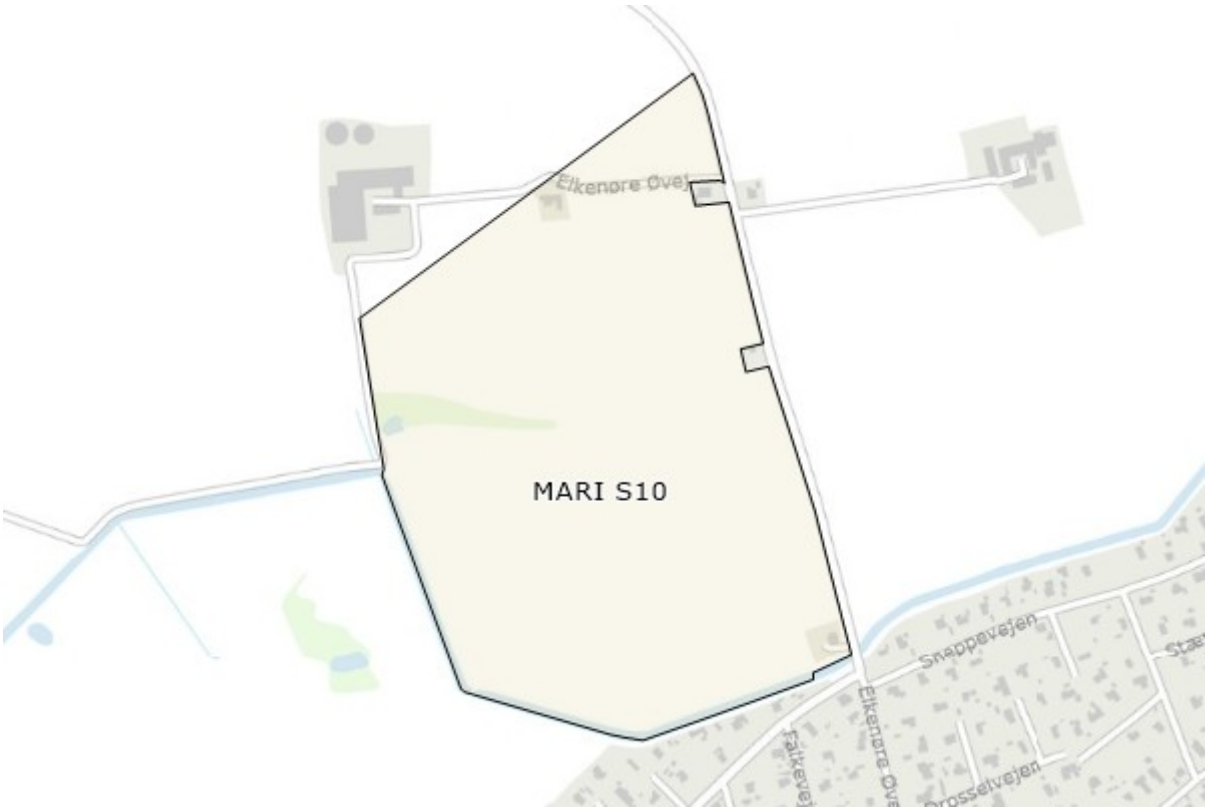
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Kommuneplanens generelle retningslinjer for opholds- og friarealer for sommerhuse er gældende.

# MARI S10 - SOMMERHUSE SYD FOR ELKENØRE ØVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Kommuneplanens generelle retningslinjer for opholds- og friarealer for sommerhuse er gældende.

# MARI S11 - SOMMERHUSE NORD FOR ELKENØRE ØVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

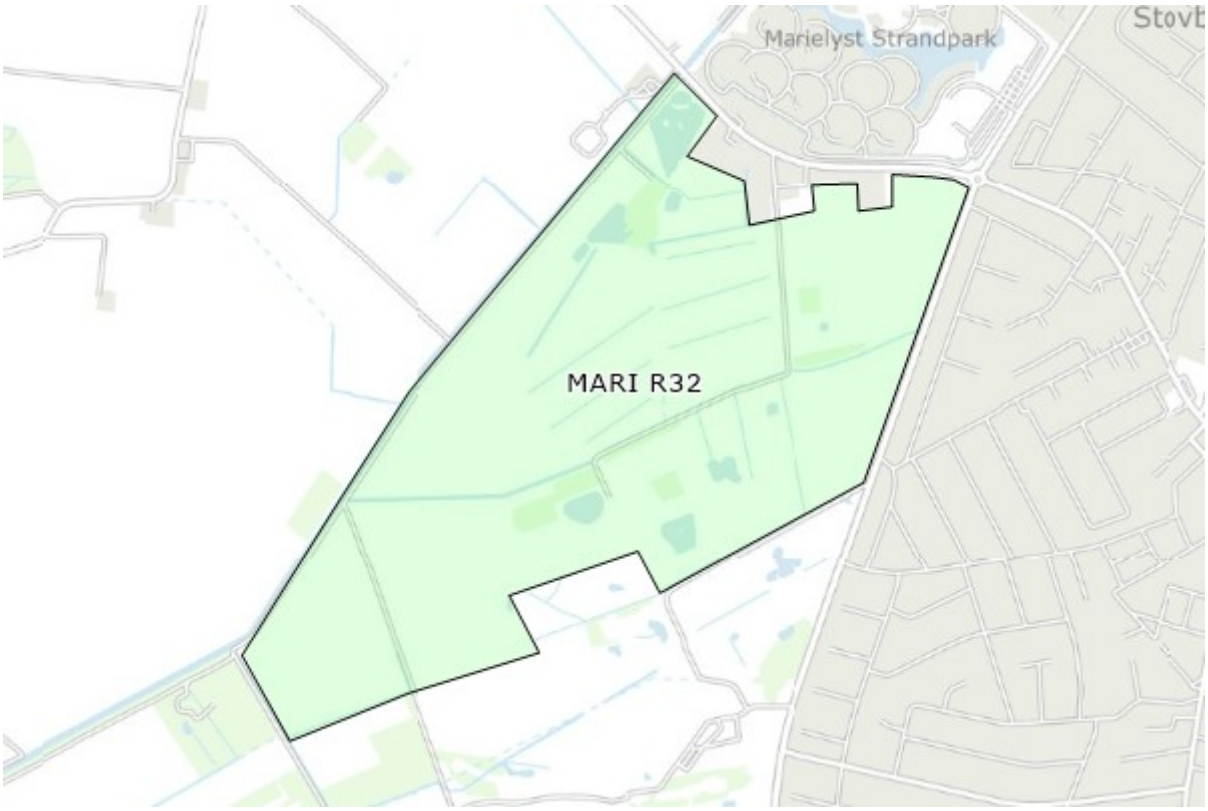
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Kommuneplanens generelle retningslinjer for opholds- og friarealer for sommerhuse er gældende.

# MARI R32 - FERIECENTER MARIELYST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **støjende fritidsanlæg**, **ferie- og kongrescenter**

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til feriecenter med mulighed for at indrette en række aktiviteter i forbindelse hermed. Følgeaktiviteter kan være vandland, sportsaktiviteter, mv.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se de generelle retningslinjer

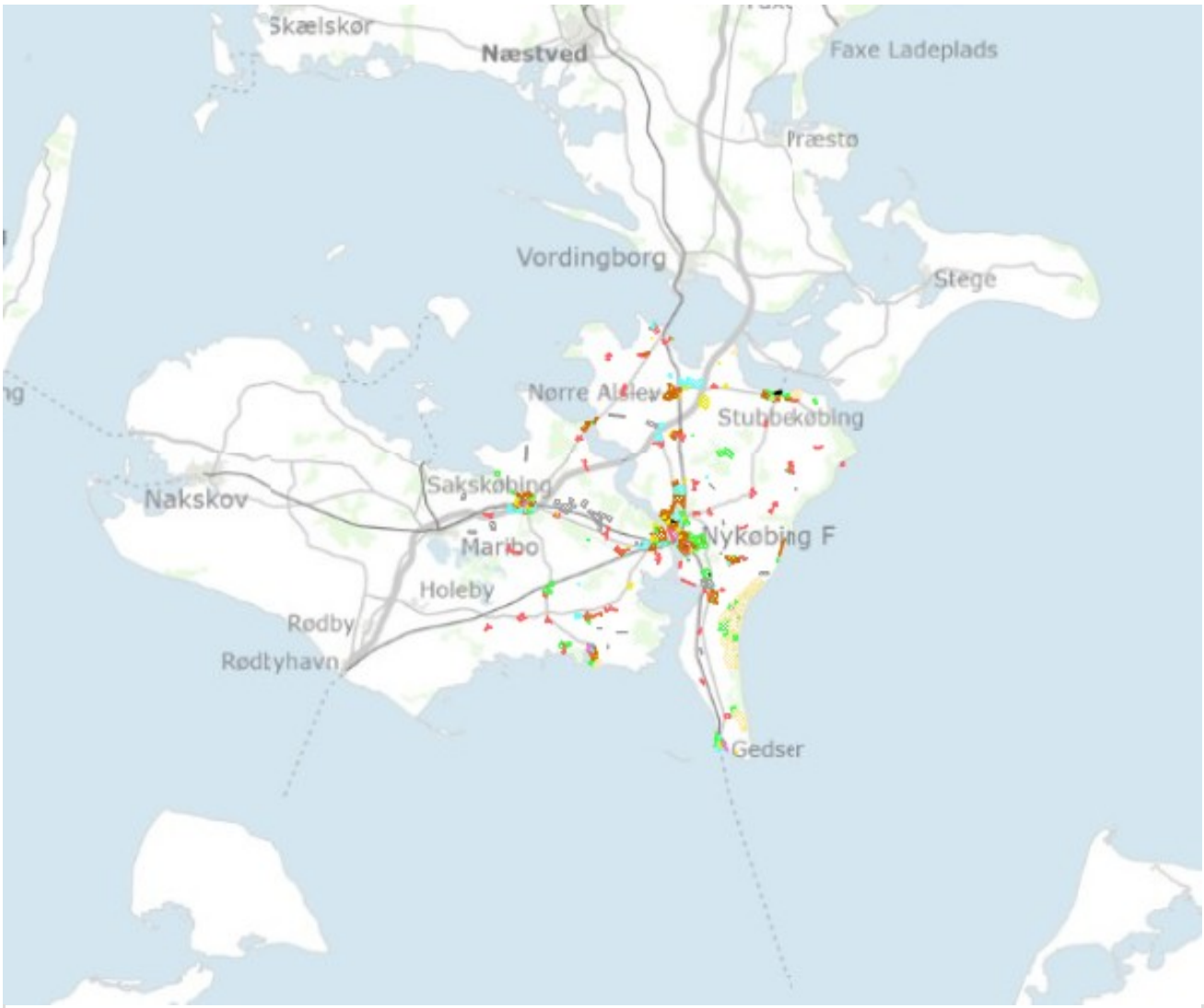
## Infrastruktur

Der skal ske en naturlig forbindelse med Marielyst Centrum gennem gang og cykelforbindelser samt opbygning af området.
Adgang sker via eksisterende rundkørsel, eller Bøtø Ringvej.

## Lokalplanlægning

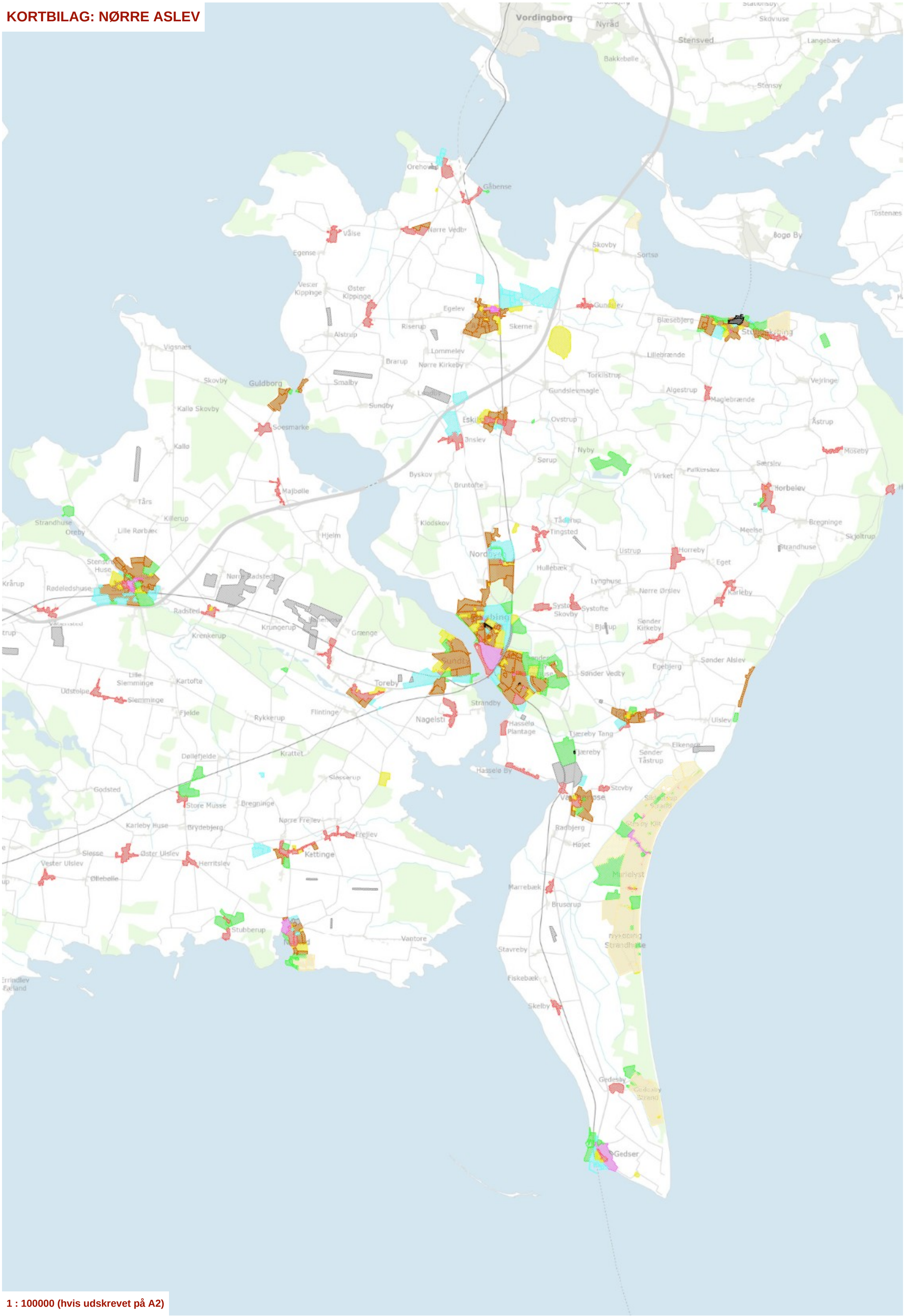
Der skal i lokalplanlægningen sikres at der tages hensyn til eksisterende natur, der skal indpasses i området som rekreative elementer.
Aktiviteter skal primært etableres først i området, for at sikre offentlighedens adgang og minimere trafik igennem området.

# NØRRE ASLEV




KommunePlanRammeKladde

# KORTBILAG: NØRRE ASLEV




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# NALS B1 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **butikker til lokalområdets forsyning**, **område til offentlige formål**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller andre nærmere angivne erhvervsformål, der kan passes ind i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NALS B10 - BOLIGOMRÅDE I GULDBORG




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **område til offentlige formål**

Fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne erhvervsformål, der kan passe ind i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS B2 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller erhvervsformål, der kan passes ind i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

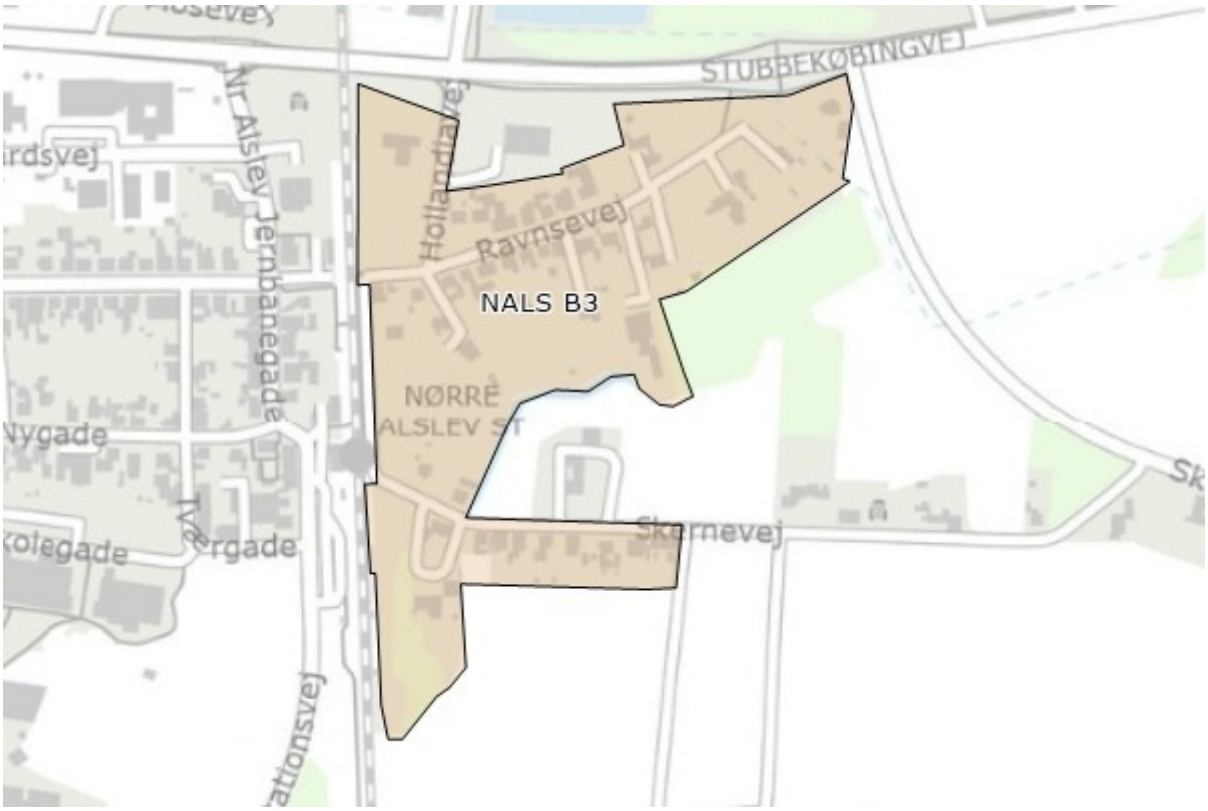
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

# NALS B3 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller erhvervsformål, der kan passe ind i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

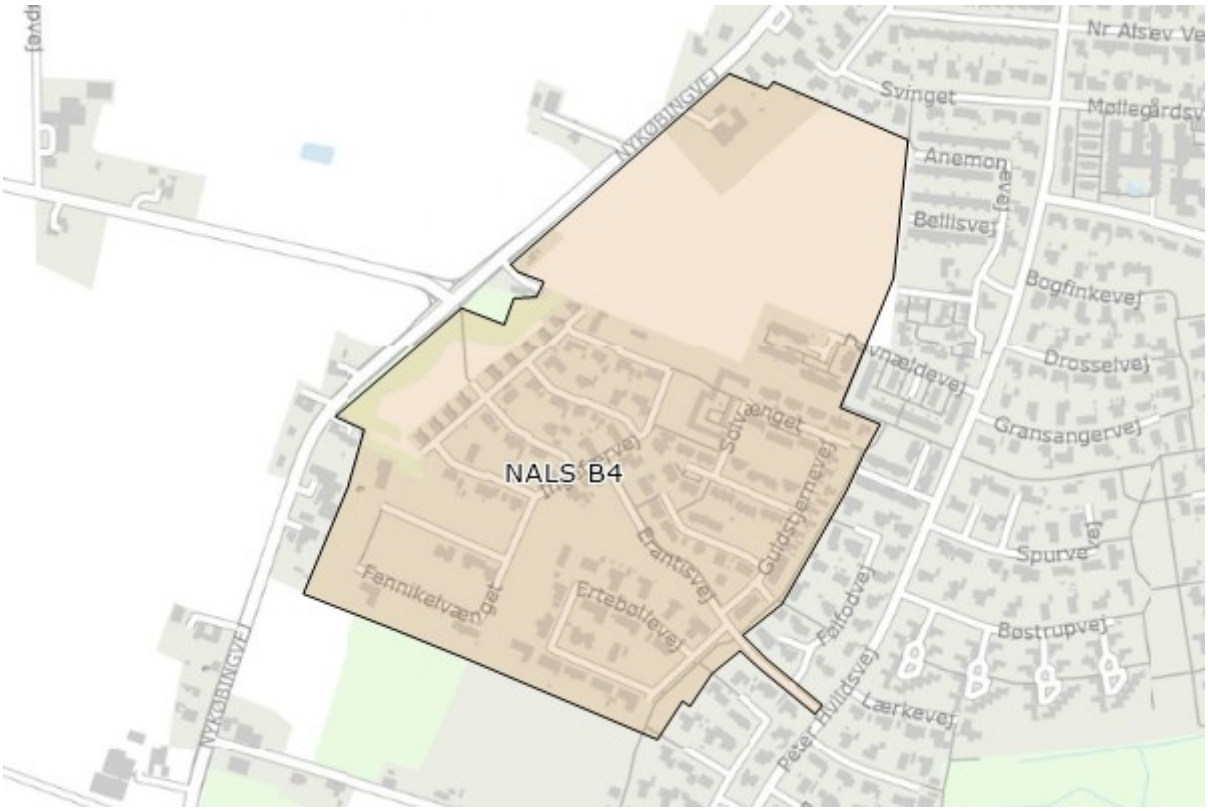
## Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse

## Særlige bestemmelser

Den højere bebyggelsesprocent har bl.a. til formål, at sikre udvidelsesmuligheder for de eksisterende erhvervsvirksomheder i området.

# NALS B4 - NYERE BOLIGOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, butikker til områdets egen forsyning, samt andre anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mindst 15 % at området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

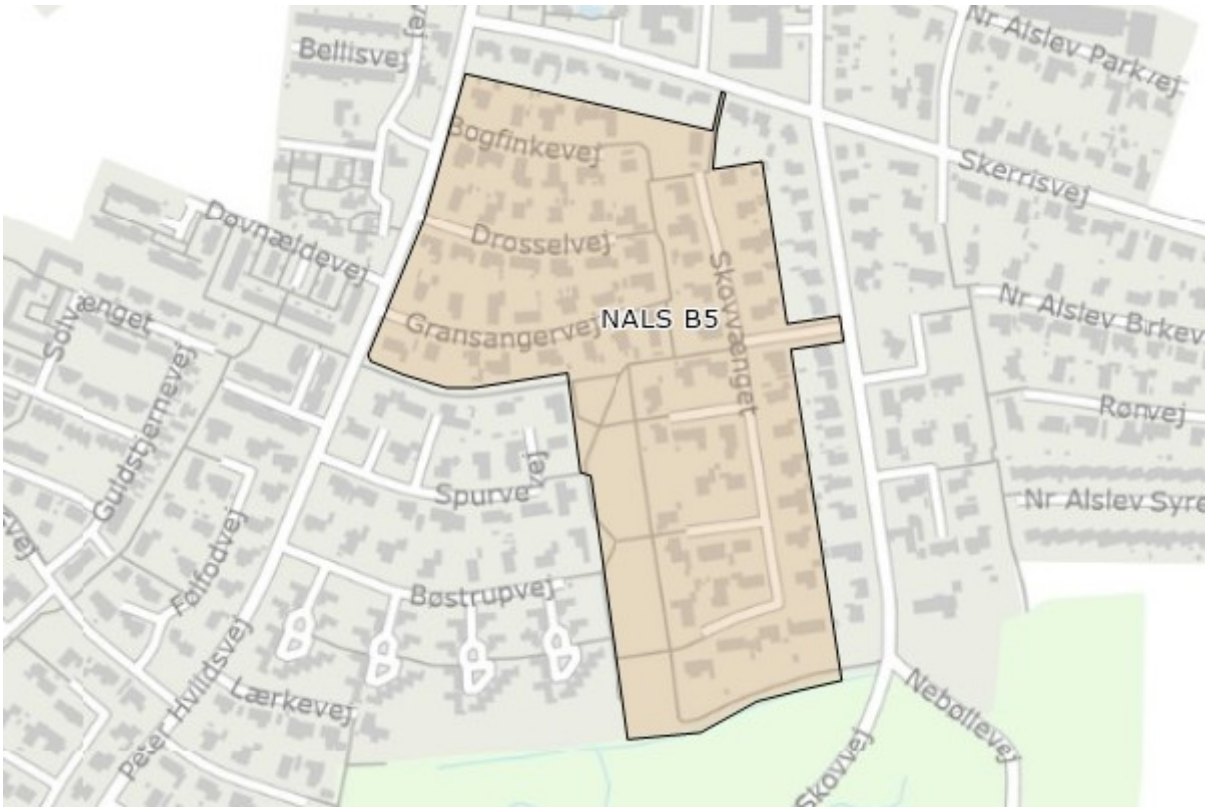
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NALS B5 - NYERE BOLIGOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, samt anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mindst 15 % at området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NALS B6 - NYERE BOLIGOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, samt anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne
Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mindst 15 % at området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

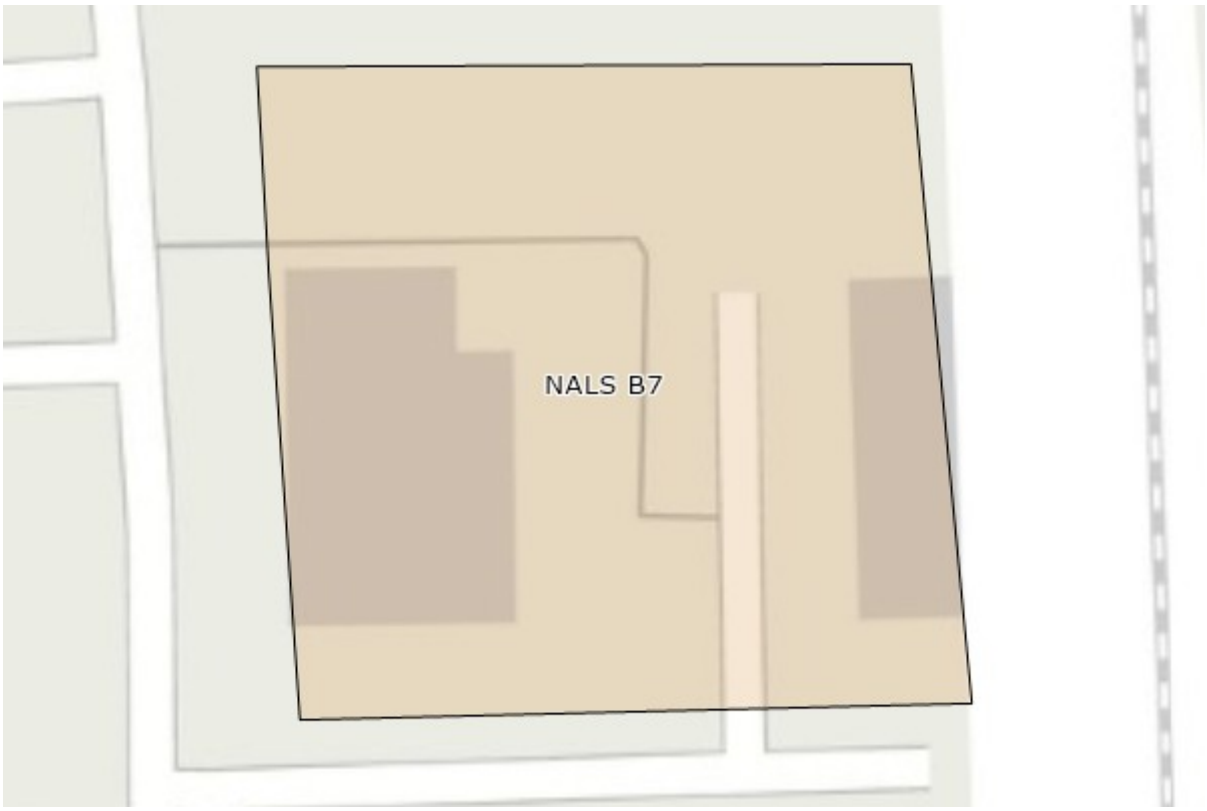
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NALS B7 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervsformål, der kan passe ind i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 13,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

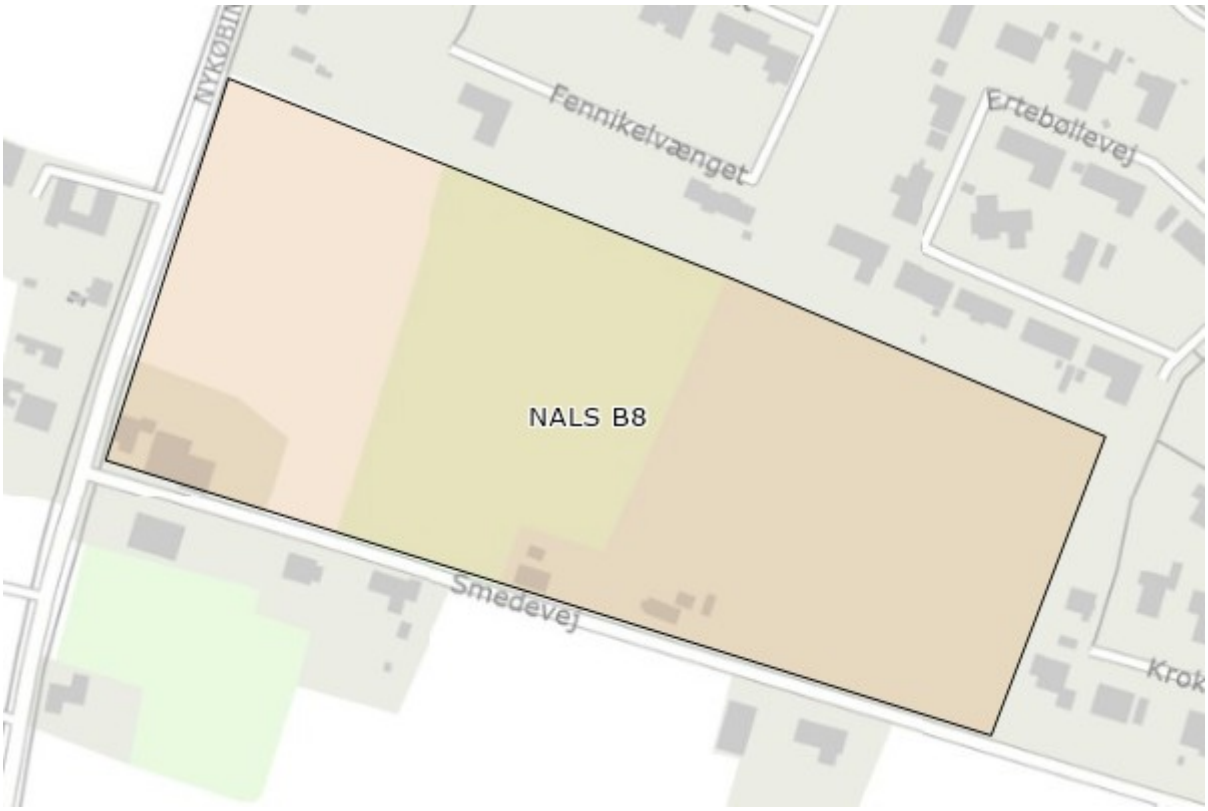
## Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

## Særlige bestemmelser

Den højere bebyggelsesprocent har bl.a. til formål, at sikre de eksisterende erhvervsvirksomheder i området.

# NALS B8 - NYERE BOLIGOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral eller lignende, samt andre anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

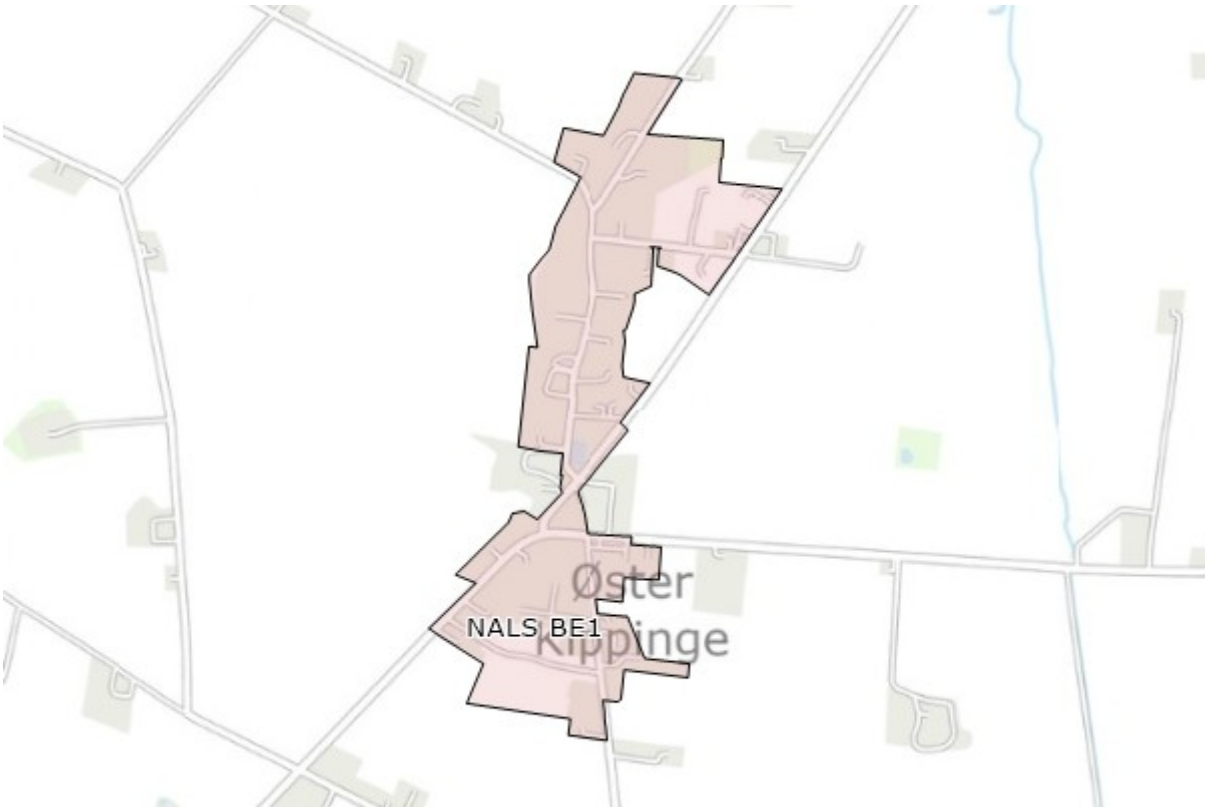
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mindst 15 % at området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

# NALS BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - ØSTER KIPPINGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

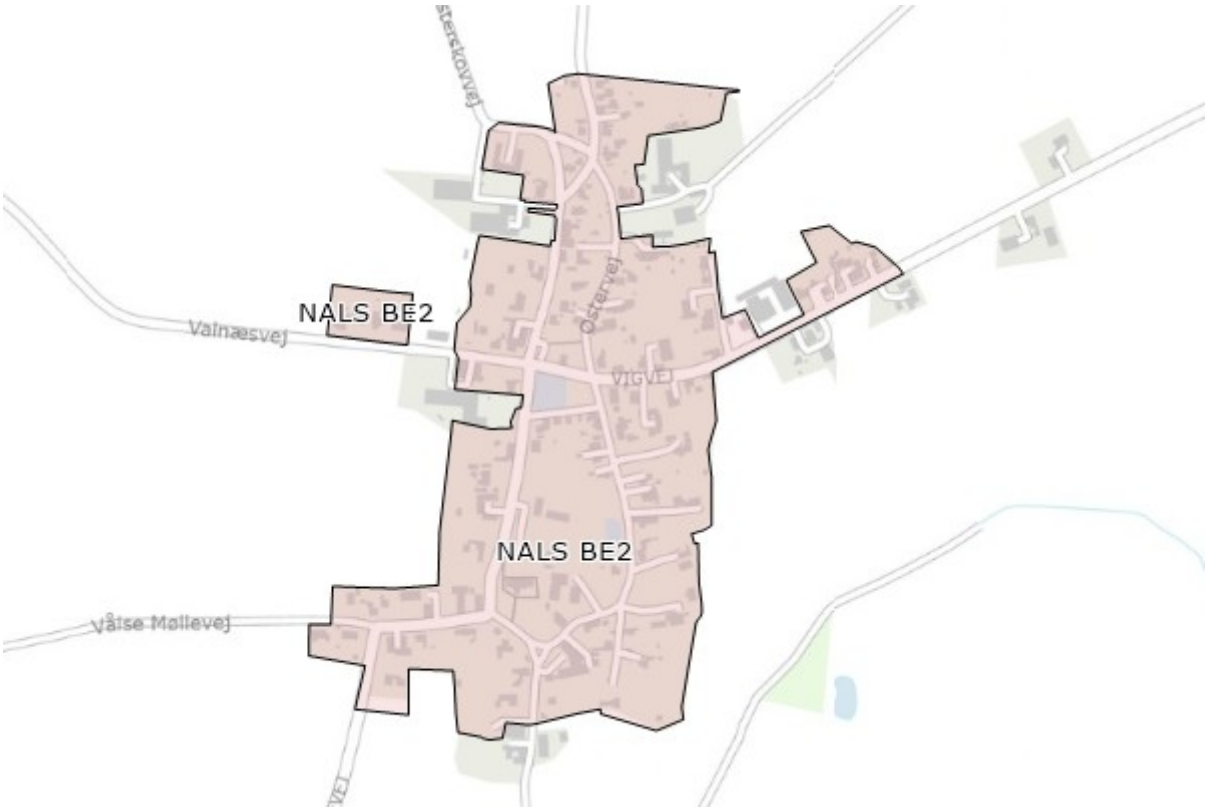
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NALS BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - VÅLSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

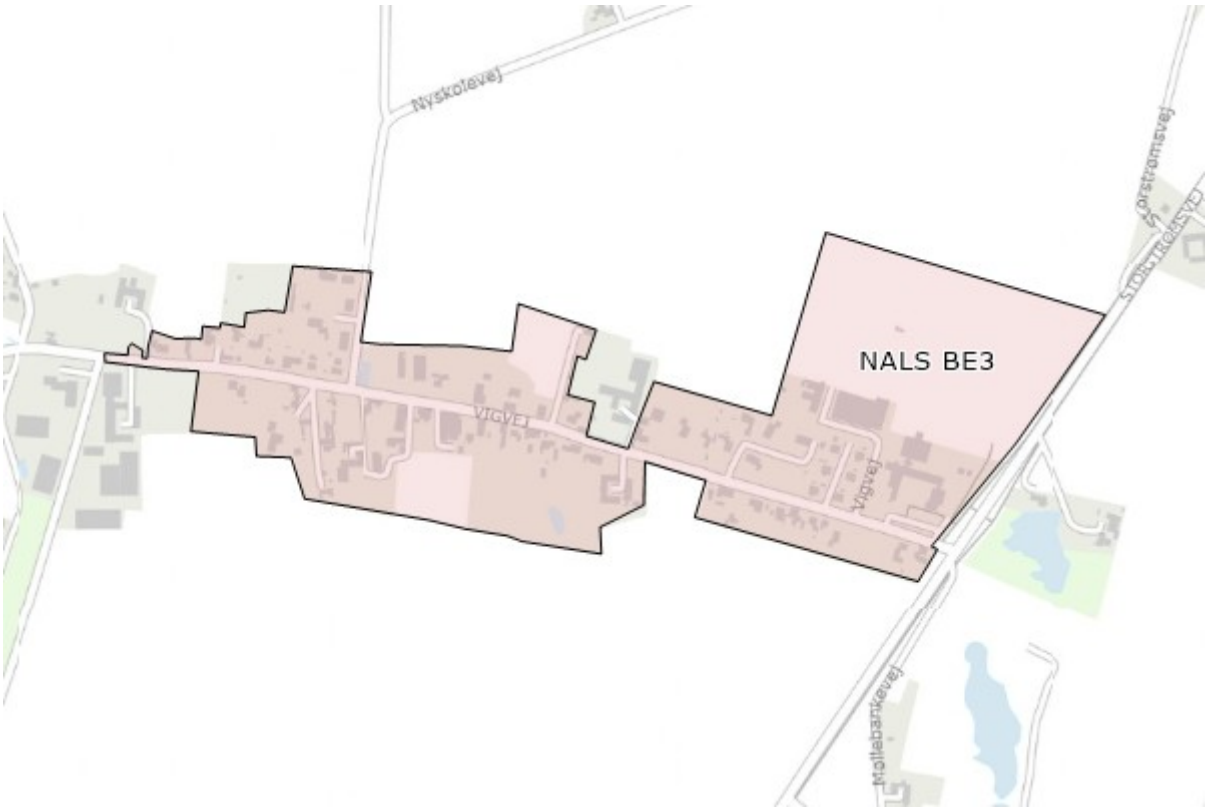
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

# NALS BE3 - AFGRÆNSET LANDSBY - NØRRE VEDBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

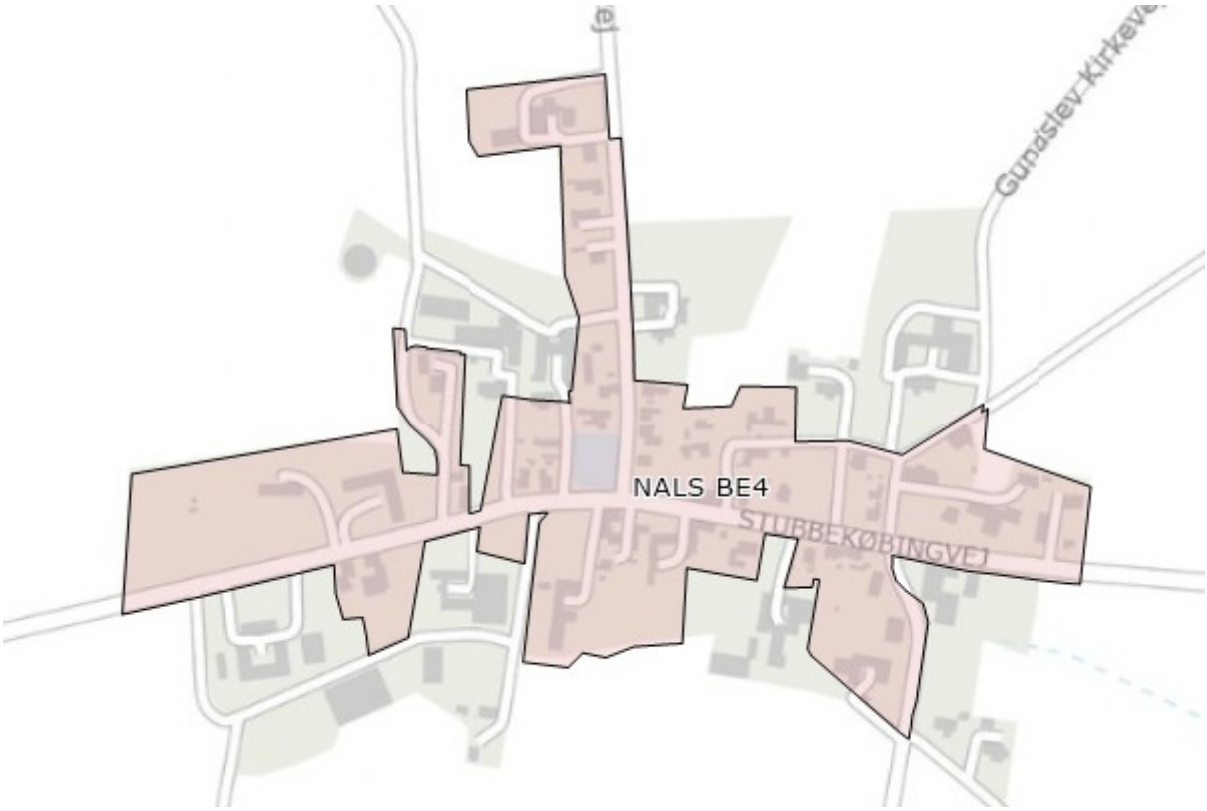
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NALS BE4 - AFGRÆNSET LANDSBY - GUNDSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formå.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

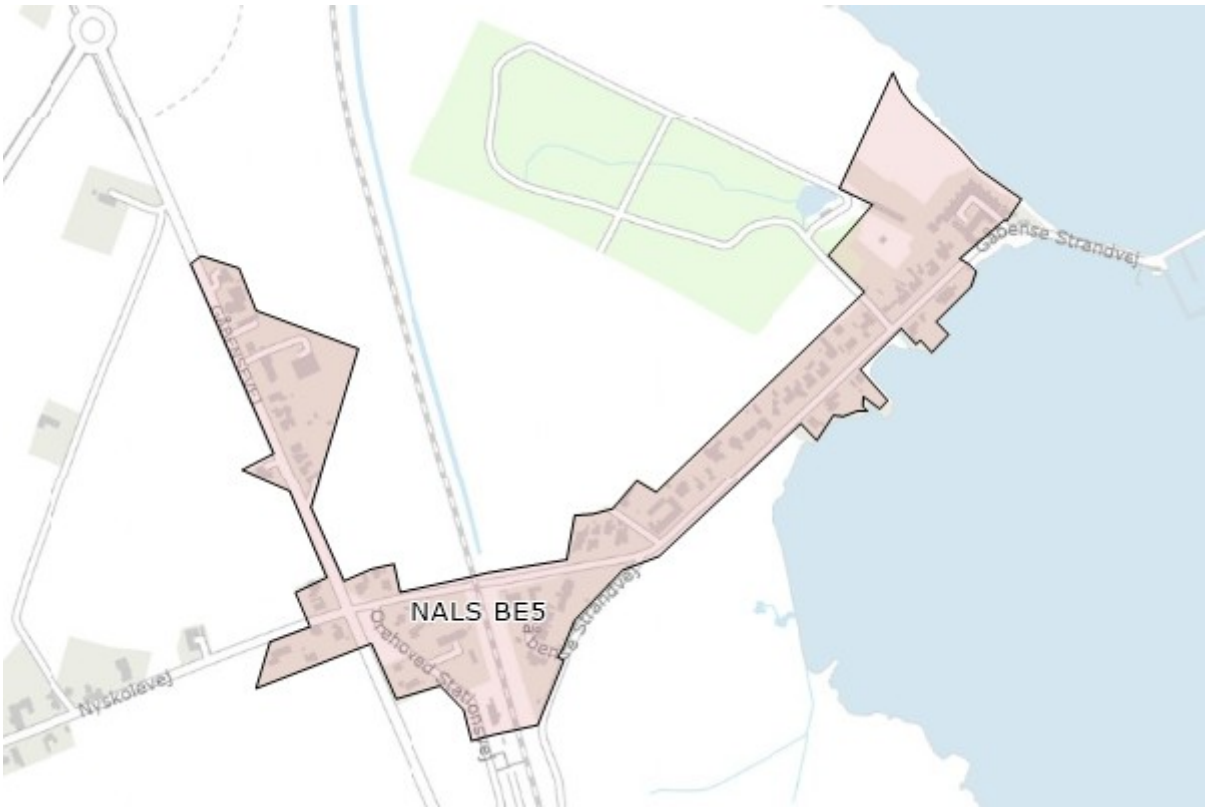
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NALS BE5 - AFGRÆNSET LANDSBY - GÅBENSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

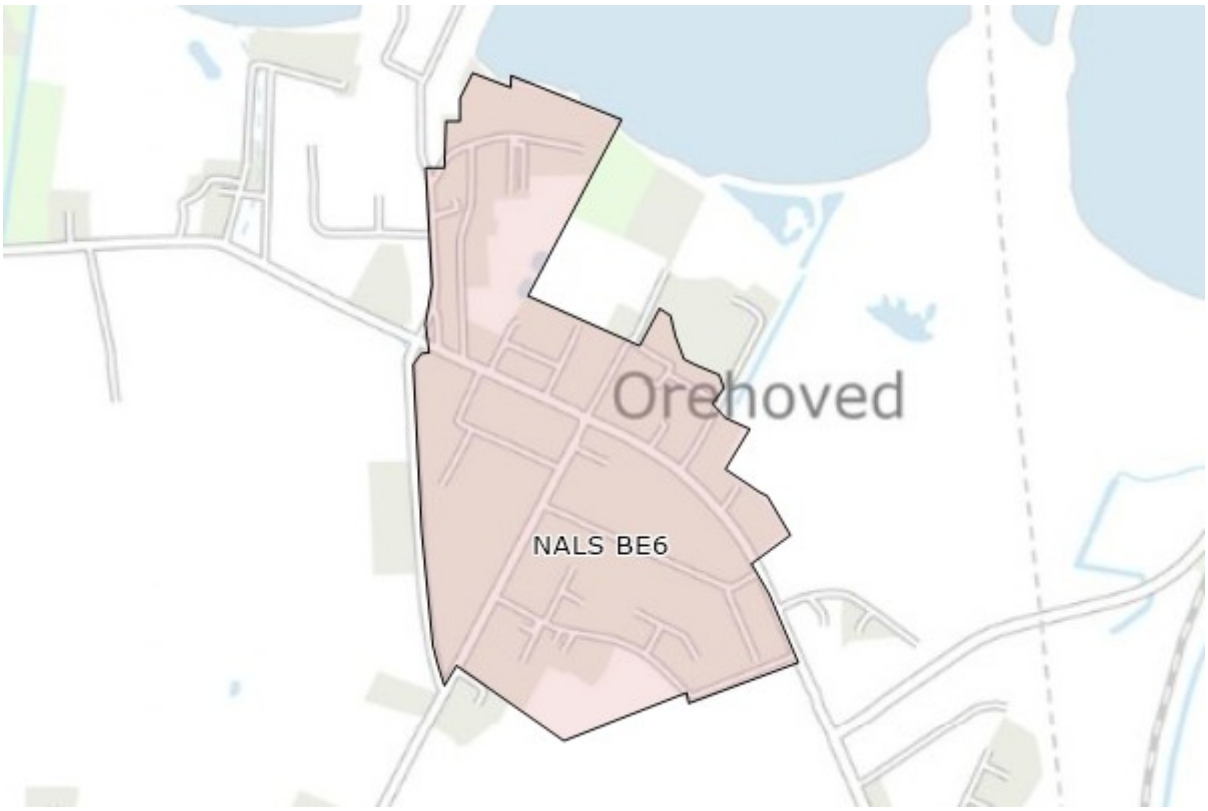
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NALS BE6 - AFGRÆNSET LANDSBY - OREHOVED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

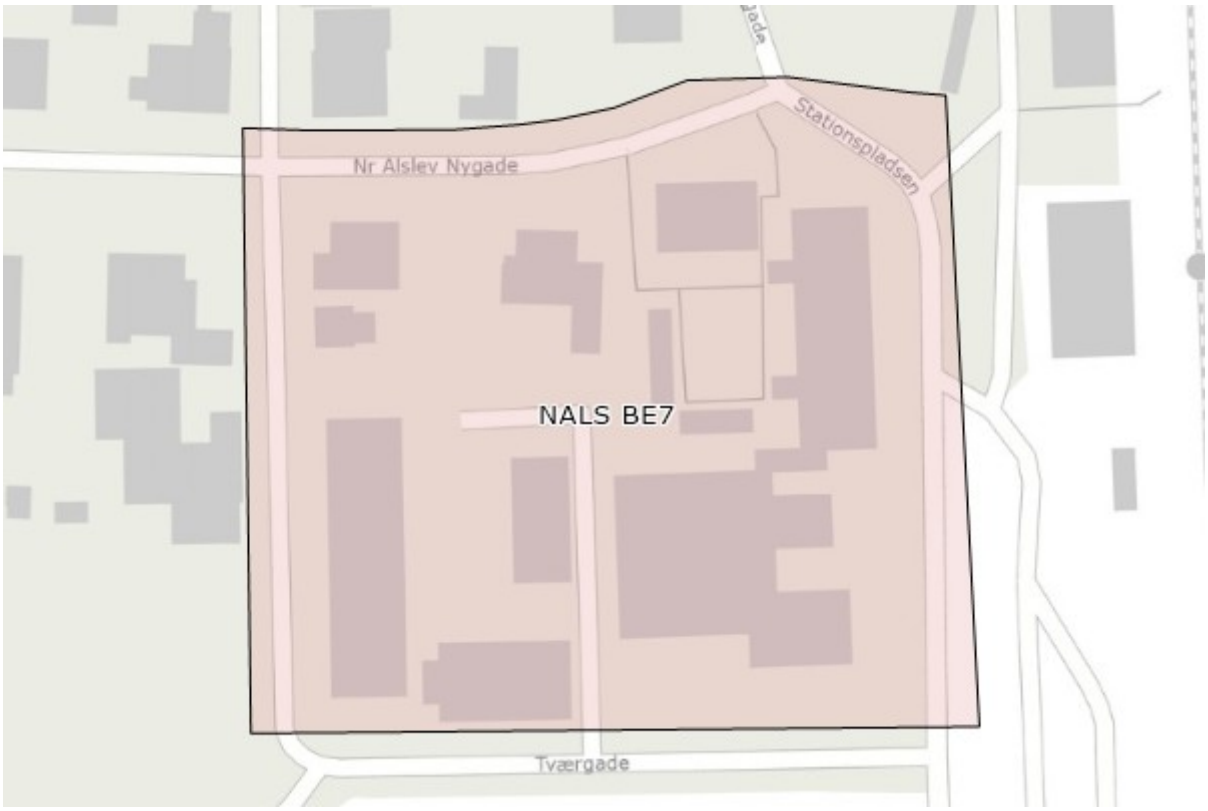
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NALS BE7 - BOLIGER OG ERHVERV - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **let industri og håndværk**, **område til offentlige formål**

Boligformål samt til forsamlingslokaler, kontorer og mindre håndværksvirksomheder, der kan indpasses i området.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

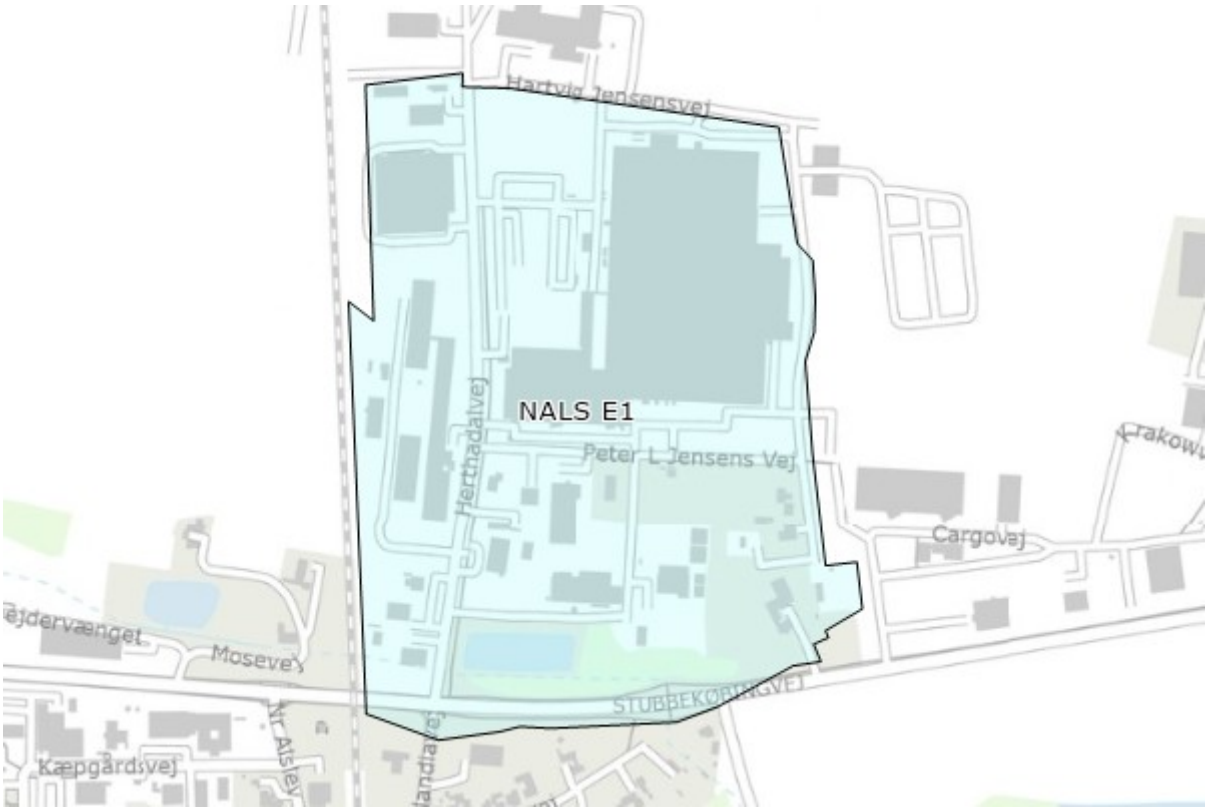
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS E1 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**

Erhvervsområde på kanten af byen: virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

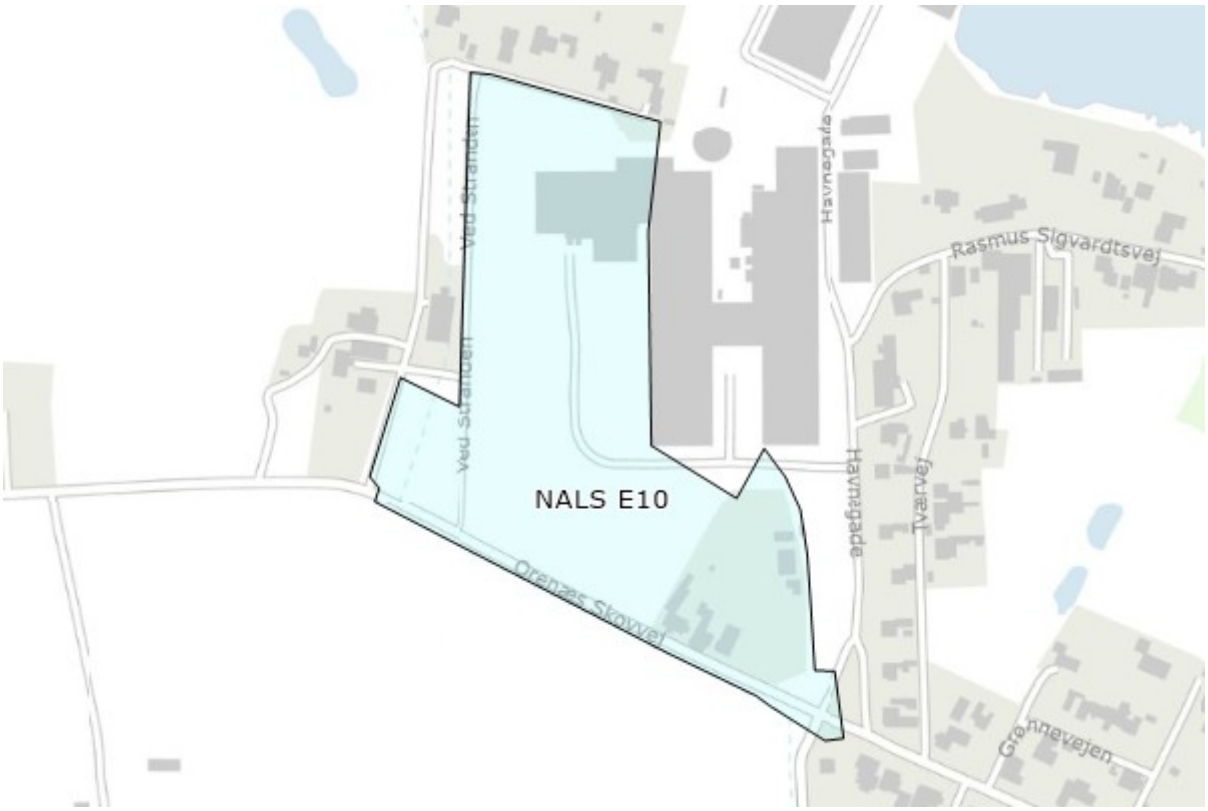
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 15 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, og at bebyggelsen placeres således, at væsentlig genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

# NALS E10 - ERHVERVSOMRÅDE - OREHOVED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **22 m**

Max. bygningshøjde 22 m. Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, og bebyggelsen placeres således, at væsentlig genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

# NALS E11 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**, **transport- og logistikvirksomheder**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

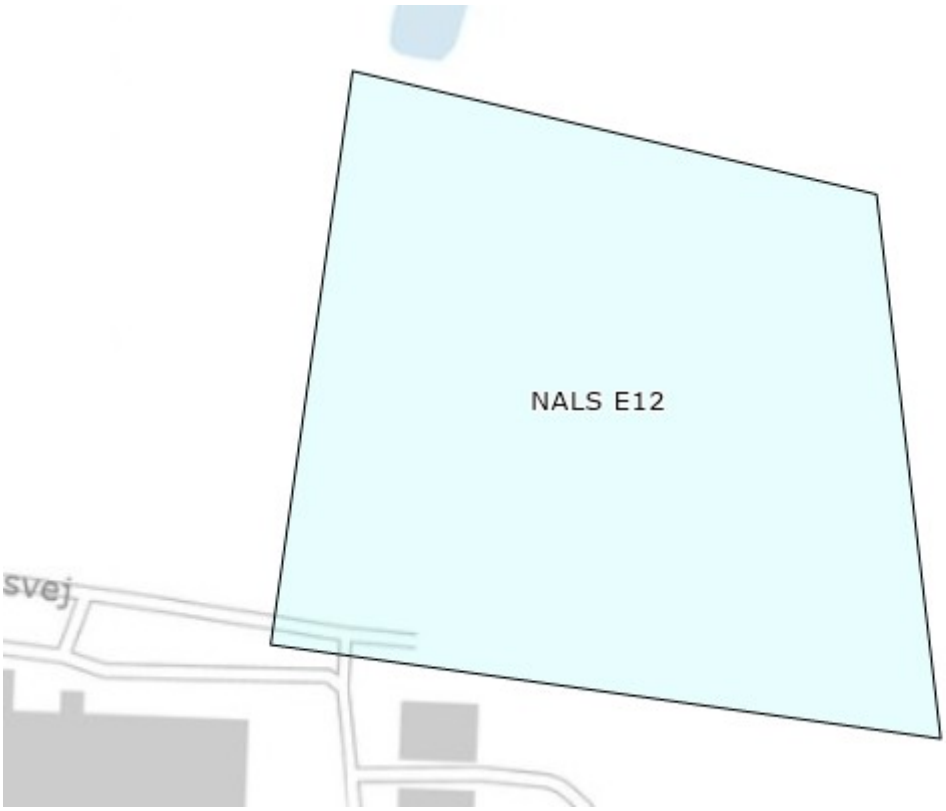
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, og at bebyggelsen placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

# NALS E12 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **transport- og logistikvirksomheder**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store
virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **22 m**

Max. bygningshøjde: 22 m.
Desuden mulighed for opførelse af skorsten i 32 m.
Max. procent af grundareal der må bebygges: 50.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der etableres et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning.

# NALS E13 - MOTORVEJSNÆRT ERHVERVSOMRÅDE VED NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **transport- og logistikvirksomheder**

Motorvejsnære erhvervsområder uden for byen: Transportcenter, logistikcentre m.v. (benzinstation, serviceværksted, spisested osv.), samt virksomheder med større transportbehov. Bebyggelsen udformes som lager, og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse til administrationen for den enkelte virksomhed.
hørende administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Landzone. Den fremtidige zone-status planlægges til Byzone.

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimal højde er **30 m**

Max. bygningshøjde 30 m. Max. procent af grundareal der må bebygges, 60.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Minimum 15% af det samlede erhvervsområde skal udlægges som grønne rekreative arealer. Langs motorvejen
udlægges et friareal på 50 meters bredde.

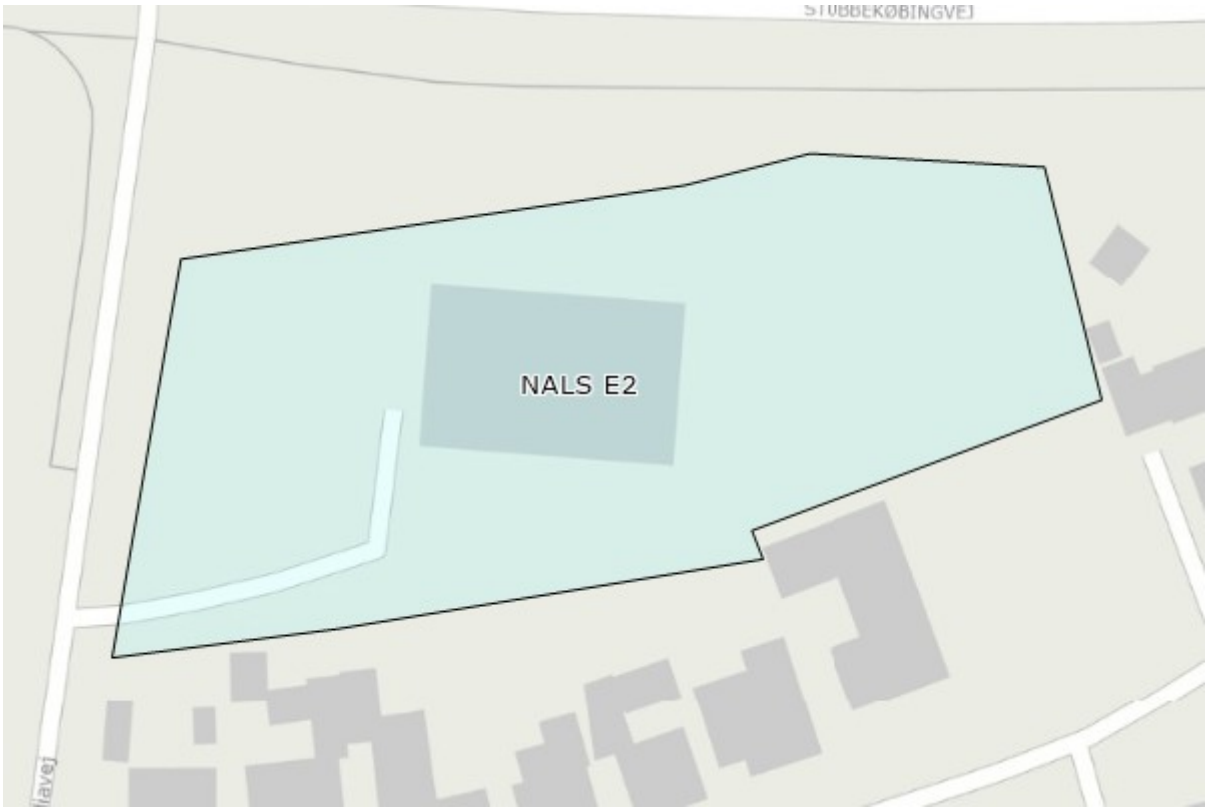
## Infrastruktur

Mht. parking se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Der er opnået en særlig planlægningstilladelse for området, hvor der stilles følgende krav:
erhvervsområdet ved Eskilstrup udtages af planlægningen, området forbeholdes transporttunge virksomheder
og området planlægges således, at der tages størst mulige landskabelige hensyn.
Området indeholder særlige drikkevandsinteresser (OSD) og der skal derfor træffes foranstaltninger til at beskytte grundvandet.

# NALS E2 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsområde i byen: lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zonering af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning. Evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

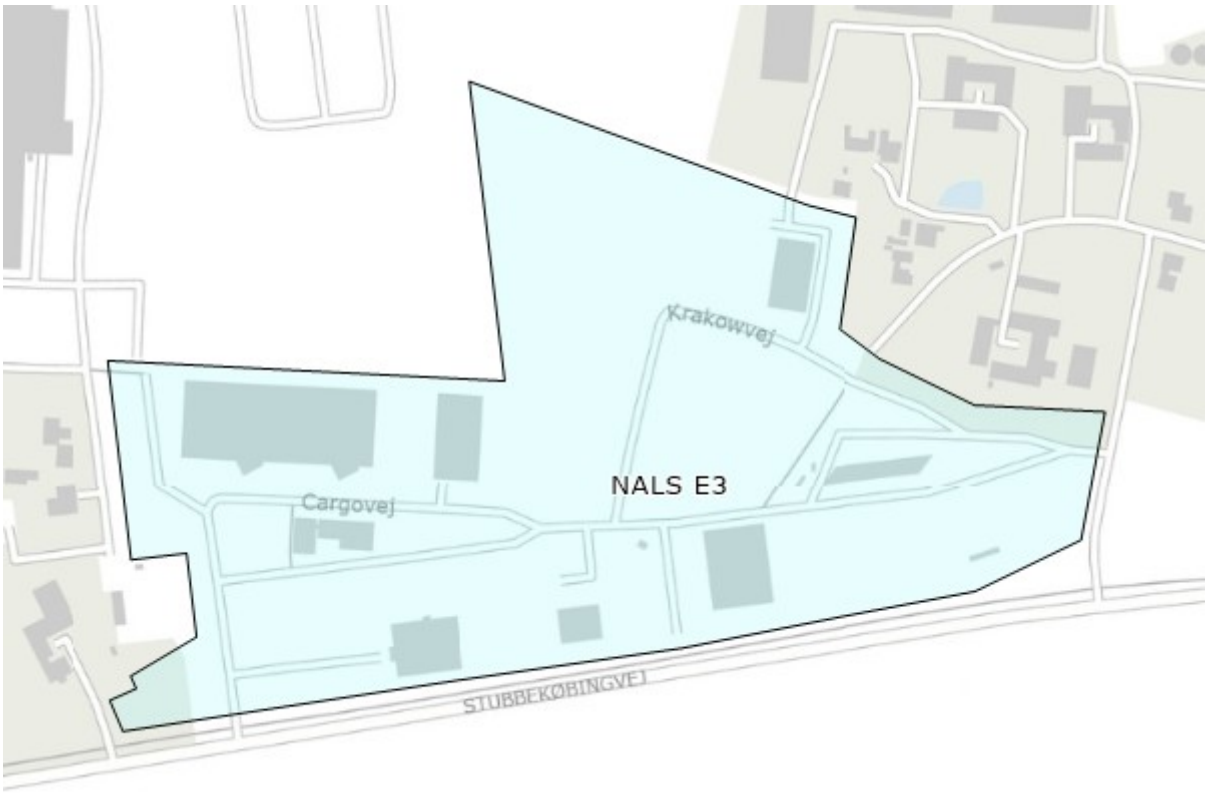
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

I området tillades beplantningsbælte reduceret til 3 m mod tilstødende boligområde og 4 m langs områdets øvrige sider, og at bebyggelsen placeres således, at væsentlig genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

# NALS E3 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**, **transport- og logistikvirksomheder**

Motorvejsnære erhvervsområder uden for byen: Transportcenter, logistikcentre m.v. (benzinstation, serviceværksted, spisested osv.) samt virksomheder med større godstransportbehov. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den til den enkelte virksomhed hørende administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, bebyggelsen placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

# NALS E4 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

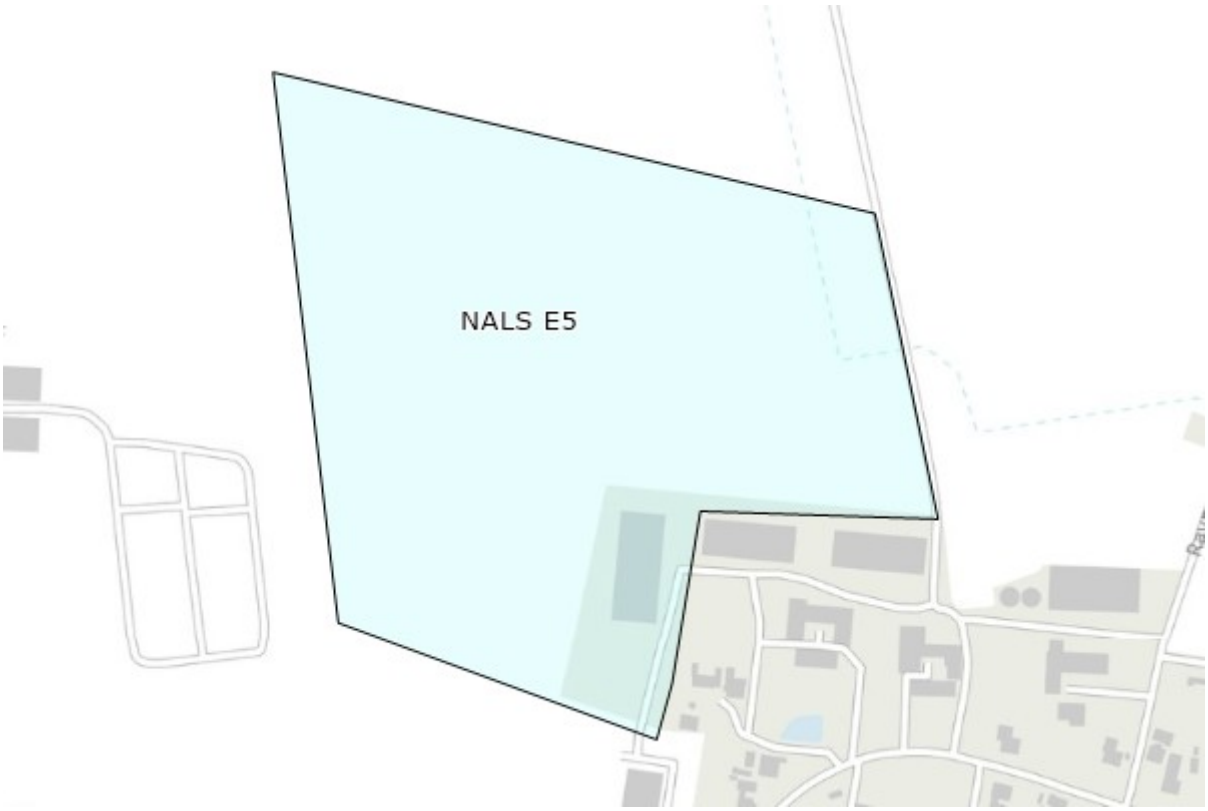
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 15 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, bebyggelsen placeres således, at væsentlig genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

# NALS E5 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**

Motorvejsnære erhvervsområder uden for byen: Transportcenter, logistikcentre m.v. (benzinstation, serviceværksted, spiseseted osv.) samt produktionsvirksomheder med større godstransportbehov. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

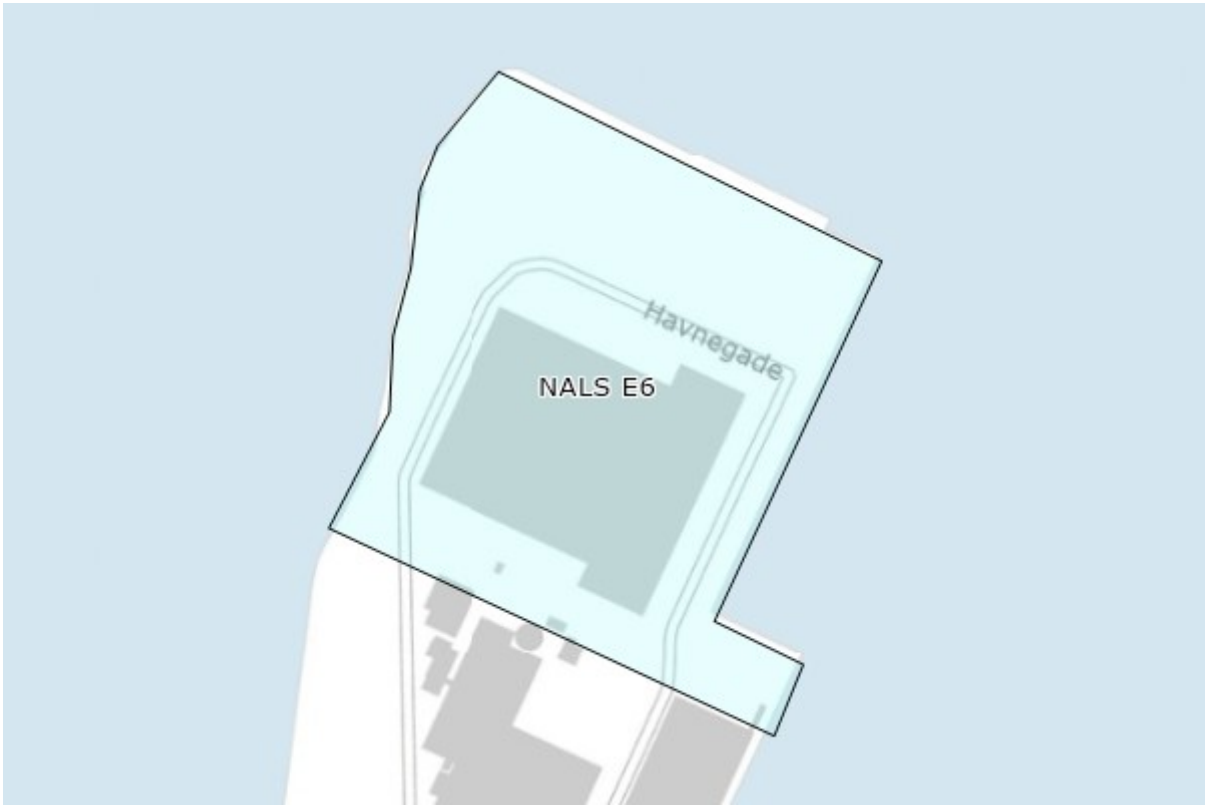
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der skal friholdes et min. 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder.
Mellem erhvervsområder og boligområder etableres en støjvold til forebyggelse af støjgener.

# NALS E6 - ÆLDRE ERHVERVSOMRÅDE - OREHOVED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

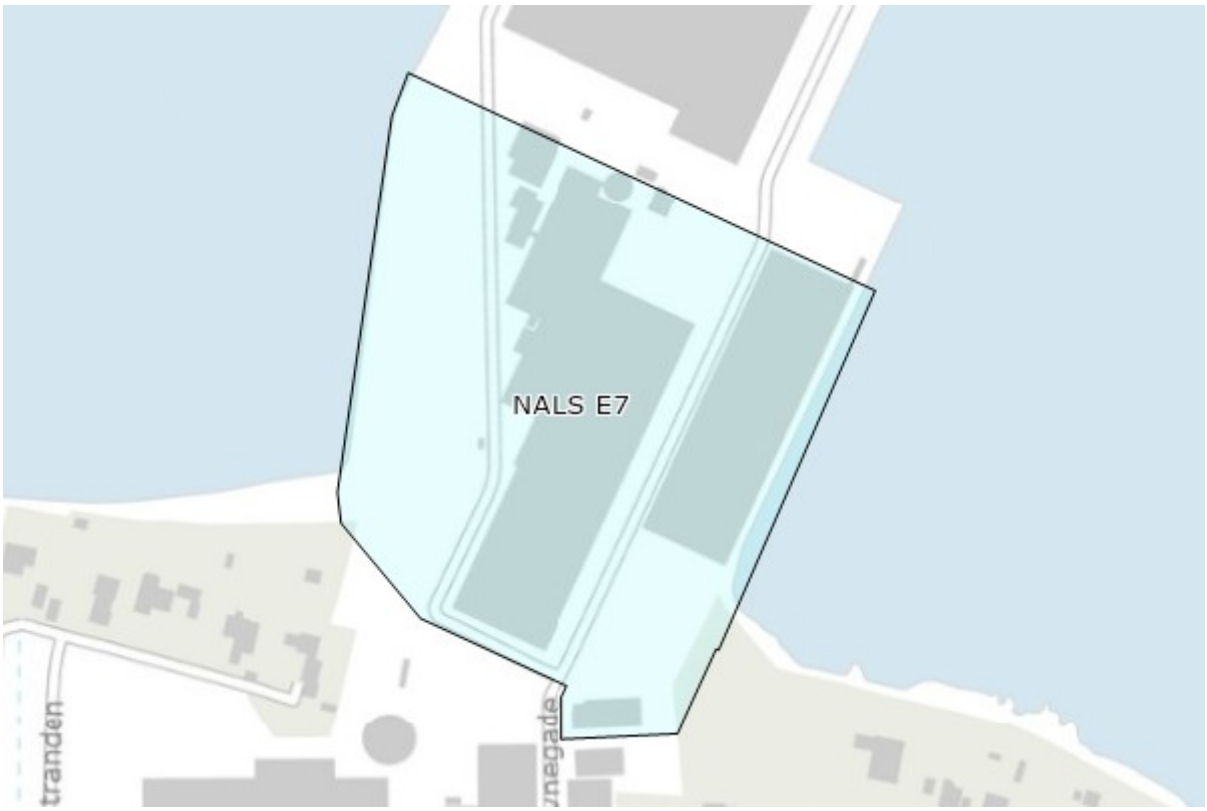
Maksimal højde er **12,5 m**

Max. bygningshøjde 12,5 m. Eksisterende bebyggelse må ved ombygning eller lignede dog tillades opført med hidtidig højde.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.
Eksisterende bebyggelse må ved ombygning eller lignende dog tillades opført med hidtidig højde.
Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS E7 - ÆLDRE ERHVERVSOMRÅDE - OREHOVED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

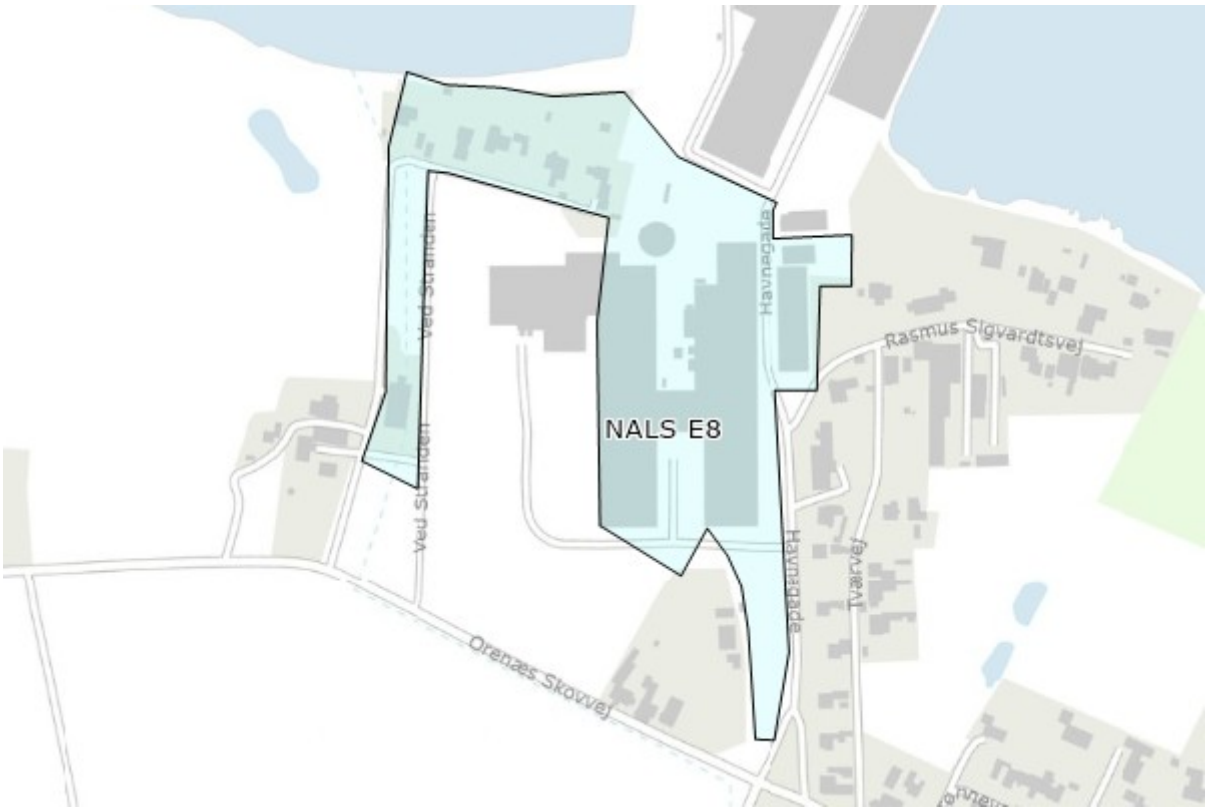
Maksimal højde er **12,5 m**

Max. bygningshøjde 12,5 m. Eksisterende bebyggelse må ved ombygning eller lignede dog tillades opført med hidtidig højde.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.
Eksisterende bebyggelse må ved ombygning eller lignende dog tillades opført med hidtidig højde.
Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS E8 - ÆLDRE ERHVERVSOMRÅDE - OREHOVED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Max. bygningshøjde 8,5 m. Eksisterende bebyggelse må ved ombygning eller lignede dog tillades opført med hidtidig højde.
Procent af grundareal der må bebygges, 50.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

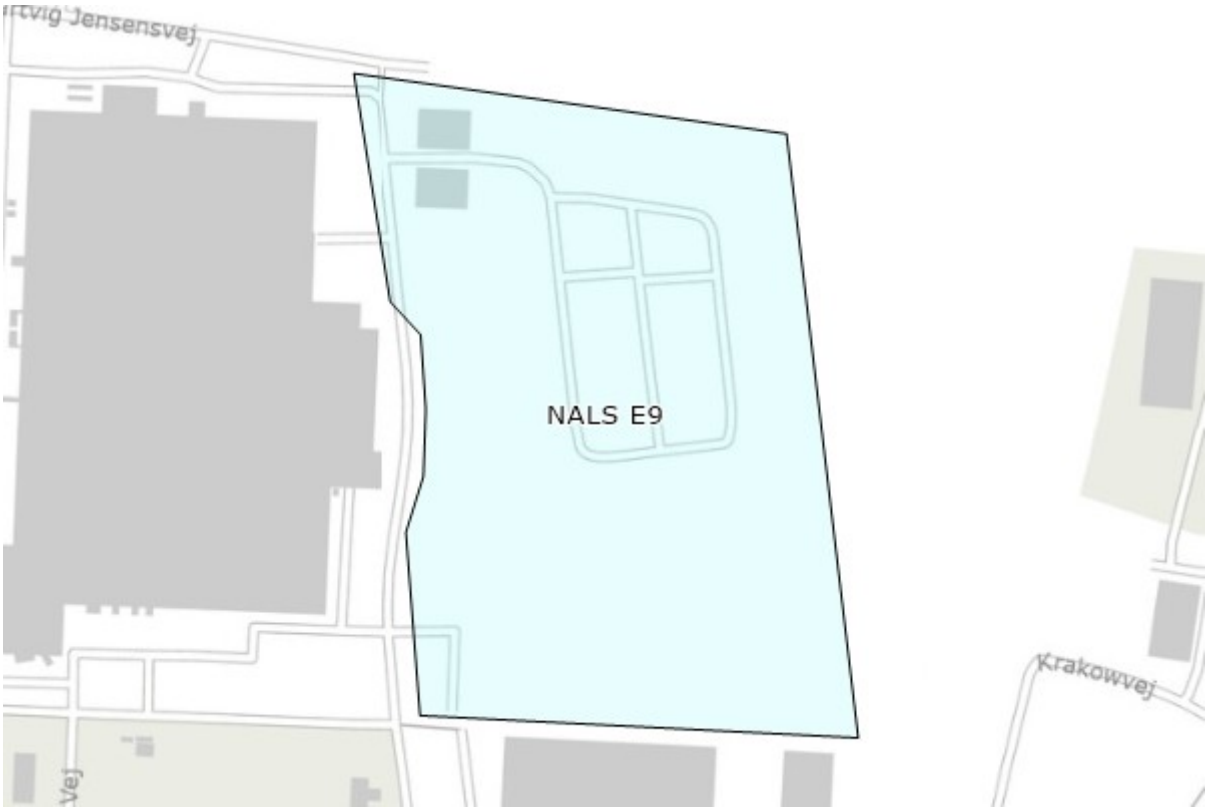
## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

# NALS E9 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **transport- og logistikvirksomheder**

Fastlægges til erhvervsformål såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed i tilknytning til den pågældende virksomhed, samt at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg som ikke medfører særlige gener i form af forurening. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².
Der kan ikke opføres eller indrettes boliger i området.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, bebyggelsen placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

# NALS C1 - ÆLDRE CENTEROMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv og mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne samt tilhørende boligbebyggelse) og offentlige formål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 9000 m2. Denne ramme gælder for områderne NALS C1, C2, C3, C4 og C5 samlet.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m2 og for udvalgsvarebutikker 1000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

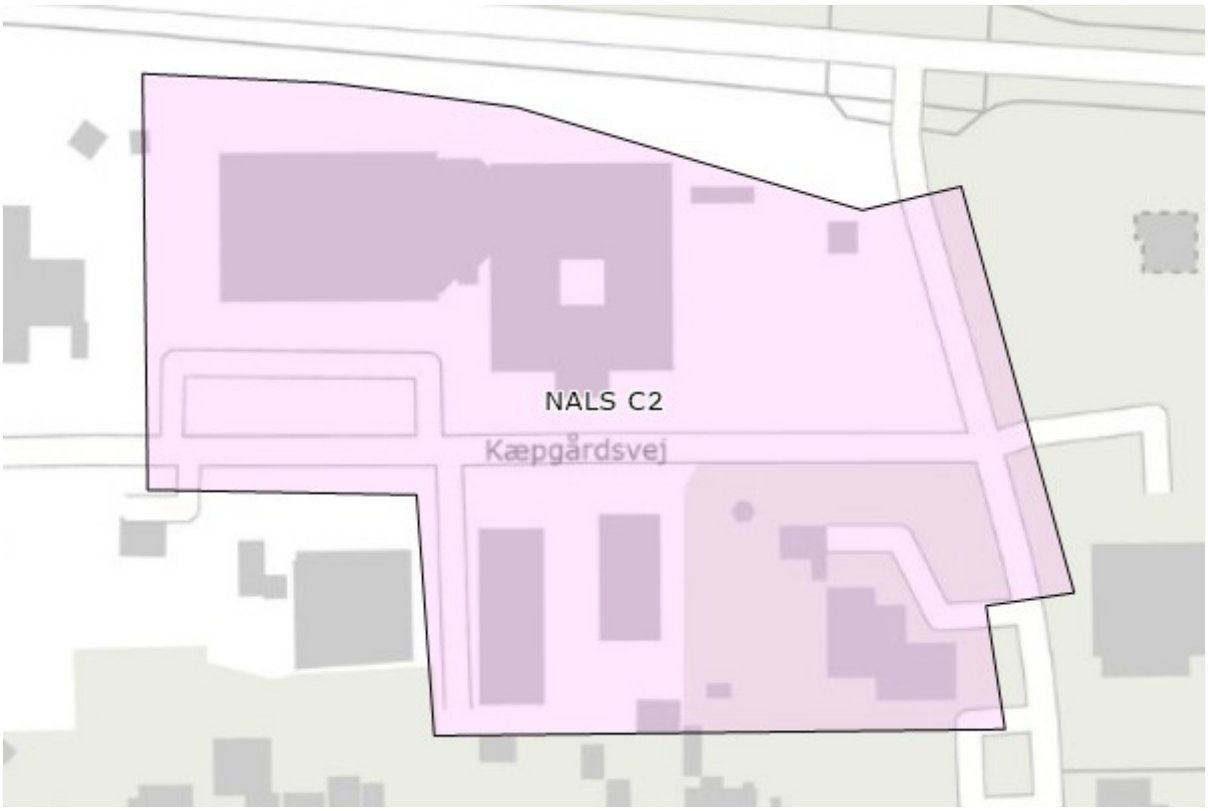
Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 12,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS C2 - NYERE CENTEROMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Fastlægges til centerformål (butikker, liberale¬erhverv og mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, samt tilhørende boligbebyggelse) og offentlige formål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 9000 m2. Denne ramme gælder for områderne NALS C1, C2, C3, C4 og C5 samlet.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m2 og for udvalgsvarebutikker 1000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

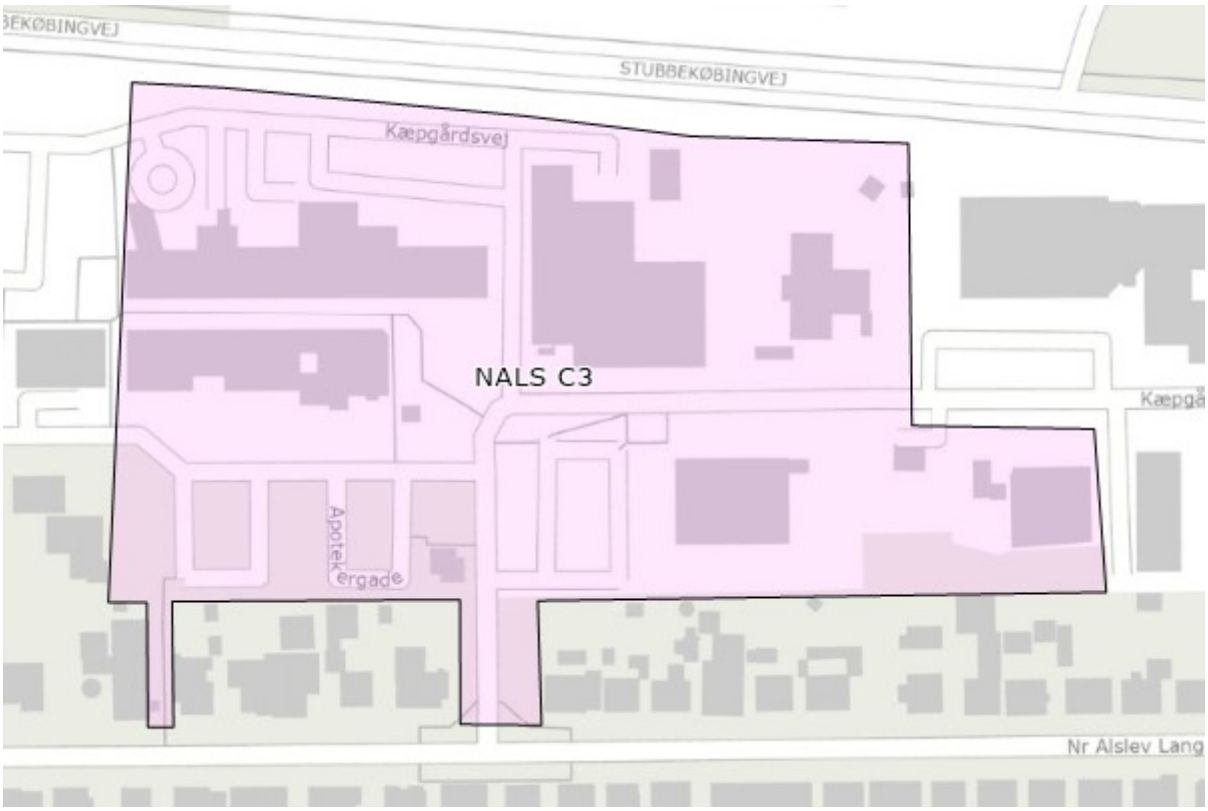
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

I forbindelse med ny bebyggelse tilvejebringes et parkeringsareal svarende til l p-plads pr. 100 m2 boligareal, l p-plads pr. 25 m2 butiksareal og l p-plads pr. 50 m2 kontorareal.

# NALS C3 - NYERE CENTEROMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Fastlægges til centerformål (butikker, liberale¬erhverv og mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, samt tilhørende boligbebyggelse) og offentlige formål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 9000 m2. Denne ramme gælder for områderne NALS C1, C2, C3, C4 og C5 samlet.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m2 og for udvalgsvarebutikker 1000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

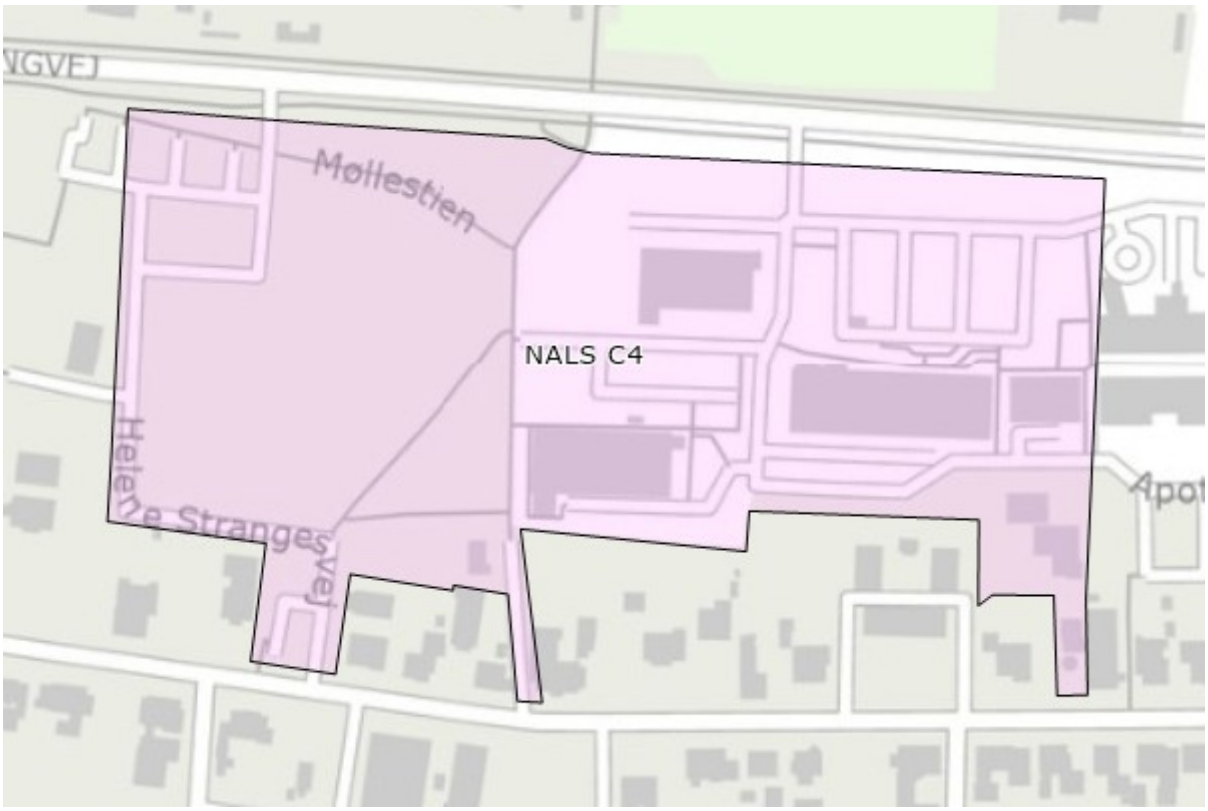
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS C4 - NYERE CENTEROMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv og mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, samt tilhørende boligbebyggelse) og offentlige formål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 9000 m2. Denne ramme gælder for områderne NALS C1, C2, C3, C4 og C5 samlet.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m2, for udvalgsvarebutikker 1000 m2 og for pladskrævende udvalgsvarebutikker 4000 m2. Bruttoetagearealet fra pladskrævende udvalgsvarebutikker indgår ikke i den samlede ramme for bruttoetagearealet.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

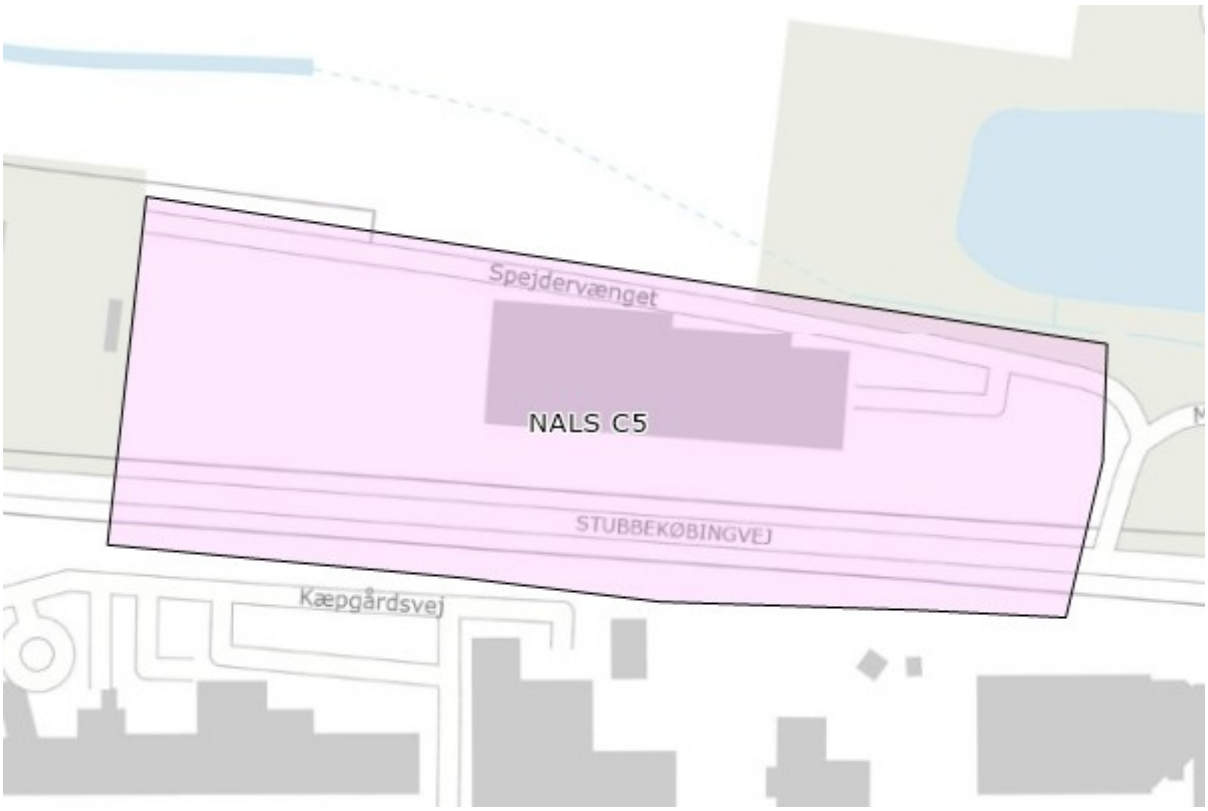
Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 12,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS C5 - NYERE CENTEROMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Fastlægges til udvalgsvarebutikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper (bilforretning, byggemarked, gartneri, møbelforretning o.lign).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 9000 m2. Denne ramme gælder for områderne NALS C1, C2, C3, C4 og C5 samlet.
Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker 4000 m2. Bruttoetagearealet fra pladskrævende udvalgsvarebutikker indgår ikke i den samlede ramme for bruttoetagearealet.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS R1 - FRITIDSHAVN - GÅBENSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Havneformål og offentlige formål, herunder:
- mindre virksomheder med driftsmæssig tilknytning til havneområdet, klubhuse, stejleplads og mindre redskabsskure,- lystbådehavn med faciliteter, kontor, kiosk/restauration samt bådeoplagsplads, parkeringsanlæg og rekreative anlæg.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS R2 - GULDBORG HAVN - FALSTER




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Havneformål og offentlige formål, herunder:
- mindre virksomheder med driftsmæssig tilknytning til havneområdet, klubhuse, stejleplads og mindre redskabsskure,- lystbådehavn med faciliteter, havnekontor, kiosk, bådeoplagsplads, parkeringsanlæg og rekreative anlæg.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

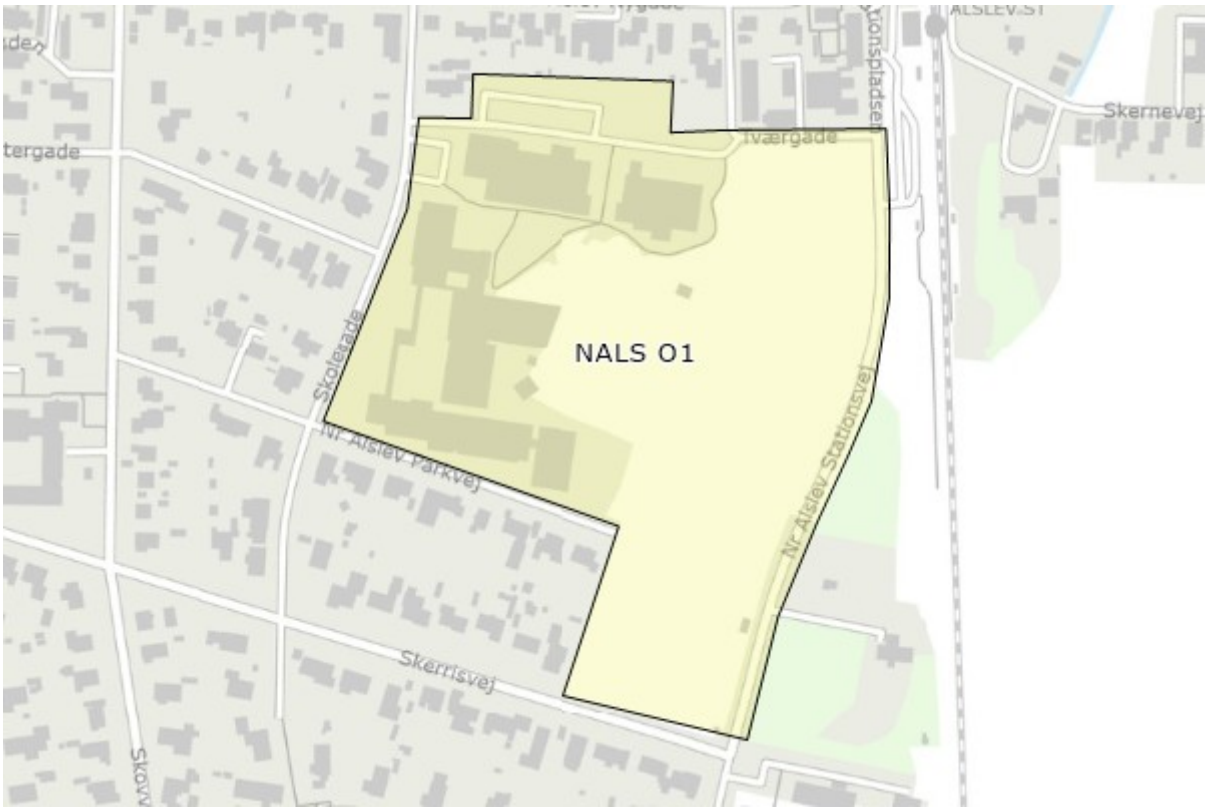
Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS O1 - ÆLDRE OFFENTLIG OMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Fastlægges til offentlige formål, skole, sportsplads m.v.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

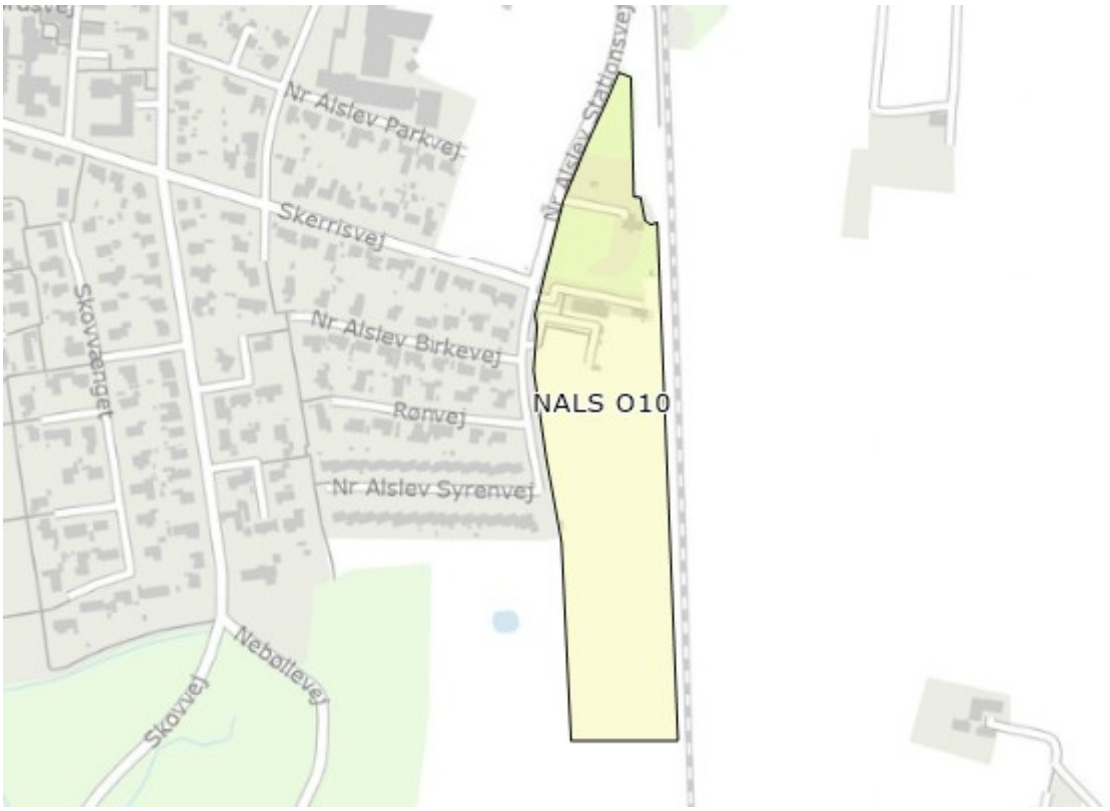
Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 12,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS O10 - NYERE OFFENTLIG OMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Fastlægges til offentlige formål, sportsplads.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 10m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS O11 - KROKODILLE ZOO




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlig formål. Herunder Krokodille Zoo med dertil hørende bebyggelser omfattende publikumsfaciliteter som servicearealer, cafeteria/restaurant, butik,undervisningslokaler og auditorium. Etableringen må ikke medføre særlige gener i form af forurening. I butikken må der ikke drives handel med dagligvarer.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelse omfattende publikumsfaciliteter som servicearealer, cafeteria/restaurant, butik, undervisningslokaler og auditorium må ikke opføres med en bygningshøjde på mere end 12 m over det omgivende terræn. Bebyggelser omfattende terrarierne ikke må opføres med en

bygningshøjde på mere end 20 m over terræn.
Bebyggelse skal placeres i områdets nordøstlige del.

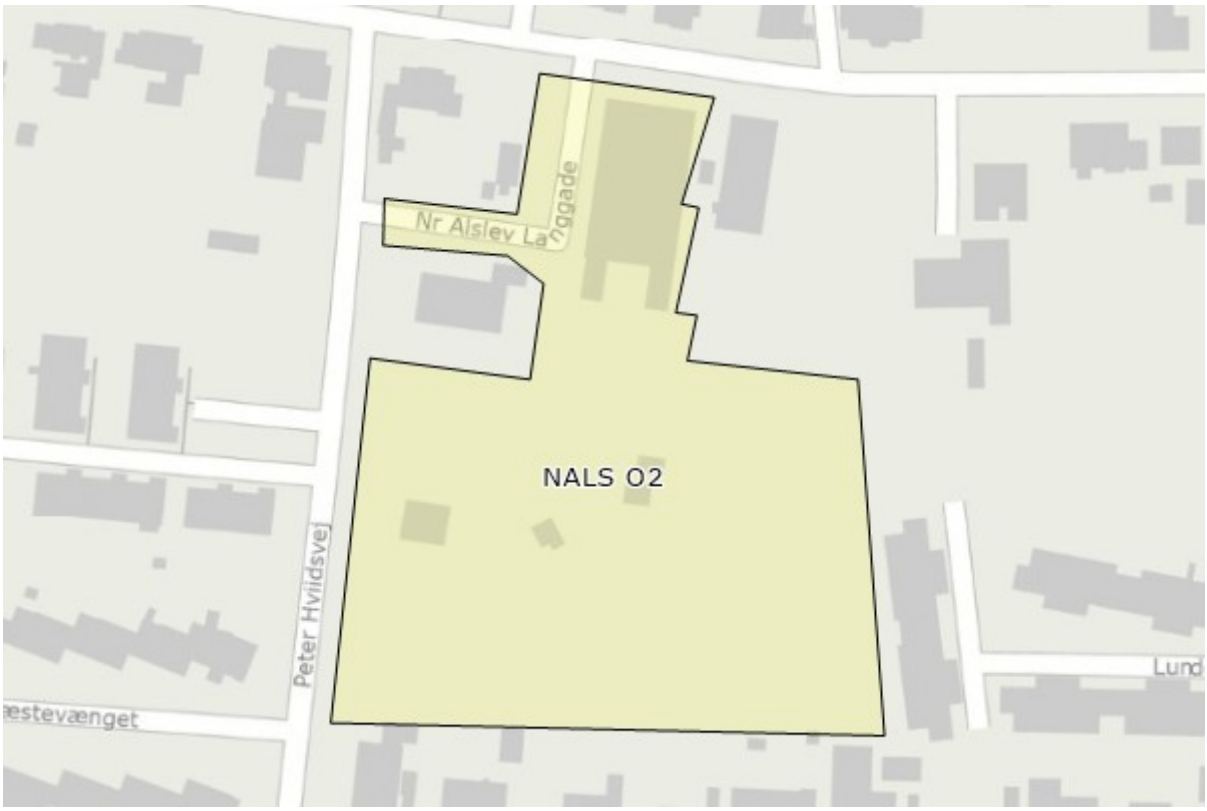
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Natur og landskabsværdier i ådalen sikres.

# NALS O2 - ÆLDRE OFFENTLIG OMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Fastlægges til offentlige formål, institutioner, fritidsområde, legeplads m.v.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

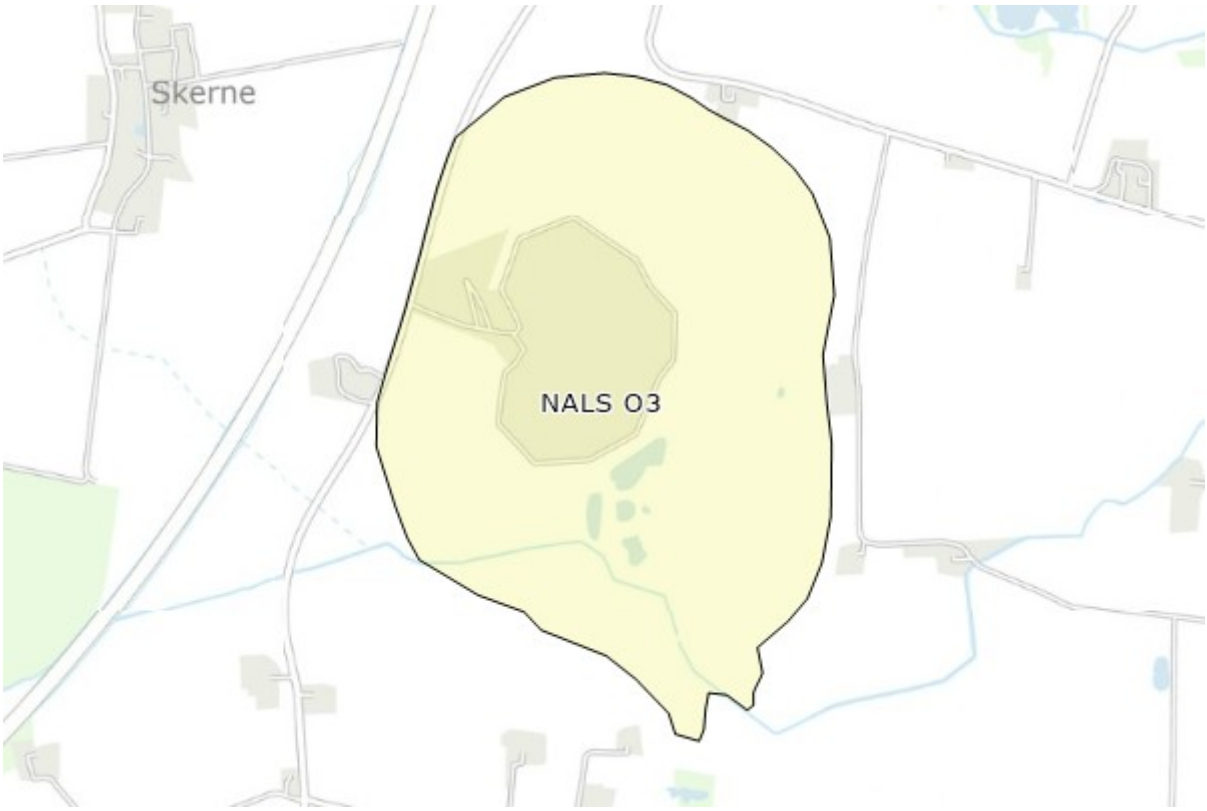
Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 10 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS O3 - STATSFÆNGSEL




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **fængsler**

Området kan anvendes til fængselsbebyggelse, friarealer, sikkerhedszone, naturgenopretning, samt afskærmende beplantning i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12 m. Enkelte bygningsdele kan ud fra en funktionel begrundelse opføres i en større højde.

Andet: Bebyggelse og ringmur skal placeres inden for et angivne bebyggefelt.
- Fængselsbyggeri og ringmur skal søges indpasset så harmonisk i landskabet som muligt og på en sådan måde at anlægget ikke kommer til at virke unødigt dominerende.
- Fængselsbyggeriets skal tage hensyn til landskabsoplevelsen indenfor Gundslev Kirkes fjernomgivelser. En hensyntagen kan bestå i de valg der træffes i forhold til form, højde og skala af byggeriet.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Rundt om ringmuren kan der udlægges en sikkerhedszone på op til 250 meter fra ringmuren. Der kan i denne zone opsættes trådhegn, samt
etableres tekniske anlæg til brug for sikkerhedsforanstaltninger.
- På udvalgte placeringer kan der etableres afskærmende foranstaltninger i form af beplantning. I lokalplanlægningen og på baggrund af det endelige projekt tages stilling til nødvendigheden af evt. beplantning, som kan anvendes til at skærme for udsynet til fængslet fra motorvejen og de øvrige omkringliggende veje.
- Friarealerne omkring fængslet kan ligeledes anvendes til naturgenopretning.
- Der kan ikke ske byggeri i kystnærhedszonen.

## Infrastruktur

Færdsel til fængslet skal foregå med vejadgang fra Blichersvej.
- Parkeringsarealer, vendepladser og interne veje kan placeres uden for byggefeltet.

## Særlige bestemmelser

Placeringen i det åbne land bevirker, at der under lokalplanlægningen skal søges indarbejdet særlige hensyn til udformningen af fængslet og tilhørende tekniske anlæg i forhold til omgivelserne.
I forbindelse med lokalplanlægningen skal der gennemføres en konkret registrering af dyre- og planteliv i området med særlig fokus på hvordan man i fremtiden sikrer en eventuel forekomst af beskyttede arter jf. habitatdirektivets bilag IV.
- Såfremt det beskyttede vandhul (beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3) ønskes nedlagt til fordel for byggeri, skal der i lokalplanlægningen sikres etablering af en erstatningsbiotop bestående af nyt vandhul på mindst samme størrelse som det eksisterende. Af hensyn til styrkelse af den økologiske forbindelse skal erstatningsbiotopen placeres inden for denne.
- Såfremt det beskyttede vandløb (beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3) berøres af hegning i

sikkerhedszonen, skal det i lokalplanlægningen sikres at vandløbet fortsat kan vedligeholdes, samt at vandgennemstrømningen ikke forringes.
Såfremt den økologiske forbindelses spredningskorridor (vandløbet og dets nære omgivelser) berøres af hegning i sikkerhedszonen, skal det i lokalplanlægningen sikres, at dyr og planteliv ikke hindres passage i området.
Dette kan løses ved etablering af ny faunapassage (eksempelvis ved ekstensivt landbrug) uden for det indhegnede område, eller ved omlægning af vandløbet.
- Såfremt det sydlige lavbundsareal berøres af byggeri, vil der skulle udlægges et erstatningsområde til eventuel naturgenopretning, eksempelvis i form af et vådområde eller udlæg af areal til ekstensivt landbrug i den sydlige del af sikkerhedszonen til styrkelse af den økologiske forbindelse. Et evt. vådområde vil kunne indgå i håndteringen af overfladevand fra fængslet.

# NALS O4 - NYERE OFFENTLIG OMRÅDE - GUNDSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Blandet bolig- og institutionsbyggeri med tilhørende
boliger og fælles faciliteter.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

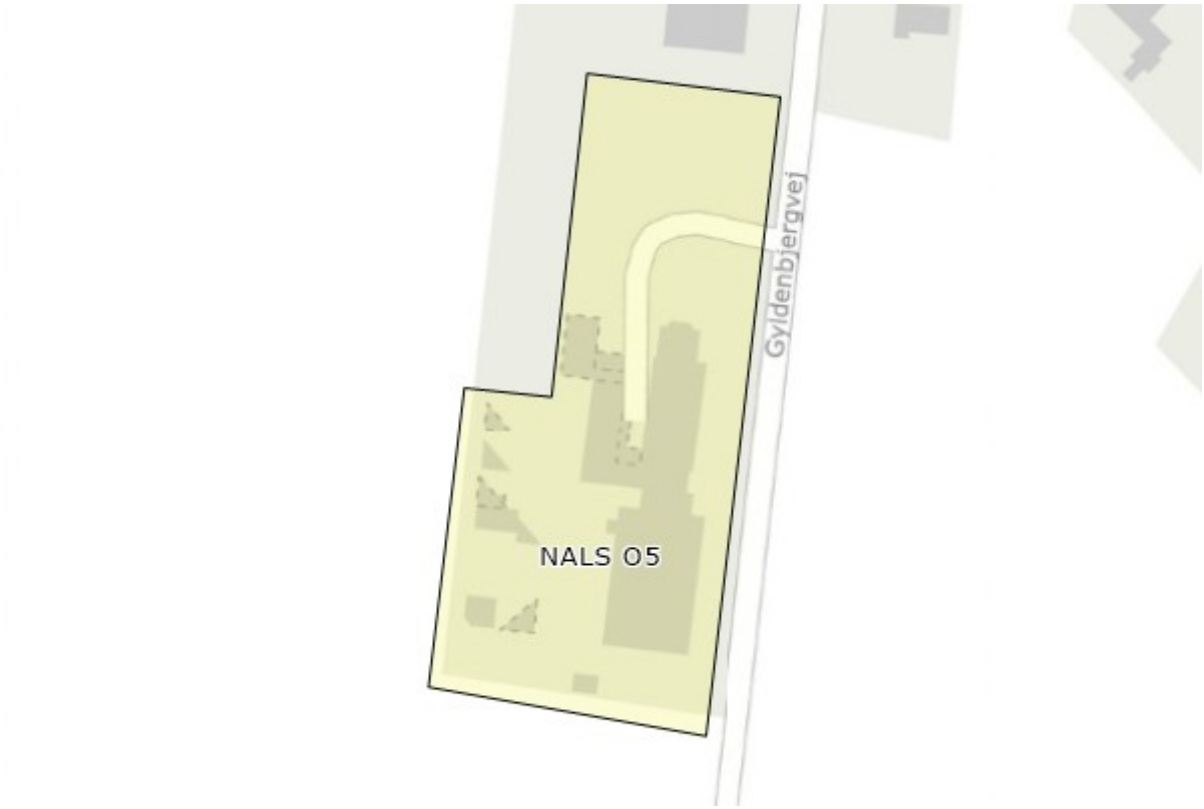
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 1,5.
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS O5 - NYERE OFFENTLIG OMRÅDE - GYLDENBJERGVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Blandet bolig- og institutionsbyggeri med tilhørende boliger og fælles faciliteter.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

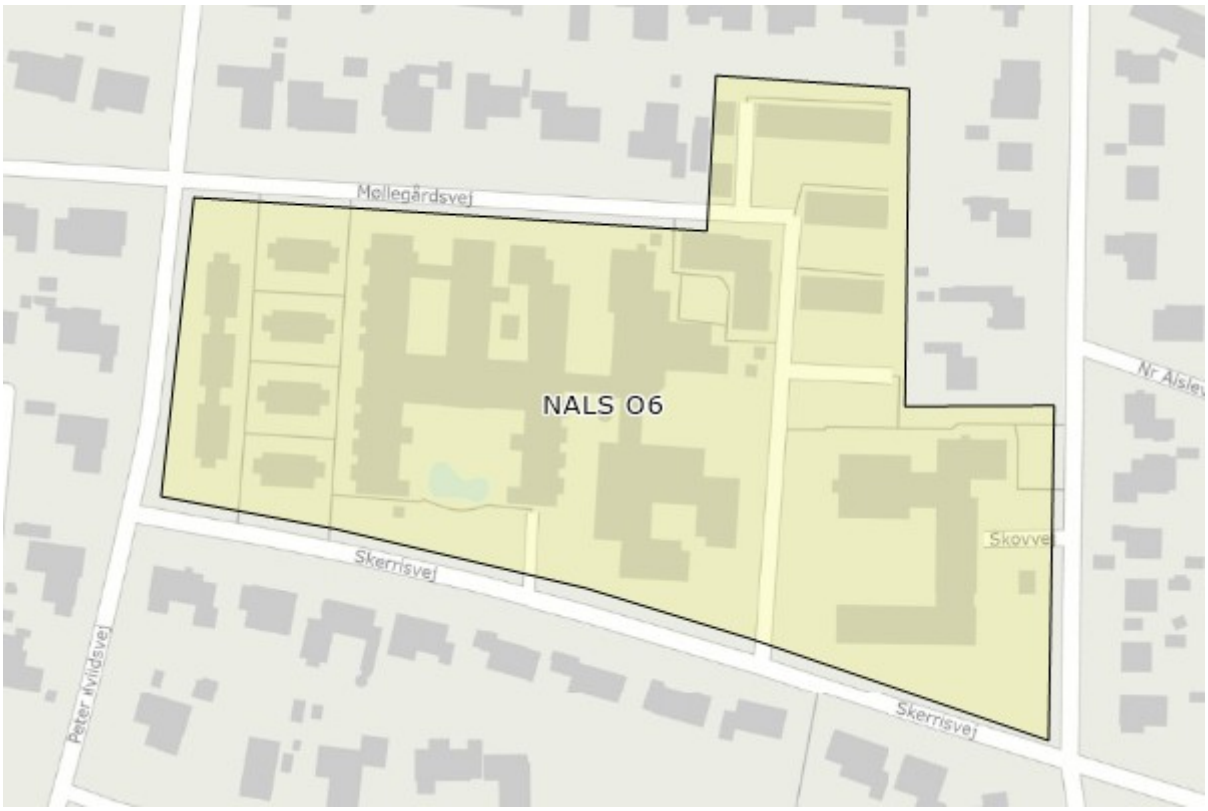
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS O6 - ÆLDRE OFFENTLIG OMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Fastlægges til offentlige formål, plejehjem m.v.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 10,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS O7 - NYERE OFFENTLIG OMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Fastlægges til offentlige formål, fritidsområde, park m.v

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS O8 - NYERE OFFENTLIG OMRÅDE - NØRRE ALSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Fastlægges til offentlige formål, park m.v.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS O9 - KIRKE OG KIRKEGÅRD




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirke og kirkegård).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS T1 - VINDMØLLEOMRÅDE - ALSTRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanens afsnit om vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS T2 - VINDMØLLEOMRÅDE - BRARUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

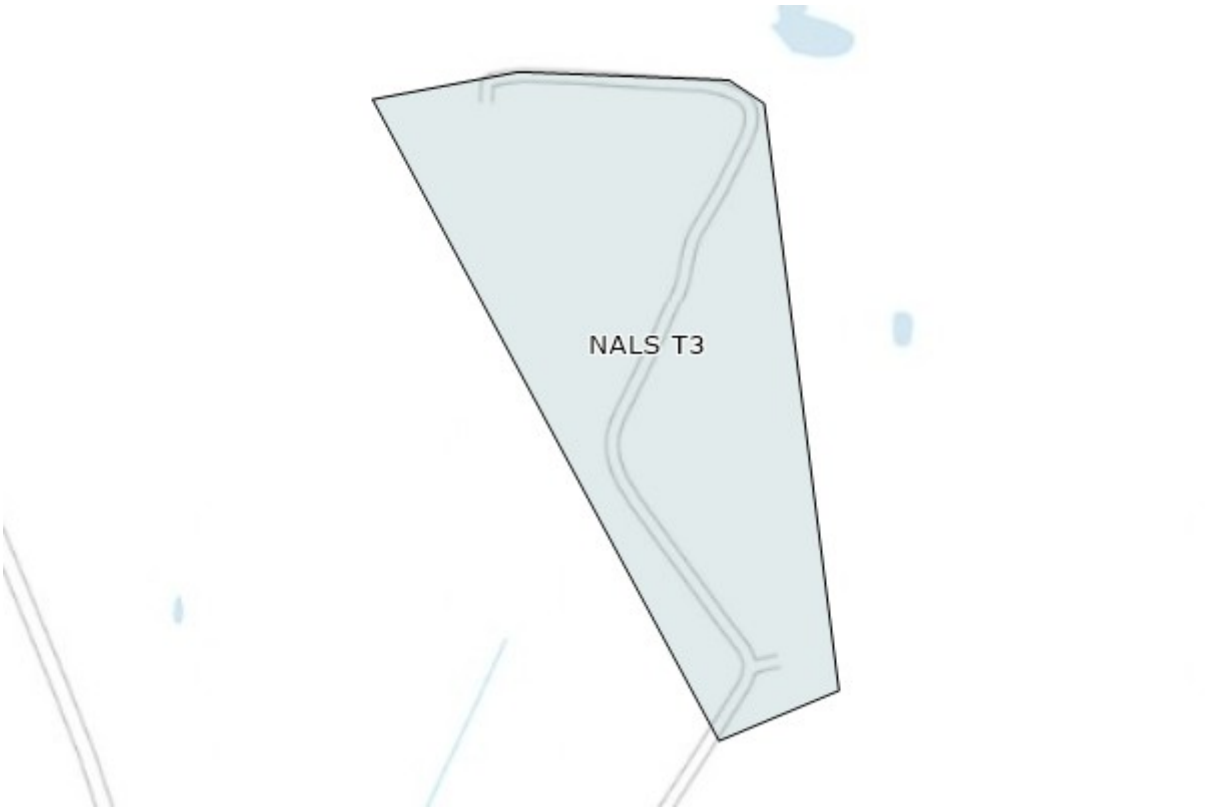
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanens afsnit om vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS T3 - VINDMØLLEOMRÅDE - EGELEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanens afsnit om vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS T4 - TRANSFORMERSTATION OG RENSNINGSANLÆG




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Tekniske anlæg (Transformerstation og rensningsanlæg)

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

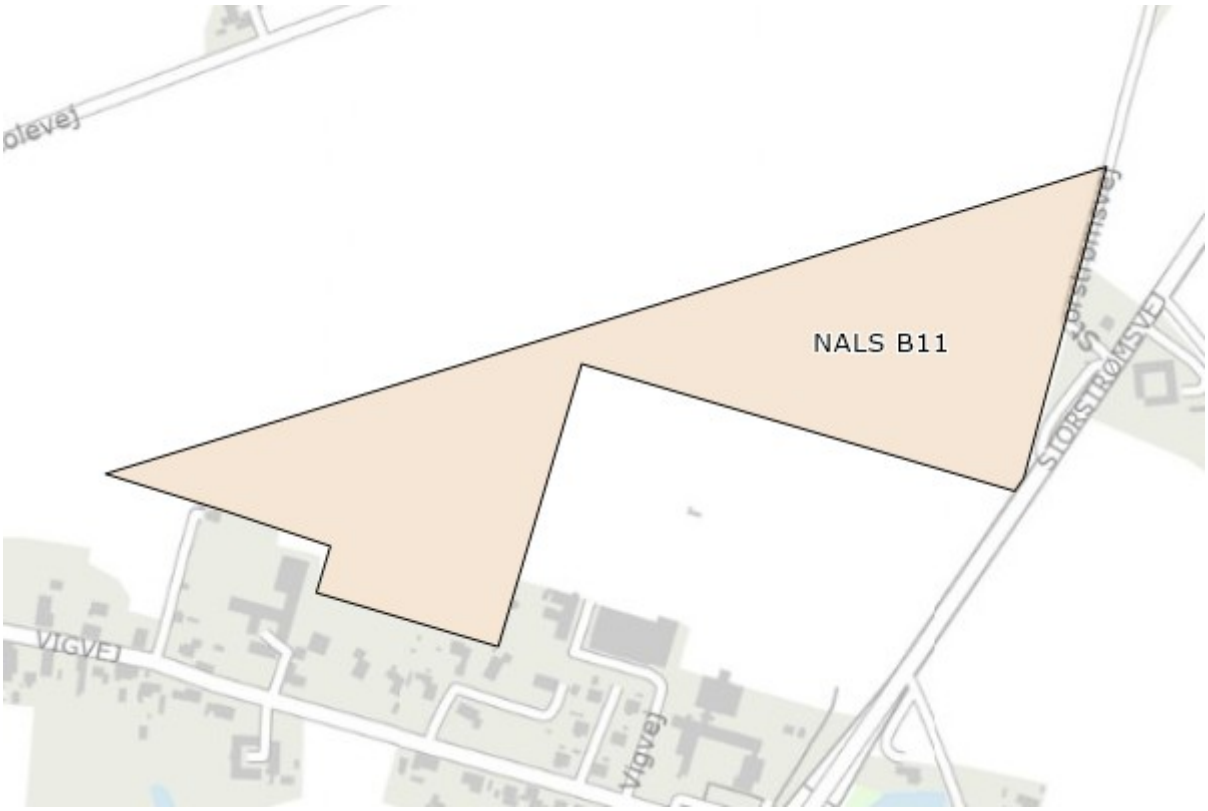
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.
Max. bygningshøjde 8,5 m. Enkelte bygningsdele, kan gives en højde over 8,5 m. ud fra en funktionel begrundelse.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NALS B11 - BOLIGOMRÅDE NØRRE VEDBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

### For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

### For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** $m^2$

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **300** $m^2$

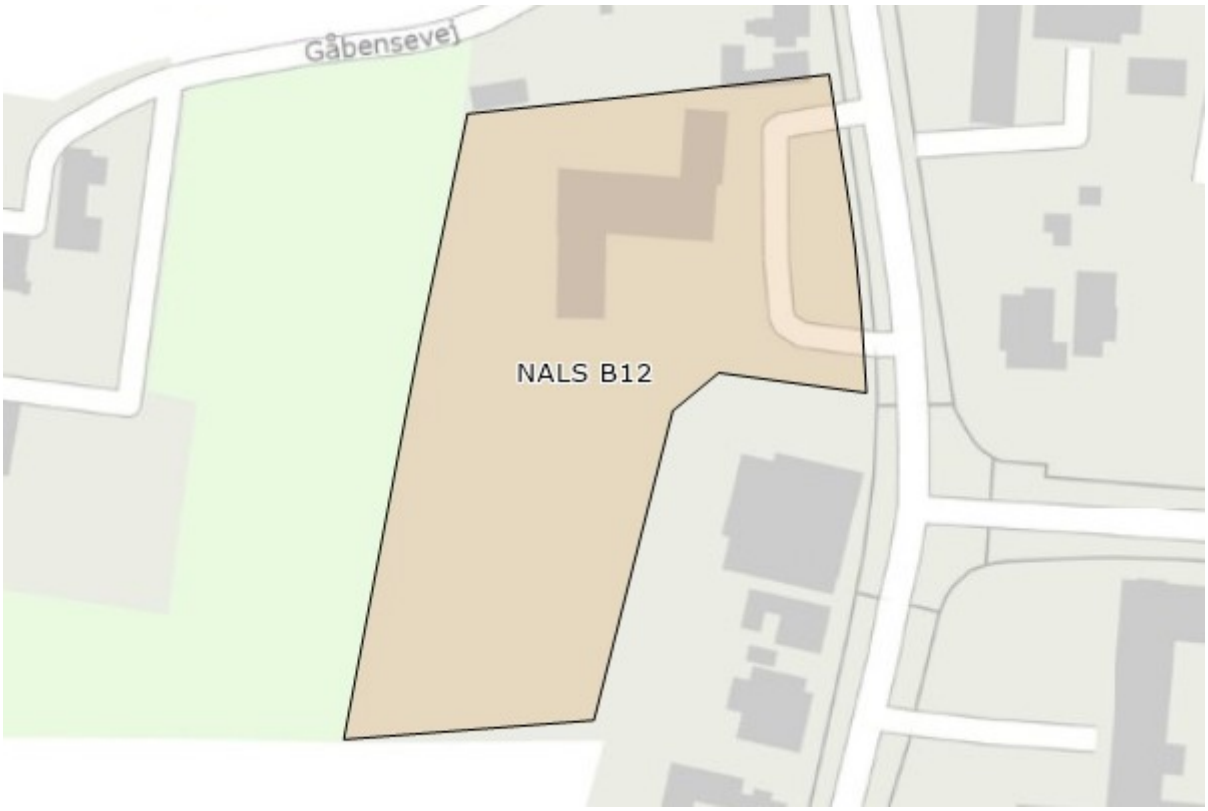
## Opholds- og friarealer

Se de generelle retningslinjer

## Infrastruktur

Vejadgang sikres tilslutning til Storstrømsvej eller alternativt gennem Nørre Vedby.

# NALS B12 - RÆKKEHUSE GÅBENSEVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **300** $m^2$

## Opholds- og friarealer

Se de generelle retningslinjer

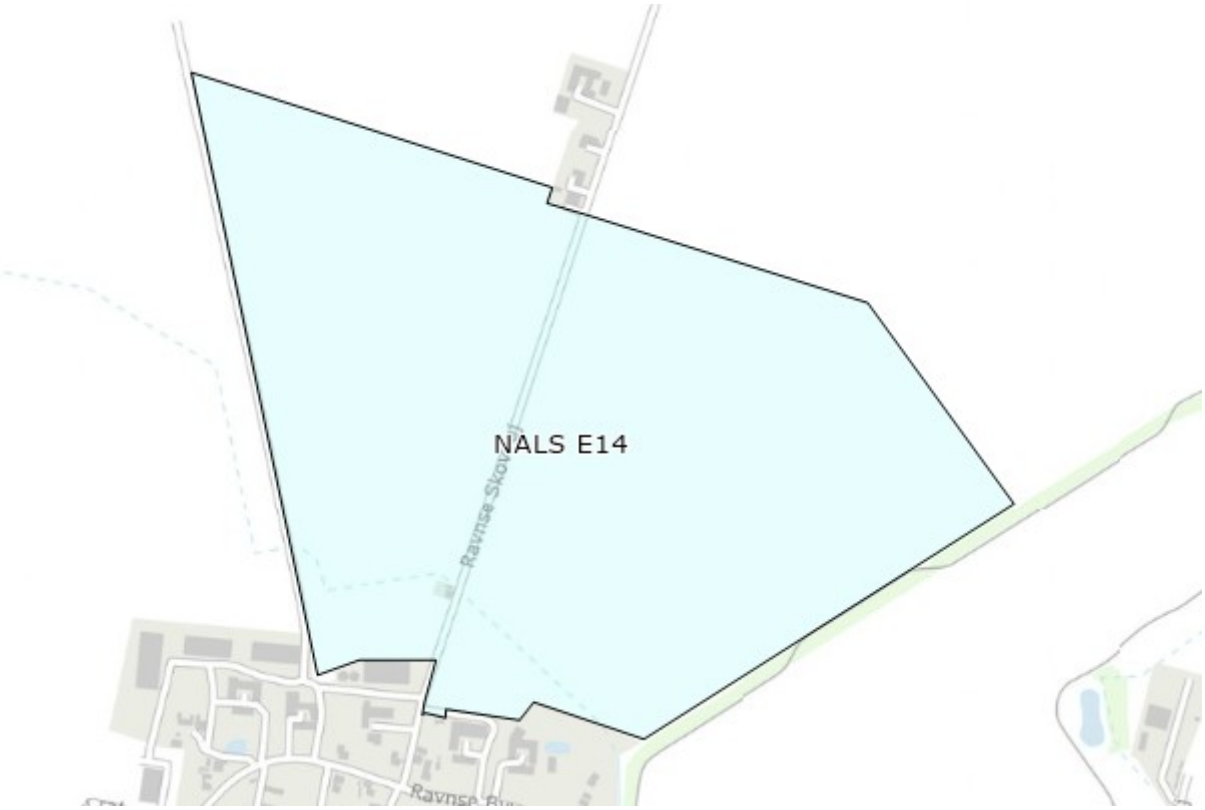
## Infrastruktur

Vejadgang sker fra Gåbensevej

## Lokalplanlægning

Se de generelle retningslinjer

# NALS E14 - ERHVERVSOMRÅDE UDVIDELSE BUSINESS PARK FALSTER




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **industri**, **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til en bred gruppe af erhverv, herunder f.eks. Transport-, og logistikvirksomheder, håndværksvirksomheder og andet industri der kan indpasses naturligt i området

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

## Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

***Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.***

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se de generelle retningslinjer

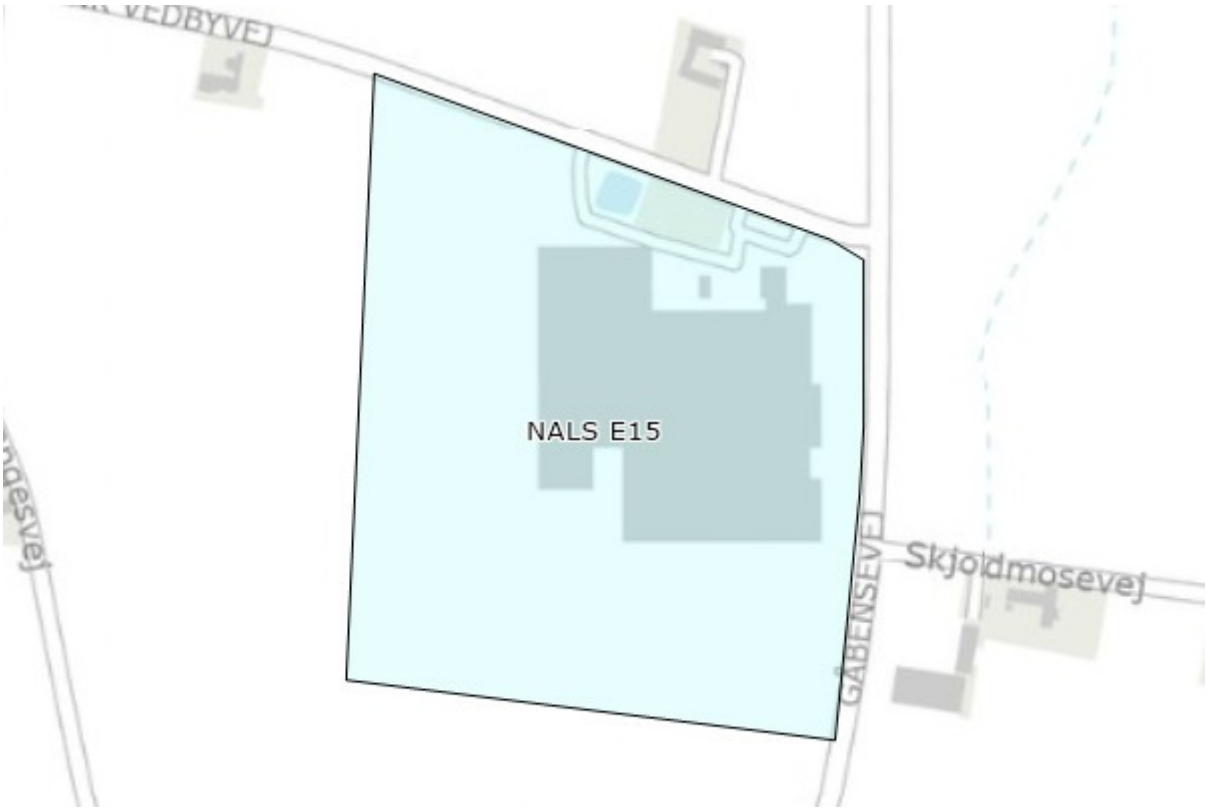
## Infrastruktur

Se de generelle retningslinjer
Vejadgang sker fra de eksisterende erhvervsområder

## Lokalplanlægning

Se de generelle retningslinjer

# NALS E15 - ERHVERVSOMRÅDE DLF




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **industri**

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Arealet forbeholdes erhverv der hører til landbruget, hvorfor en placering tæt på landbruget er nødvendigt.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

## Miljø

Mindst 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.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

***Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.***

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se de generelle retningslinjer

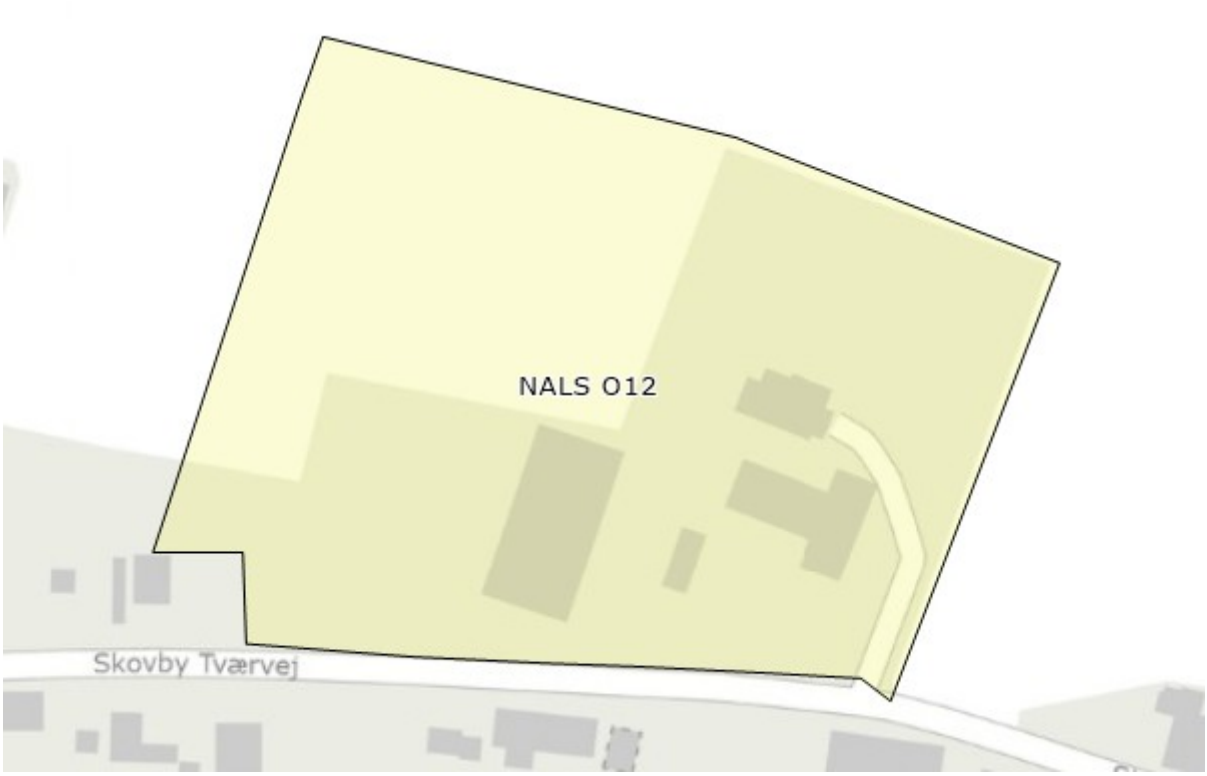
## Infrastruktur

Se de generelle retningslinjer

## Særlige bestemmelser

Se de generelle retningslinjer

# NALS O12 - OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL SKOVBY FRISKOLE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Område til offentlige formål, herunder skole og institution.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan indrettes max. 1.850 etagemeter bebyggelse.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

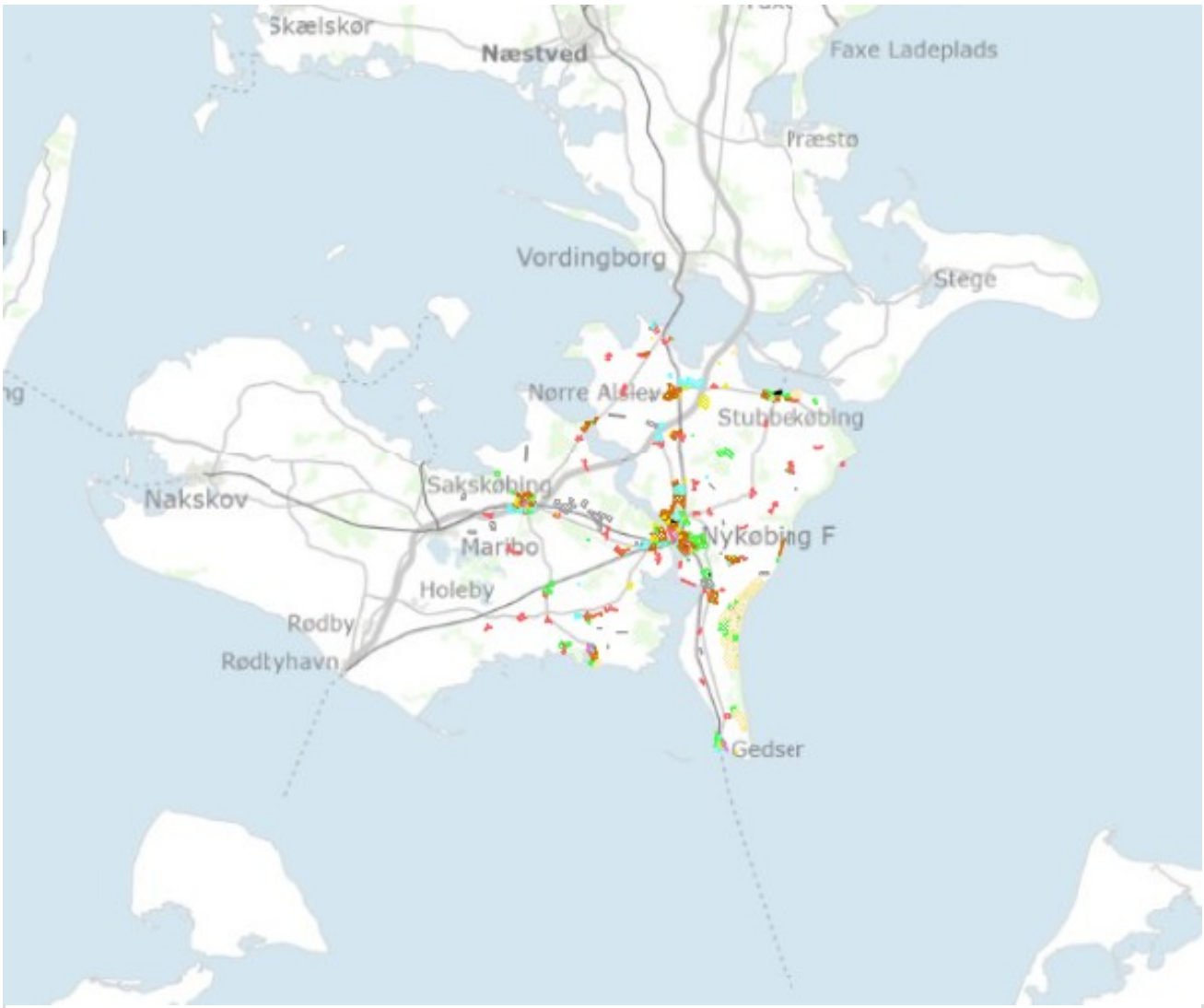
## Infrastruktur

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. medarbejder og 1 parkeringsplads pr. 20 elever/daginstitutionsbørn.

## Lokalplanlægning

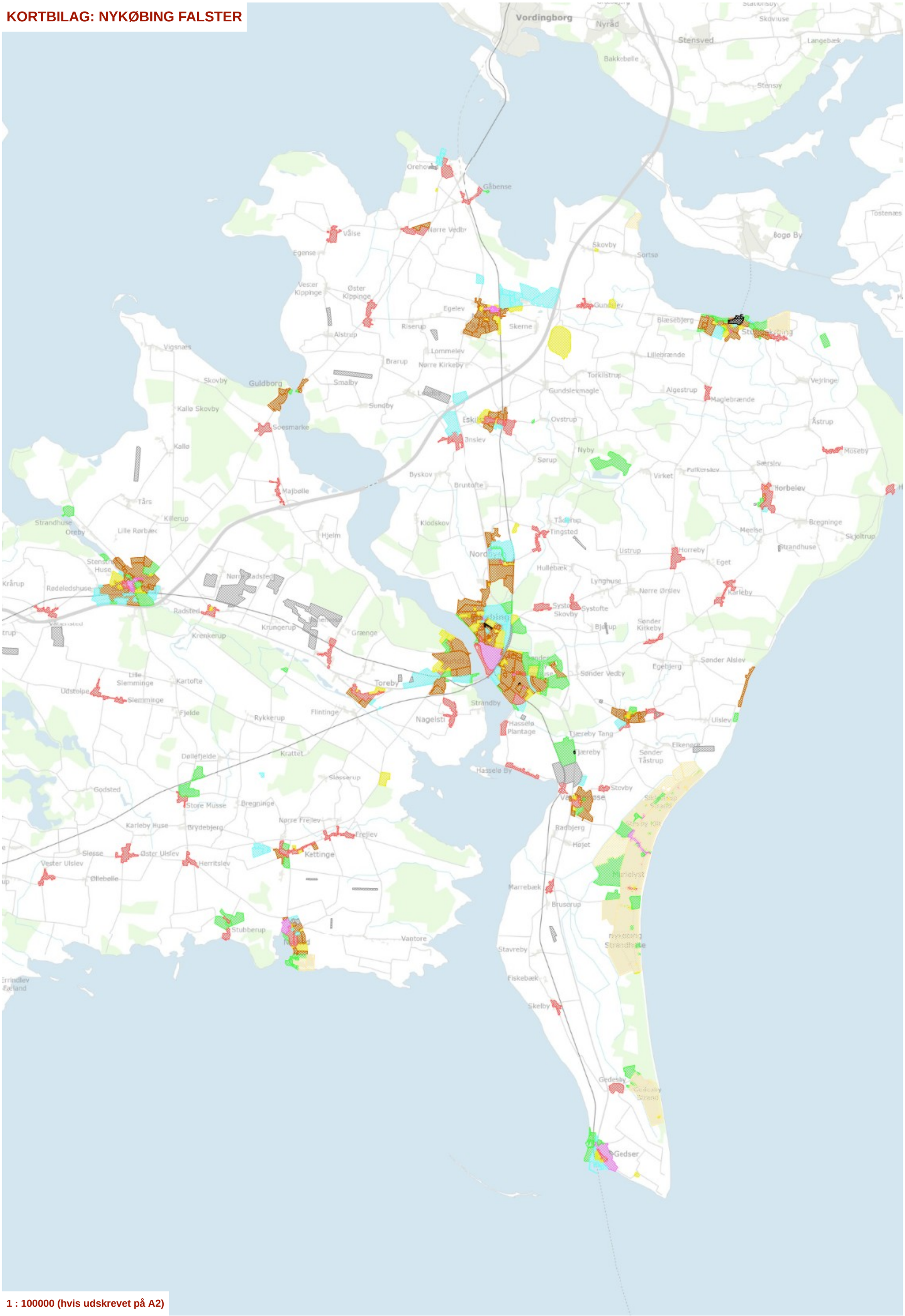
For området er Lokalplan 217 gældende.

# NYKØBING FALSTER




KommunePlanRammeKladde

# KORTBILAG: NYKØBING FALSTER




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# NYKF B63 - BOLIGOMRÅDE PANDEBJERG




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Generel anvendelse er boligområde. Specifik anvendelse er angivet til etageboligbebyggelse. Boligformål (blandet etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt administration og offentlige formål, der kan ind indpasses i boligområdet.

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til en blanding af parcel-, og rækkehuse. Der kan desuden indrettes funktioner der er passende for området som f.eks. fælleshuse o.lign.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Planlagt zone er byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 115% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er 4,5
Maksimal højde er 18 m

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** $m^2$

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **300** $m^2$

# NYKF B1 - BOLIGOMRÅDE YDRE NØRREBRO I NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF B10 - BOLIGOMRÅDE VED STUBBEKØBINGVEJ NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45
Max. antal etager, bebyggelsen skal udformes som en varieret blanding af 1-2 etagers huse.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF B11 - BOLIGOMRÅDE VED VESTENSBORG ALLE NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg samt sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **18,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 85.
Max. antal etager, 5.
Max. bygningshøjde 18,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

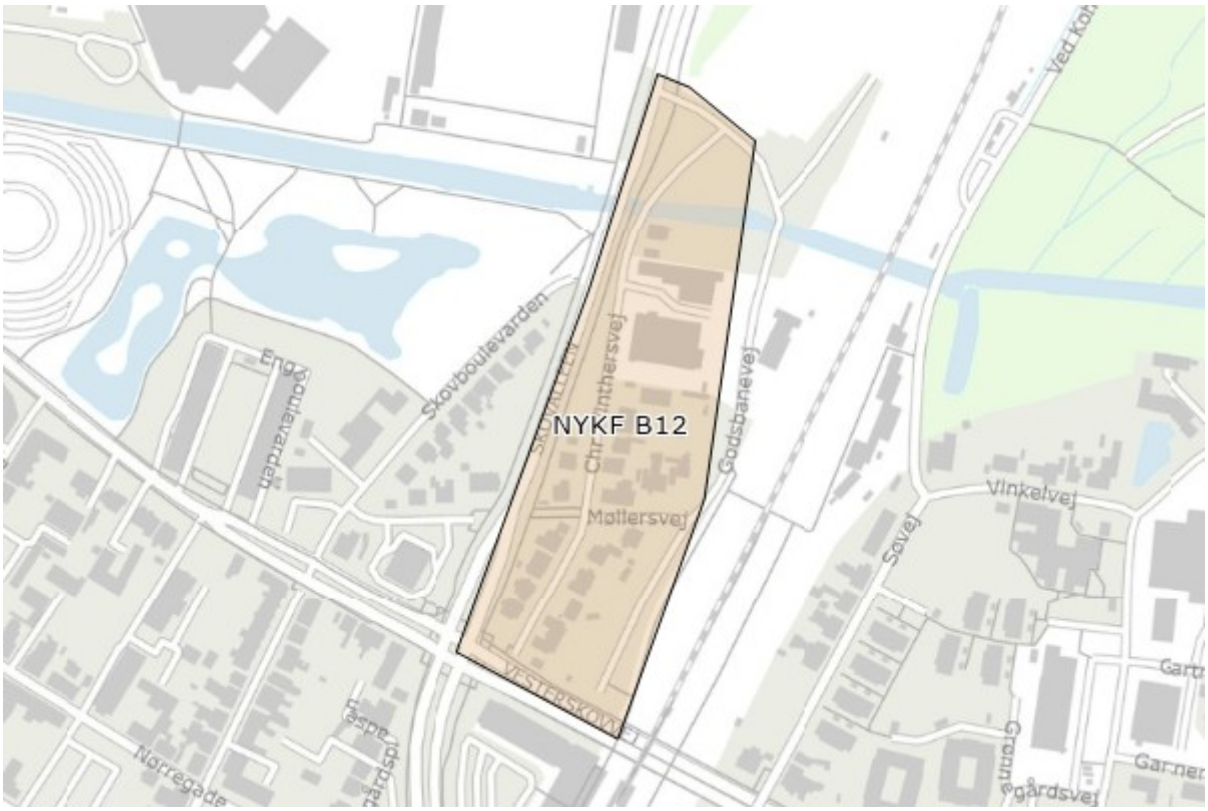
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF B12 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål, åben-lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde 8,5 m
Andet: Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger. Der må kun indrettes 1 bolig på hver ejendom. Der må ikke foretages yderligere udstykninger inden for området.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

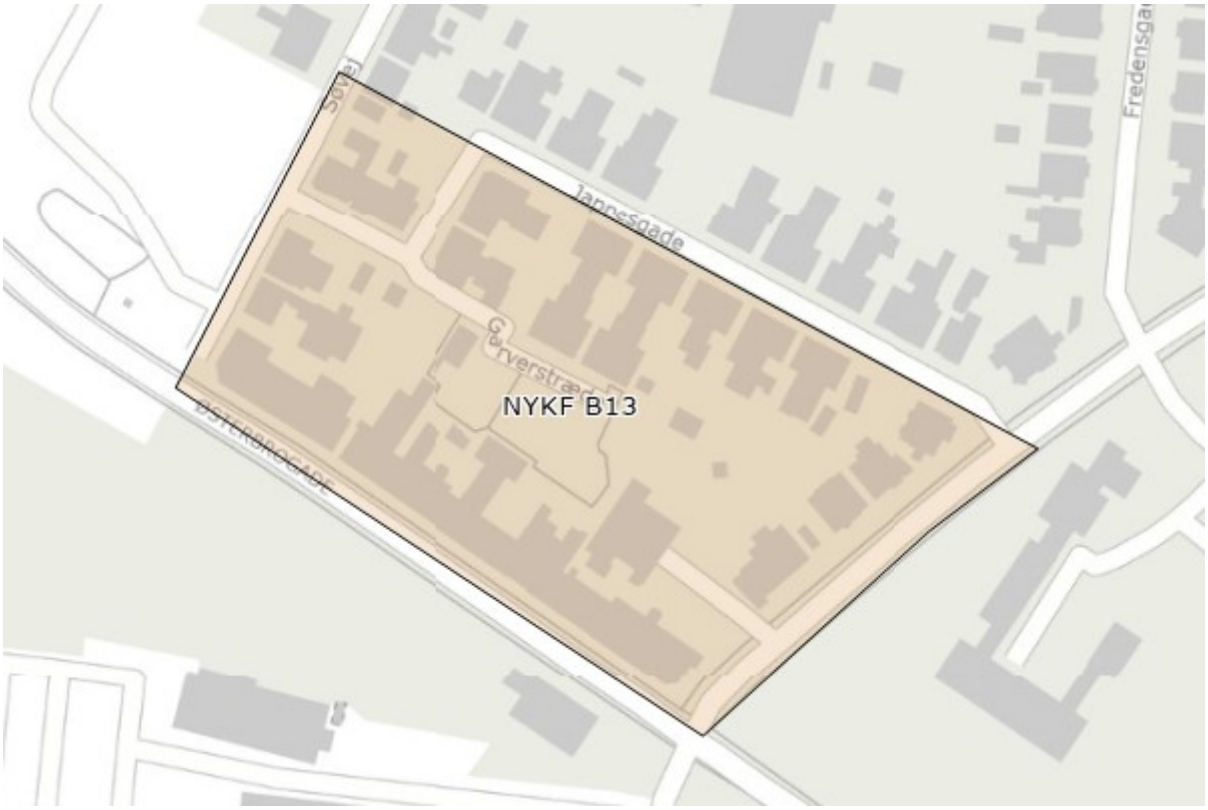
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF B13 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE INDRE ØSTERBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 12 m.
Andet: Randbebyggelse langs Østerbrogade. Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B14 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE INDRE ØSTERBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

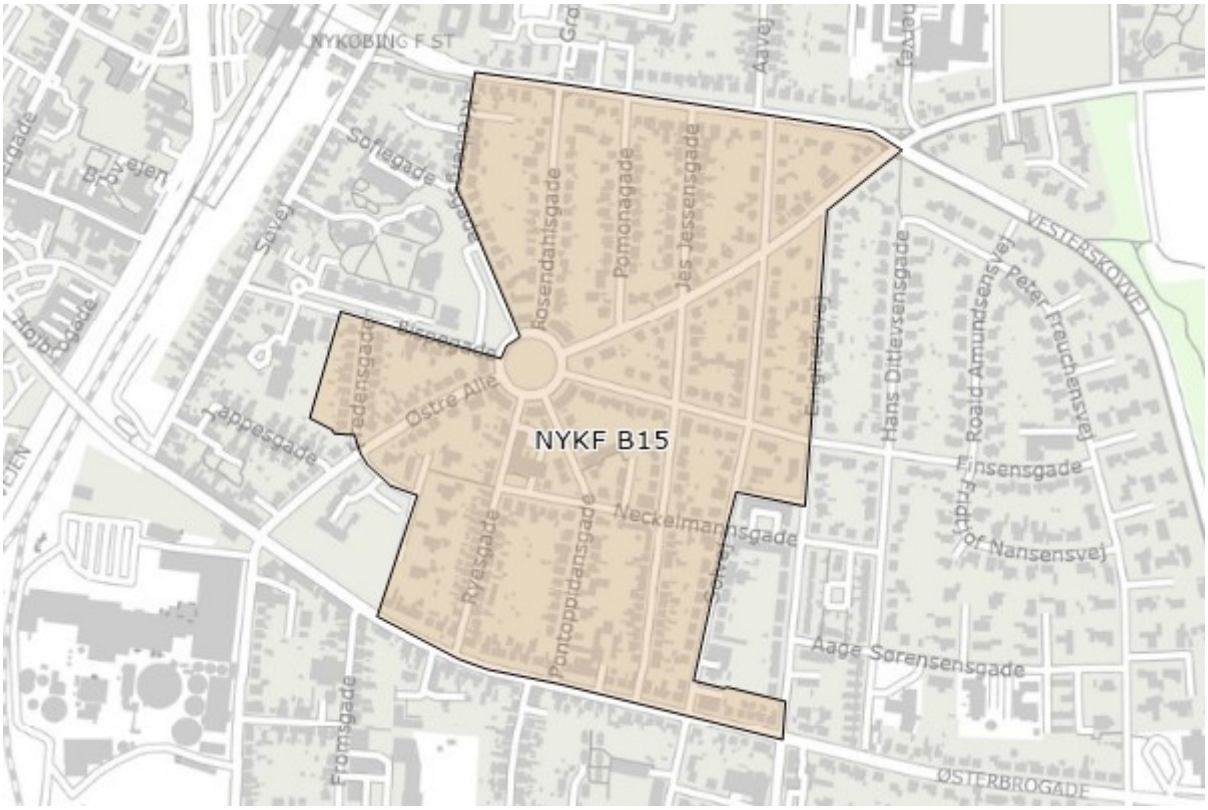
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B15 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE INDRE ØSTERBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

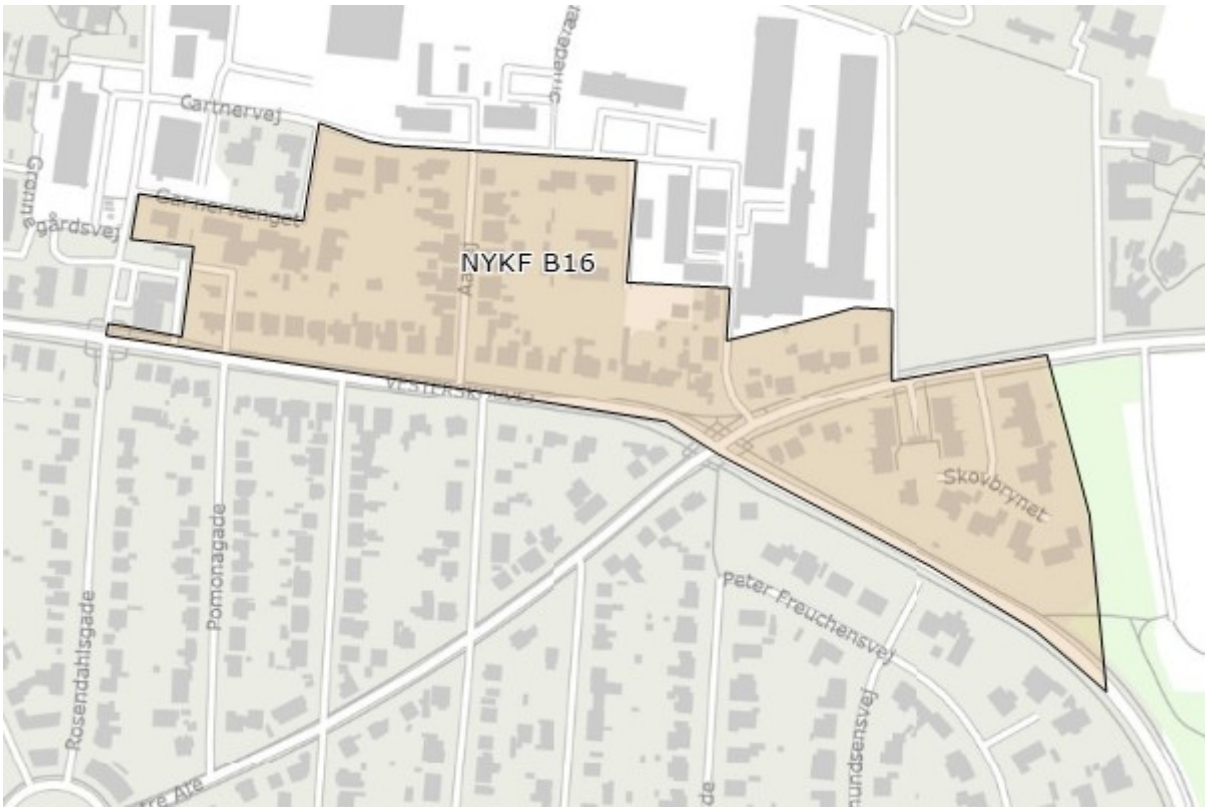
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger.
Bortset fra eksisterende 2-familieshuse må der kun indrettes 1 bolig på hver ejendom.
Der må ikke foretages yderligere udstykninger inden for området.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B16 - BOLIGOMRÅDE KRINGELBORG NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

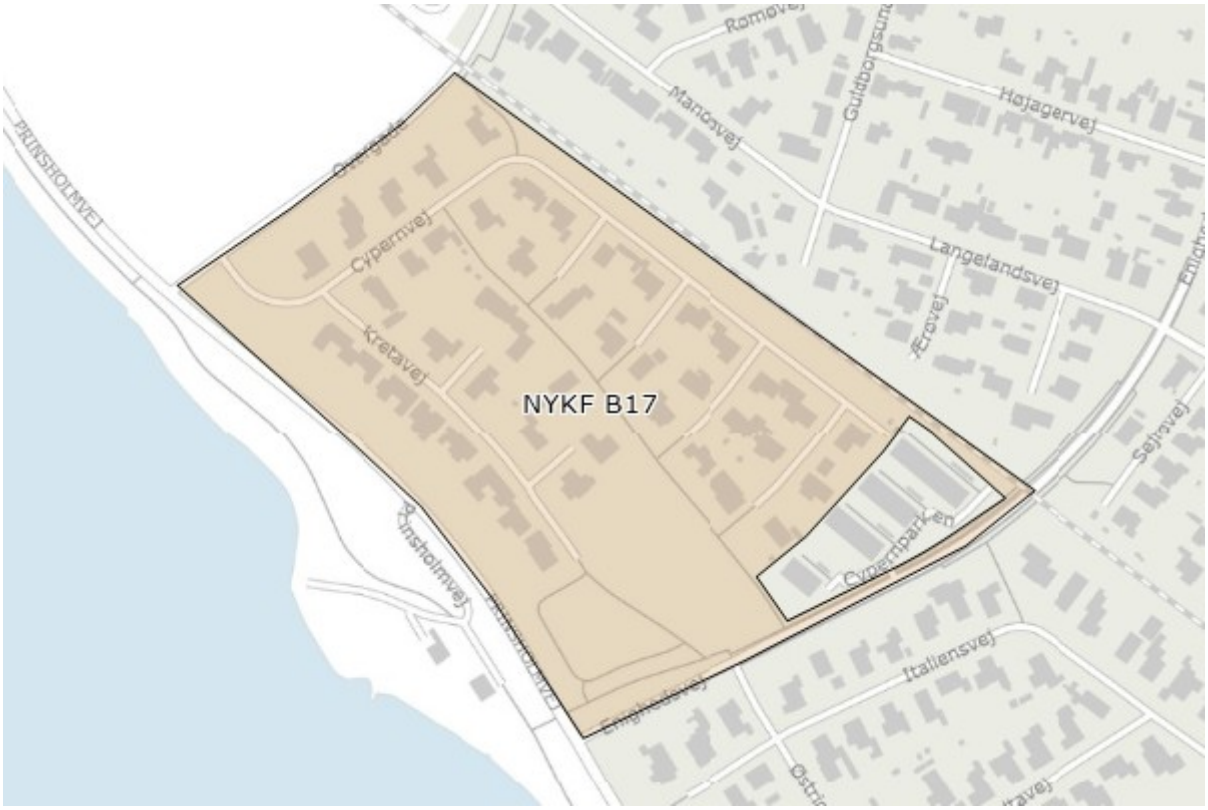
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger.
Bortset fra eksisterende 2-familieshuse må der kun indrettes 1 bolig på hver ejendom.
Der må ikke foretages yderligere udstykninger inden for området.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B17 - BOLIGOMRÅDE VED PRINSHOLMVEJ NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Ved opførsel efter en samlet plan og som tæt-lav kan der bygges med en bebyggelsesprocent på 40.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Den sydvestlige del af området skal bevares som friareal for områdets beboere.

# NYKF B18 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE INDRE ØSTERBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

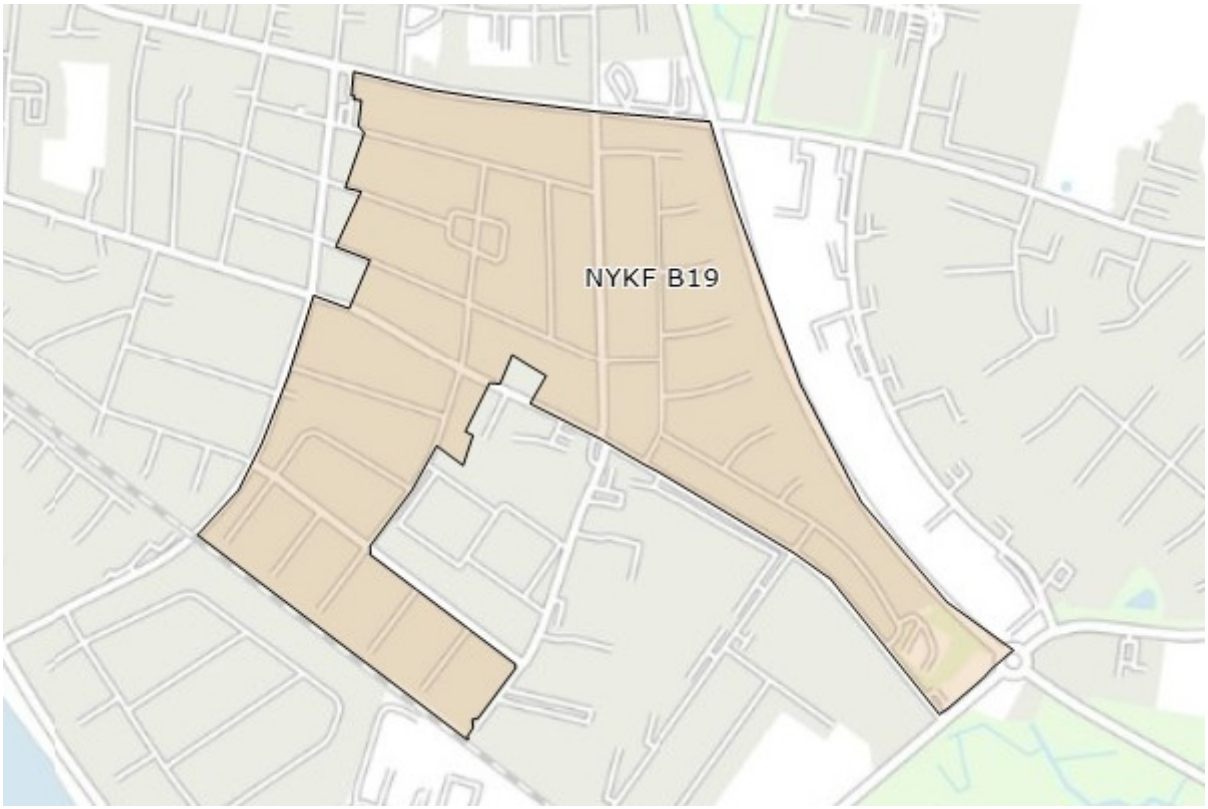
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B19 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE ØSTERBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

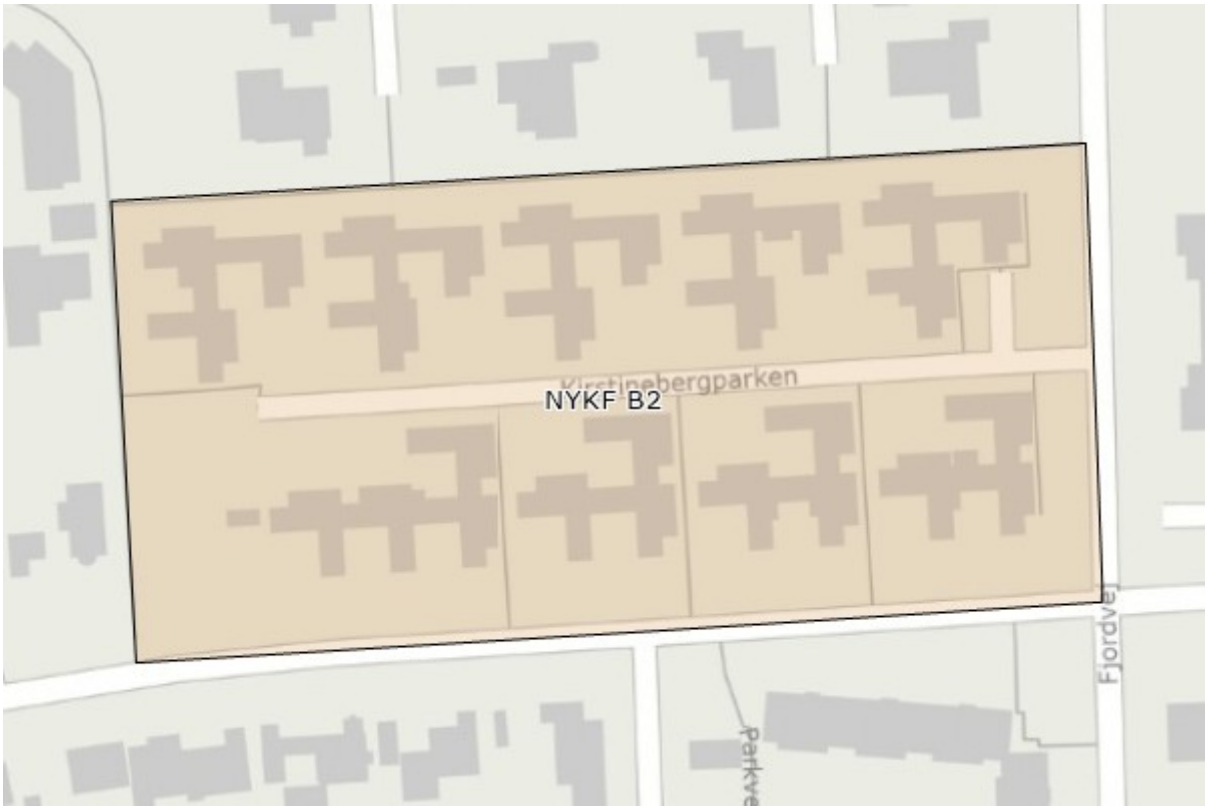
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B2 - BOLIGOMRÅDE KIRSTINEBERGPARKEN NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m
Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B20 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE ØSTERBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

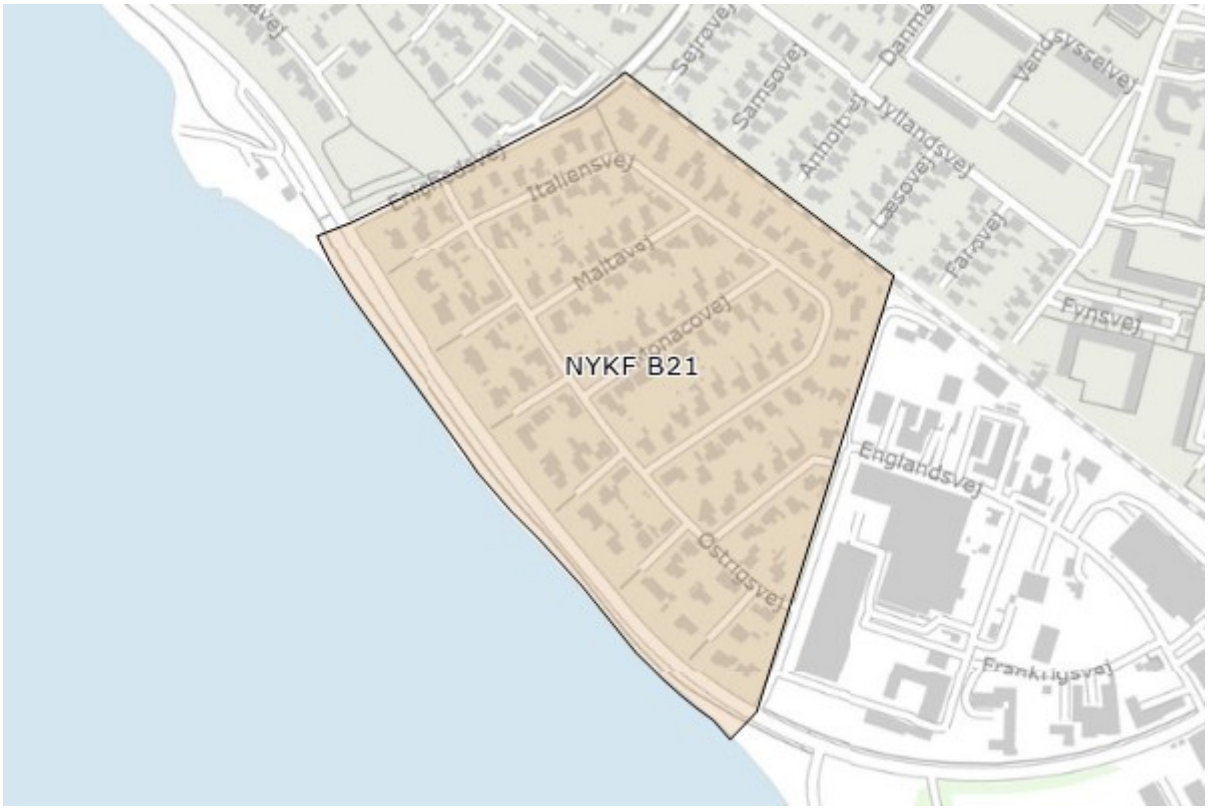
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B21 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE ØSTERBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B22 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE ØSTERBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.
Der må anlægges små nyttehaver til beboelse inden for området.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B23 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE ØSTERBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

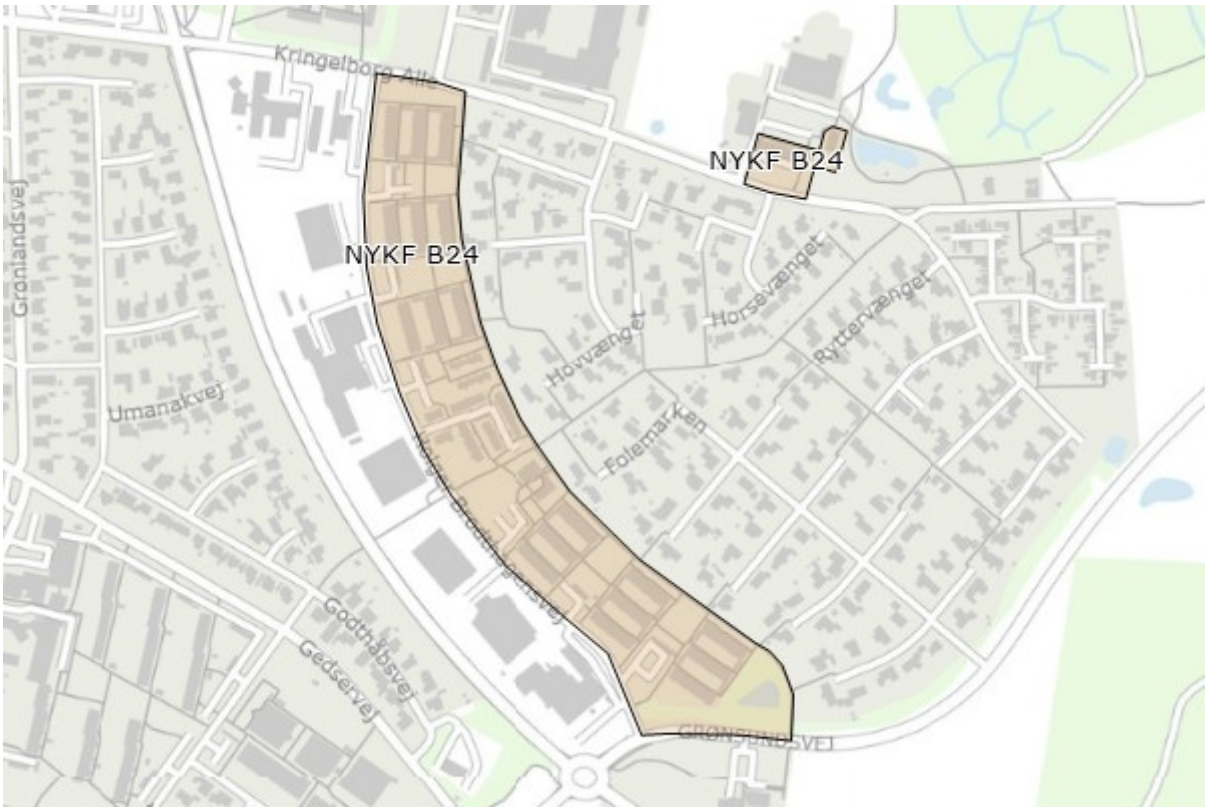
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B24 - BOLIGOMRÅDE KRINGELBORG NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m

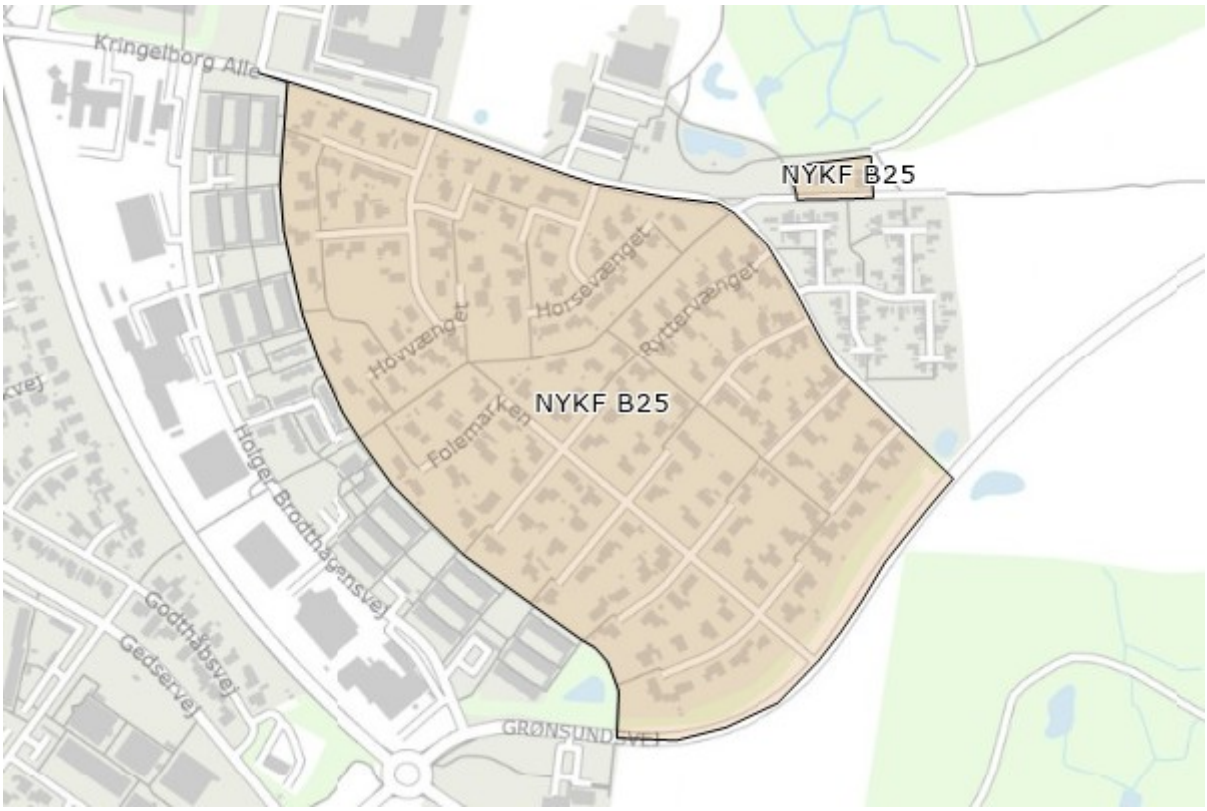
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Fælles friareal: Mindst 20 % af området.

# NYKF B25 - BOLIGOMRÅDE KRINGELBORG NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B26 - BOLIGOMRÅDE KRINGELBORG NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

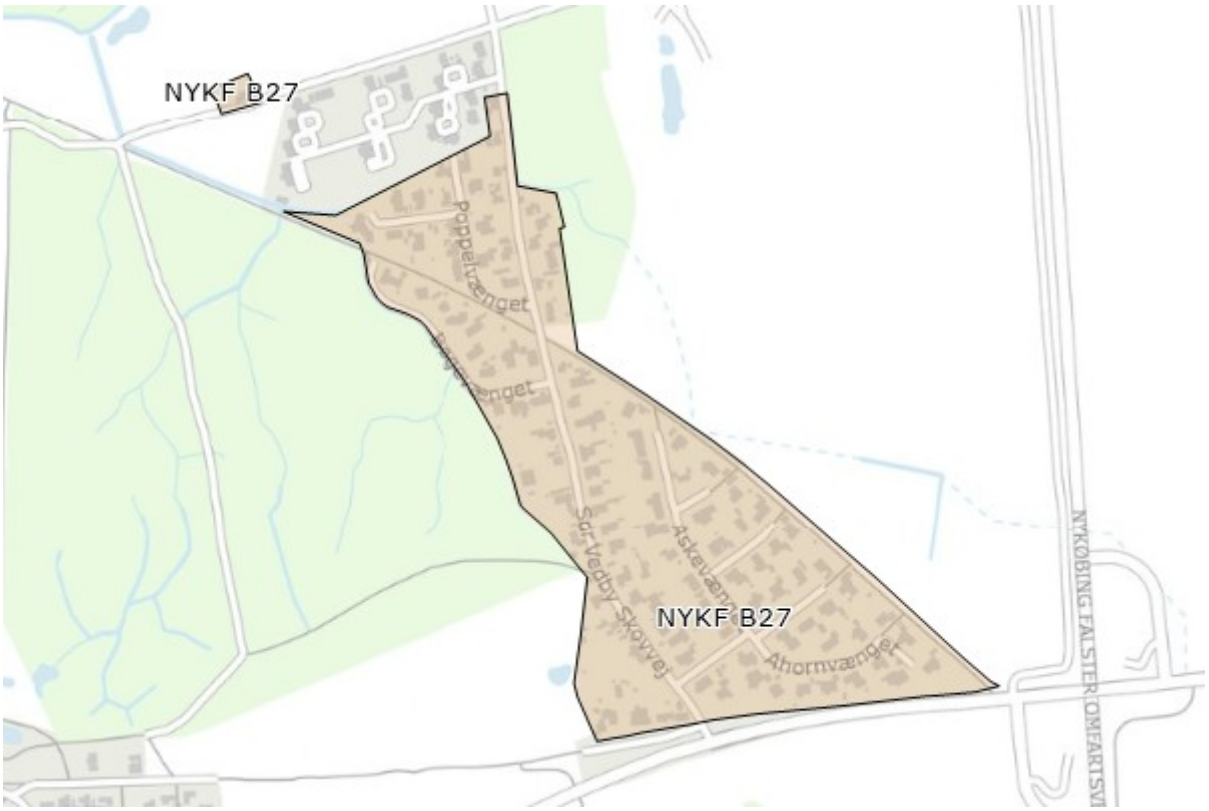
Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 6,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B27 - BOLIGOMRÅDE SDR. VEDBY SKOVHUSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

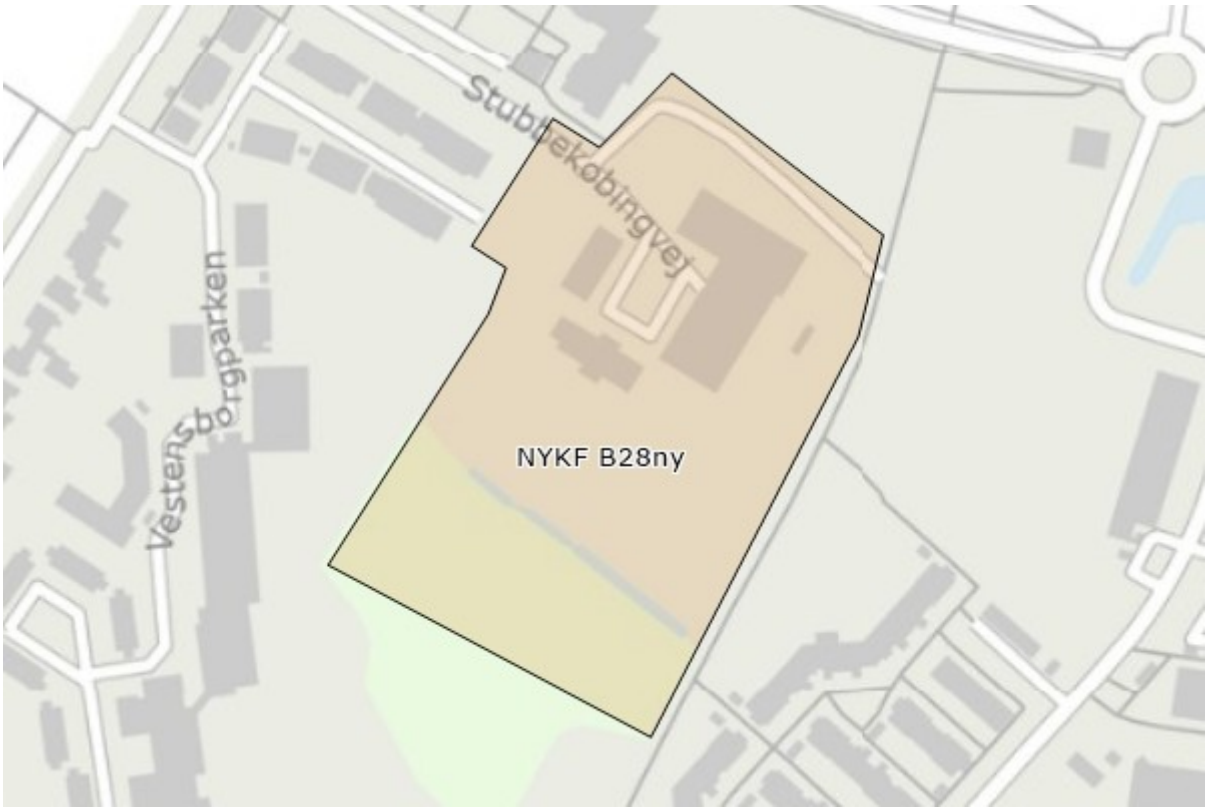
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B28NY - VESTENSBORG NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål samt private og offentlige serviceerhverv, herunder administration, kursusvirksomhed, institutioner mv.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 45. Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

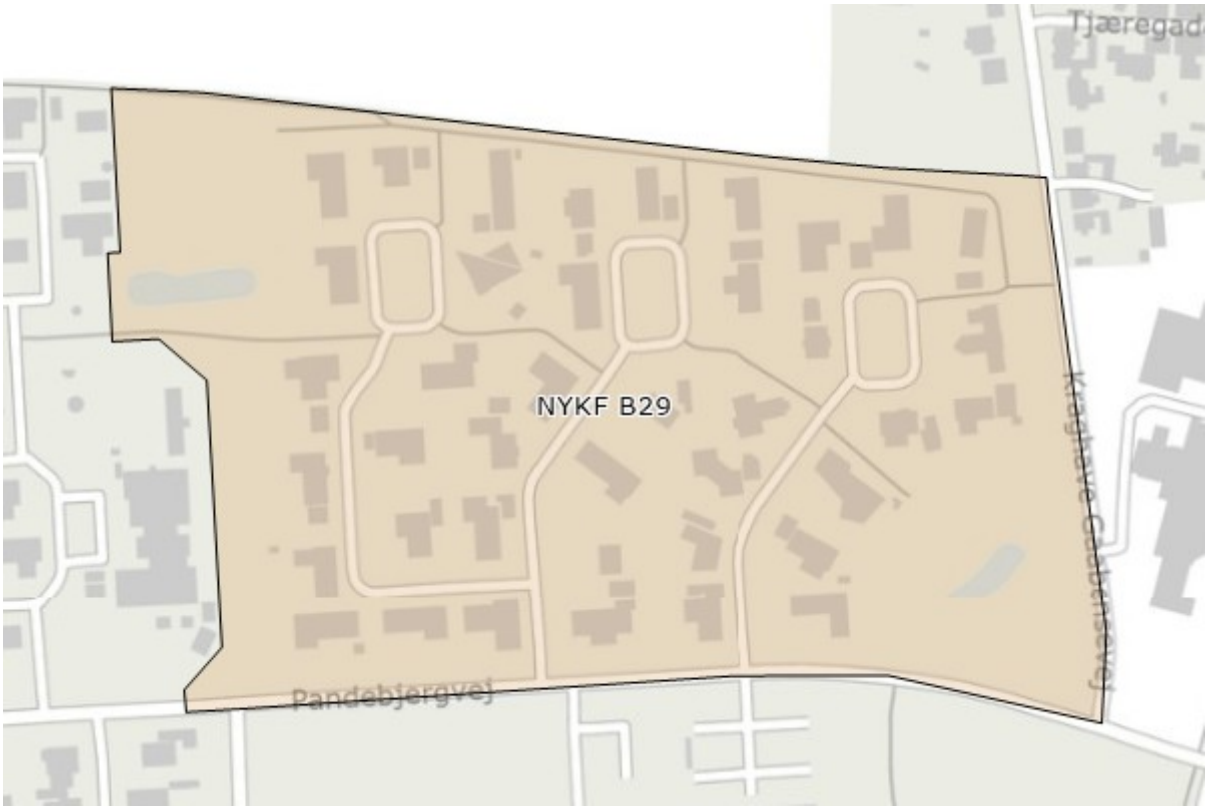
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser

# NYKF B29 - BOLIGOMRÅDE PANDEBJERGVEJ NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende fælles fritidsarealer samt sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

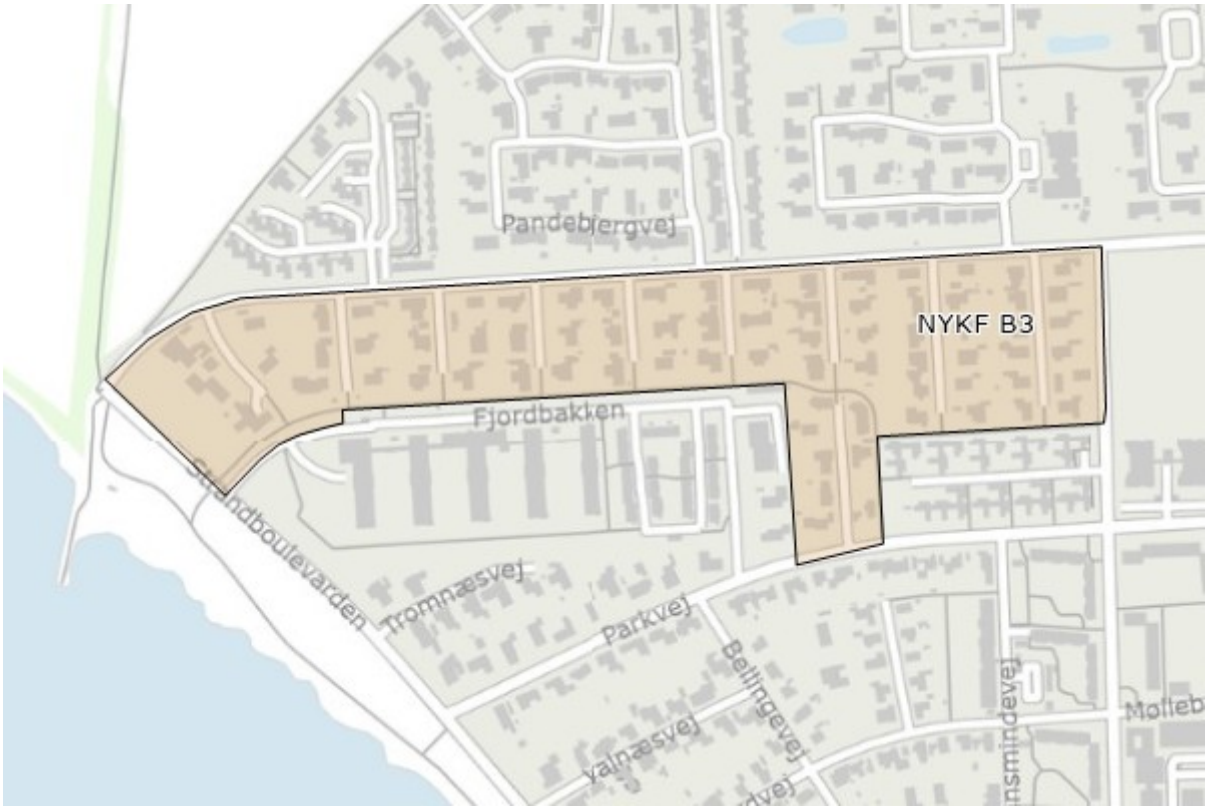
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B3 - BOLIGOMRÅDE SYD FOR PARKVEJ NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 1,5. Hvis særlige forhold gør sig gældende kan der bygges op til 2 etager
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B30 - BOLIGOMRÅDE KRAGHAVE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål (åben-lav bebyggelse), offentlige formål samt nærmere angivne erhverv, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m
Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre landsbybebyggelse.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B31 - BOLIGOMRÅDE NORDBYEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål (åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse), offentlige formål samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

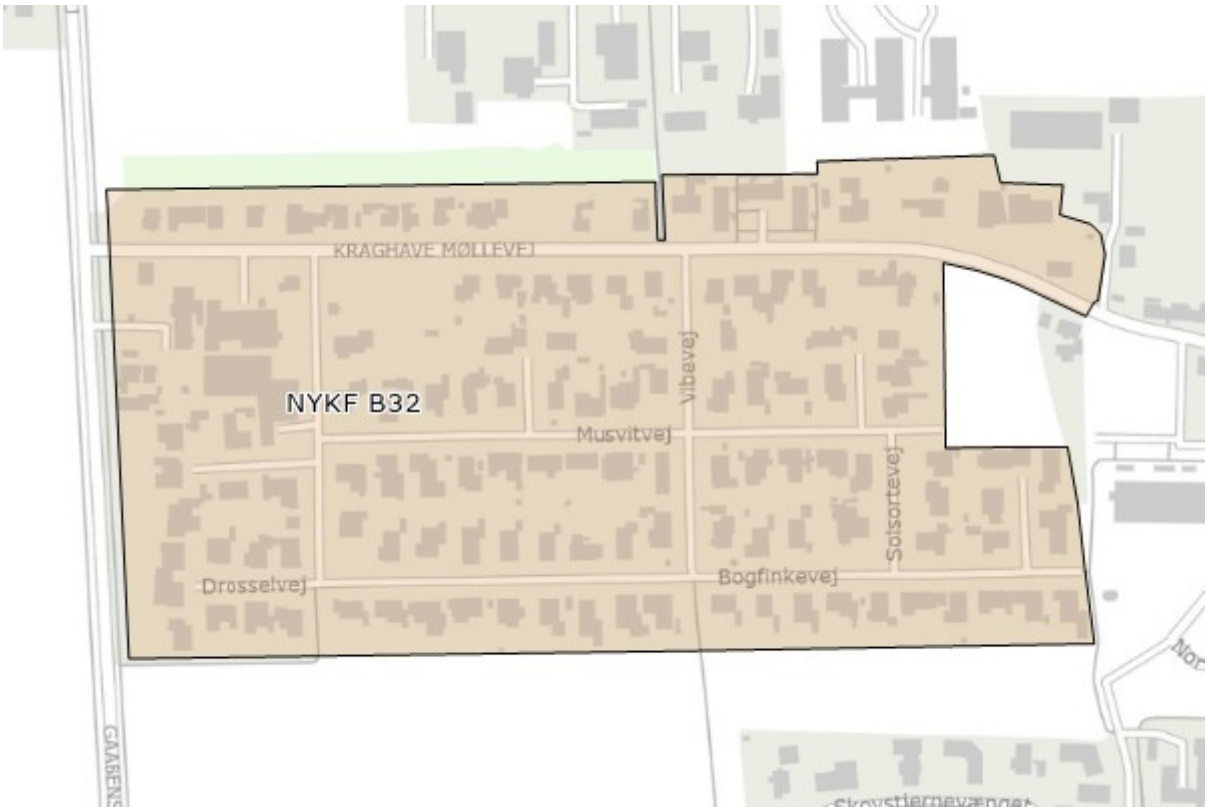
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 (åben-lav), 35 (tæt-lav) og 40 (etagebebyggelse).
Max. antal etager, 2. For etagebebyggelse dog op til 2½ etage
Max. bygningshøjde 8,5 m. For etagebebyggelse dog op 10,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B32 - BOLIGOMRÅDE NORDBYEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B33 - BOLIGOMRÅDE NORDBYEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B34 - BOLIGOMRÅDE VED STRANDBOULEVARDEN NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

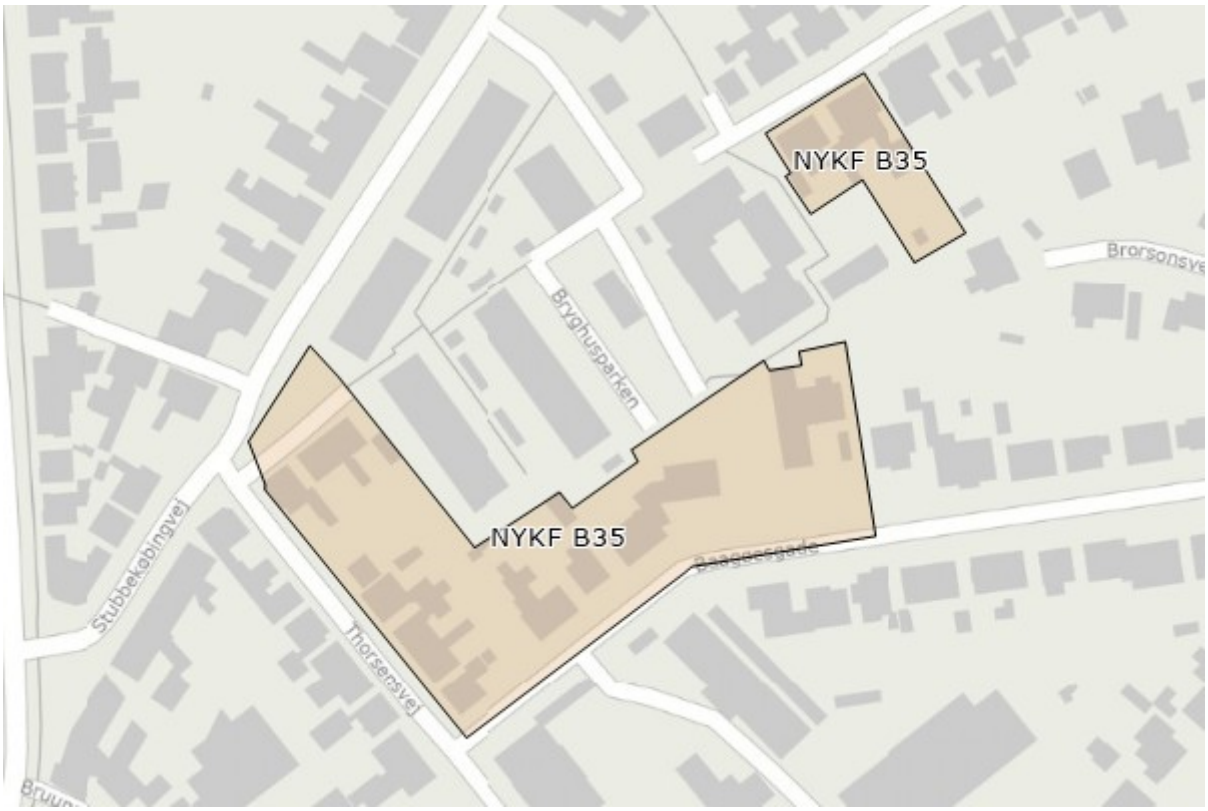
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B35 - BOLIGOMRÅDE NØRREBO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg, samt erhverv og offentlige institutioner, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B36 - BOLIGOMRÅDE INDRE NØRREBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg og kulturelle formål samt offentlige og private serviceerhverv, såsom liberale erhverv, administration og institutioner, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

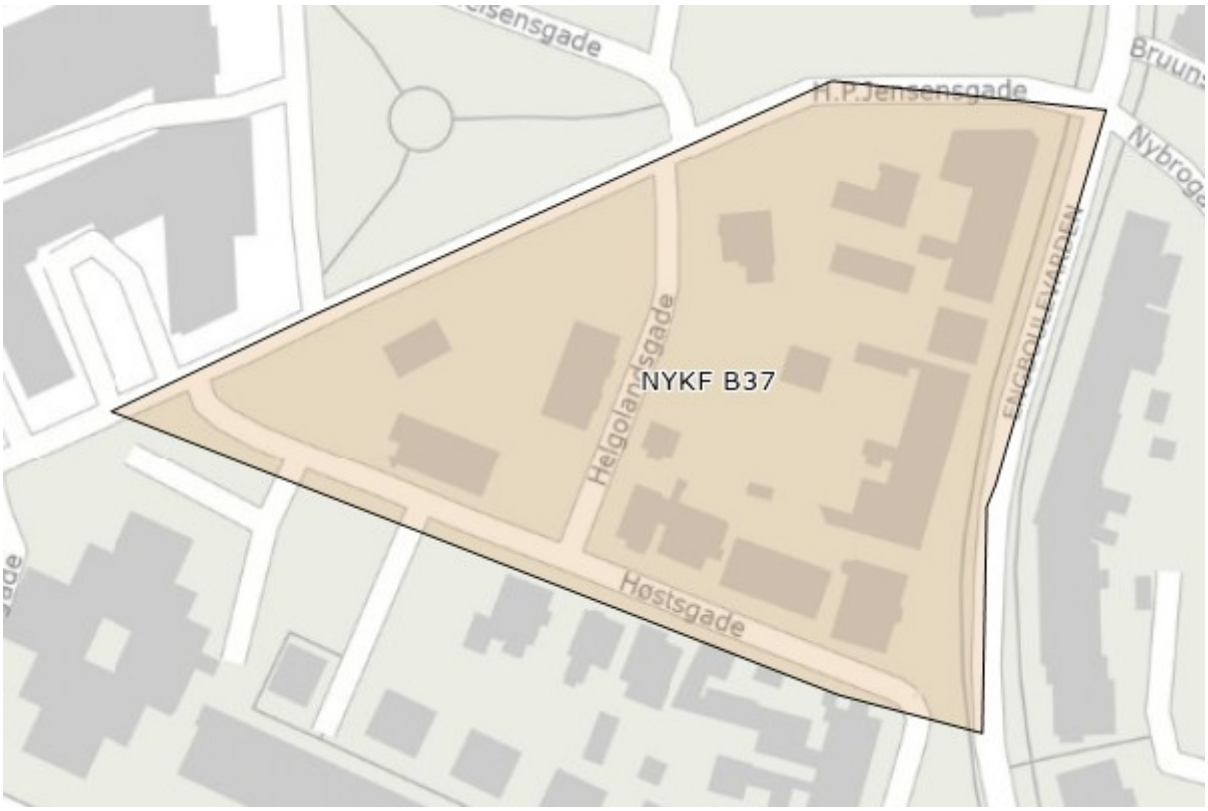
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B37 - INDRE NØRREBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål og offentlige formål eller andre erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 10,5 m.
Andet: Bebyggelsen skal opføres med symmetrisk sadeltag dækket med tegl og med en hældning mellem 40 og 50.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B38 - BOLIGOMRÅDE - NORDBYEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, max. 30 (åben-lav boligbebyggelse), max. 50 (tæt-lav boligbebyggelse).
Max. antal etager, 2,5.

Max. bygningshøjde 10 m

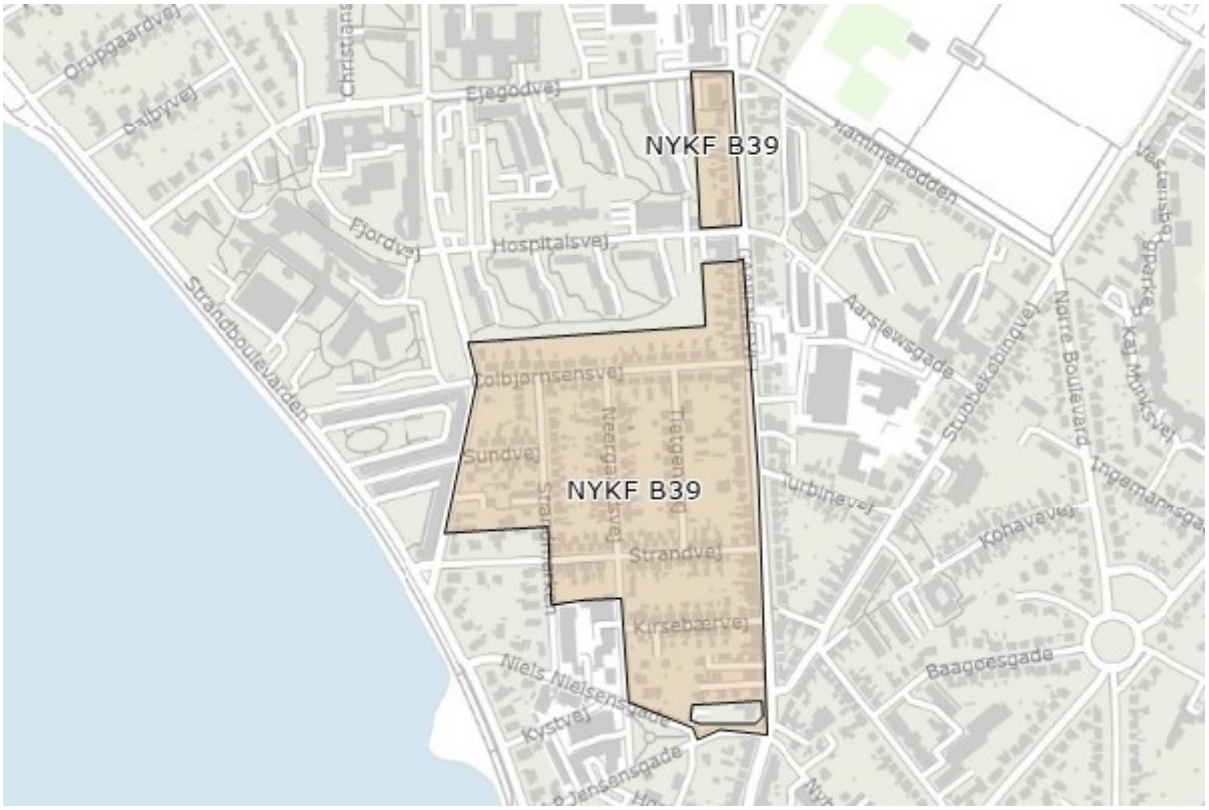
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mod Hovedlandevejen og mod jernbanen skal der etableres afskærmende beplantning. Mod skoven skal der friholdes et areal, der ikke må bebygges (skovbyggelinje).

# NYKF B39 - BOLIGOMRÅDE SYD FOR COLBJØRNSENSVEJ NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

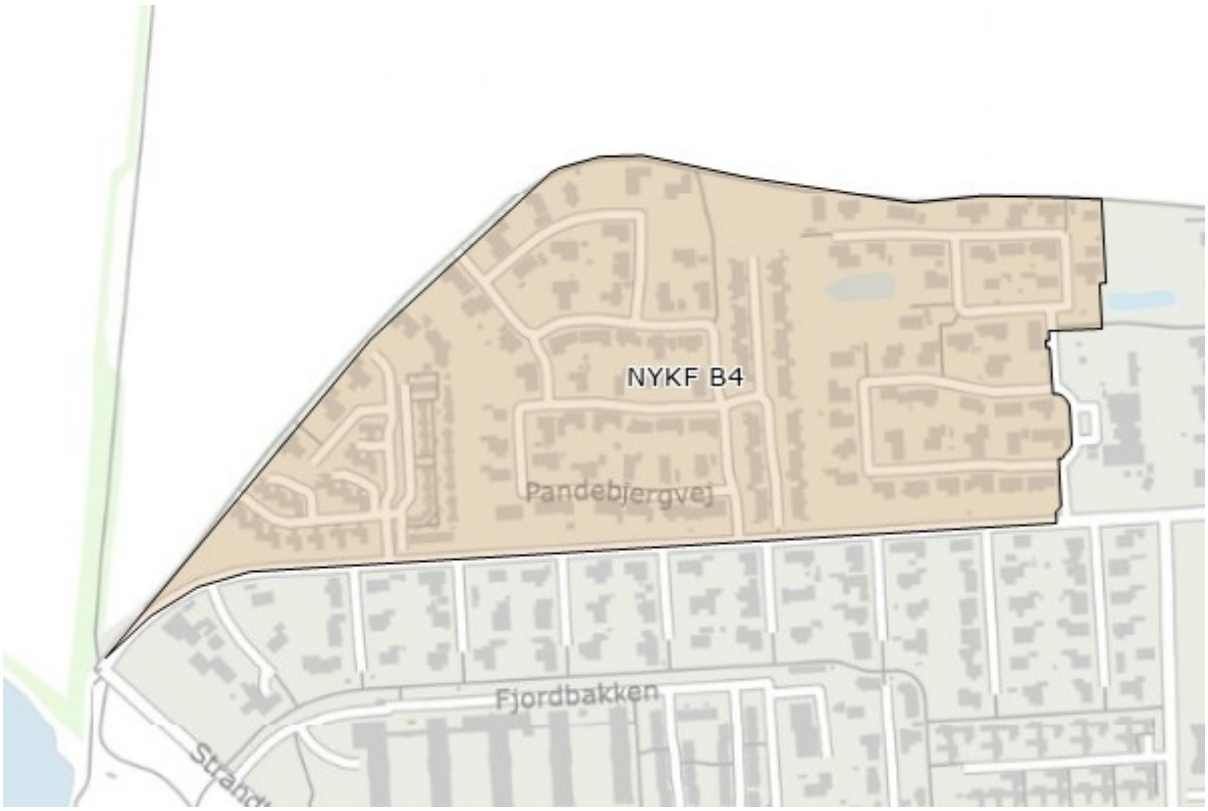
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B4 - BOLIGOMRÅDE YDRE NØRREBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

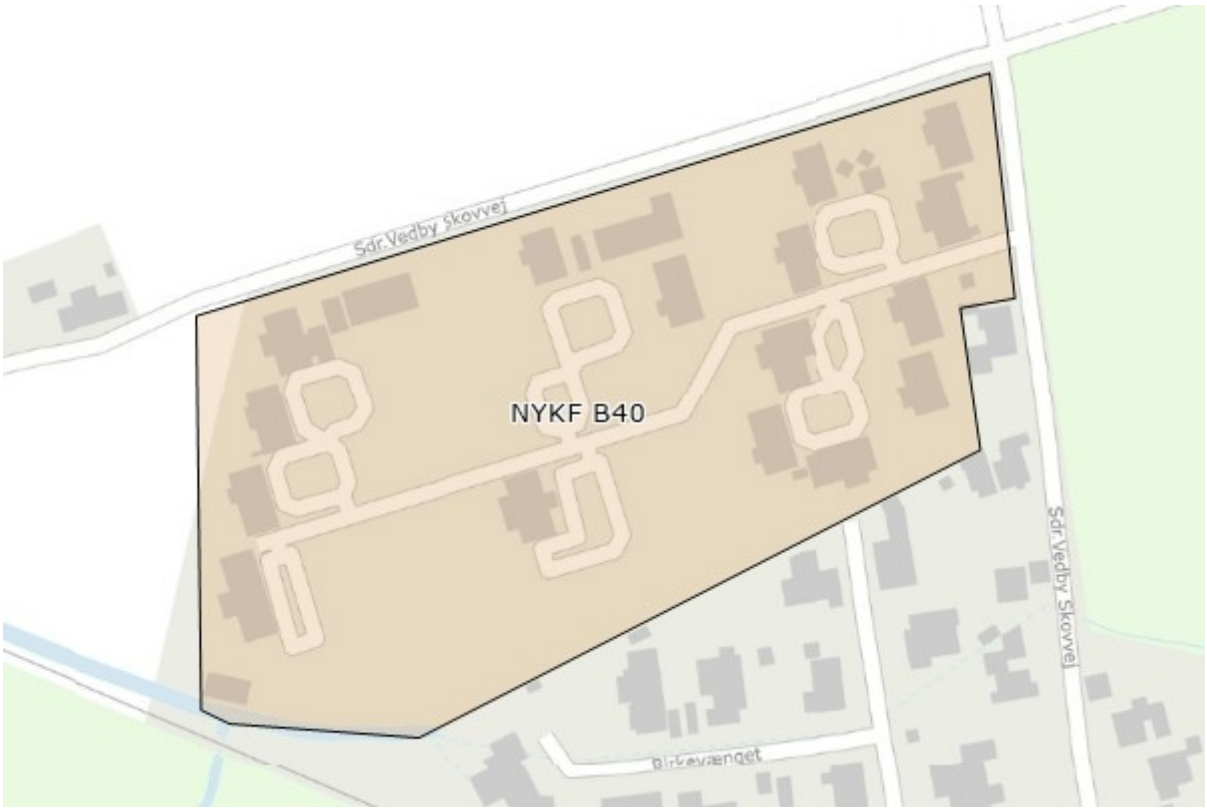
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: Bebyggelsen skal placeres og udformes under hensyntagen til det omgivende landskab.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B40 - BOLIGOMRÅDE NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, når dette kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B41 - SLOTSBRYGGEN NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål, etagebebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

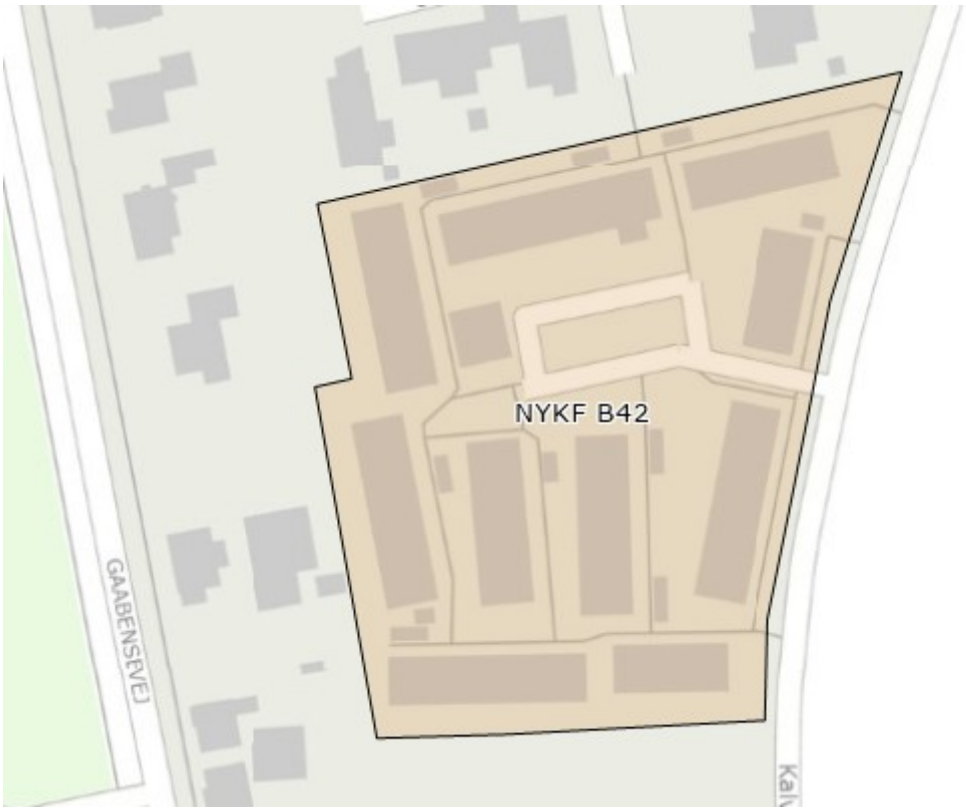
Maksimal højde er **20,5 m**

Bebyggelsens omfang, herunder bebyggelsesprocent, bebyggelsens dybde og placering, reguleres ved bygningsprofiler og byggezoner i lokalplan, når krav til opholds- og parkeringsarealer iagttages.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B42 - BOLIGOMRÅDE NORDBYEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B43 - BOLIGOMRÅDE INDRE NØRREBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 10 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B44 - BOLIGOMRÅDE PARKVEJ NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt institutionsformål, der kan ind indpasses i boligområdet

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

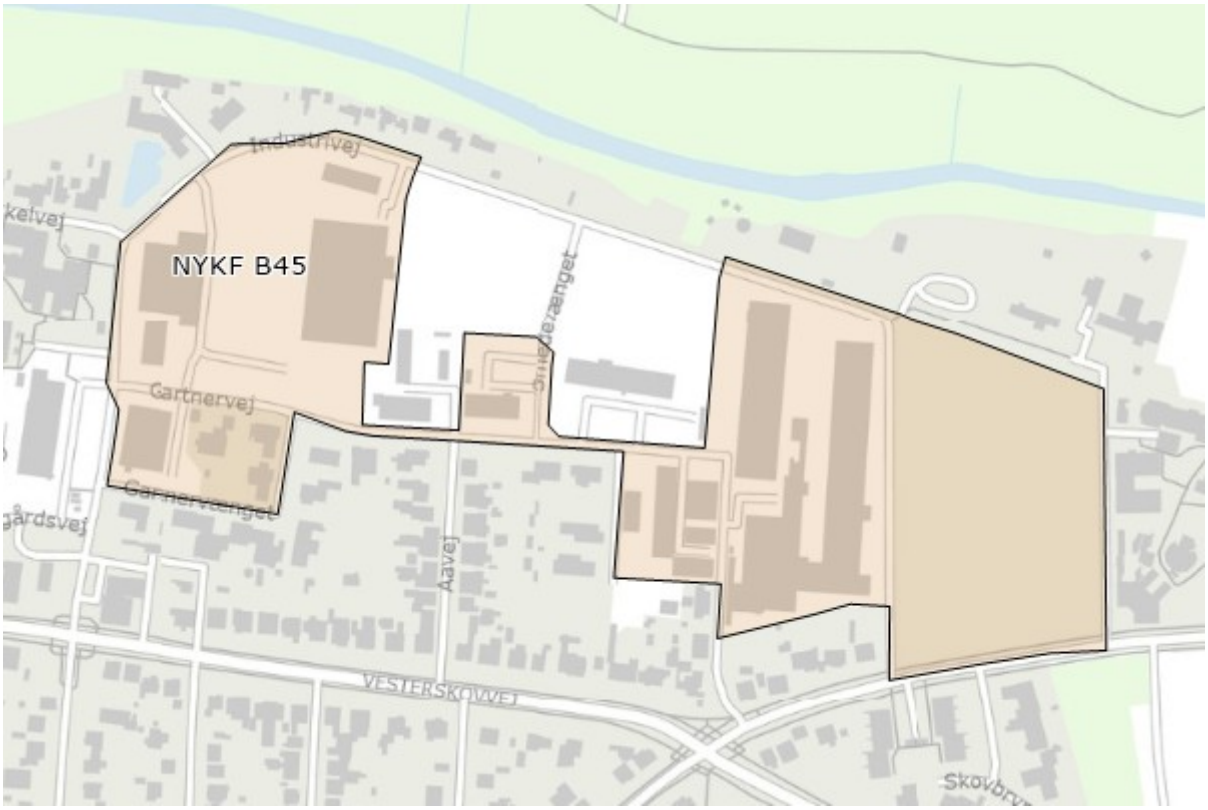
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B45 - BLANDET BOLIGOMRÅDE NORD FOR VESTERSKOVVEJ NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (blandet etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt administration og offentlige formål, der kan ind indpasses i boligområdet.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B46 - BOLIGOMRÅDE VED ENIGHEDSVEJ NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

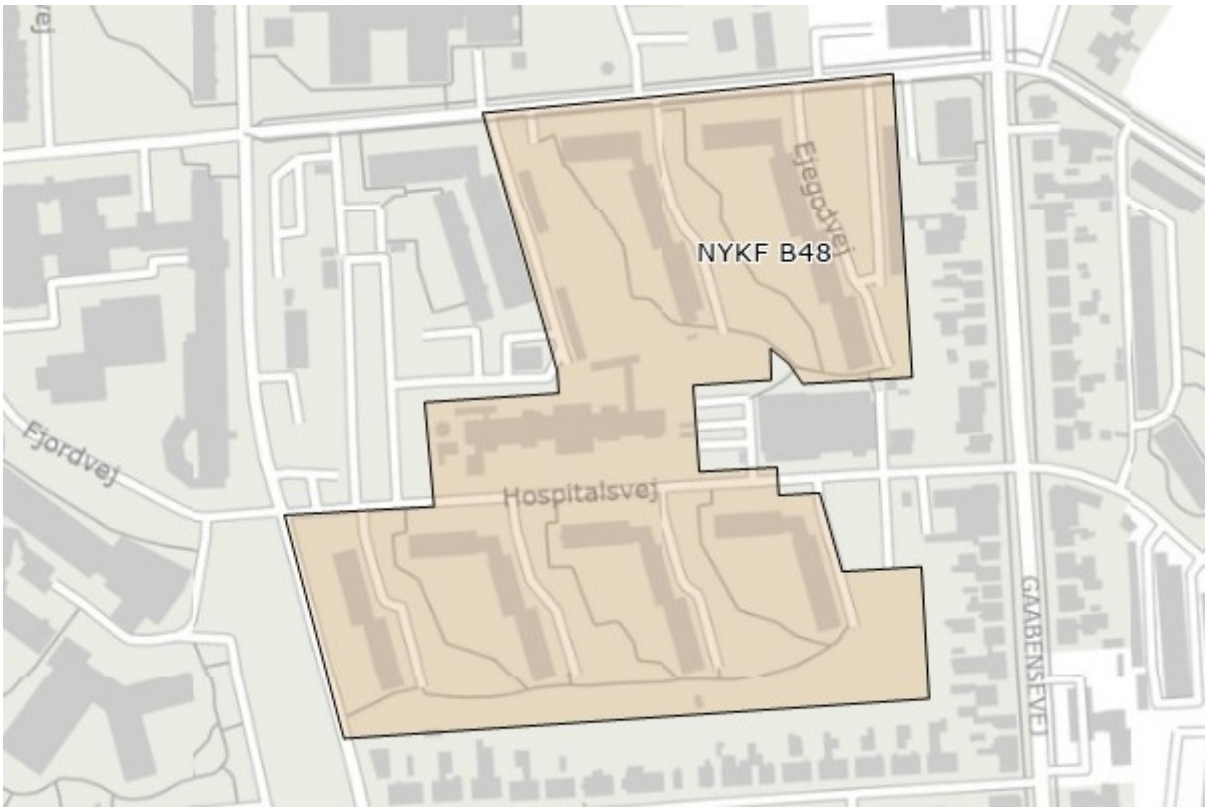
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 ved åben -lav og 40 ved tæt-lav.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B48 - BOLIGOMRÅDE NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebolig) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

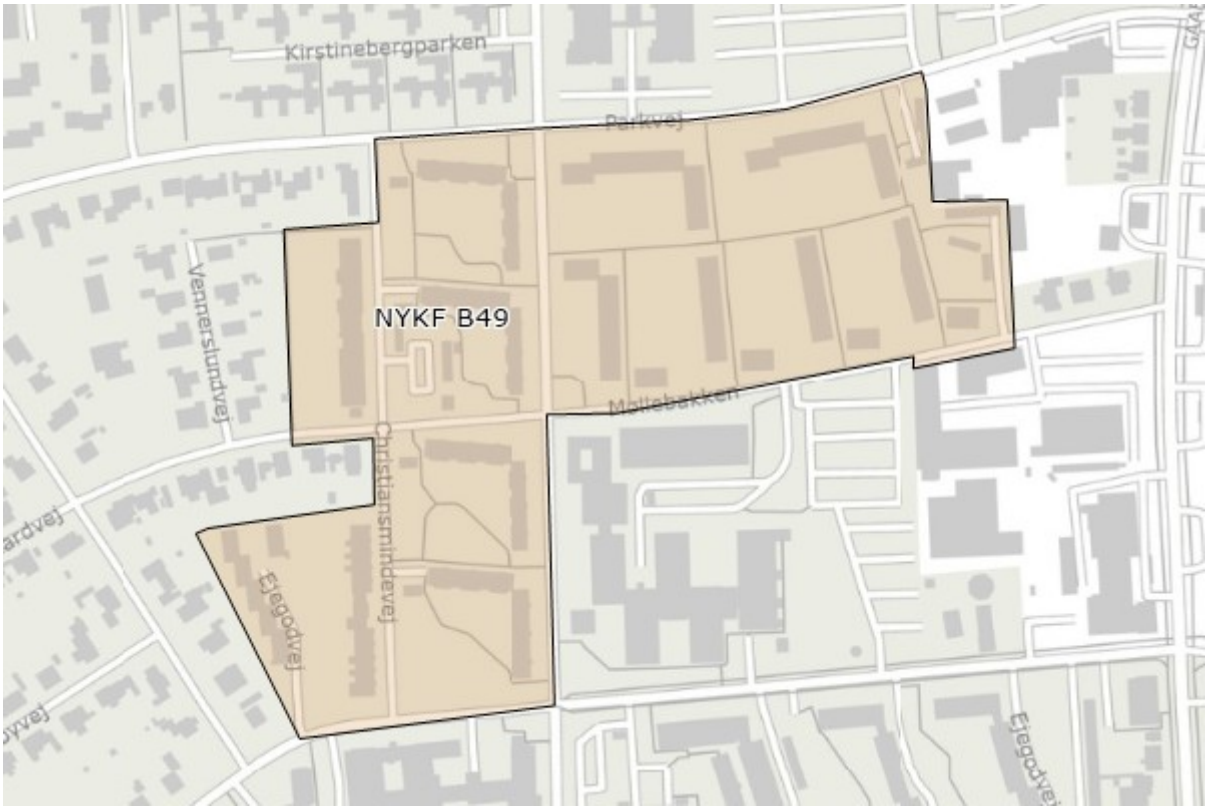
Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde. 12m.
Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B49 - BOLIGOMRÅDE YDRE NØRREBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12,5 m.
Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B5 - BOLIGOMRÅDE VED NØRREBROS RUNDDEL NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål, åben-lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

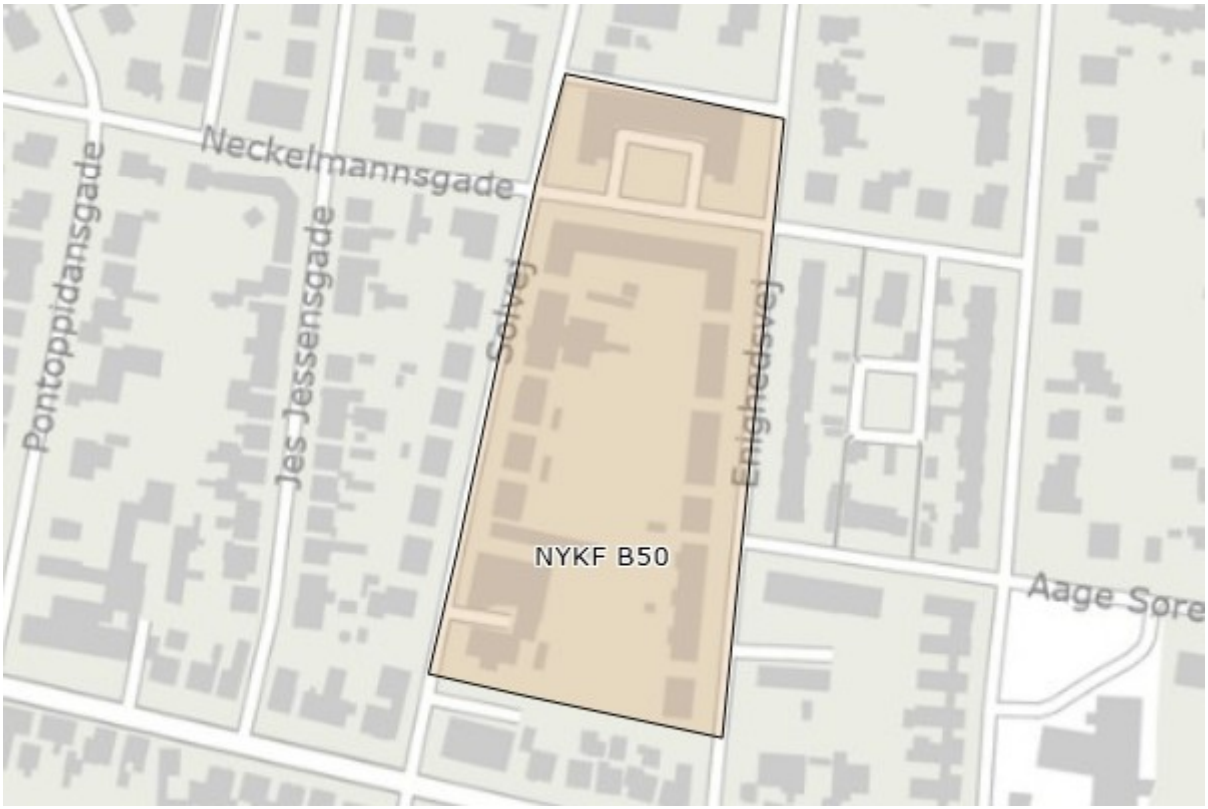
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B50 - ETAGEBOLIGER INDRE ØSTERBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 10,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B51 - BOLIGOMRÅDE INDRE ØSTERBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, max. 30 (åben-lav boligbebyggelse), max. 40 (tæt-lav boligbebyggelse).
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: På ejendommene Gedservej 1-5 og Grønsundsvej 2-16 skal bebyggelsen opføres som randbebyggelse i Max. 15 meters dybde og max. 2½ etage, gesimshøjde 6,5 m og bygningshøjde 12 m.
På ejendommen matr. nr. 607b, Nykøbing F. bygrunde (Pogeskolen) må bebyggelse opføres i max. 2 etager med max. gesimshøjde 7 m og max. bygningshøjde 13 m.
Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger. Dog kan ny bebyggelse opføres på ledige erhvervsarealer.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

# NYKF B52 - SLAGTERIGRUNDEN NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **butikker**, **publikumsorienterede serviceerhverv**

Boligformål (blandet etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse) samt centerformål. Såsom mindre serviceerhverv, liberale erhverv og lignende uden genevirkning i forhold til det omkringliggende boligområde.
Erhvervet må ikke ændre områdets præg af boligområde.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

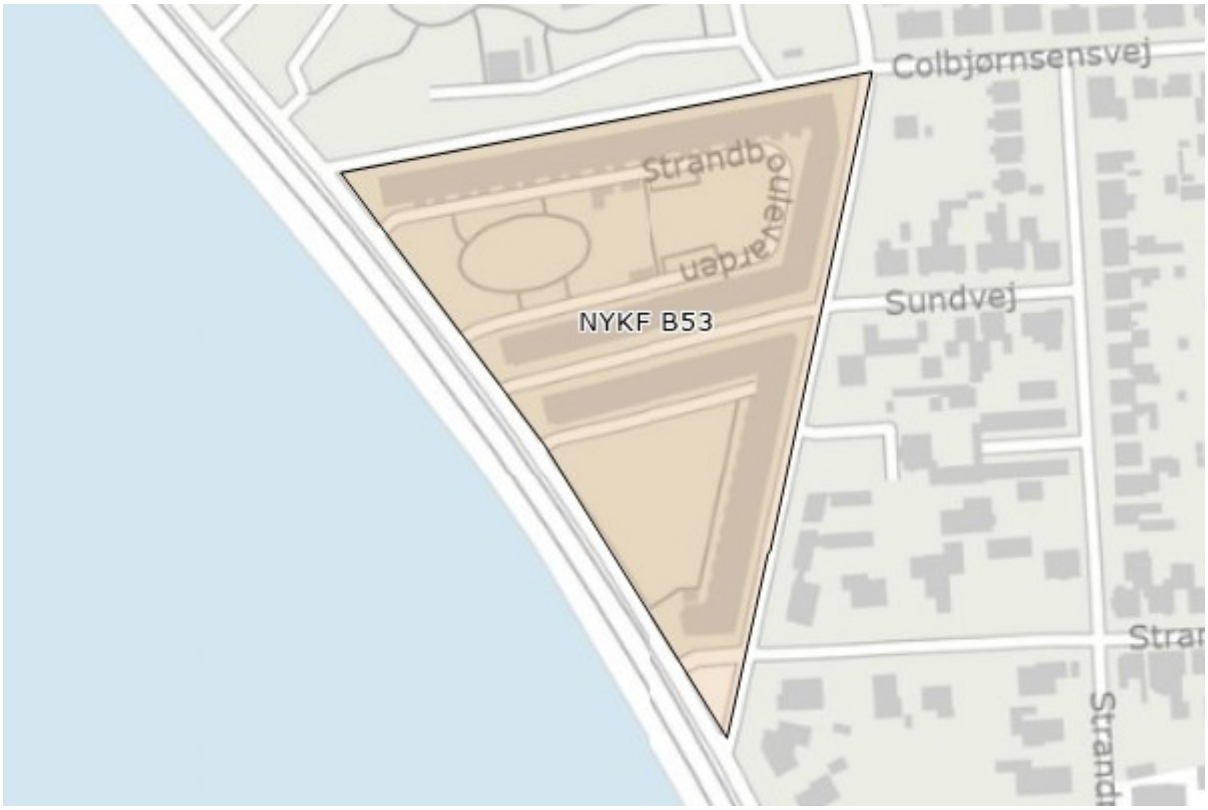
Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, max. 55.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B53 - ETAGEBOLIGER FJORDVEJ - STRANDBOULEVARDEN NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B54 - ETAGEBOLIGER VED GAABENSEVEJ 1 I NYKØBING FALSTER




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **17 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er 55%. Max antal etager er 4, hvor der på tagetage kan etableres overdækning med hensyntagen til ejendommens bevaringsinteresser. Max byggehøjde er 17 m.

Betydelige ændringer på den eksisterende bebyggelses facade eller udformning må ikke foretages uden tilladelse fra Guldborgsund Kommune.
Ny bebyggelse skal gives udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

### For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle retningslinjer for etageboliger.

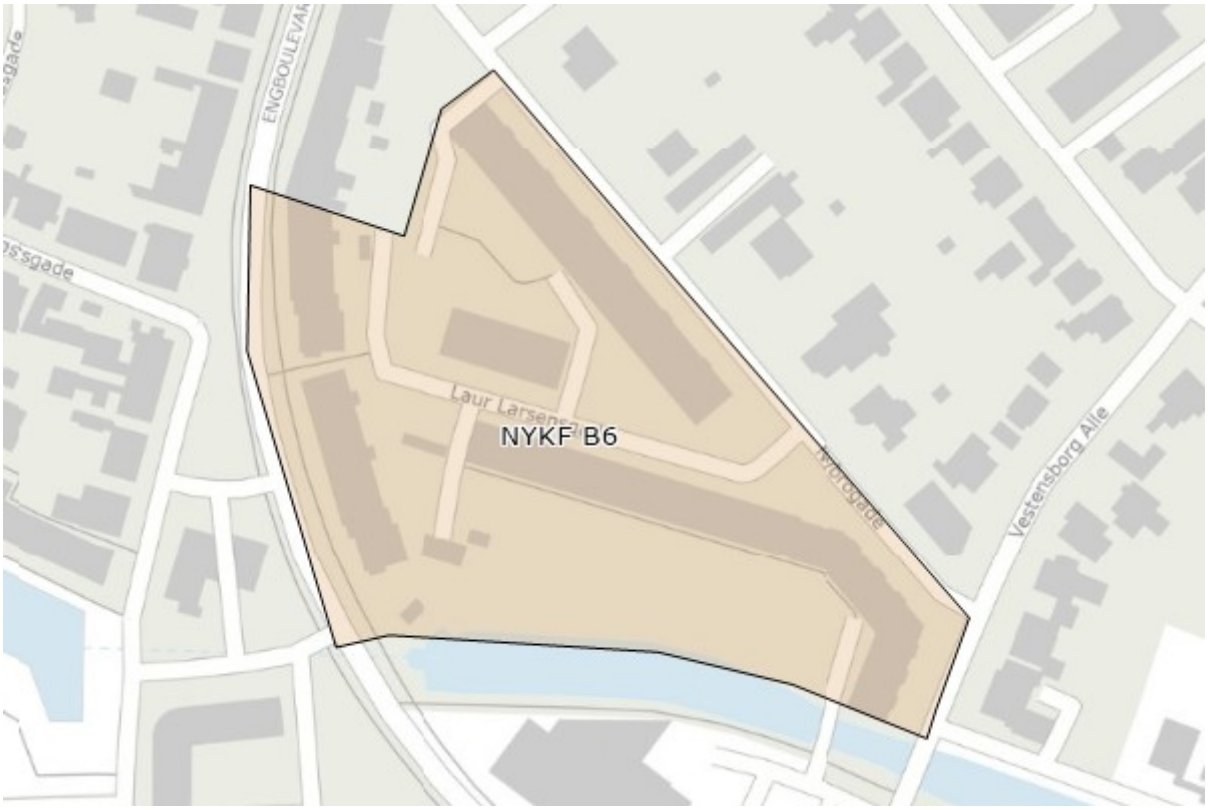
## Infrastruktur

Se de generelle retningslinjer for etageboliger vedr. afklaring om parkeringsforhold.

## Særlige bestemmelser

Terrænreguleringer på 1 m er tilladt, således at kælderen kan frigraves og etageejendommen overgår fra 3 til 4 etager.
For øvrige bestemmelser, se kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

# NYKF B6 - BOLIGOMRÅDE ØST FOR ENGBOULEVARDEN NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål, etagebebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

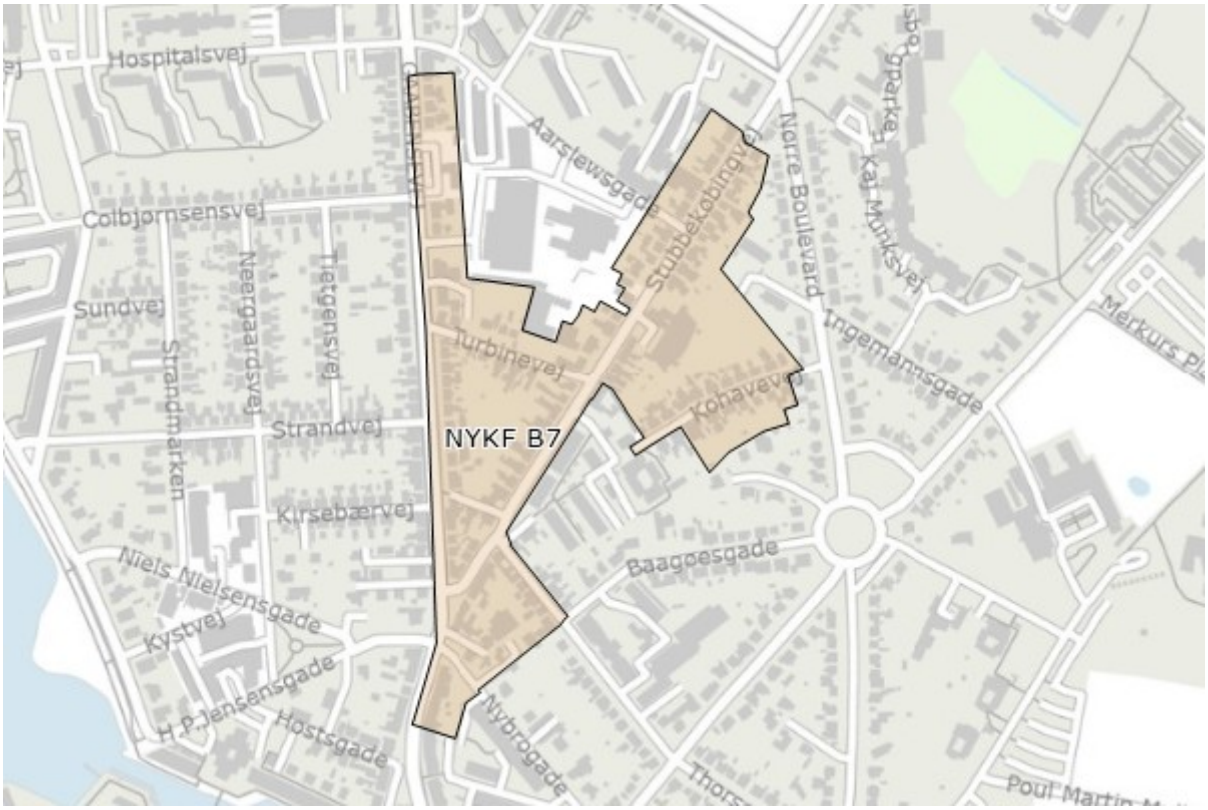
Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 90
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12,5 m.
Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B7 - BOLIGOMRÅDE VED STUBBEKØBINGVEJ NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål, tæt-lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

For åben-lav boligbebyggelse gælder:
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: Der kan der bygges i 2 etager (1 etage med udnyttet tagetage).

For tæt-lav boligbebyggelse gælder:
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde

### For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

### For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Kommuneplanens retningslinjer for opholds- og friarealer gælder.

# NYKF B8 - BOLIGOMRÅDE VED HAMMERLODDEN NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål, etagebebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3,5**

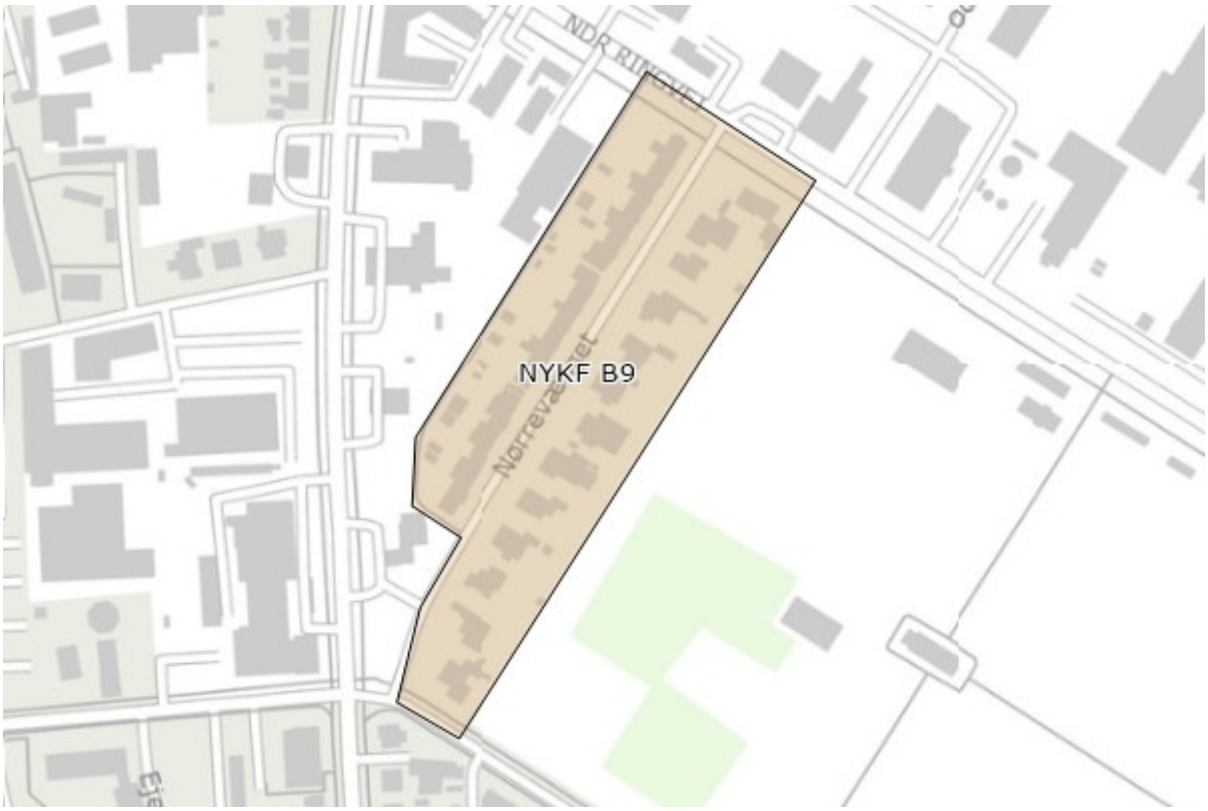
Maksimal højde er **13 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 3,5.
Max. bygningshøjde. 13 m.
Andet: Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B9 - BOLIGOMRÅDE YDRE NØRREBRO NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

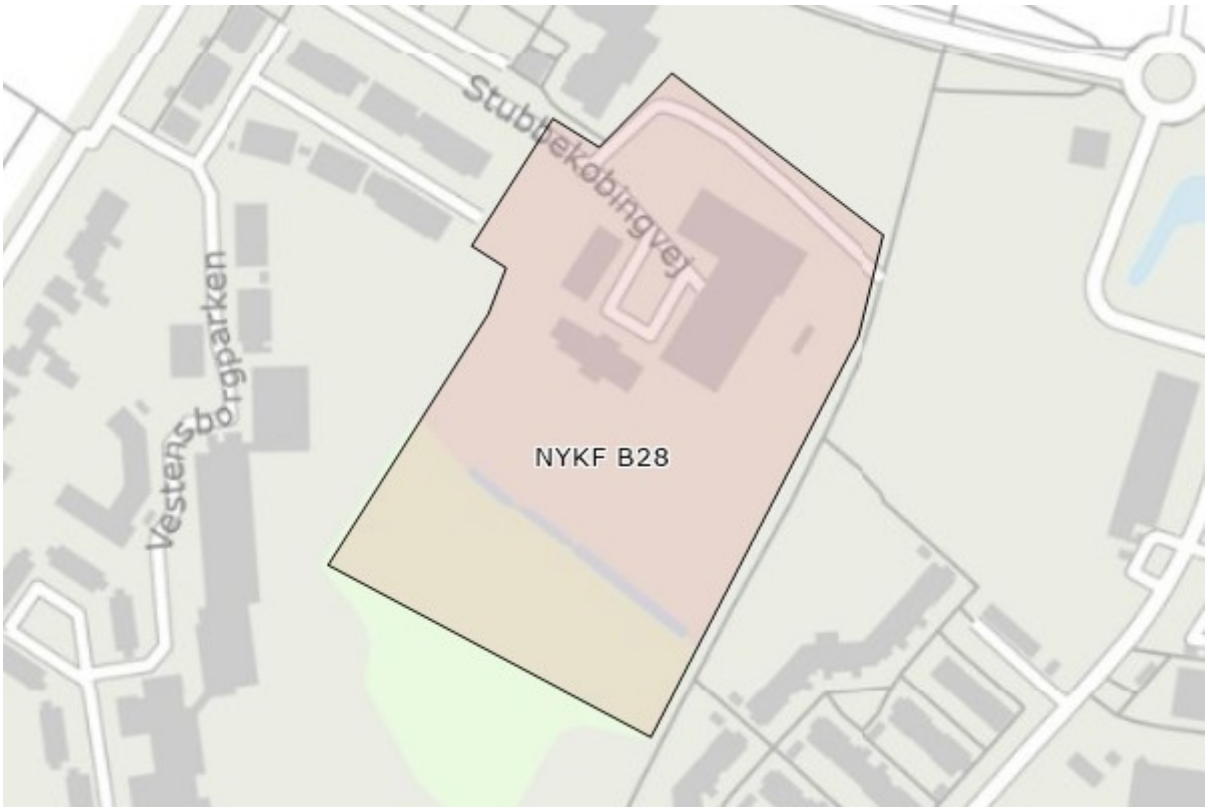
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 30 (åben-lav) og 40 (tæt-lav).
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger. Der må kun indrettes 1 bolig på hver ejendom. Der må ikke foretages yderligere udstykninger inden for området.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B28 - VESTENSBORG NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **uddannelsesinstitutioner**, **offentlig administration**

Boligformål samt private og offentlige serviceerhverv, herunder administration, kursusvirksomhed, institutioner mv.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

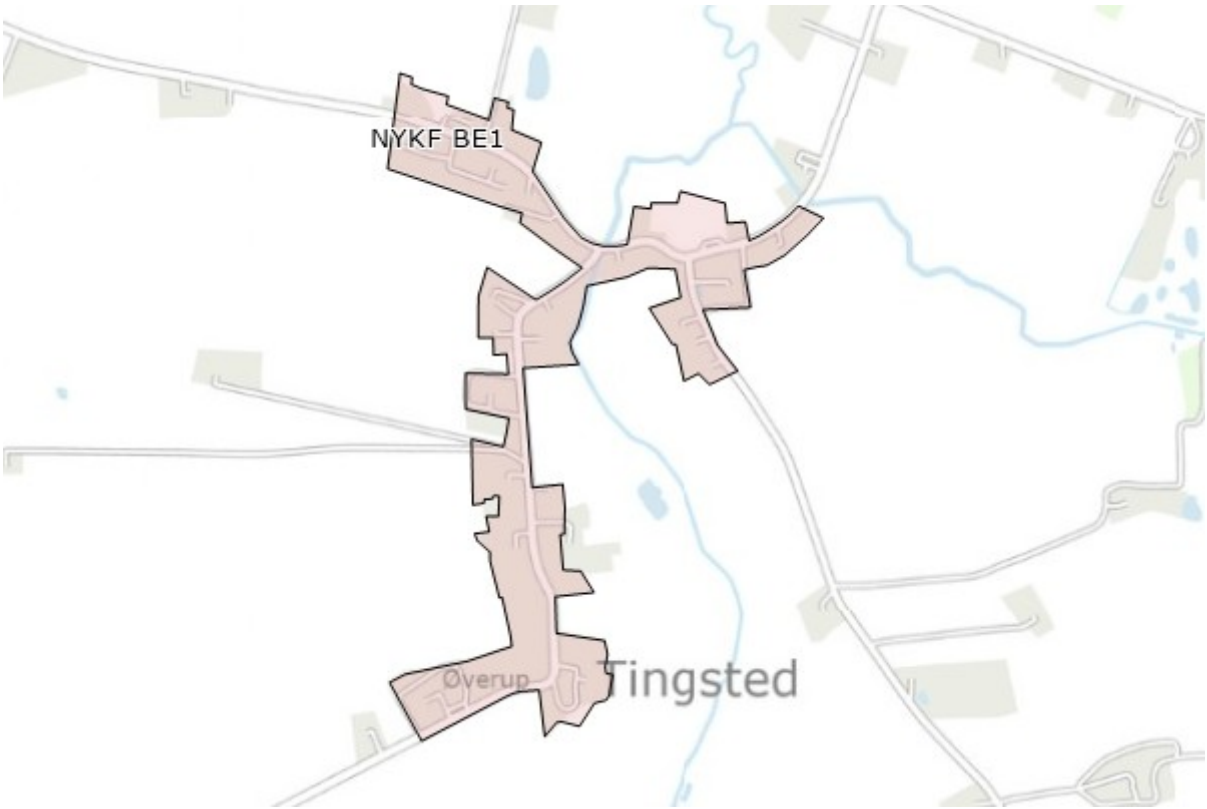
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - TINGSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

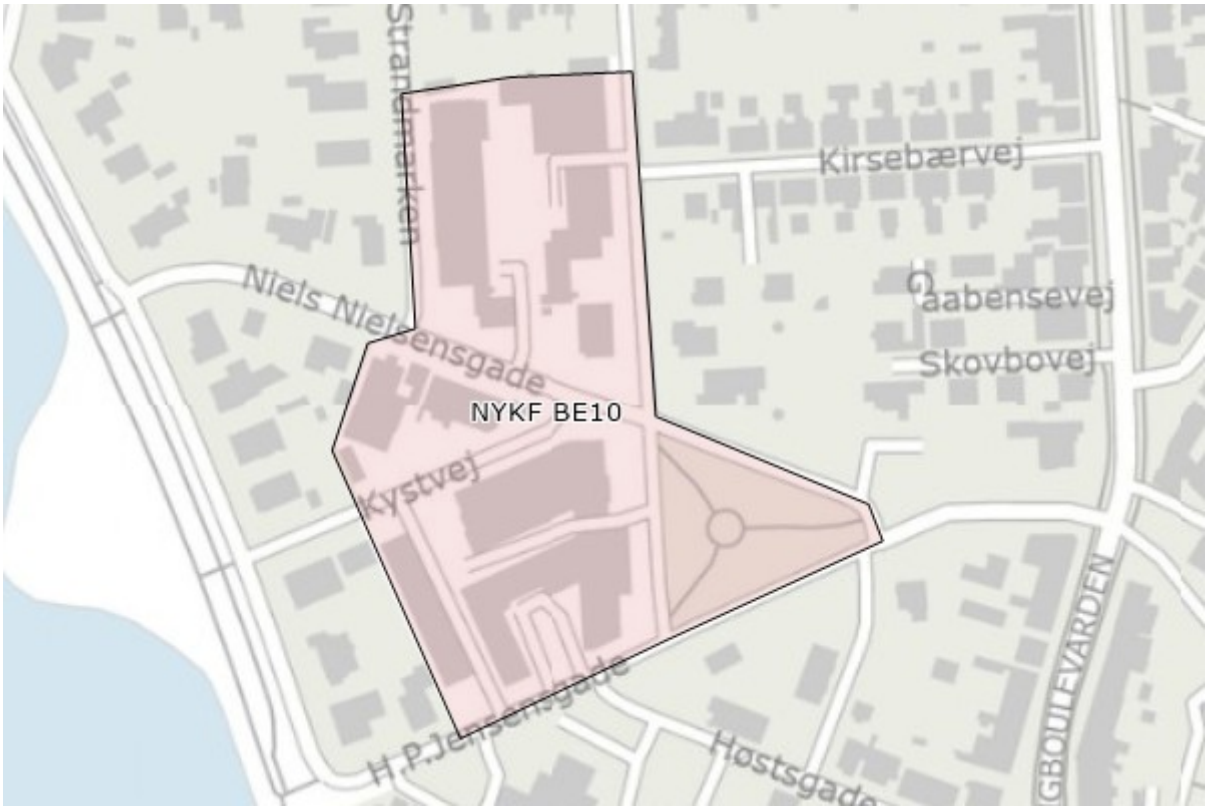
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

# NYKF BE10 - BLANDET ERHVERVS OG BOLIGOMRÅDE - NØRREBRO




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **let industri og håndværk**, **butikker til lokalområdets forsyning**, **nærrekreativt område**, **område til offentlige formål**

Boligformål (åben-lav, tæt-lav og etageboligbyggeri)
Liberalt erhverv samt mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området.
Mindre butikker, fritidsaktiviteter, offentlig og privat service samt friarealer og offentlige byrum

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Boligformål: bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 150. Max. antal etager 5. Max bygningshøjde 18 m.
Erhvervsformål: bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
(ved anvendelse og ombygning af eksisterende bygning kan bebyggelsesprocenten være højere). Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

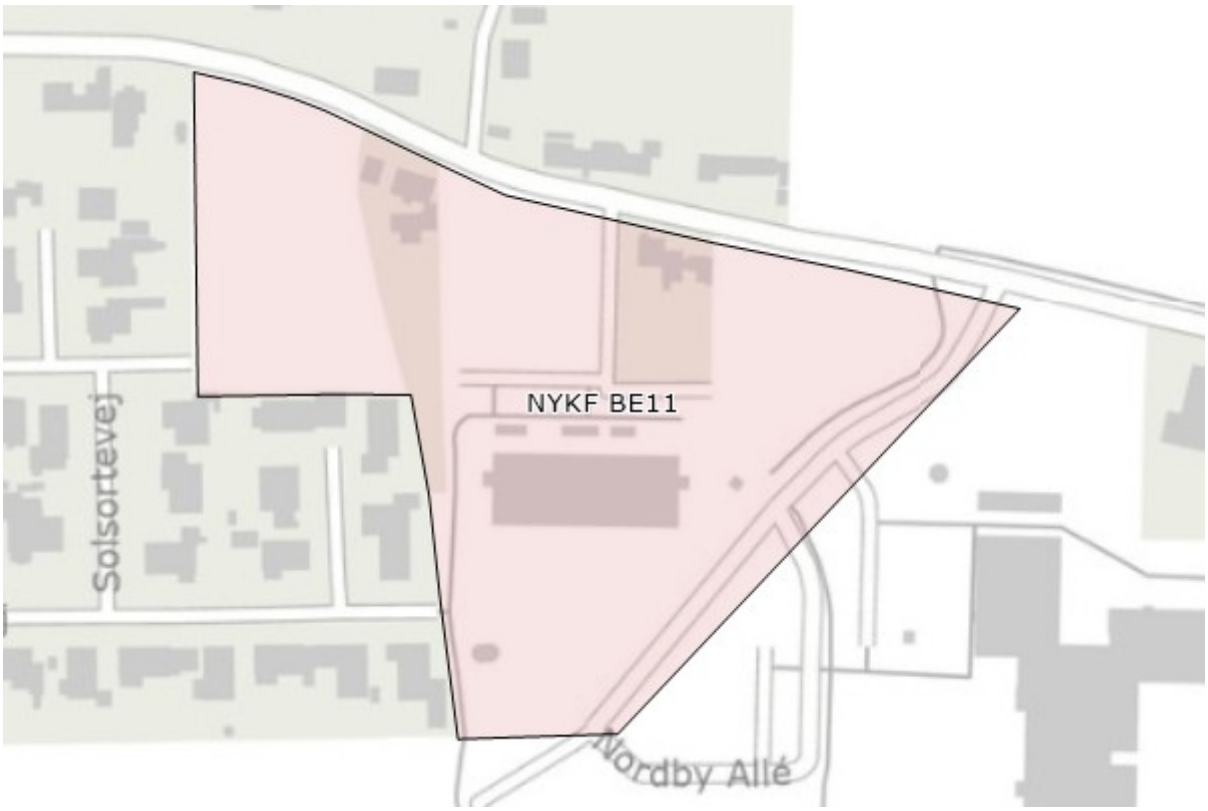
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF BE11 - BLANDET BOLIGOMRÅDE NORDBYEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **offentlig administration**

Boligområde blandet med serviceerhverv. Privat og offentlig service,
herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

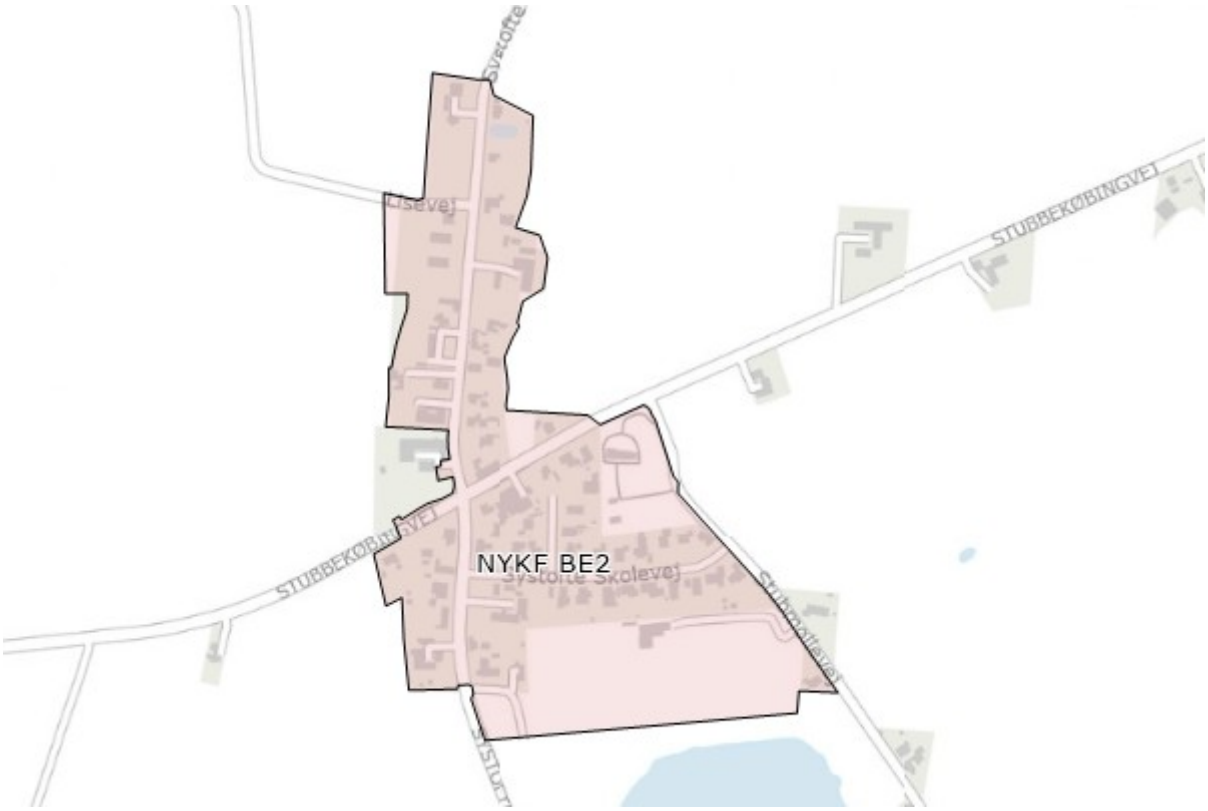
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - SYSTOFTE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF BE3 - AFGRÆNSET LANDSBY - SYSTOFTE SKOVBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF BE4 - AFGRÆNSET LANDSBY - HASSELØ PLANTAGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF BE5 - AFGRÆNSET LANDSBY - KARLEBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

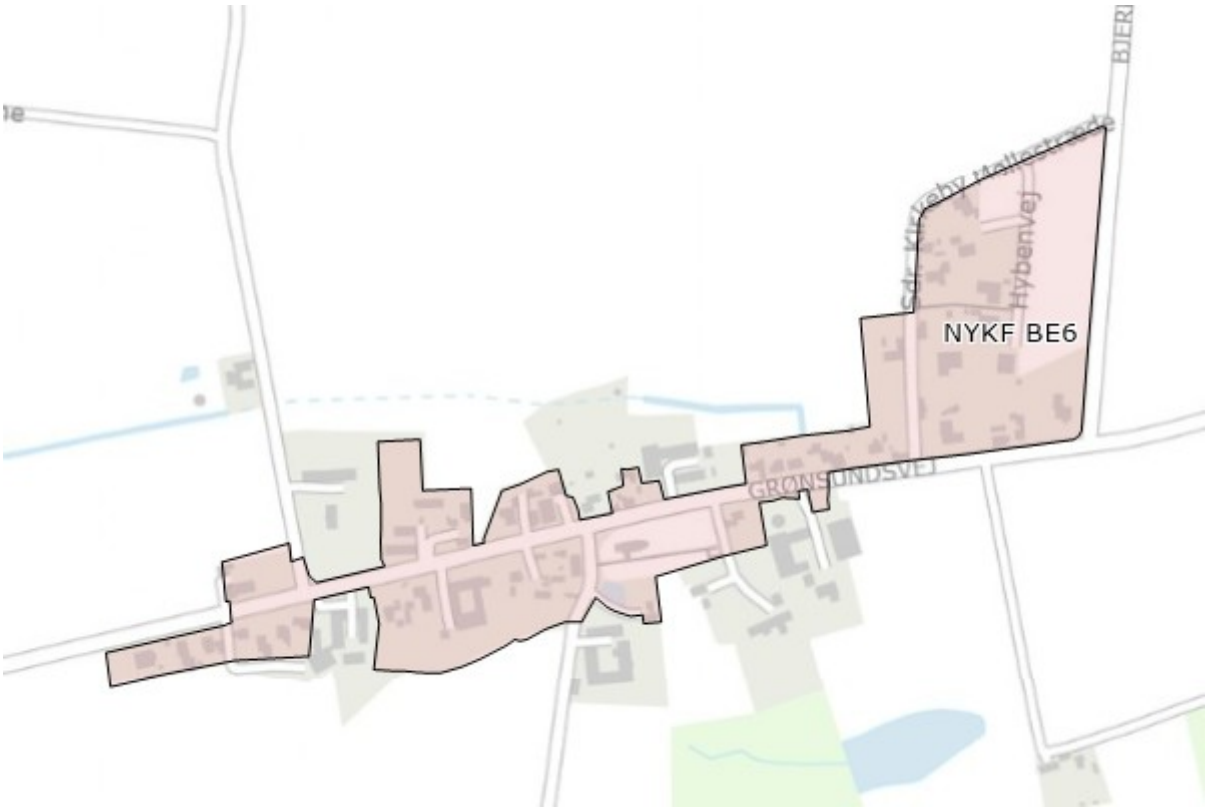
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF BE6 - AFGRÆNSET LANDSBY - SØNDER KIRKEBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF BE8 - AFGRÆNSET LANDSBY - HORREBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

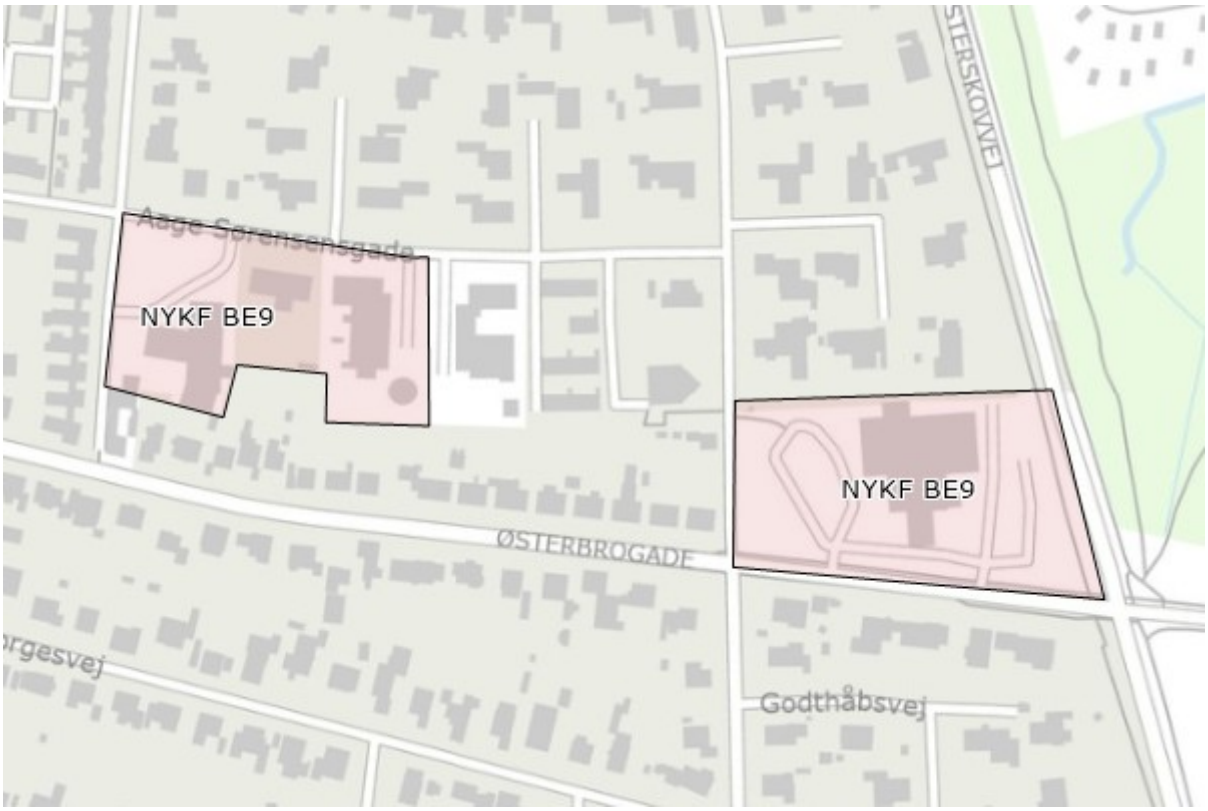
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF BE9 - BLANDET BOLIG/ERHVERV ØSTERBRO




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Erhvervsområde i byen - lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning - evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55 ved boligbebygggelse.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF E15 - ERHVERVSOMRÅDE VED GAABENSEVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service-, engros- og forretningsvirksomhed.
Ombygning af eksisterende erhvervsbebyggelse til boligformål kan tillades

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 4000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Rumfangsbestemmelse ($m^3$ pr. $m^2$) **3** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 55.
Bygningshøjde: max. 8,5 m.

### For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Rumfangsbestemmelse ($m^3$ pr. $m^2$) **3** beregnet den enkelte ejendom

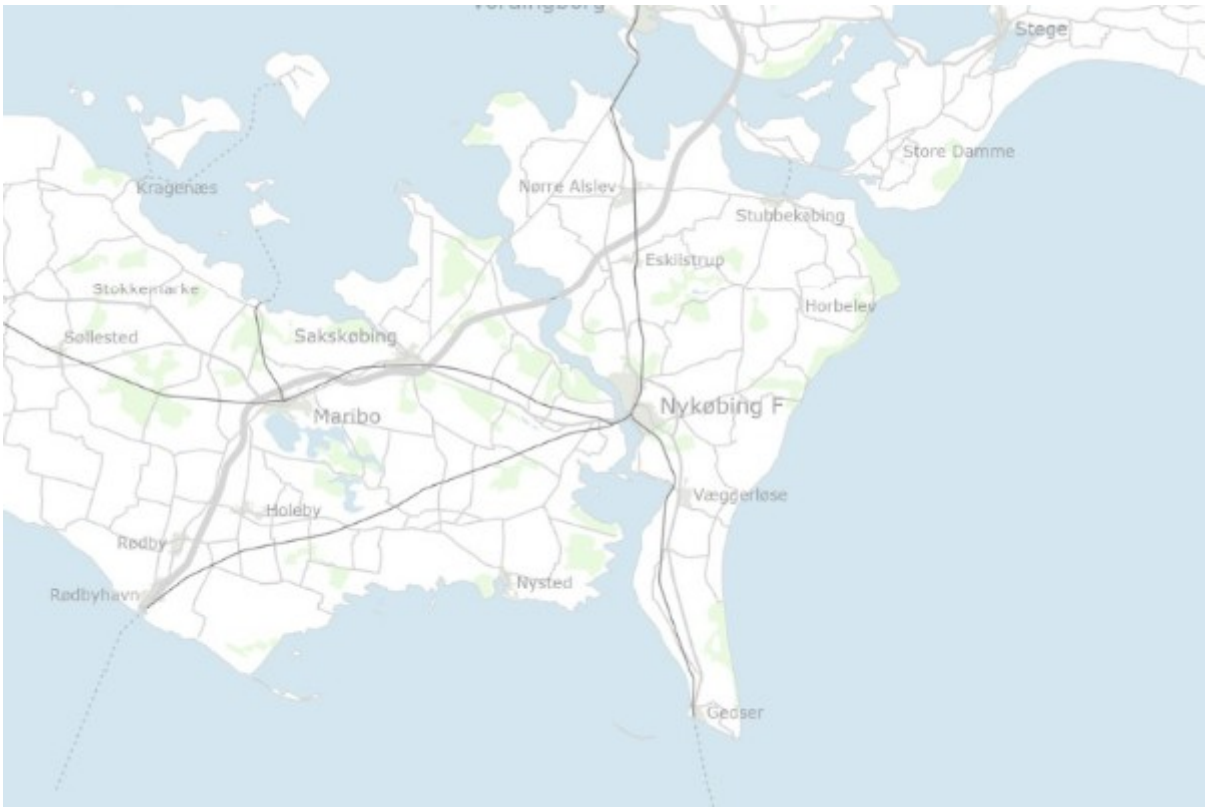
Maksimale antal etager er **8,5**

---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF BE12 - VÆKSTKVARTER




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**

Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Området udlægges til blandet bolig og erhverv. Formålet med området er at det som helhed på sigt omdannes til boligområde. Ejendomme der lovligt anvendes til erhverv, kan fortsætte indtil en omdannelse af den enkelte ejendom sker.
Området forbeholdes virksomheder der kan tage hensyn til omdannelsen til boliger, og ikke giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik.
Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **16 m**

Erhvervsbebyggelse: det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 3 m3 pr. m2 grundareal.
Boligbebyggelse skal indpasses i det eksisterende område.

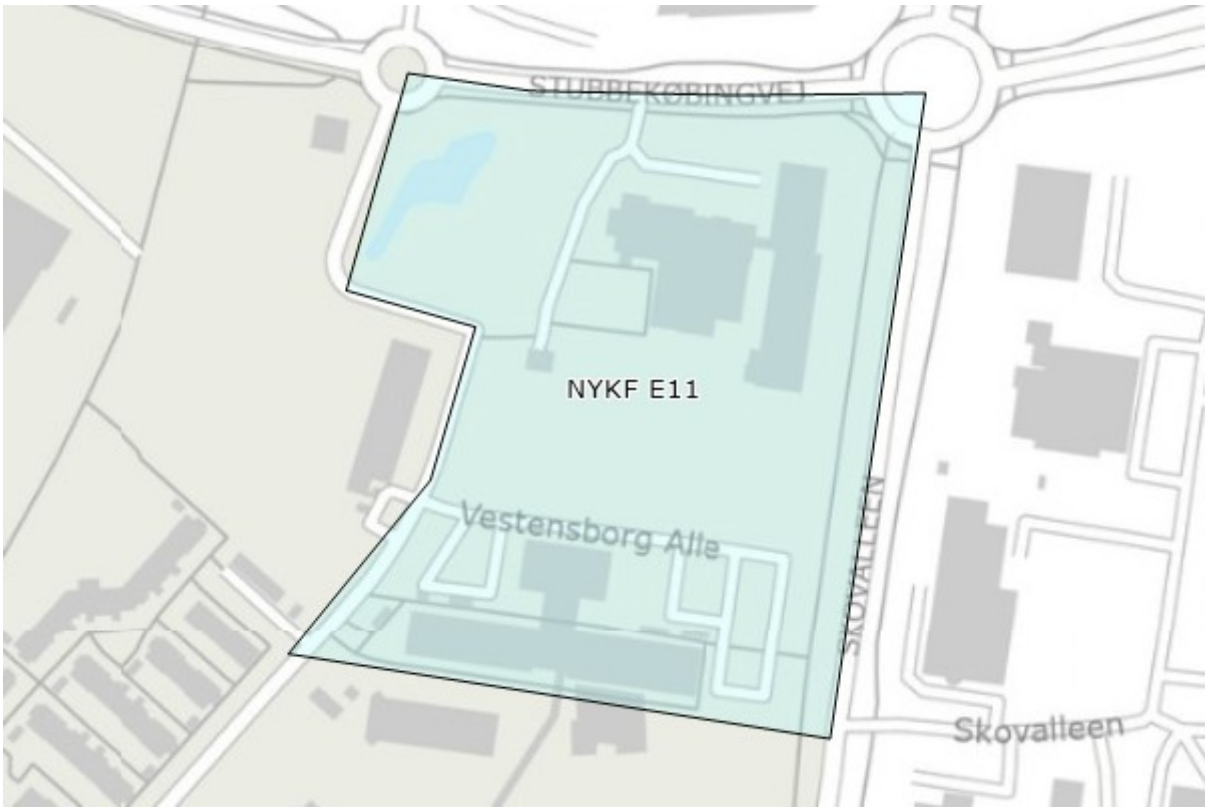
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Områdets eksisterende anvendelse til erhverv kan fortsætte indtil området omdannes til boliger. Omdannelse skal ske under hensyn til eksisterende erhverv, og på en sådan måde at boligområder sikres mod støj.

# NYKF E11 - HOTEL FALSTER




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Liberale erhverv samt serviceerhverv som hotel, mindre feriehotel (ferielejligheder) med max. 100 sengepladser i tilknytning til eksisterende hotel-, konference- og kursusvirksomhed.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **5**

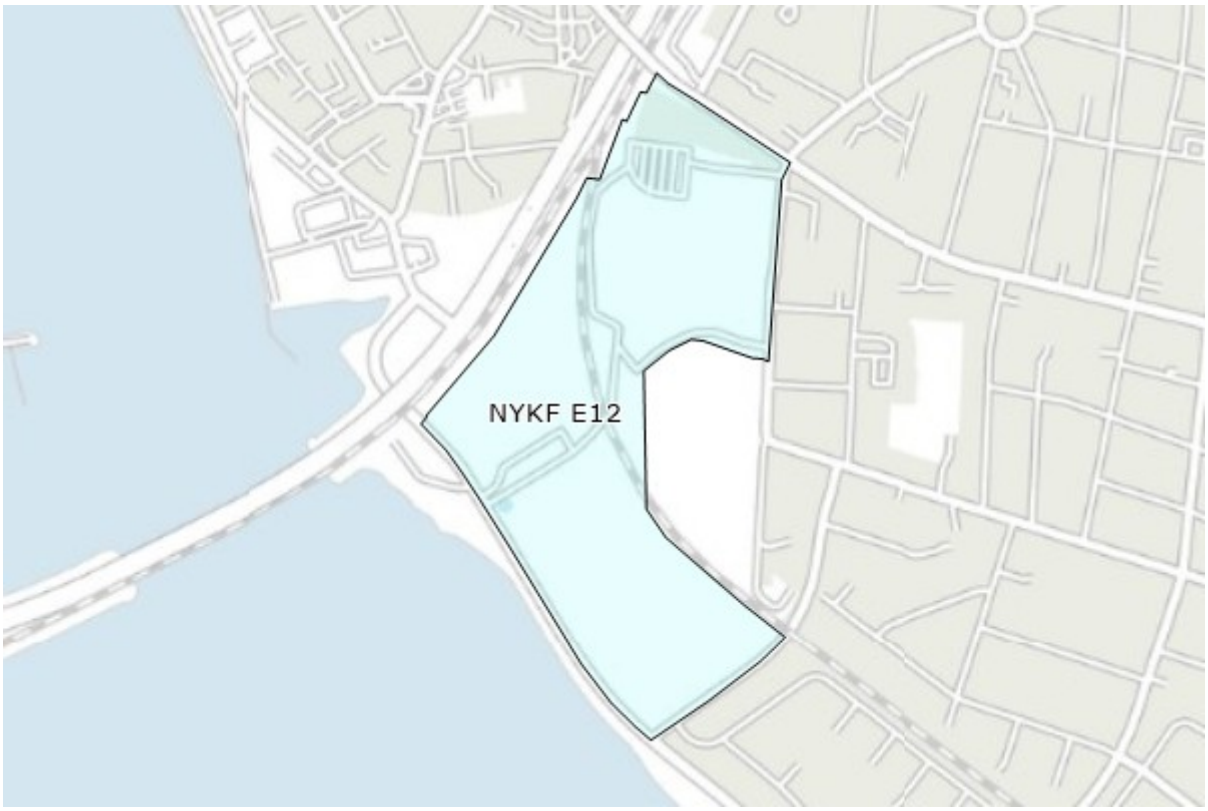
Maksimal højde er **18,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 85.
Max. antal etager, 5.
Max. bygningshøjde 18,5 m.
Andet: Bebyggelse til feriehotel (ferielejligheder) må kun opføres med en max. bebyggelsesprocent på 45 og i max. 2,5 etager.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF E12 - ERHVERVSOMRÅDE VED SUKKERFABRIKKEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**, **produktionsvirksomhed**, **konsekvensområde omkring produktionsvirksomheder**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Rumfangsbestemmelse ($m^3$ pr. $m^2$) **4** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **30 m**

Bebyggelse: Det samlede rumfang af bygninger for området som helhed må ikke overstige 4,5 m3 pr. m2 grundareal.
Bygningshøjde: Max. 30 m, dog max. gesimshøjde mod Østerbrogade: 6,5 m. Enkelte bygninger eller dele af bygninger kan tillades i op til 45 m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det.
Bebyggelsen skal gives en udformning og placering, som sikrer en god helhedsvirkning i forhold til det omliggende boligkvarter og til virkningen fra søsiden.

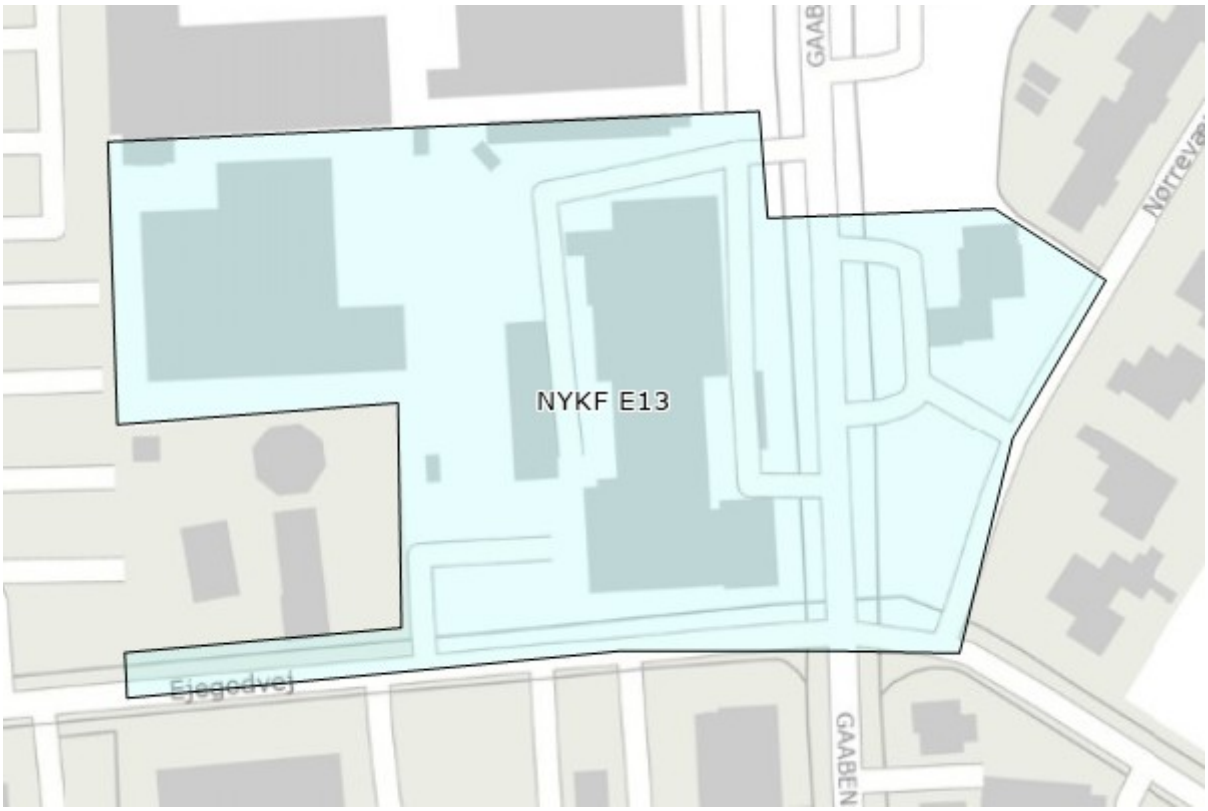
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Hele rammen er omfattet af konsekvenszone omkring produktionserhverv.

# NYKF E13 - ERHVERVSOMRÅDE VED GAABENSEVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsformål, til almindelige industrivirksomheder men kan rumme enkelte mere miljøbelastende virksomheder som fx maskinfabrikker, betonfabrikker m.fl. Boliger er ikke tilladt. Eksisterende lovlig industrivirksomhed kan fortsætte, dog under forudsætning af at de nødvendige miljøgodkendelser opretholdes.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

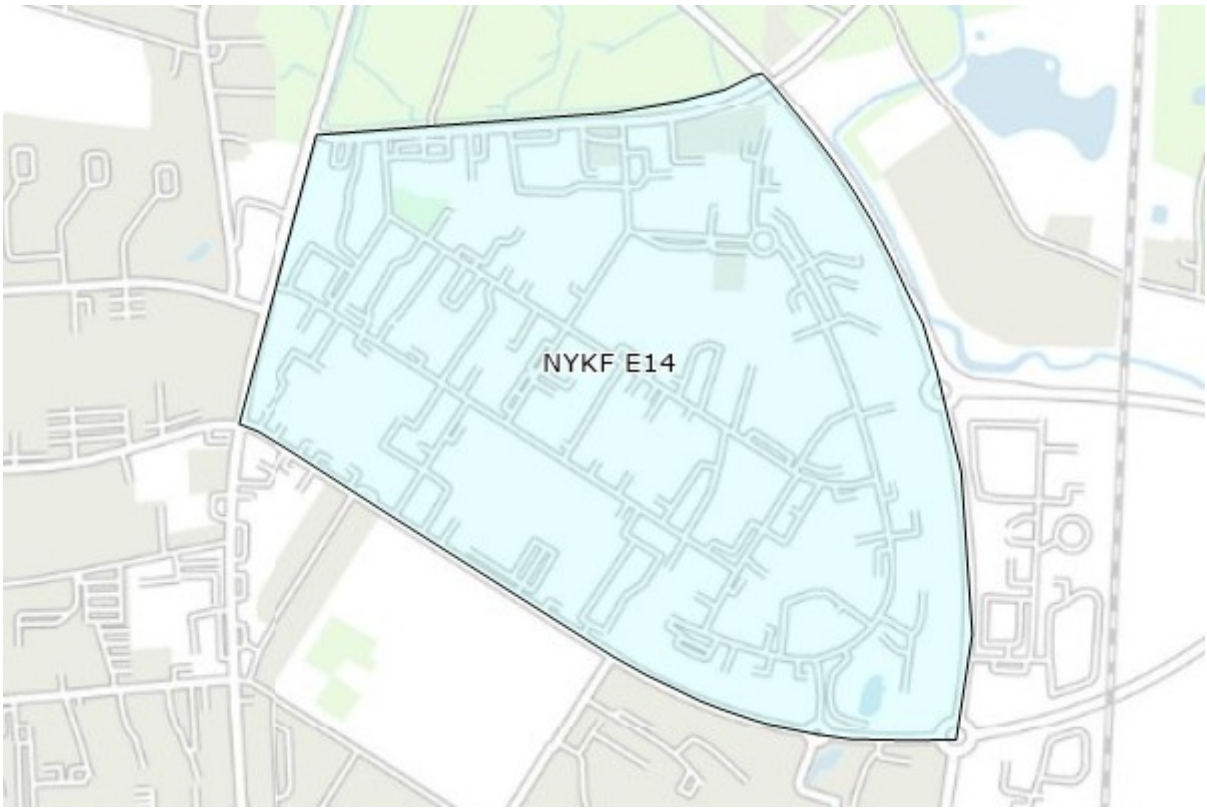
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 55.
Max. bygningshøjde 8,5 m. Der kan tillades større højde for mindre sektioner af bebyggelsen, hvis særlige forhold for en virksomheds drift er afgørende herfor.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF E14 - ERHVERVSOMRÅDE VED GAABENSEVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsformål, til industri, miljøklasse max. 5. Erhvervsområde domineret af almindelige industrivirksomheder men kan rumme enkelte mere belastende produktionsvirksomheder som fx maskinfabrikker, betonfabrikker m.fl. Boliger er ikke tilladt. Eksisterende lovlig industrivirksomhed kan fortsætte, dog under forudsætning af at de nødvendige miljøgodkendelser opretholdes.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Rumfangsbestemmelse ($m^3$ pr. $m^2$) **3** beregnet den enkelte ejendom

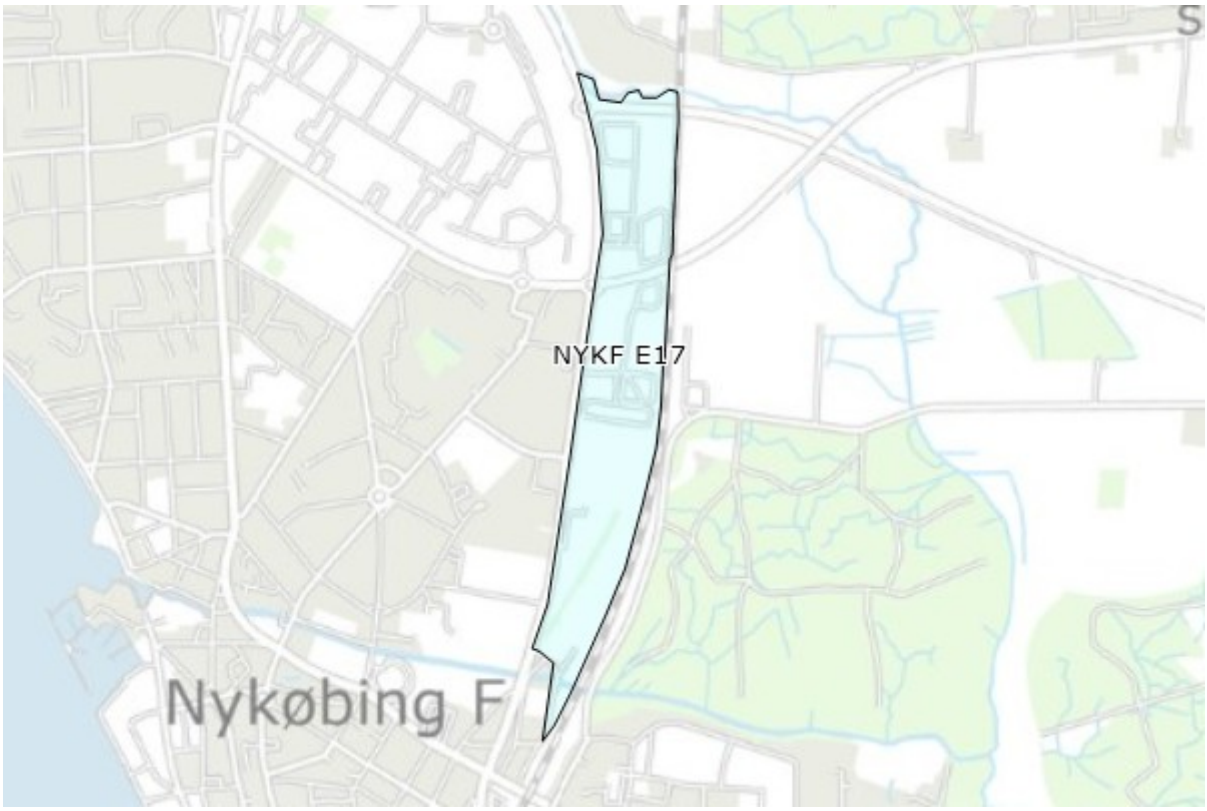
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 55.
Bygningshøjde: max. 8,5 m. Enkelte bygningsdele kan dog tillades højere hvis det er en nødvendighed for virksomhedens udvikling samt drift.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF E17 - ERHVERVSOMRÅDE SKOVALLEEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.
I den sydlige del af rammen ved Godsbanevej kan der etableres et større antal parkeringspladser afhængig af behovet f.eks. pendlerparkering til jernbanen.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 55 for området under et.
Bygningshøjde: Max. 8,5 m. Affaldsforbrændingsanlæg og biomassefyret varmeværk max. 40 m, skorstene dog max. 70 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF E18 - OPLAGSPLADS SUKKERFABRIKKEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **15 m**

Max. bygningshøjde 15 m
Der kan tillades større højde på særlige anlæg. Bebyggelsen skal gives en udformning og placering som sikrer en god helhedsvirkning set fra søsiden.

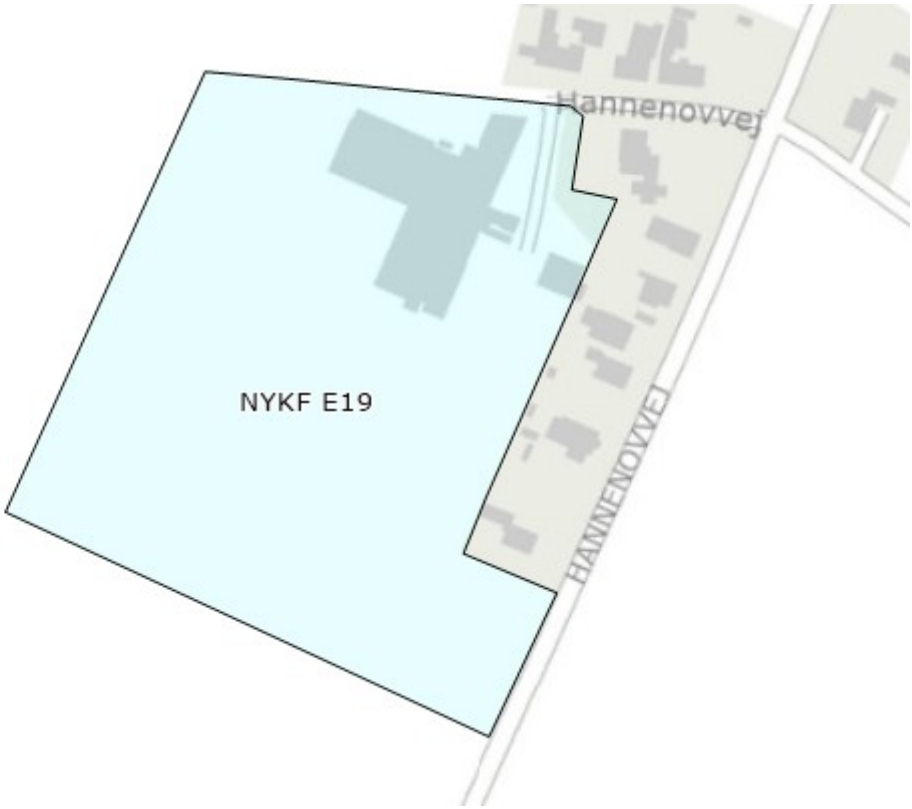
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Hele rammen er omfattet af konsekvenszone omkring produktionserhverv.

# NYKF E19 - ERHVERVSOMRÅDE - GULDBORGSUND ELEMENTFABRIK




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsformål, enkeltvirksomhed i det åbne land. Der kan inden for området kun etableres en virksomhed.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

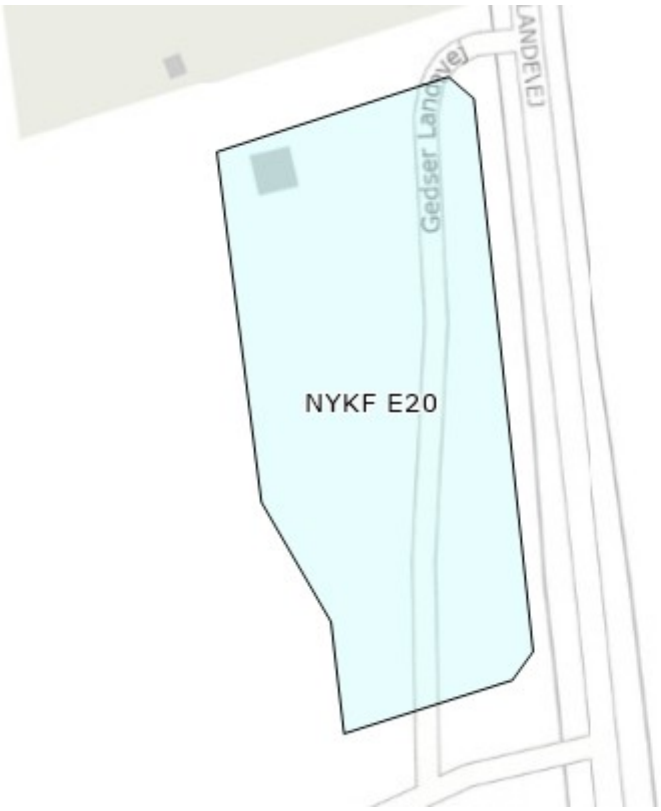
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Max. bygnings-højde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF E20 - ERHVERVSOMRÅDE VED GEDSER LANDEVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsformål, enkeltvirksomhed i det åbne land. Der kan inden for området kun etableres en virksomhed.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

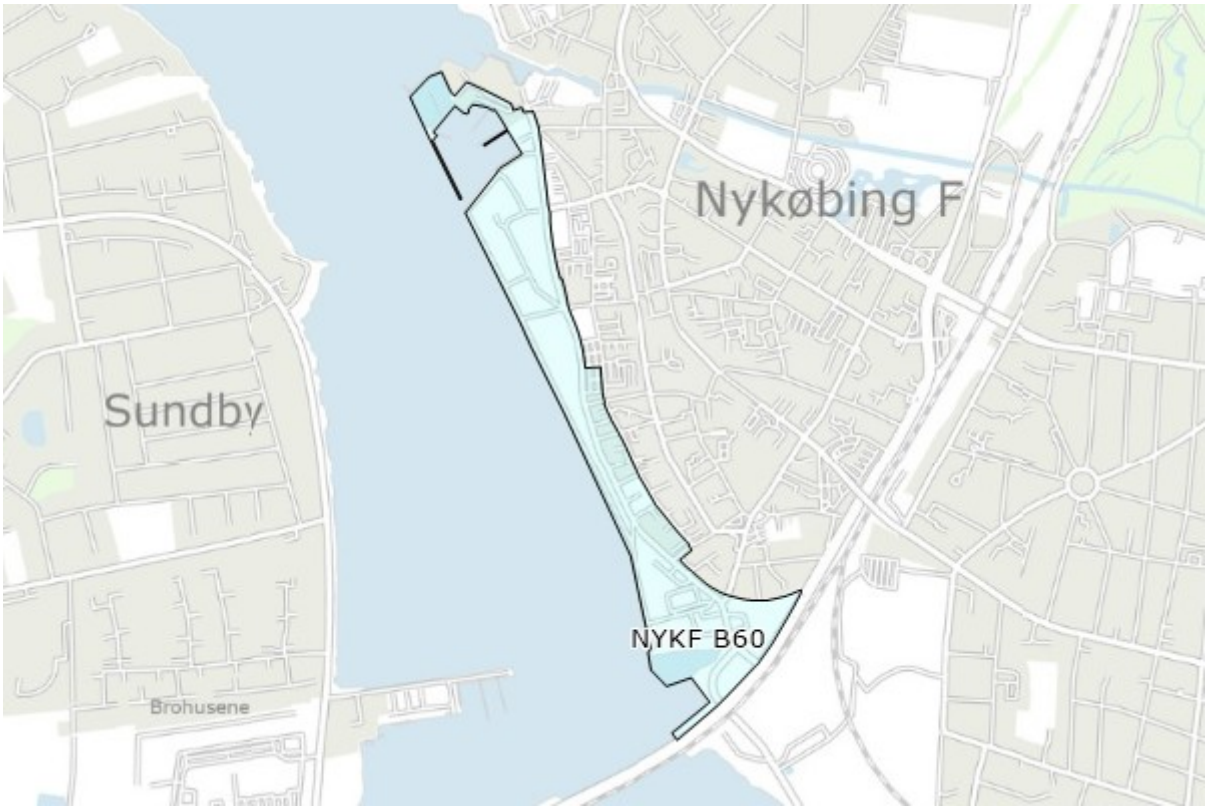
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området som helhed, 20. Max.
Max. antal etager, 1.
Bygnings-højde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B60 - BYOMDANNELSE AF NYKØBING F. ERHVERVSHAVN




## 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.

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til byomdannelsesområde, der transformeres fra erhvervsområde til boliger. Området udlægges til en blanding af boliger, kontorerhverv og offentlige formål. Eksisterende virksomheder kan fortsætte indtil de ophører.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **50 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom max. 150.
Bygningshøjde max. 50 m.

## For 'Byomdannelsesområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **50 m**

## Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

***Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.***

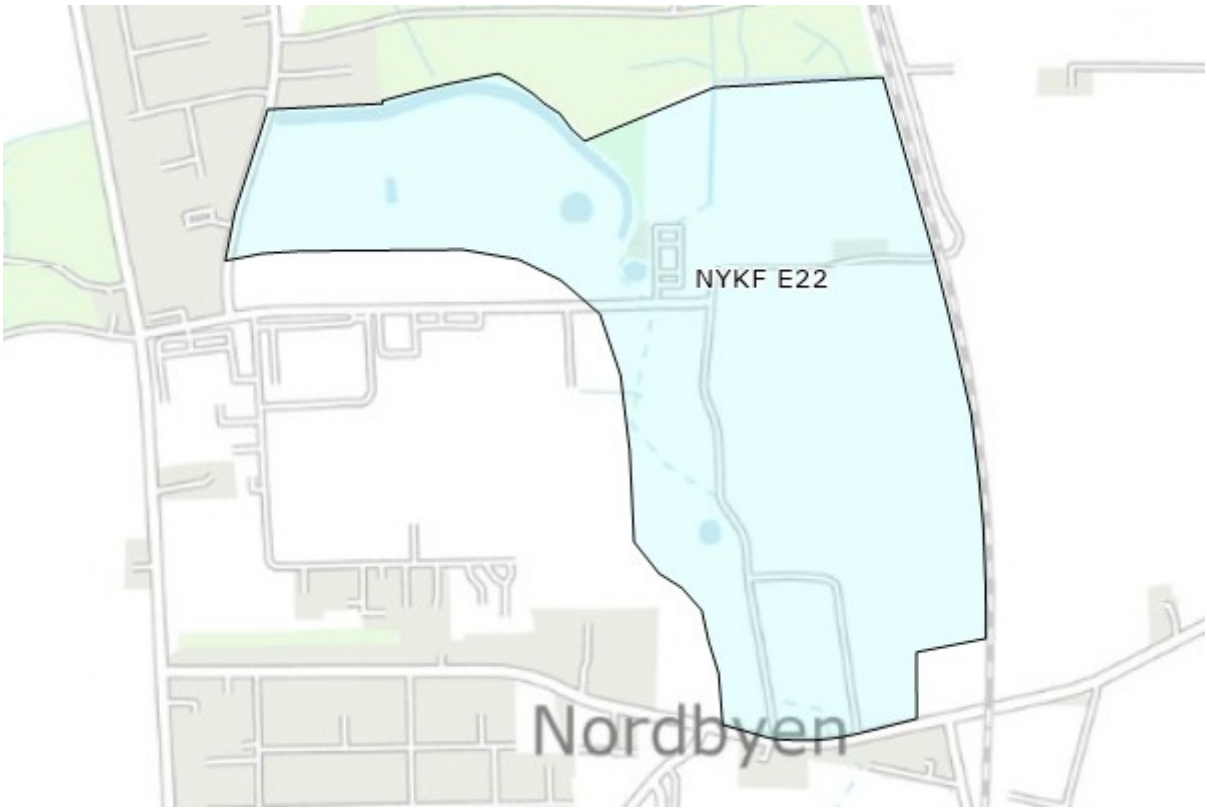
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Åbne, rekreative, offentlige byrum skal udgøre minimum 30% af den samlede rammes areal.

# NYKF E22 - ERHVERVSOMRÅDE VED NORDBYEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **produktionsvirksomhed**

Erhvervsområde. Produktionsvirksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger, og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Erhvervsområdet skal håndtere max. miljøklasse 5. Området zoneres via lokalplanlægning således at miljøklasse 3-5 er beliggende længst fra boligområder.
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55. Max antal etager 2. Max. bebyggelseshøjde, 85 m.

Dog kan enkelte bygninger eller dele af bygninger tillades højere, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør dette.

### For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

### Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

***Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.***

Inden for rammearealet NYKF E22 (Erhvervsområdet Nordbyen) kan der kun planlægges for erhverv, som ikke medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet eller en arealanvendelse, som ikke medfører en øget fare for forurening af BNBO.
Såfremt der planlægges for virksomhedstyper og anlæg i rammen, som medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet, skal det i en grundvandsredegørelse i medfør af § 2 i bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 være godtgjort:
• • at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse,
• • at lokalisering uden for de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig,
• • at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.
Tilsvarende redegørelseskrav gør sig gældende, hvis der sker udlæg af nye arealer i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor arealanvendelsen medfører en øget fare for forurening af grundvandet

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

### Opholds- og friarealer

Der udlægges et bredt beplantningsbælte (minimum 20-30 m) mellem erhvervsområdets sydlige del og Kraghave Møllevej.
Der udlægges desuden et skovområde på over 5 ha. beliggende nord for Kraghave Møllevej, vest for det eksisterende jernbanespor og i den sydligste del af denne kommuneplanramme.

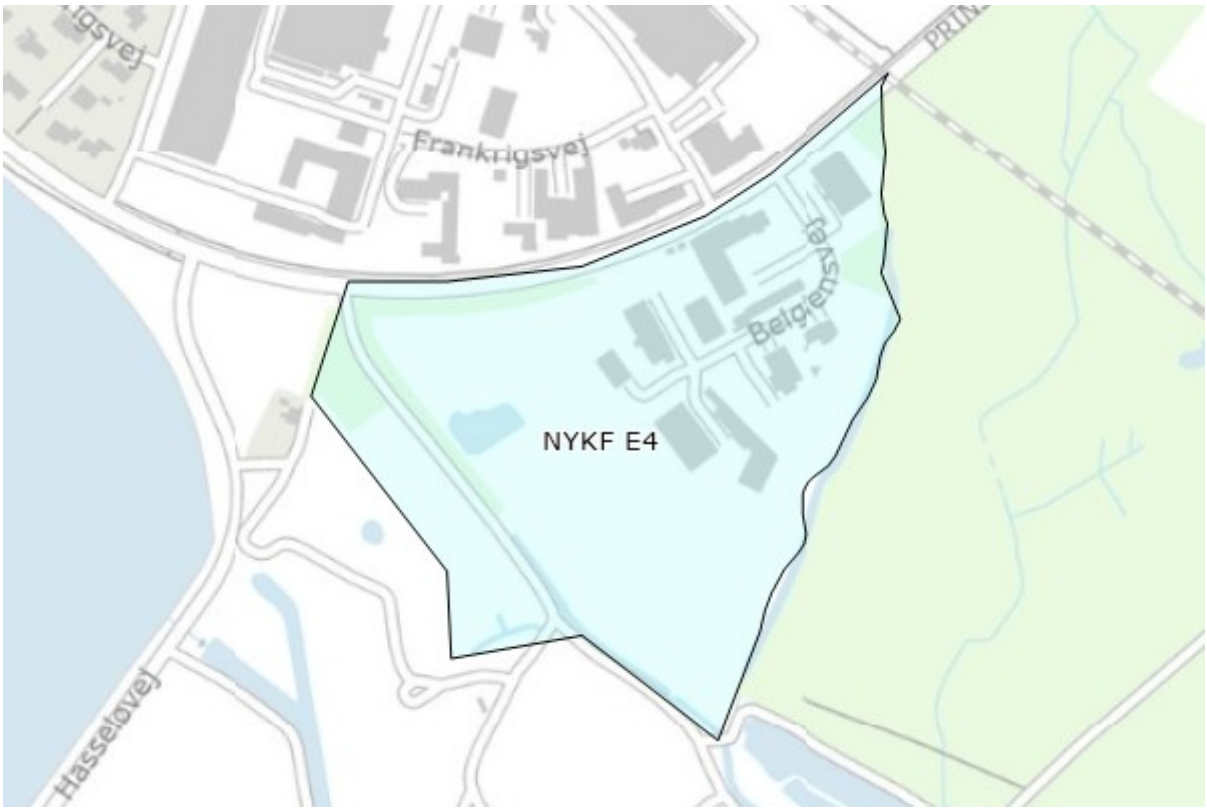
## Infrastruktur

Trafikafvikling til og fra området skal alene ske via Nordensvej, således at Kraghave Møllevej kun benyttes til at afvikle trafikken fra boligområdet og nabolandsbyer.
Erhvervsområdet udlægges i zoneringer med rum for forskellige typer af erhverv og trafik.
Zoneopdelingen etableres med hensyn til nærliggende boligområder.

## Særlige bestemmelser

Hele rammen er omfattet af konsekvenszone omkring produktionserhverv.

# NYKF E4 - ERHVERVSOMRÅDE ØSTERBRO




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning - evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 55.
Bygningshøjde: max. 8,5 m.

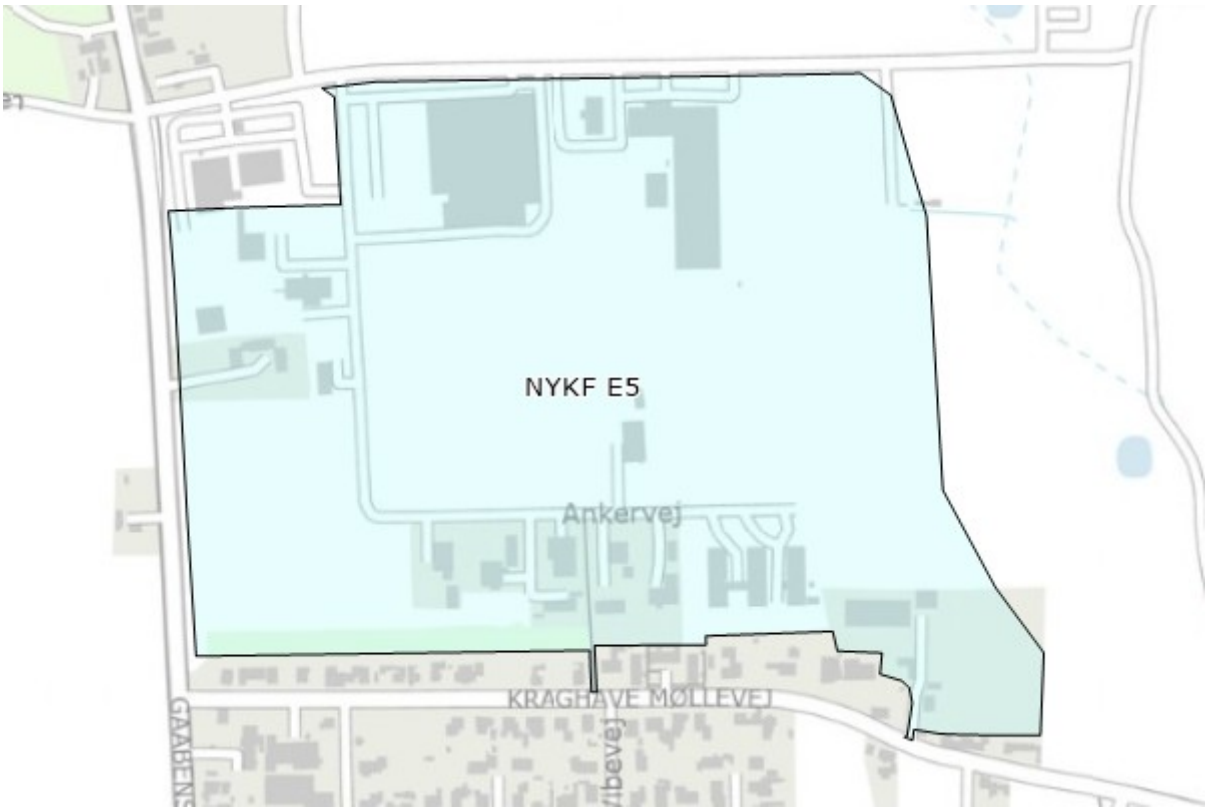
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Langs områdets grænse skal der udlægges areal til afskærmende beplantning i mindst 10 meters bredde.

# NYKF E5 - NORDENSVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 55. Dog op til 80, såfremt parkering etableres som kælderparkering.
Bygningshøjde max. 8,5 m. Dog kan enkelte bygninger eller dele af bygninger tillades højere, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør dette.
Max. antal etager, 2.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mod hovedlandevejen skal der etableres afskærmende beplantning.

## Særlige bestemmelser

Hele rammen er omfattet af konsekvenszone omkring produktionserhverv.

# NYKF E6 - ERHVERVSOMRÅDE VED GEDSER LANDEVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning - evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Der må ikke etableres digitale skilte med skiftende tekst og billeder

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

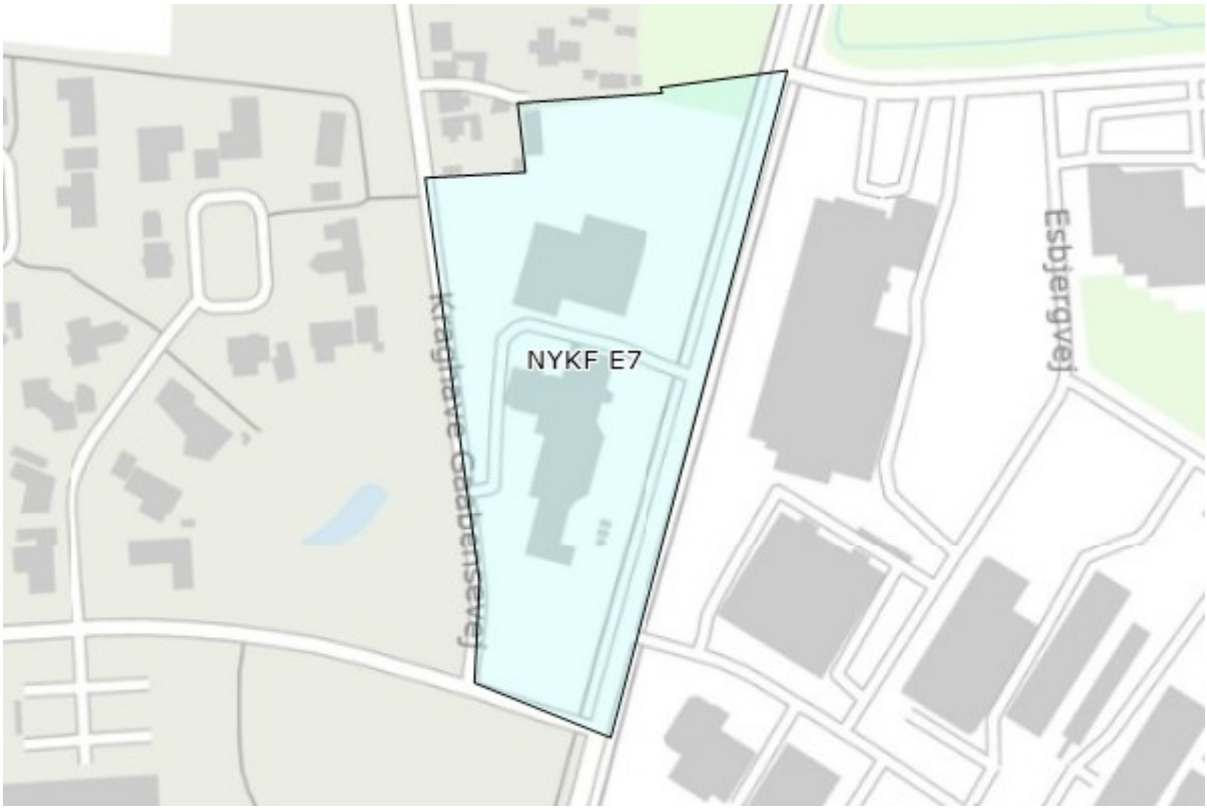
Bebyggelsesprocent: Max. 55.
Bygningshøjde: max. 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

# NYKF E7 - ERHVERVSOMRÅDE MELLEM GAABENSEVEJ OG KRAGHAVE GAABENSEVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsformål, såsom lager- og værkstedsvirksomhed, administration, service-, engros- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig og lignende) i tilknytning til virksomheden. Der må ikke placeres virksomhed, der kan være til gene for omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **35%**

Rumfangsbestemmelse ($m^3$ pr. $m^2$) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m. Der kan tillades større højde for mindre sektioner af bebyggelsen, hvis særlige forhold for en virksomheds drift er afgørende herfor.
Max. rumfang 2m3 pr. m2.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 35.

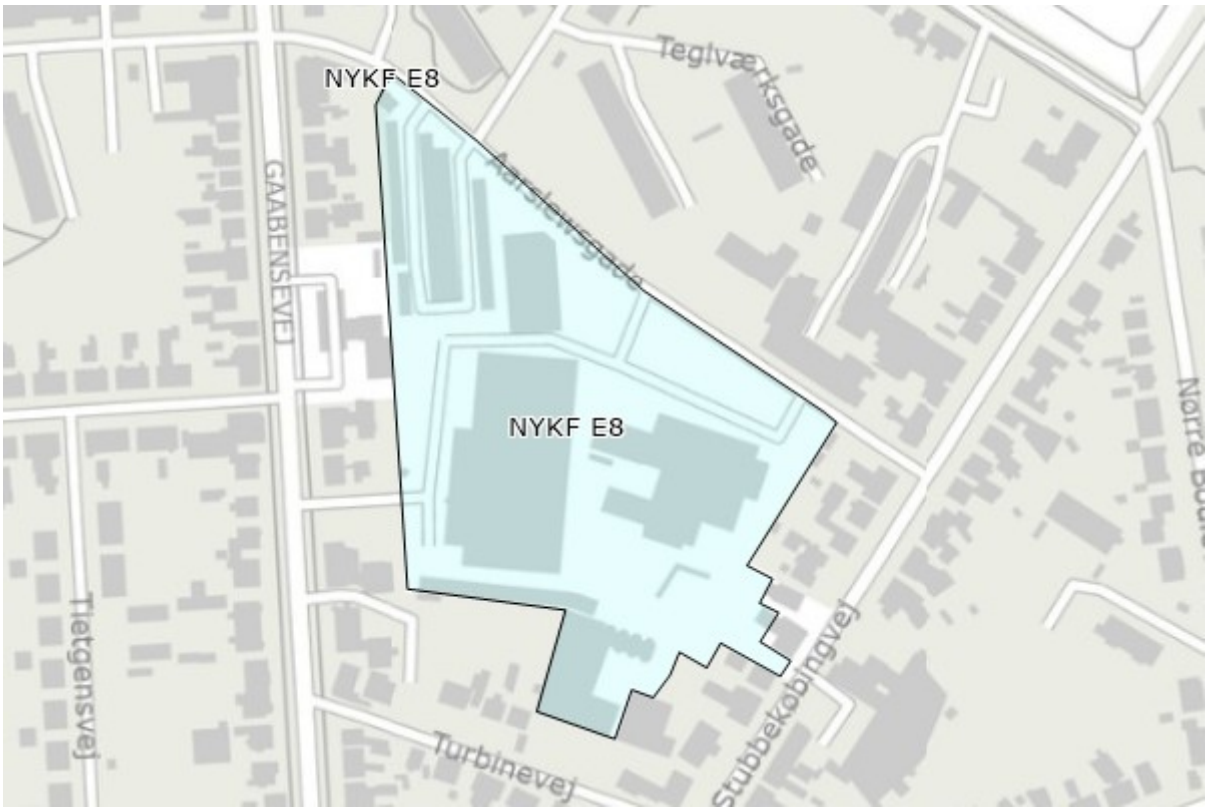
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Langs områdets grænse mod nord og vest skal der etableres afskærmende beplantning i mindst 5 meters bredde

# NYKF E8 - ERHVERSOMRÅDE VED GAABENSEVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning - evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Rumfangsbestemmelse ($m^3$ pr. $m^2$) **3** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m. Der kan tillades større højde for mindre sektioner af bebyggelsen, hvis særlige forhold for en virksomheds drift er afgørende herfor.
Max. rumfang 3m3 pr. m2.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF E9 - NORDENSVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

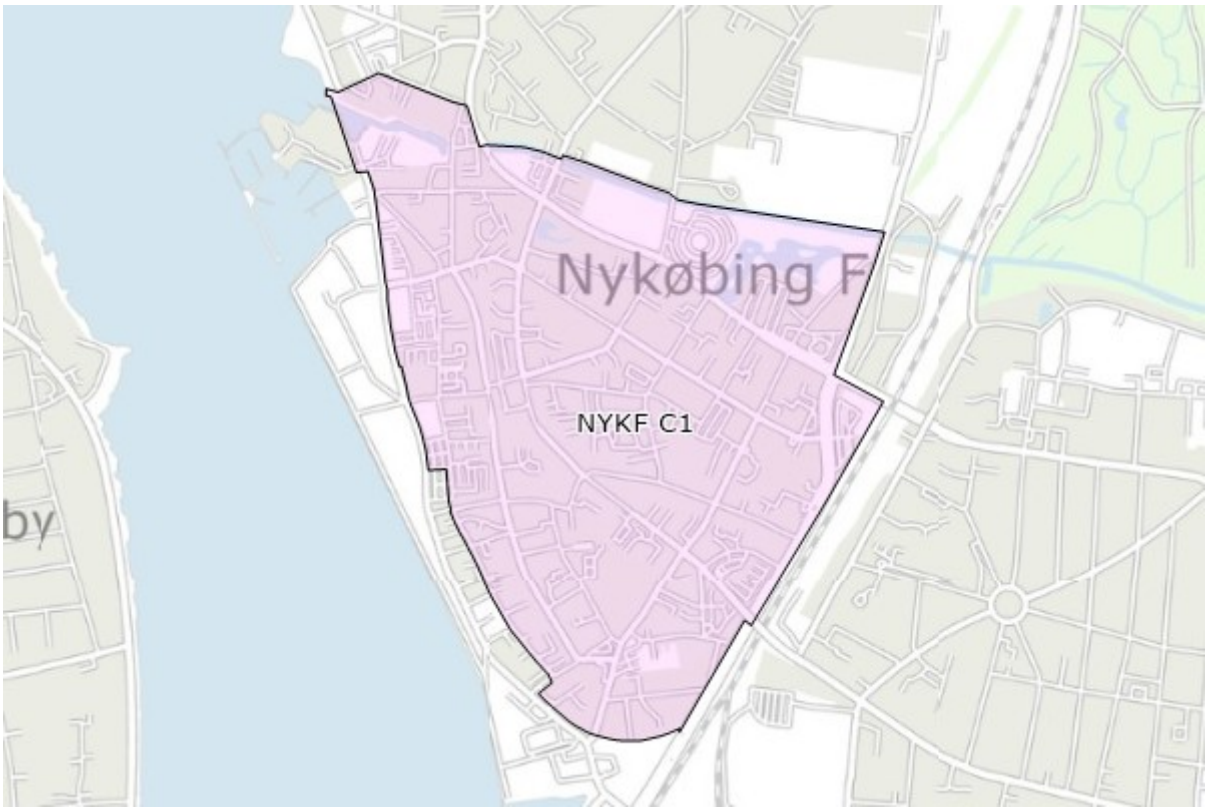
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 55. Dog op til 80, såfremt parkering etableres som kælderparkering.
Bygningshøjde max. 8,5 m. Dog kan enkelte bygninger eller dele af bygninger tillades højere, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør dette.
Max. antal etager, 2.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF C1 - BYMIDTEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening.
Butikker og eventuel fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil må normalt kun etableres i bebyggelsens stueetage. Liberale erhverv, såsom klinikker, kontorer og pengeinstitutter mv., må ikke etableres i stueetagen på følgende gadestrækninger: I begge sider af Østergågade, Jernbanegade fra Lilletorv til Tværgade, St. Kirkestræde på strækningen 1-15 A samt stueetagen ud mod Torvet. Der kan efter dispensation meddeles tilladelse til liberale erhverv, klinikker mv., hvor særlige adgangsforhold betinger det, i stueetagen på strækningen Slotsgade, Langgade, Raadhusstræde,
St. Kirkestræde 15B-17 samt Nygade 1-17.
I stueetagen langs alle de ovennævnte strækninger må der ikke indrettes boliger.Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 95.000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 3500 m2, for udvalgsvarebutikker 2000 m2

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **130%** af den enkelte ejendom

Bebyggelsesprocent: Max. 125 for området som helhed.
Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse.
Bebyggelsesprocent i boligområderne Vendersgade, Løyesgade, Lollandsgade - Slotsgade, Slotsporten, Gl. Toldbod, Engvej - syd for Svanedammen og nord for Søndergade - de offentlige områder omkring Klosterkirken, Centralbiblioteket og parken ved Højbrogade:
Max. 50-60 for hver enkelt ejendom. I boligområderne, hvor særlige forhold taler herfor, kan bebyggelsen uanset ovenstående fastlægges som sluttet bebyggelse i en maksimal dybde på 10,0 m.
Bygningshøjde: Max. 2,5 etage, gesimshøjde 6,5 m. Mindst 20% af de to førstnævnte boligområder skal anvendes til større samlede friarealer. Området - parken ved Højbrogade - skal bortset fra mindre kundevognsskure friholdes fra bebyggelse. Bebyggelsen langs gaderne fastlægges som sluttet bebyggelse i en dybde af højst 13,5 m.
Bebyggelsens omfang, herunder bebyggelsesprocent, bebyggelsens dybde og placering, kan dog reguleres ved bygningsprofiler og byggezoner i lokalplan, når krav til opholds- og parkeringsarealer iagttages.
Bygningshøjde: Langs gaderne højst 3 etage og på bagarealerne højst 2 etager. Bygningshøjden kan dog tilpasses den omkringliggende bebyggelse.
Opholdsarealer skal mindst udgøre 20 % af det samlede areal til boligformål og 10 % af det samlede areal til erhvervsformål.
I forbindelse med lokalplanlægning for området omkring Slotsbryggen kan der gives mulighed for bebyggelse i op til 5 etager og enkelte steder langs den indre kanal i op til 6 etager.
I forbindelse med lokalplanplanlægning for området omkranset af Stengade, Sundbystræde og Gl. Toldbod kan der gives mulighed for bebyggelse i op til 4 etager, flade tage, bygningshøjde på max. 17 m og en bebyggelsesprocent på 100.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse.

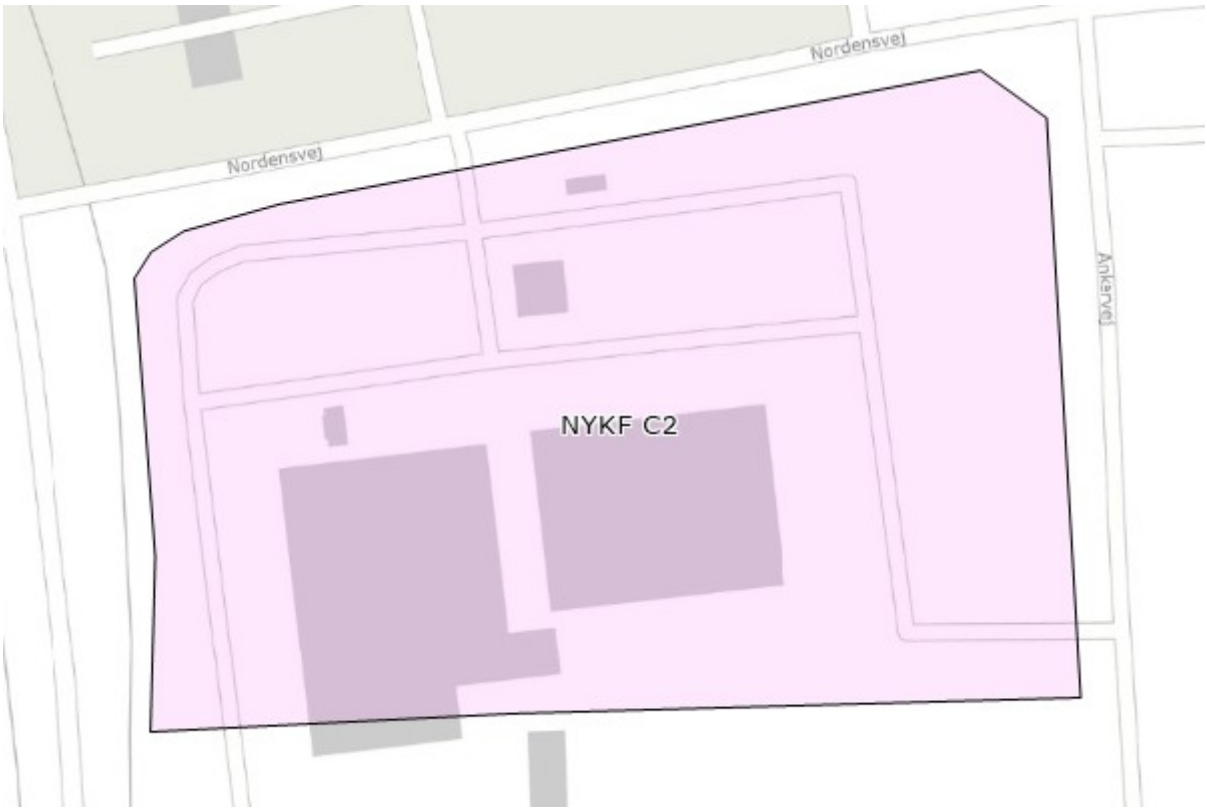
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser

# NYKF C2 - LOKALCENTER NORDBYEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **lokalcenter**

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 1500 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2, og den maksimale butiksstørrelse for
udvalgsvarebutikker 500 m2.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

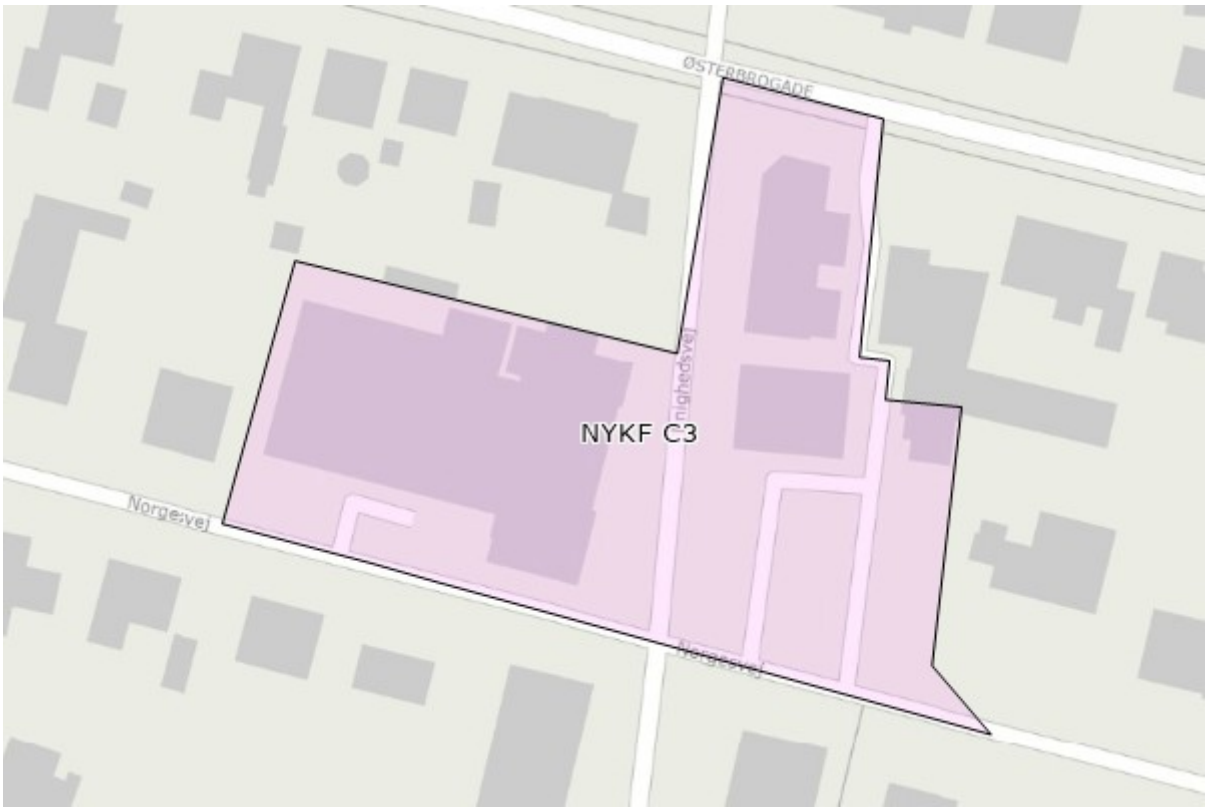
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF C3 - LOKALCENTER ØSTERBRO




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 500 m2.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 90.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: Bebyggelse skal gives en ydre udformning i overensstemmelse med den omkringliggende villabebyggelse.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF C4 - LOKALCENTER LINDHOLMCENTRET




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening. Butikker må kun placeres i stueetagen.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 500 m2.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **105%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **14 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 105.
Max. antal etager, 4 etager.
Max. bygningshøjde, 14 m. Herudover kan enkelte bygninger fastlagt ved byggefelt i lokalplan opføres med 5 etager og bygningshøjde 17 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

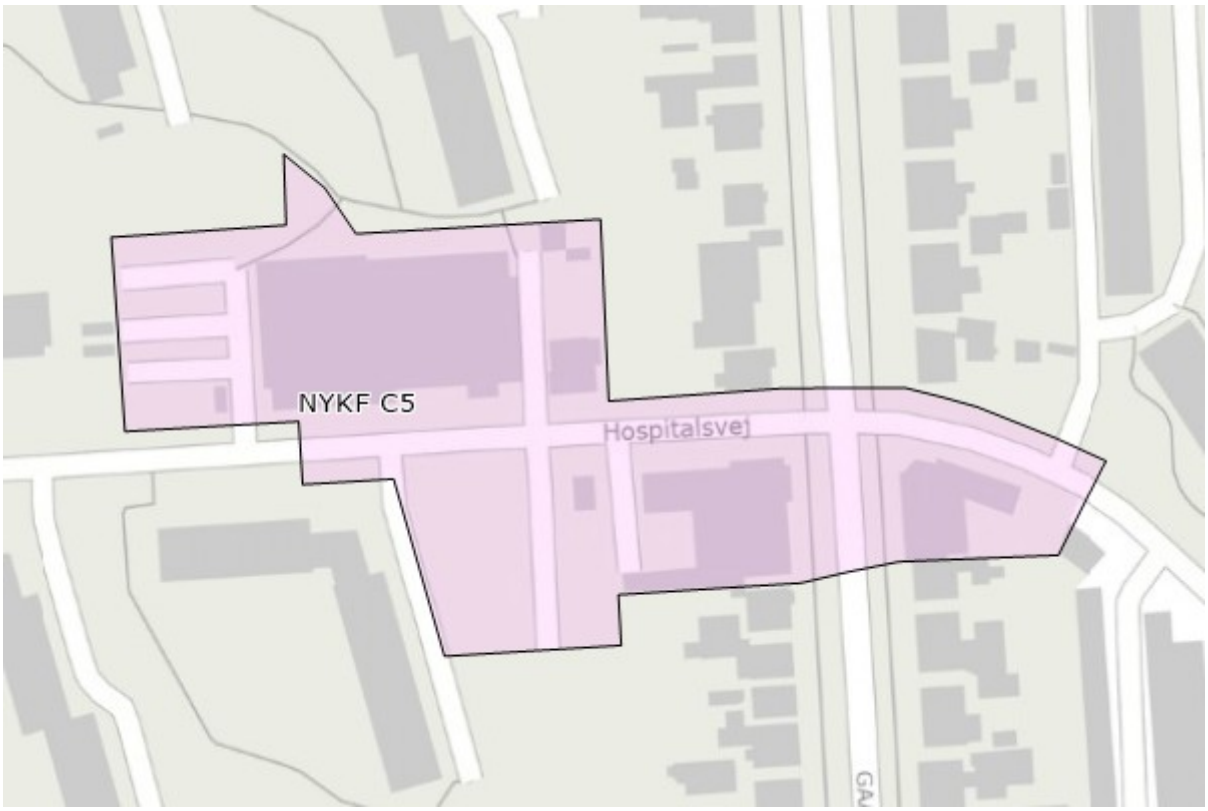
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYKF C5 - LOKALCENTER NØRREBRO




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 500 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF C6 - LOKALCENTER YDRE NØRREBRO




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 500 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

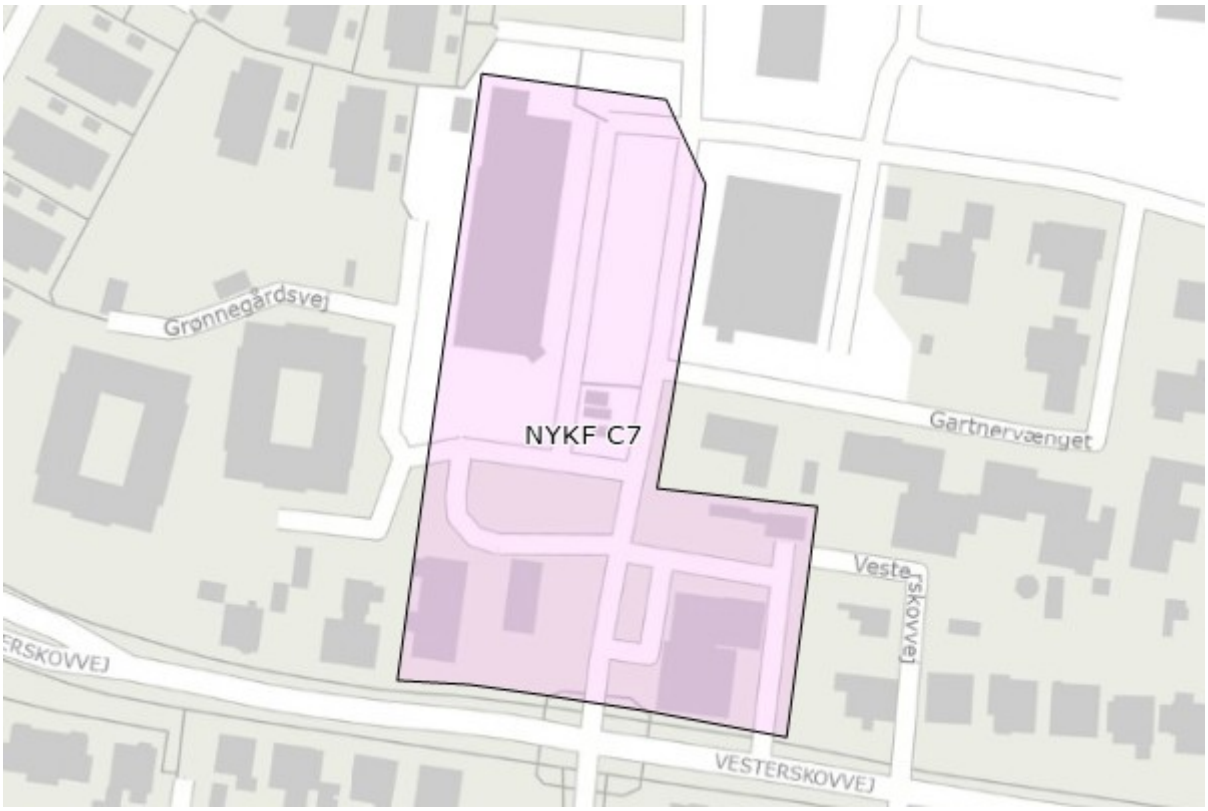
Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF C7 - LOKALCENTER NORDLIGE ØSTERBRO




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bydelscenter**

Bycenterområde - Detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening. Butikker må kun placeres i stueetagen. Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 1500 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50. Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 10 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser

# NYKF R1 - SLOTSBRYGGEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Fritidsformål (lystbådehavn, bådeplads, klubhuse samt mindre værksteder i tilknytning hertil). Restaurationsvirksomheder og offentlige formål (bypark, parkering og lign.) som har en naturlig tilknytning til områdets fritidsformål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 10 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF R10 - FRITIDSOMRÅDE KOHAVEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Fritids- og aktivitets område (bl.a. kolonihaver, hundetræning, boldspil og lignende).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde. 5m.
For kolonihaver
Grundstørrelse: Max. 400 m2 for hver haveparcel.
Bebyggelse: Max. 30 m2 på hver haveparcel.
Der skal friholdes et areal til afskærmende beplantning i 20 meters bredde langs områdets vest-, syd- og østgrænse.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF R13 - GRØNT BÆLTE - VEJUDLÆG NORDENSVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Grøn kile m. vejanlæg

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bygningsanlæg

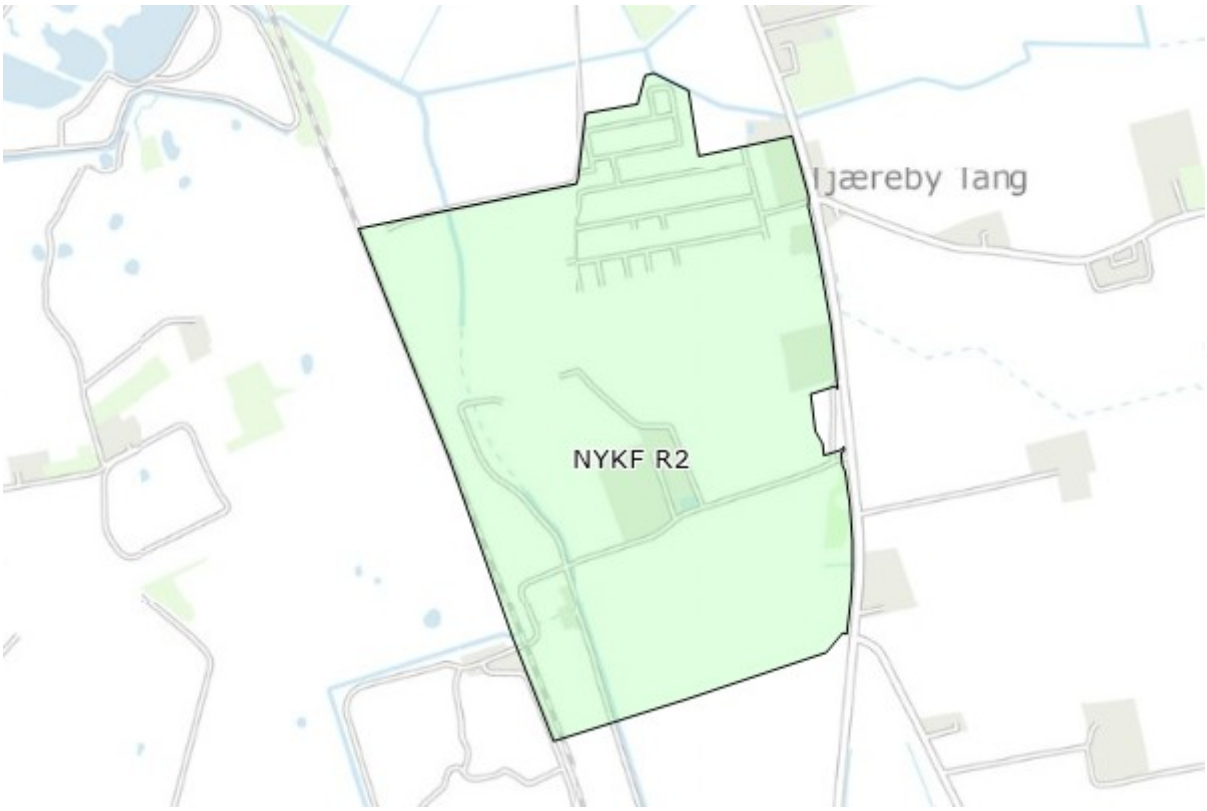
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Hele rammen er omfattet af konsekvenszone omkring produktionserhverv.

# NYKF R2 - HASSELØ NOR - FRITIDSANLÆG




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Fritidsanlæg (idrætsanlæg, kolonihaver og lignende friluftsformål).

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF R3 - FRITIDSOMRÅDE NØRREBRO




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **lystbådehavn**

Fritidsformål (lystbådehavn, badestrand og grønt område).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

Inden for området kan opføres de for områdets anvendelse nødvendige, mindre anlæg, herunder skure, bådebroer, badebroer og lign.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF R5 - LYSTBÅDEHAVN PRINSHOLMVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Fritidsformål (lystbådehavn, bådeplads med tilhørende klubhuse samt idrætsanlæg).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

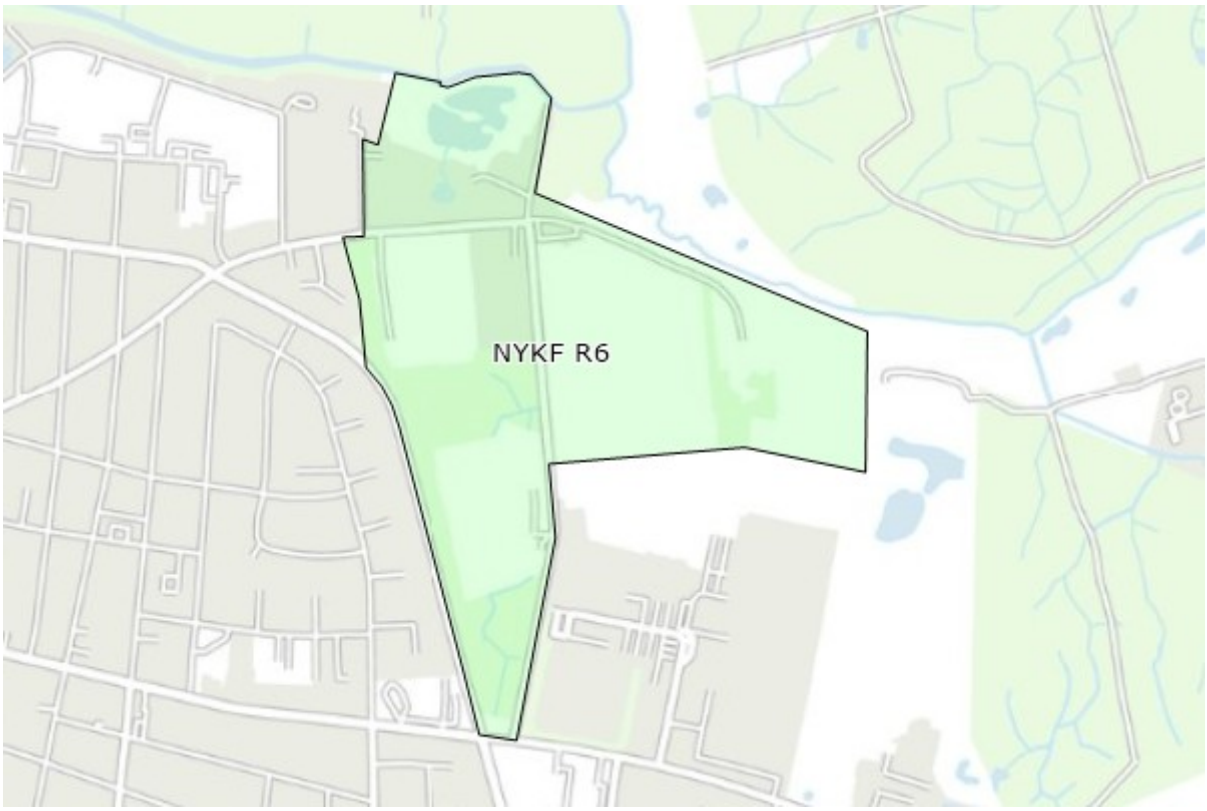
Bebyggelsesprocent for området under et, 10.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger og mindre bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF R6 - VANDREHJEM NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Fritidsformål (offentligt friareal, campingplads, vandrerhjem, dyrepark, idrætspark og lignende friluftsformål) samt serviceerhverv som hotel, konference og kursusvirksomhed.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

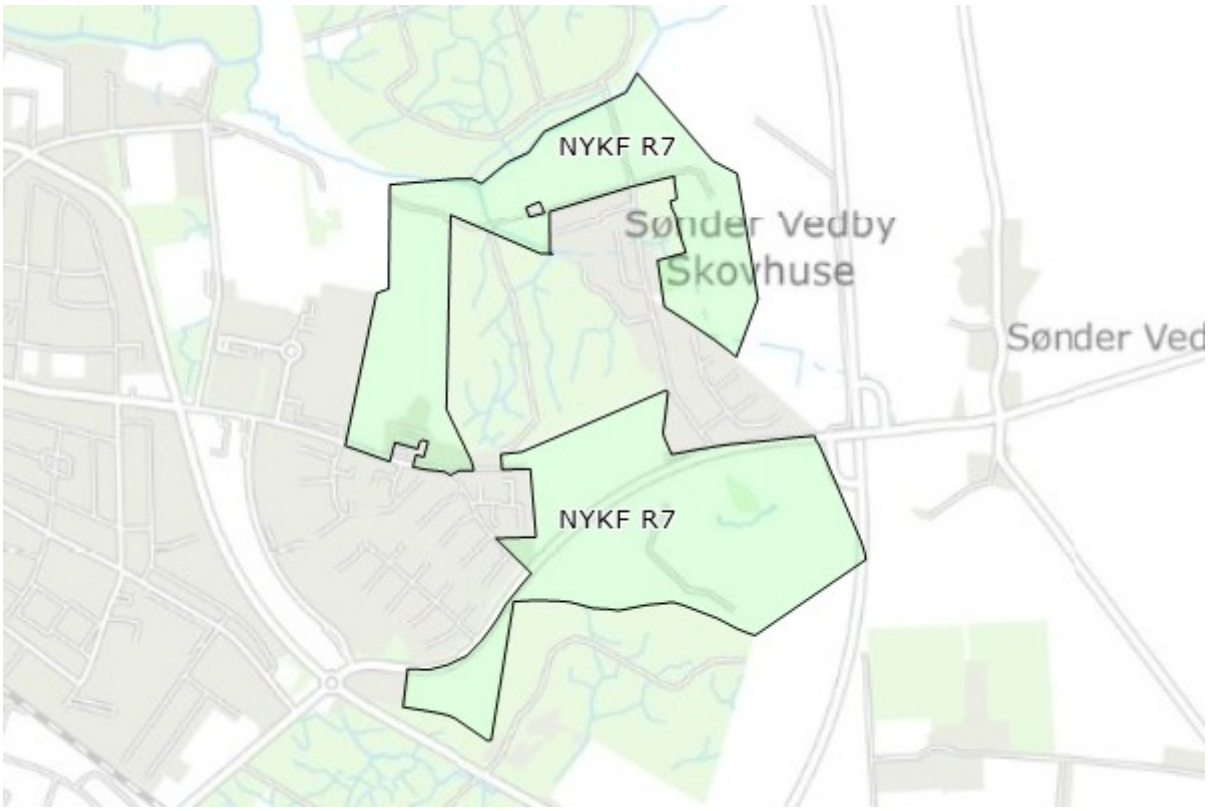
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde 8,5 m. Enkelte bygninger kan i en lokalplan fastlægges med en højde på max. 12 m.

Andet: Området friholdes for yderligere bebyggelse, bortset fra mindre bygninger (fx klubhuse etc.) og tilbygninger til eksisterende bebyggelse samt enkelte bygninger fastlagt ved byggefelter i lokalplan.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF R7 - GOLFBANE NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Fritidsformål (park, golfbane, naturundervisning, kælkebakke og lignende).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af området som helhed

Der kan opføres klubhus og andre aktiviteter der knytter sig til et golfanlæg. Samt servicebygninger der er nødvendige for områdets brug.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF R8 - GRØNT OMRÅDE SYD FOR PRINSHOLMVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Fritidsformål , såsom rekreative formål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

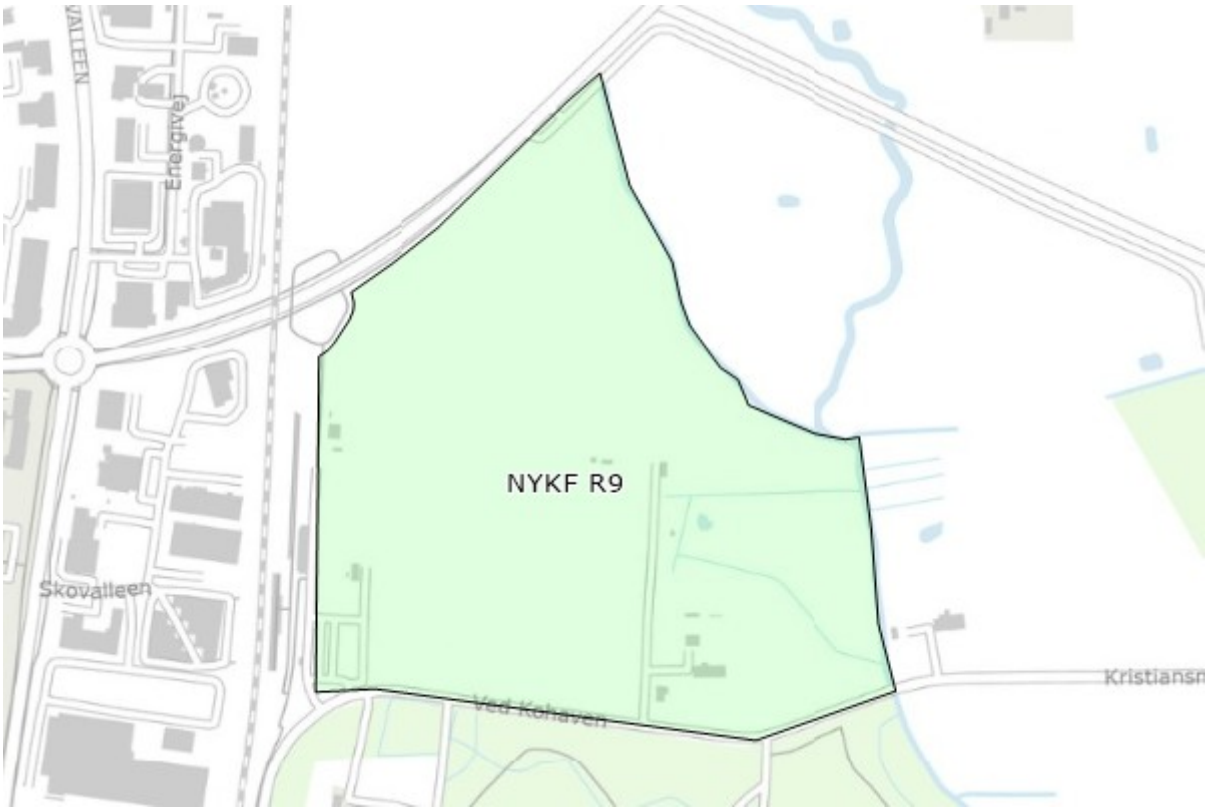
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF R9 - FRITIDSOMRÅDE NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Fritidsformål (idrætsanlæg og skydebane med tilhørende klubhuse).

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

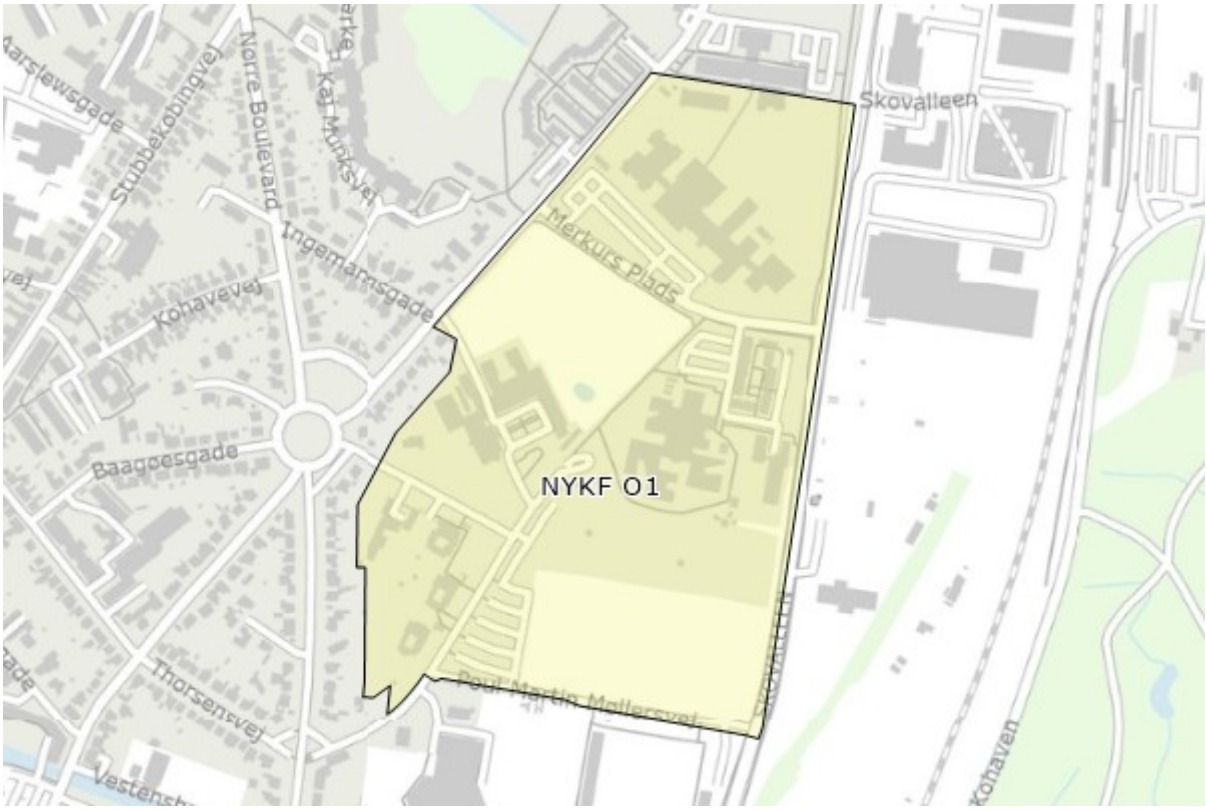
Maksimal højde er **8,5 m**

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse og mindre bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse.
Bygningshøjde: Max. 1 etage ? 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O1 - OFFENTLIGE FORMÅL VED POUL MARTIN MØLLERSVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skoler, institutioner for yngre og ældre, hotel, administration, sportsanlæg og lignende).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Bebyggelsesprocent for området under et, 40.
Max. antal etager, 2.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O10 - SPEJDERHUS




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (spejderhuse og park).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

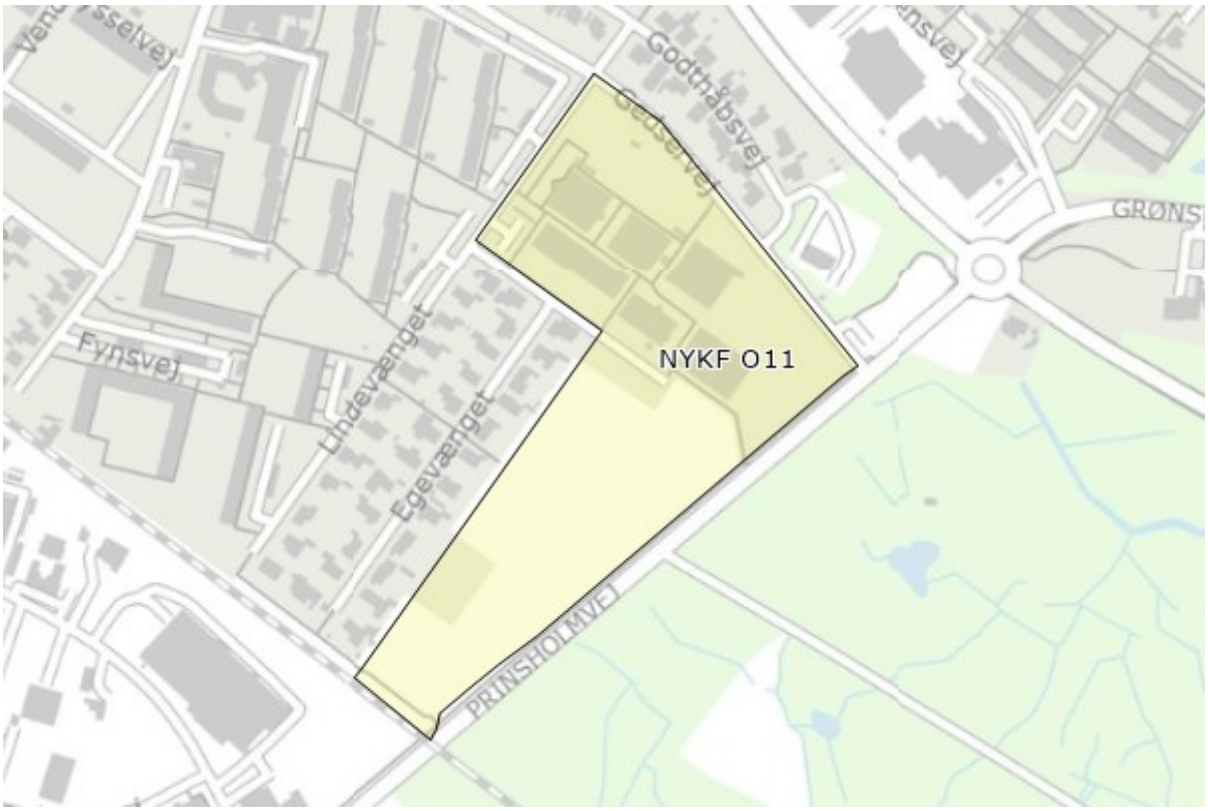
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke yderligere bebygges, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O11 - LINDESKOVSKOLEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole, sportsplads mv.).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

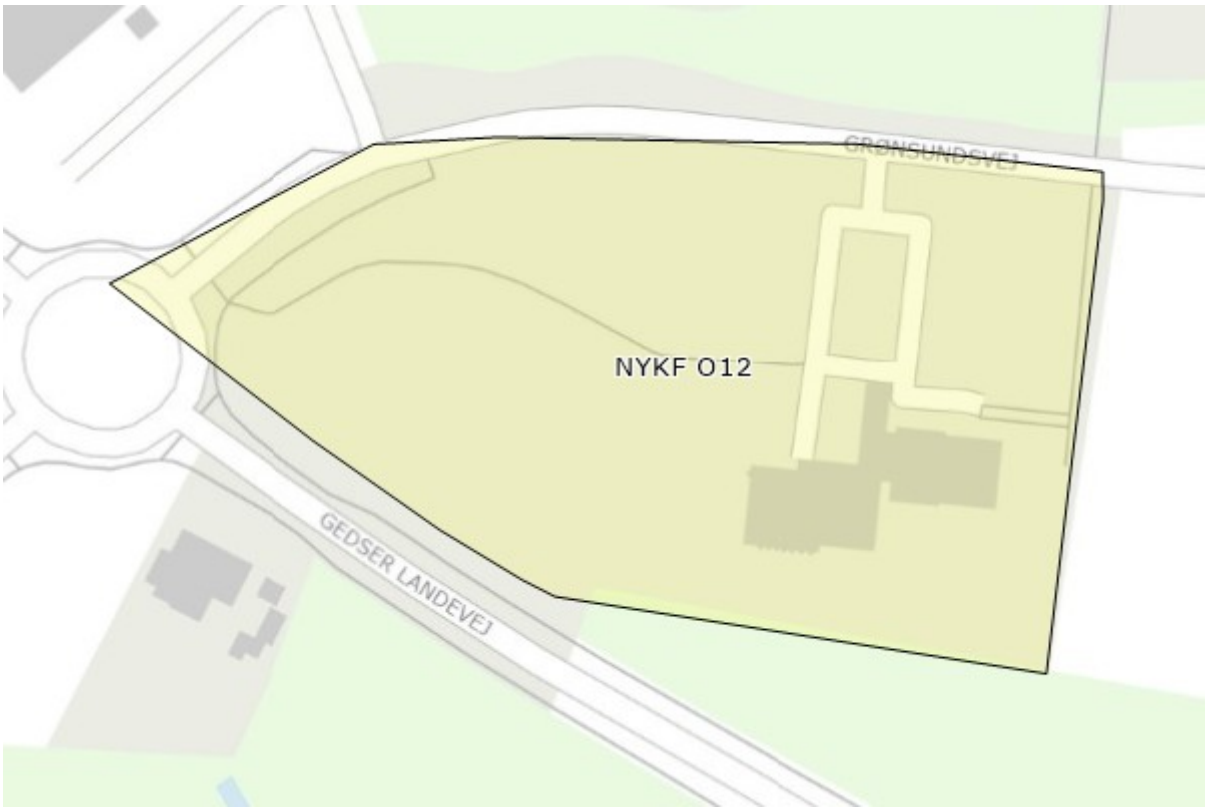
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O12 - LINDESKOVKIRKEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirke, kirkegård).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O13 - UDDANNELSESCENTER




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skoler, institutioner for yngre og ældre, administration, sportsanlæg og lignende) samt kollegiebebyggelse, kostskole o.lign. formål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

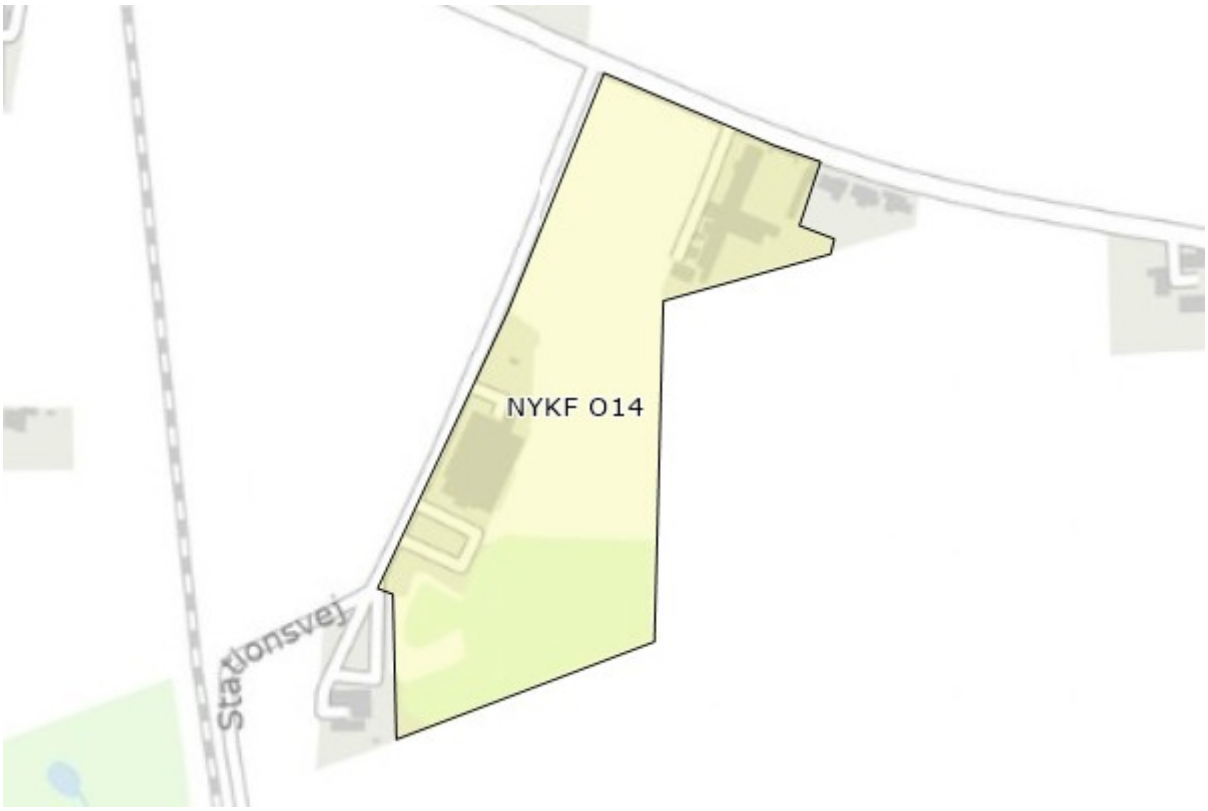
Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 50.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 15 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O14 - TINGSTED SKOLE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole, foreningshus, sportsplads, idrætshal og lignende).

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

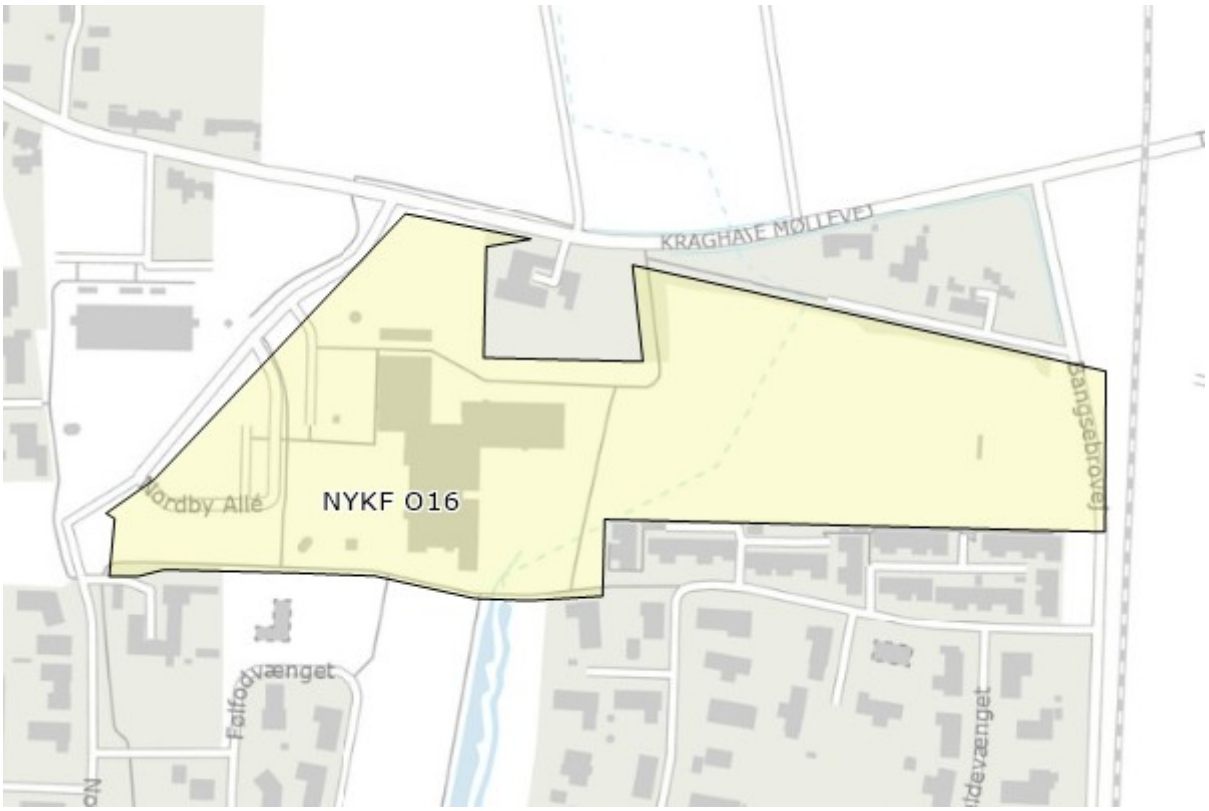
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O16 - OFFENTLIG FORMÅL, NORDBYSKOLEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål , skoler, institutioner for yngre og ældre, administration, sportsanlæg og lignende.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2,5**

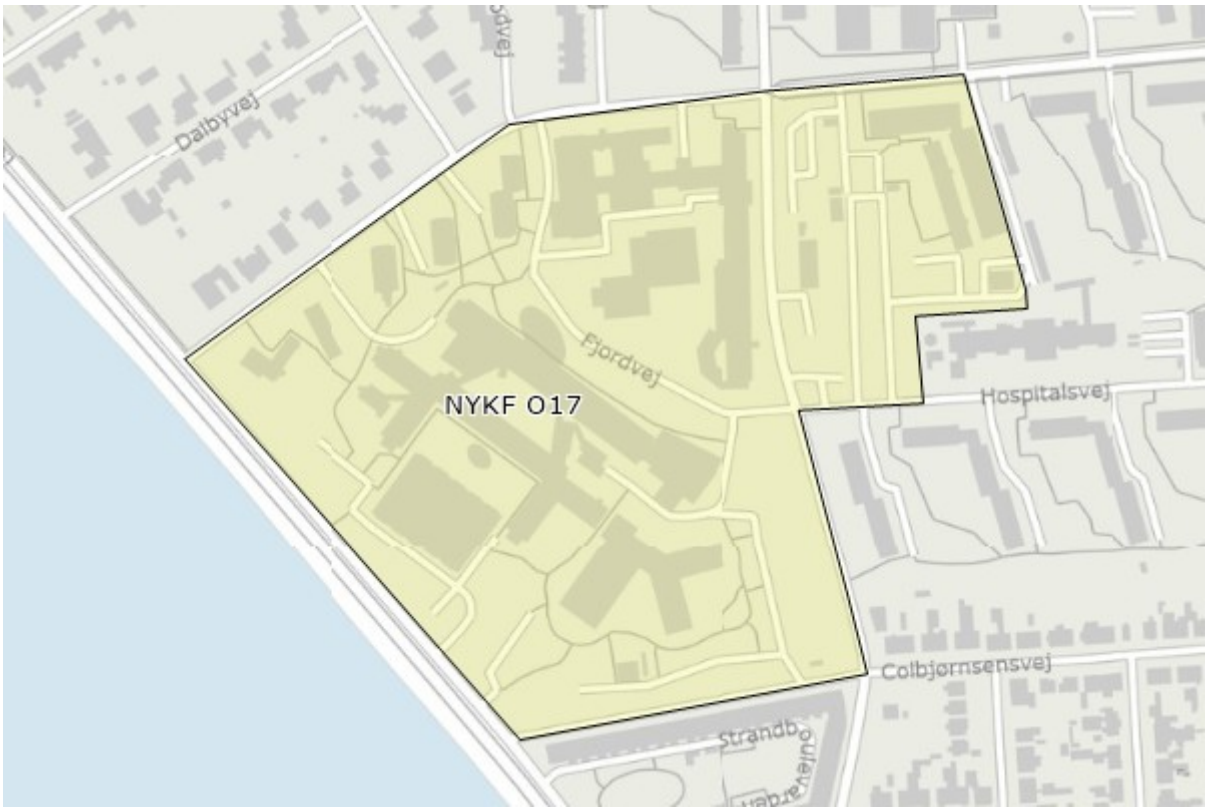
Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 40.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 10 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O17 - SYGHUS I NYKØBING FALSTER




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sundhedsinstitutioner**

Offentlige formål (sygehus).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **22 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 80 for området som helhed. Bygningshøjde: Max. 5 etager. Bebyggelseshøjden fastsætte til 22. m målt fra overkanten af sokkel til skæring mellem facade og tag.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

## Infrastruktur

Mht. parking se de generelle rammebestemmel-ser

## Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser

# NYKF O18 - EJEGODSKOLEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole, sundhedsfunktioner og mølle til kulturelle formål).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

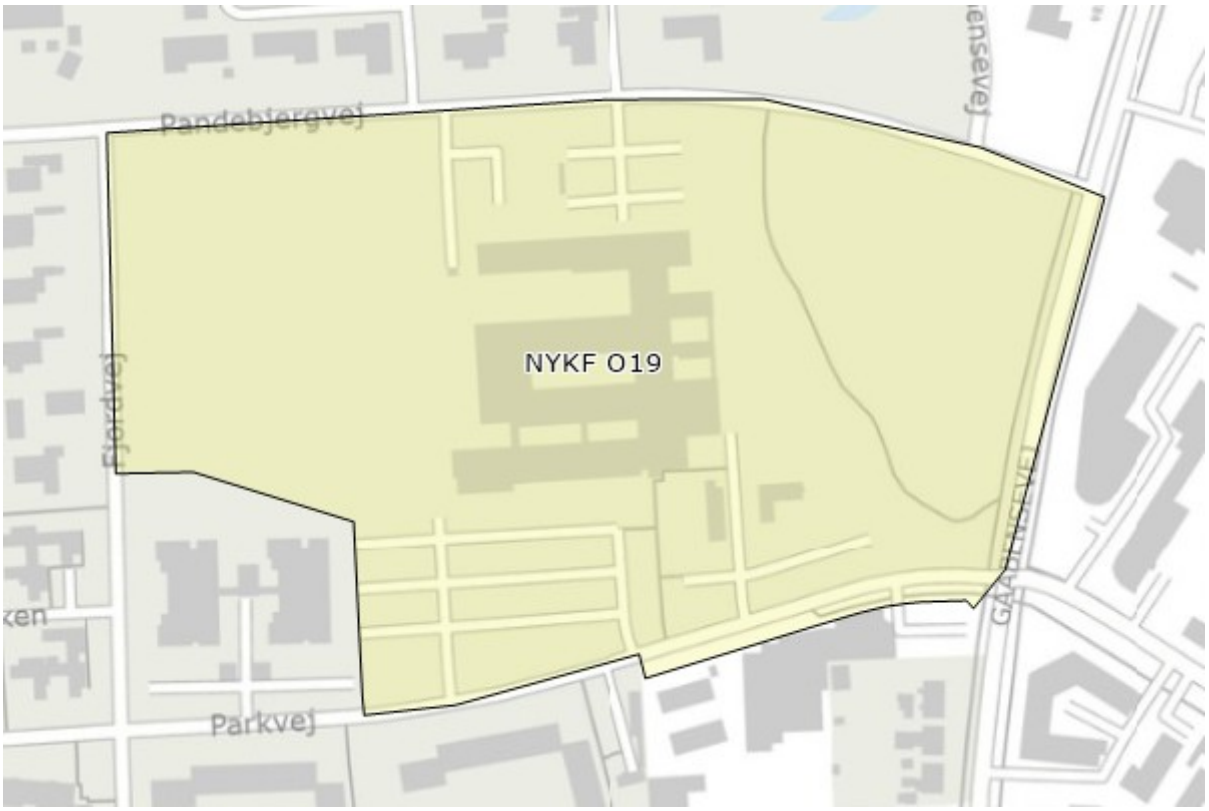
Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 65.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O19 - RÅDHUS PÅ PARKVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **offentlig administration**

Offentlige formål (rådhus).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Enkelte bygninger kan opføres med en højde på op til 3 etager.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O2 - OFFENTLIGE FORMÅL - SKOLE NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

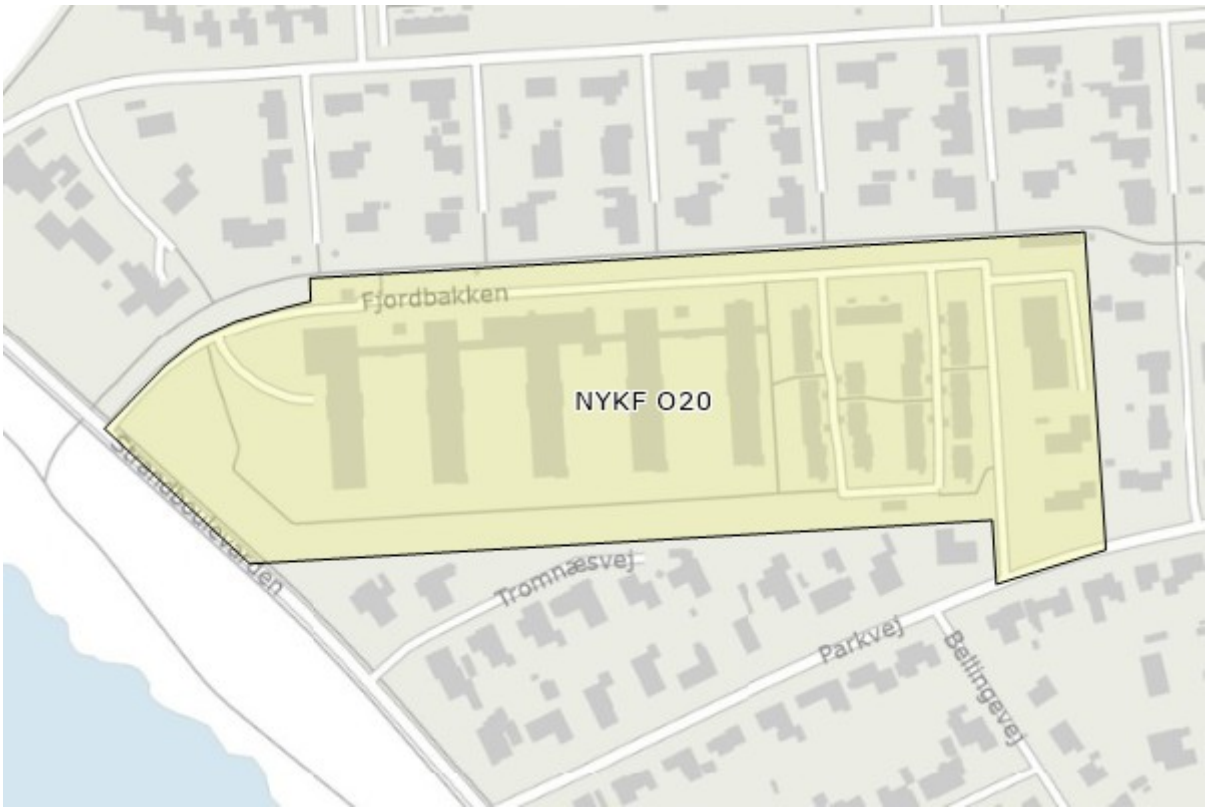
Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 55.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O20 - PLEJEHJEM




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Offentlige formål (plejehjem).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Enkelte bygninger kan opføres i op til 3 etager og med en højere højde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O21 - BØRNEINSTITUTION PÅ PARKVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Offentlige formål (institutioner som børnehave og lign.).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

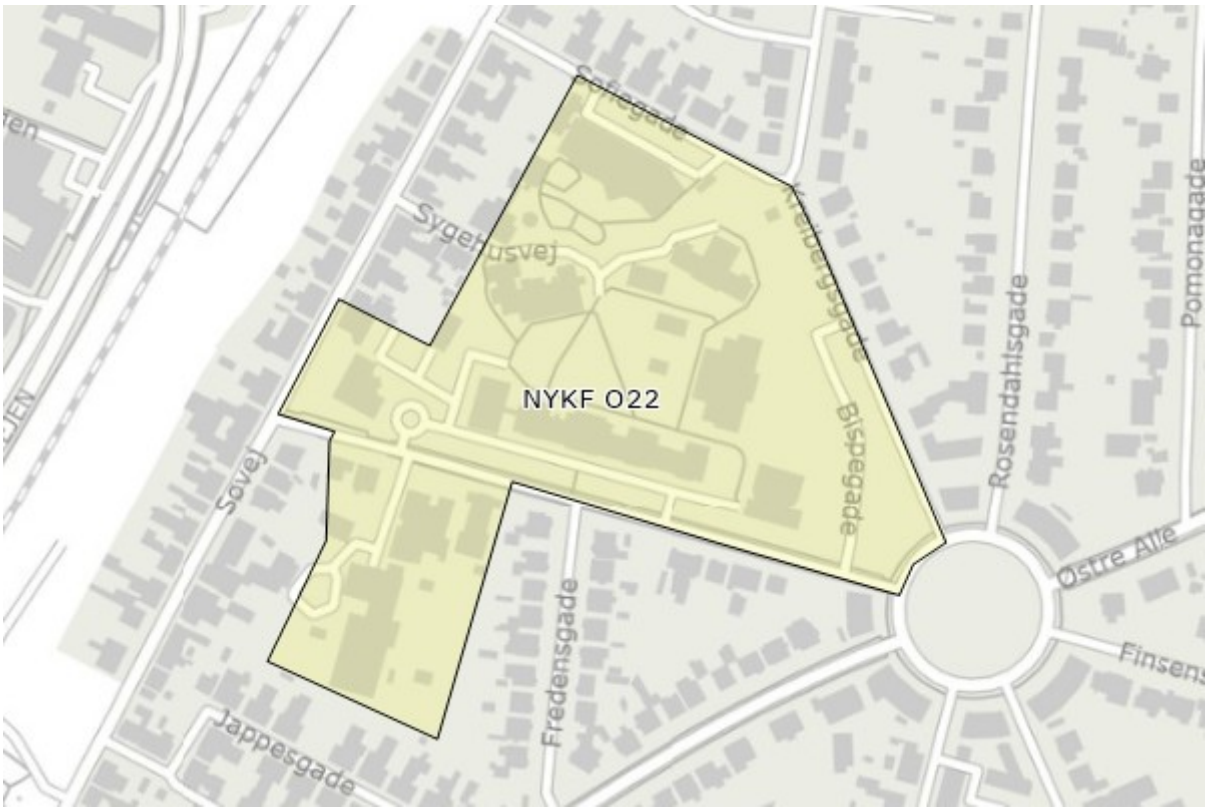
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O22 - OFFENTLIGE FORMÅL




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (undervisning, institutioner for yngre og ældre, administration, sportsanlæg og kulturelle aktiviteter samt liberale erhverv og lignende funktioner i tilknytning til anvendelsen til undervisning mv.).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocent for området under ét: 80.
Der kan max. bygges 4 etager, og den maksimale bygningshøjde er 15m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

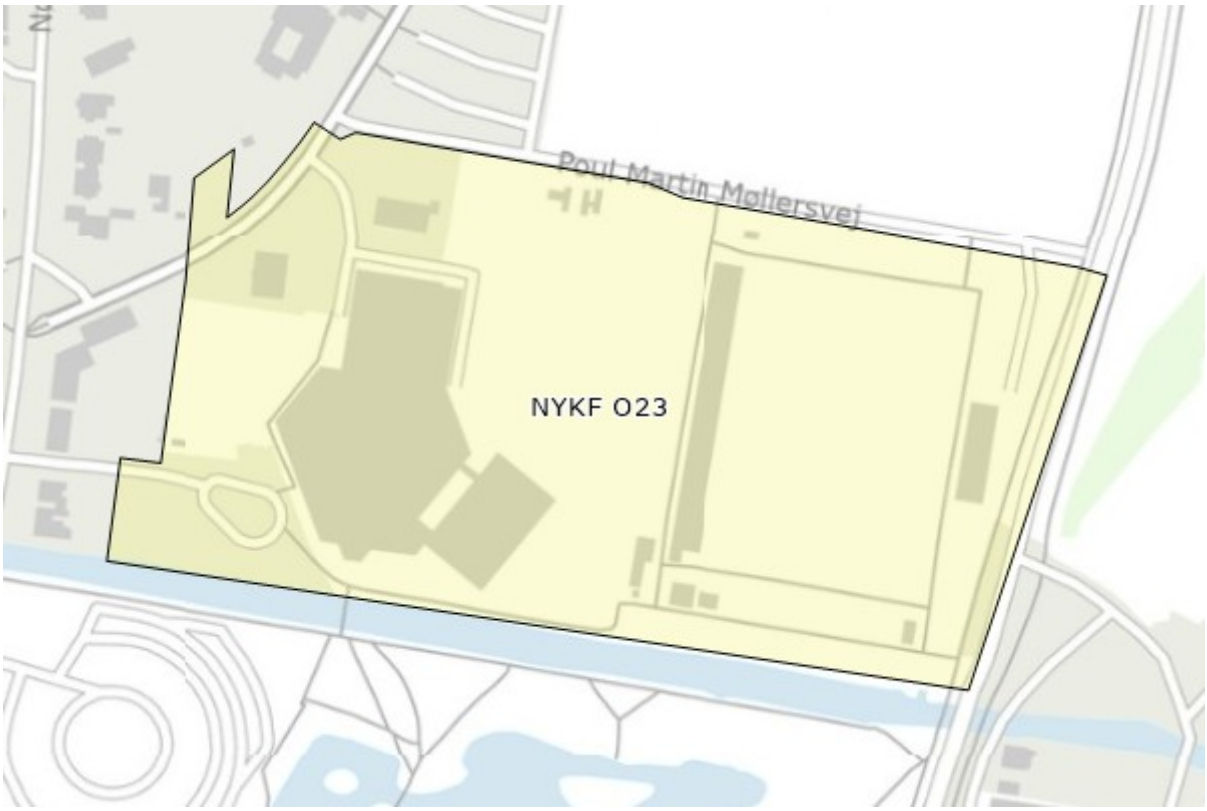
## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser.

## Særlige bestemmelser

Parkeringsnormen for biler fastsættes til 1 plads pr. 80 m² etageareal og 10 cykelstativer pr. 100 m² undervisningsareal.

# NYKF O23 - OFFENTLIG OMRÅDE STADION




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **kulturelle institutioner**

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

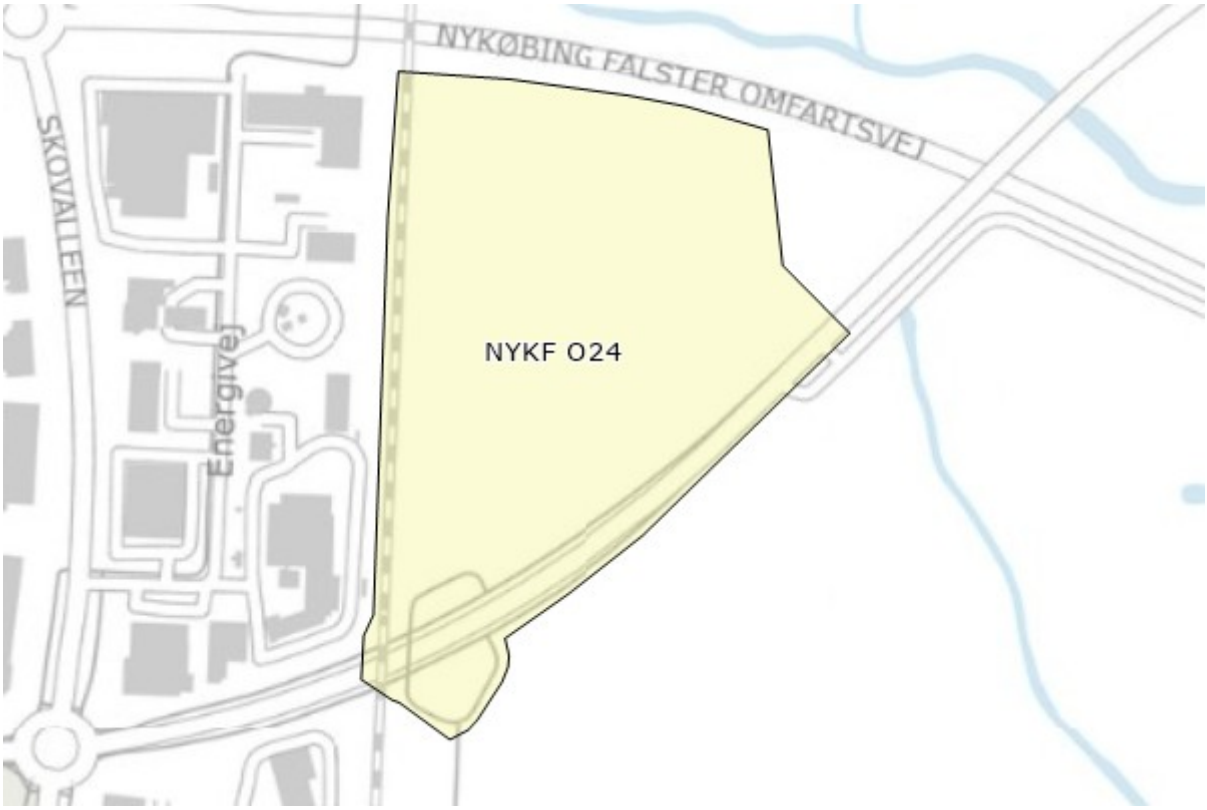
## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O24 - OFFENTLIGE FORMÅL, HERUNDER GENBRUGSPLADS




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentligt område .? Genbrugs? og grenplads.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom,
max 15
Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 8,5m.

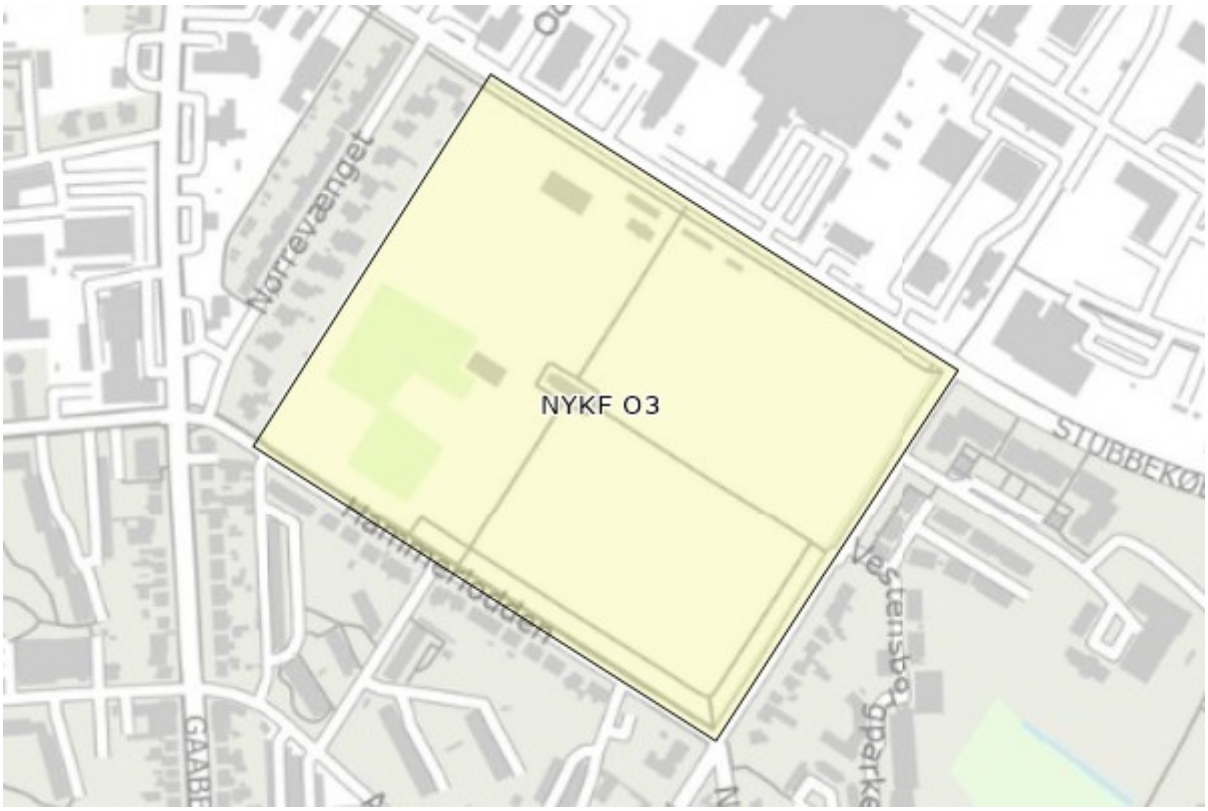
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser.

# NYKF O3 - NORDRE KAPEL OG KIRKEGÅRD




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirkegård, kapel mv.).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som kirkegård.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O4 - PLEJEHJEM NYKØBING F.




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Offentlige formål (plejehjem og boliger i tilknytning hertil, park og daghaver)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF O5 - TIDLIGERE KRAGHAVE SKOLE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole, institution for yngre og ældre, sportsanlæg og lign.).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

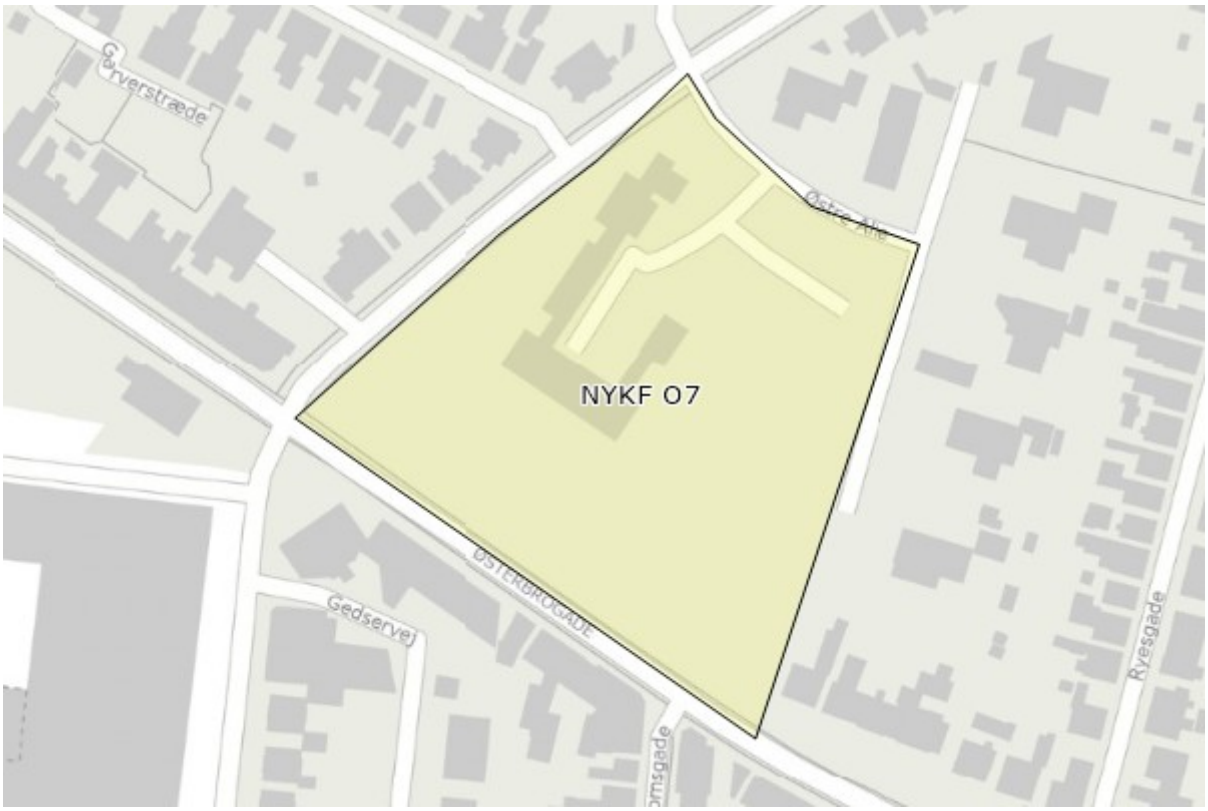
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Mod hovedlandevej og boliger skal der etableres afskærmende beplantning.

# NYKF O7 - BISPEGÅRD OG PARK




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (bispegård og park).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B62 - BOLIGER ØSTRE SKOLE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Offentlige formål (skoler, institutioner for yngre og ældre, administration, sportsanlæg og lignende).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for området under et, 55.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde. 12,5 m.

### For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

### For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

### For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se de generelle retningslinjer

## Infrastruktur

Se de generelle retningslinjer

## Lokalplanlægning

Se de generelle retningslinjer

# NYKF O9 - ØSTRE KIRKEGÅRD




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirkegård).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

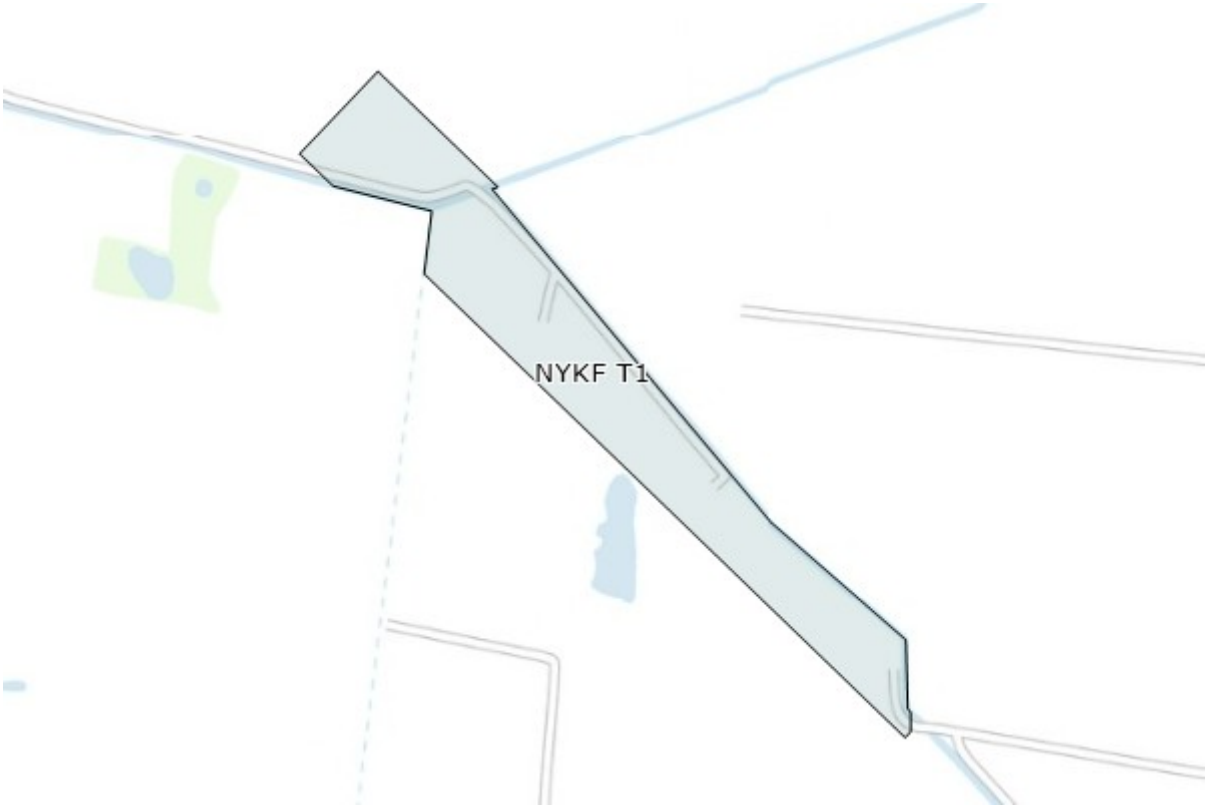
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som kirkegård.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF T1 - VINDMØLLEOMRÅDE - HULLEBÆK




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit om Vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF T2 - RENSNINGSANLÆG HASSELØ NOR




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Teknisk anlæg.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. bygningshøjde. 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF T3 - BANETERRÆN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Type C. Erhvervsområde på kanten af byen virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12,5 m. Bygninger - eller dele af en bygning ? kan opføres i større højde, såfremt særlige drifts- eller indretningshensyn nødvendiggør dette.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Dele af rammen er omfattet af konsekvenszone omkring produktionserhverv.

# NYKF T4 - BANETERRÆN NØRREBRO




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Type C. Erhvervsområde på kanten af byen virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **3**

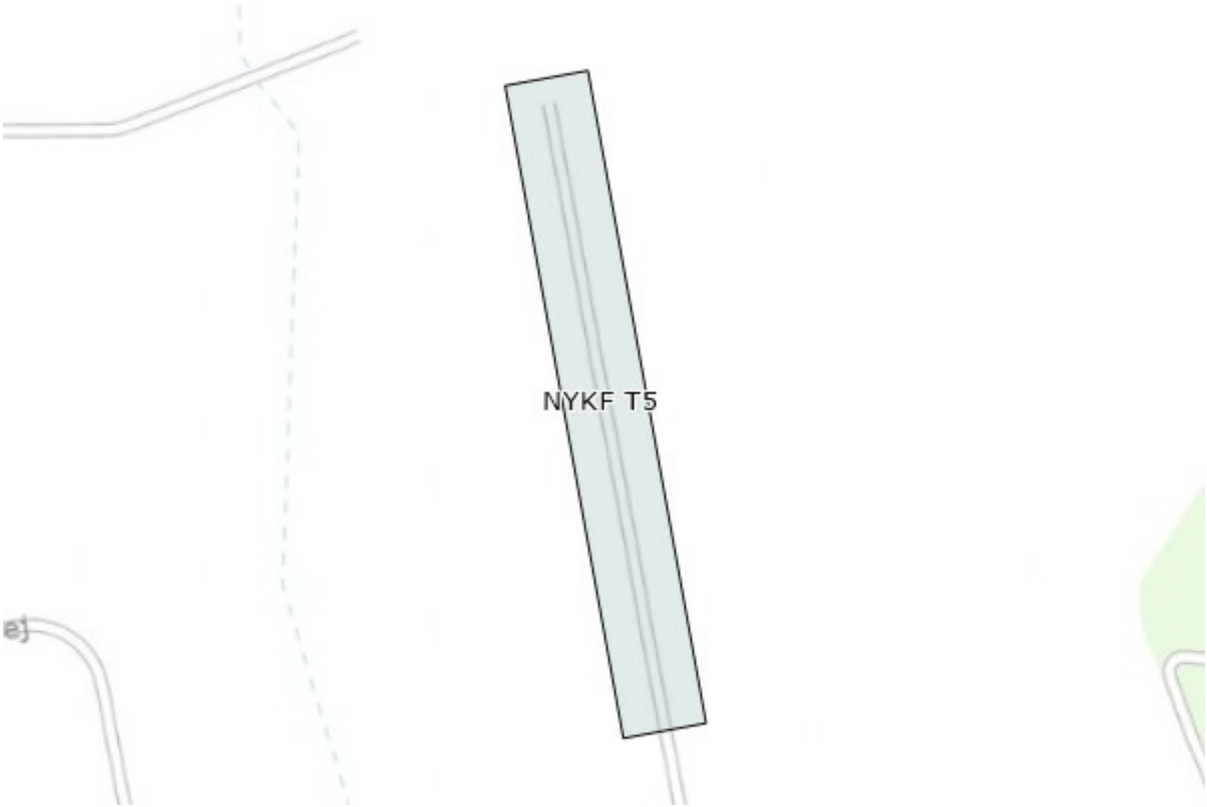
Maksimal højde er **12,5 m**

Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12,5 m. Bygninger - eller dele af en bygning ? kan opføres i større højde, såfremt særlige drifts- eller indretningshensyn nødvendiggør dette.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF T5 - VINDMØLLEOMRÅDE - BJØRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

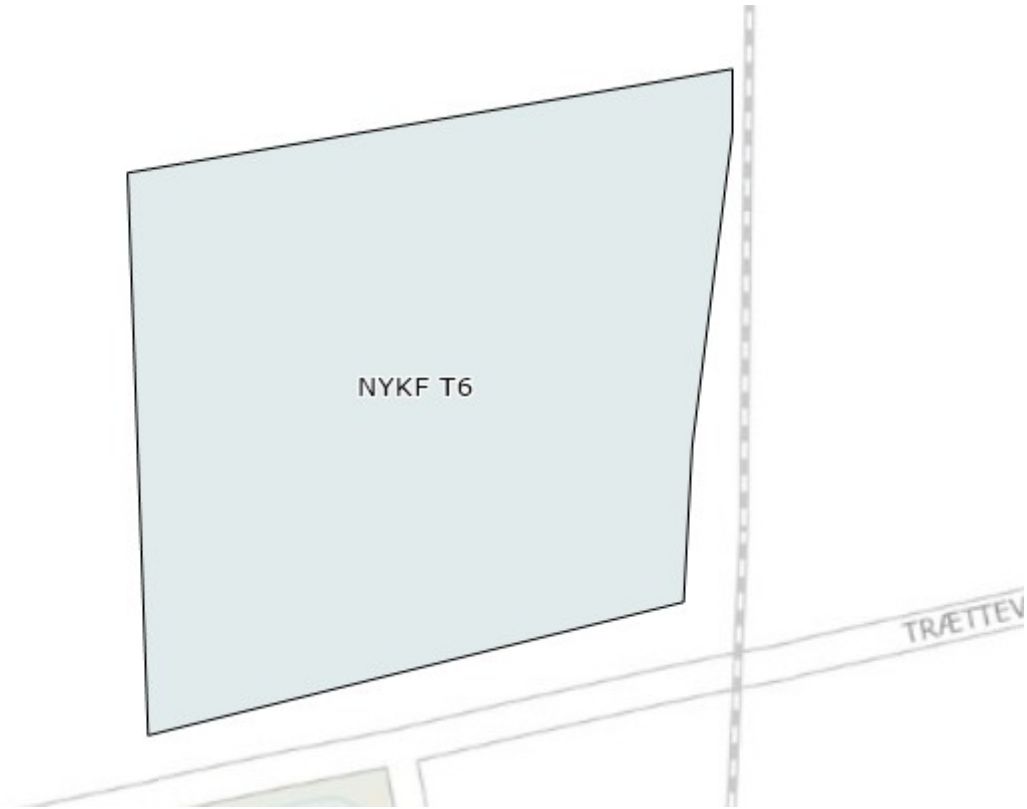
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit om Vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF T6 - TRINBRÆT NORDENSVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Offentlig formål. Jernbane station/trinbrædt med tilknyttede funktioner, parkering o.a.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

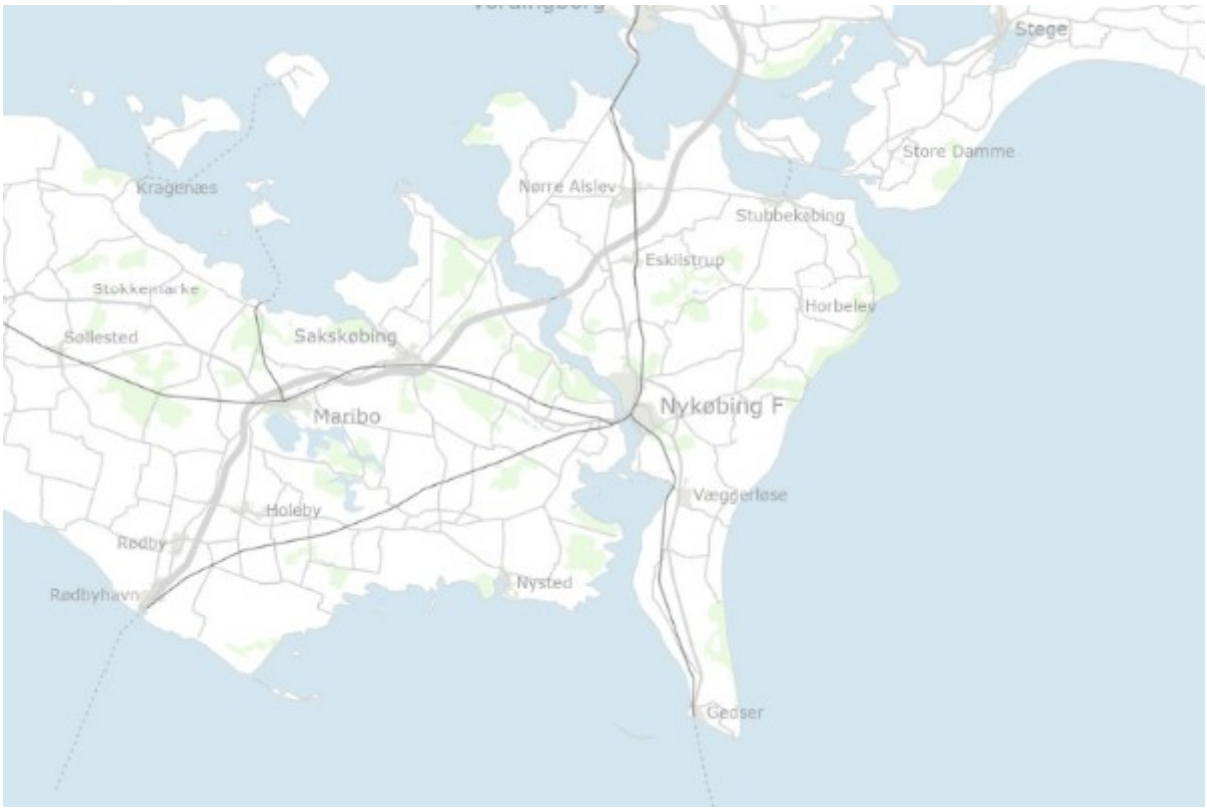
Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# 1 - TILLÆG NR 1 - TILBAGEFØRSEL TIL LANDZONE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **landområde**

Specifik anvendelse er angivet til **landområde**

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Landområde

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

landzone

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B57 - BOLIGOMRÅDE GEDSERVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål åben-lav samt tæt-lav bebyggelse, med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For åben-lav bebyggelse:
Maksimal bebyggelsesprocent er 30 af den enkelte ejendom.
Maksimale antal etager er 2 (1 etage med udnyttet tagetage).
Maksimal højde er 8,5 m.
For tæt-lav bebyggelse:
Maksimal bebyggelsesprocent er 45 af den enkelte ejendom.
Maksimale antal etager er 2 (1 etage med udnyttet tagetage).
Maksimal højde er 8,5 m.
Kommuneplanens generelle retningslinjer er gældende for begge typer byggeri.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se kommuneplanens generelle retningslinjer.

# NYKF B58 - BOLIGOMRÅDE VED HAMMERLODDEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

### For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

### For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Generelle retningslinjer for opholds- og friarealer er gældende.

# NYKF B55 - BOLIGOMRÅDE SCHILLERSPARKEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Boligformål (blandet etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt administration og offentlige formål, der kan ind indpasses i boligområdet

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **115%** af den enkelte ejendom

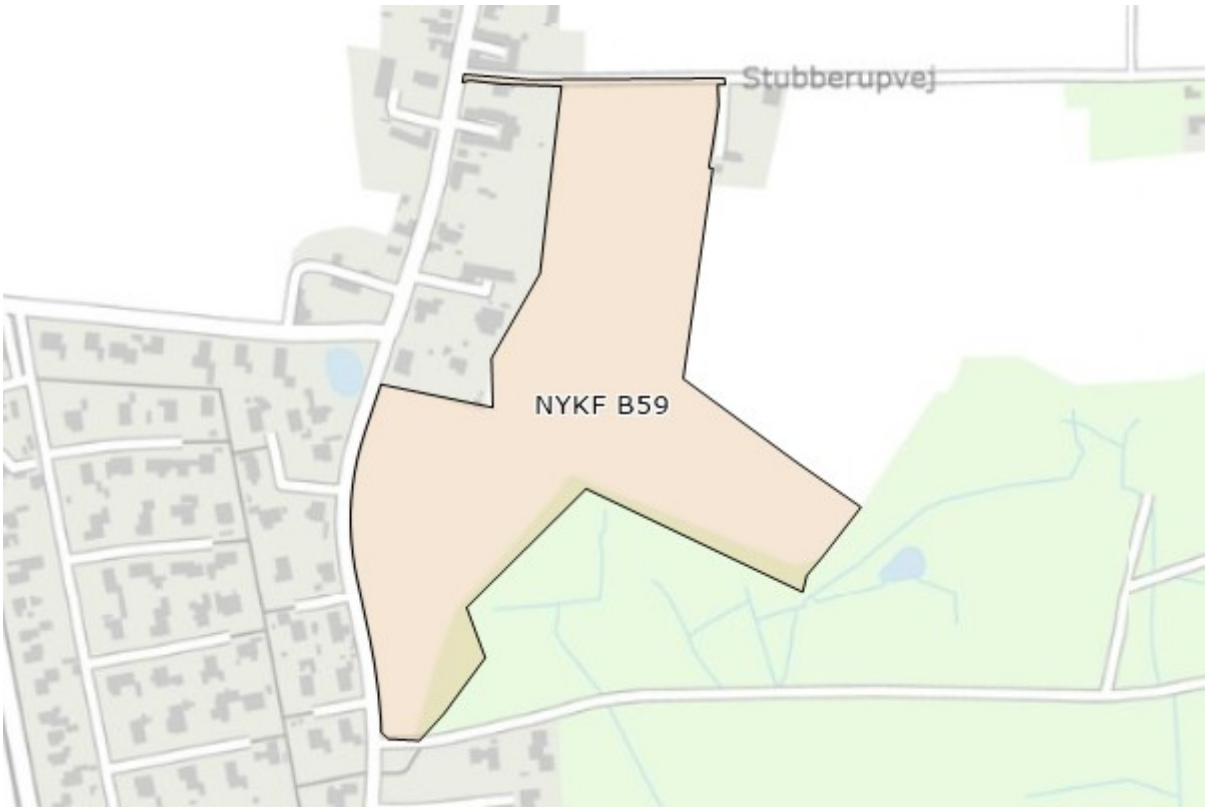
Maksimale antal etager er **4,5**

Maksimal højde er **18 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B59 - BOLIGOMRÅDE STUBBERUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til parcelhuse og alternative boligbebyggelser. Der kan således f.eks. indrettes storparceller, arealer til tiny houses, bofællesskaber eller lignende atypiske boligbebyggelser.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

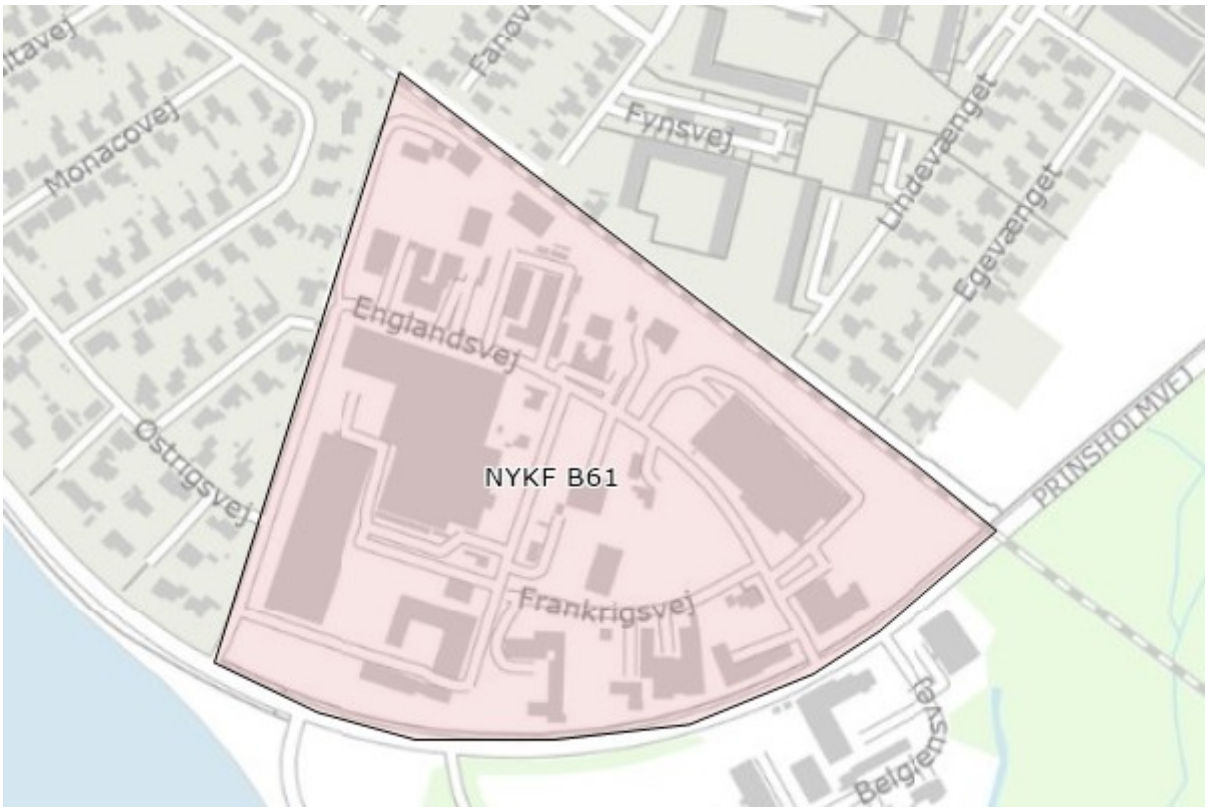
## Opholds- og friarealer

Se de generelle retningslinjer

## Lokalplanlægning

Se de generelle retningslinjer

# NYKF B61 - BYOMDANNELSE ØSTERBRO




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **byomdannelsesområde**

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til blandet bolig og erhverv. Formålet med området er at det som helhed på sigt omdannes til boligområde. Ejendomme der lovligt anvendes til erhverv, kan fortsætte indtil en omdannelse af den enkelte ejendom sker.
Området forbeholdes virksomheder der kan tage hensyn til omdannelsen til boliger, og ikke giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik.
Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

### Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **16 m**

### For 'Erhvervsområde' gælder

Rumfangsbestemmelse ($m^3$ pr. $m^2$) **3** beregnet det enkelte jordstykke

---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

### Opholds- og friarealer

Se de generelle retningslinjer

---

### Infrastruktur

Se de generelle retningslinjer

---

### Lokalplanlægning

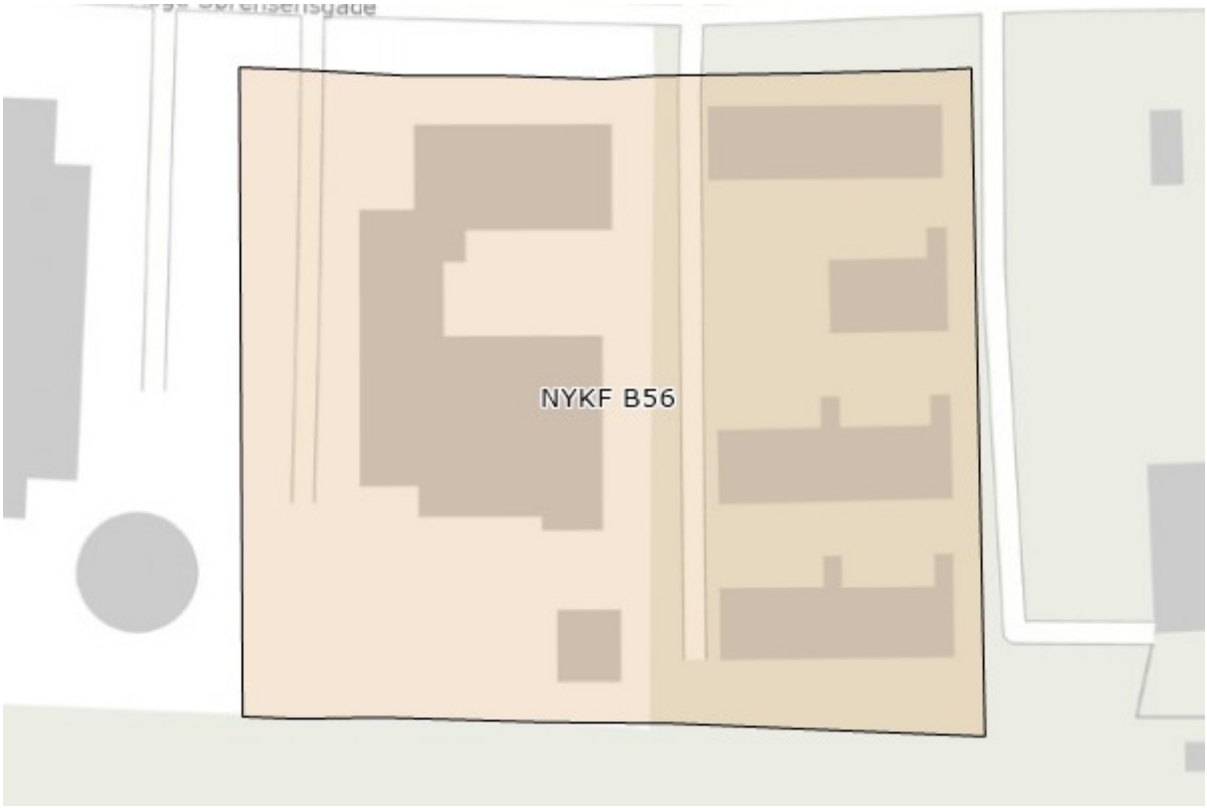
Se de generelle retningslinjer

---

### Særlige bestemmelser

Områdets eksisterende anvendelse til erhverv kan fortsætte indtil området omdannes til boliger. Omdannelse skal ske under hensyn til eksisterende erhverv, og på en sådan måde at boligområder sikres mod støj.

# NYKF B56 - RÆKKEHUSE PÅ AAGE SØRENSENSGADE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

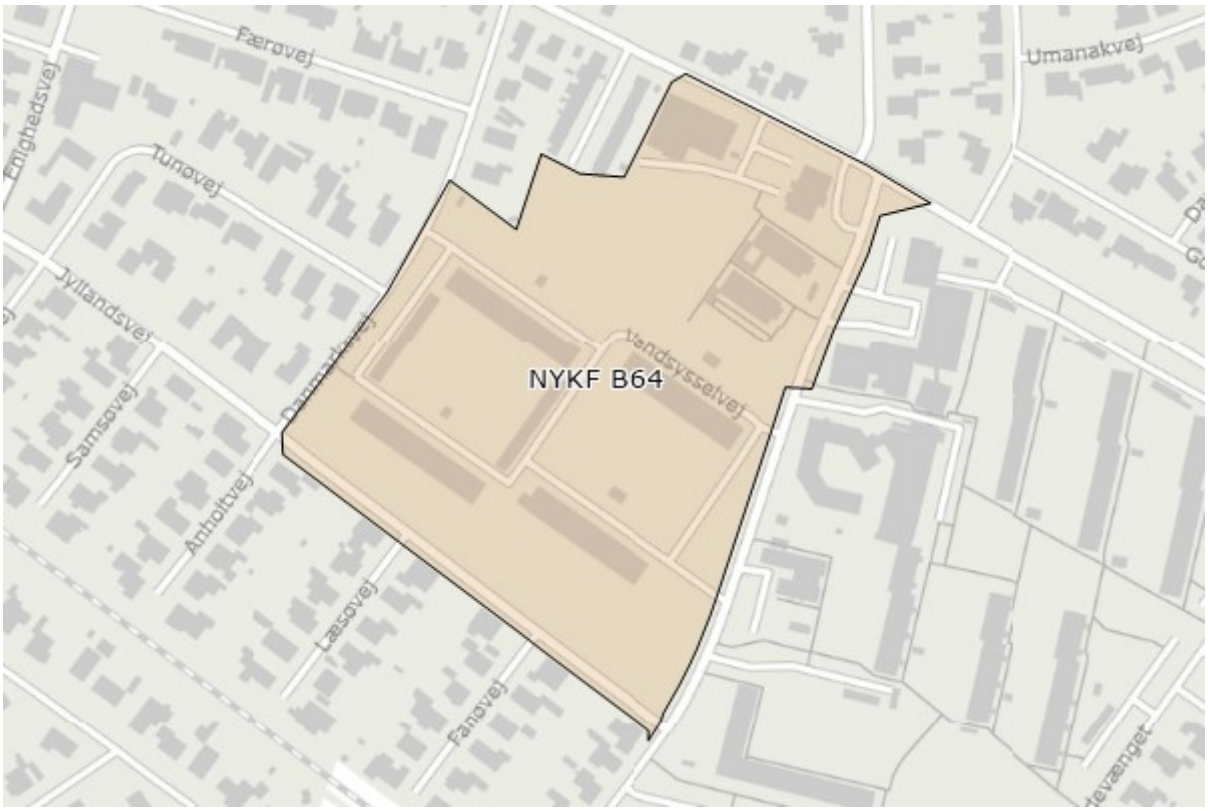
Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6,5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYKF B64 - RÆKKEHUSE VENDSYSSELVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se de generelle retningslinjer

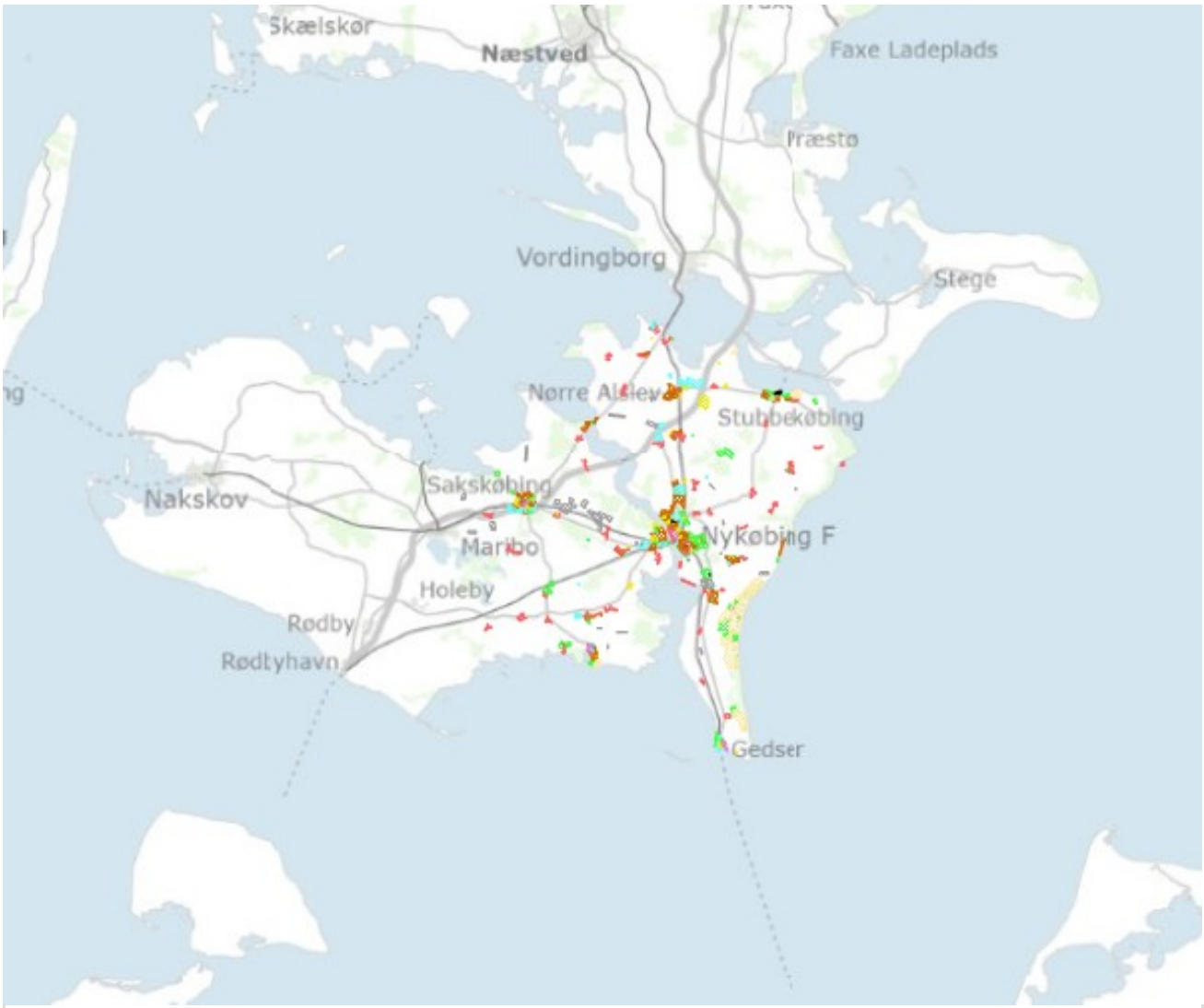
## Infrastruktur

Se de generelle retningslinjer

## Lokalplanlægning

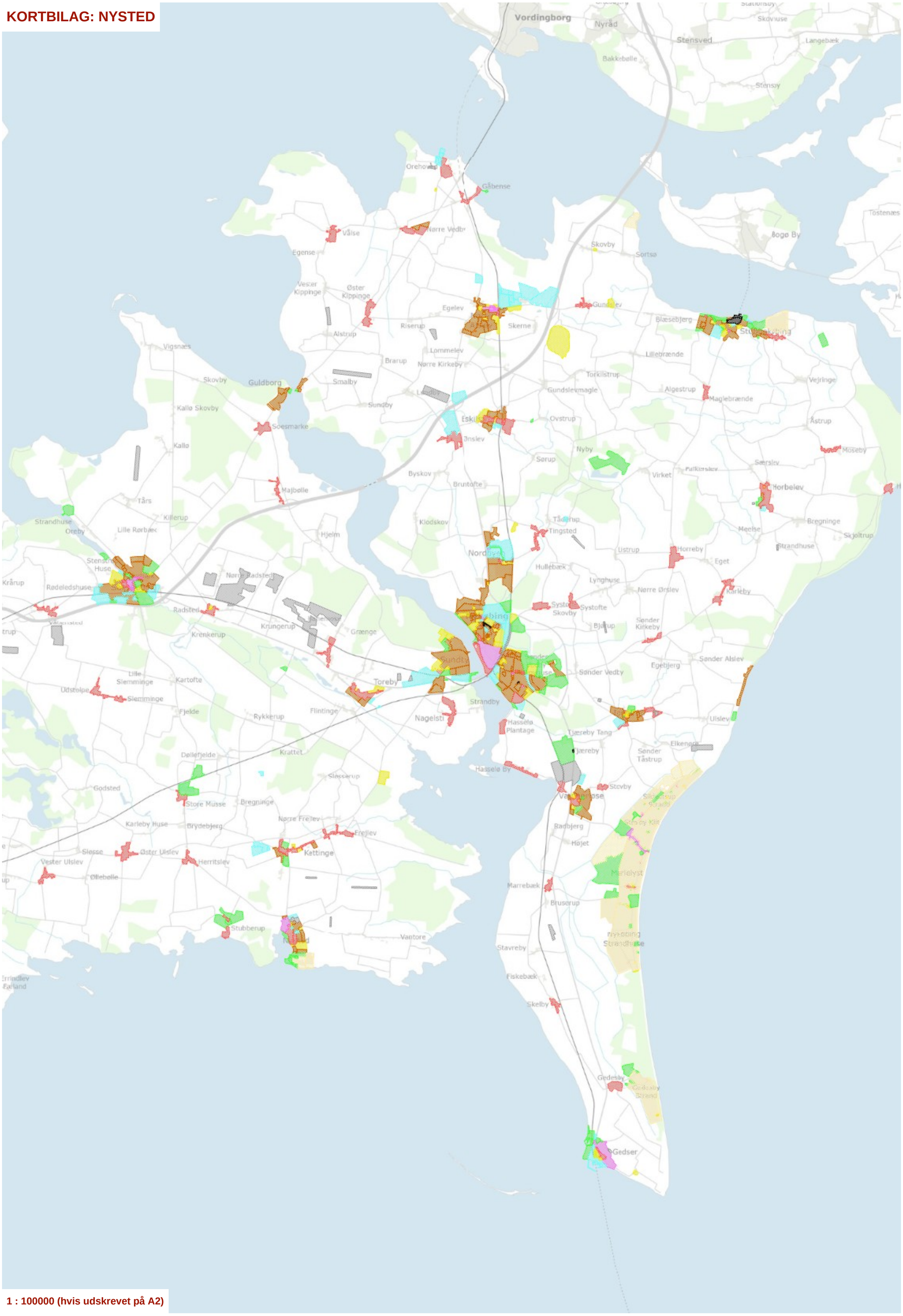
Se de generelle retningslinjer

# NYSTED



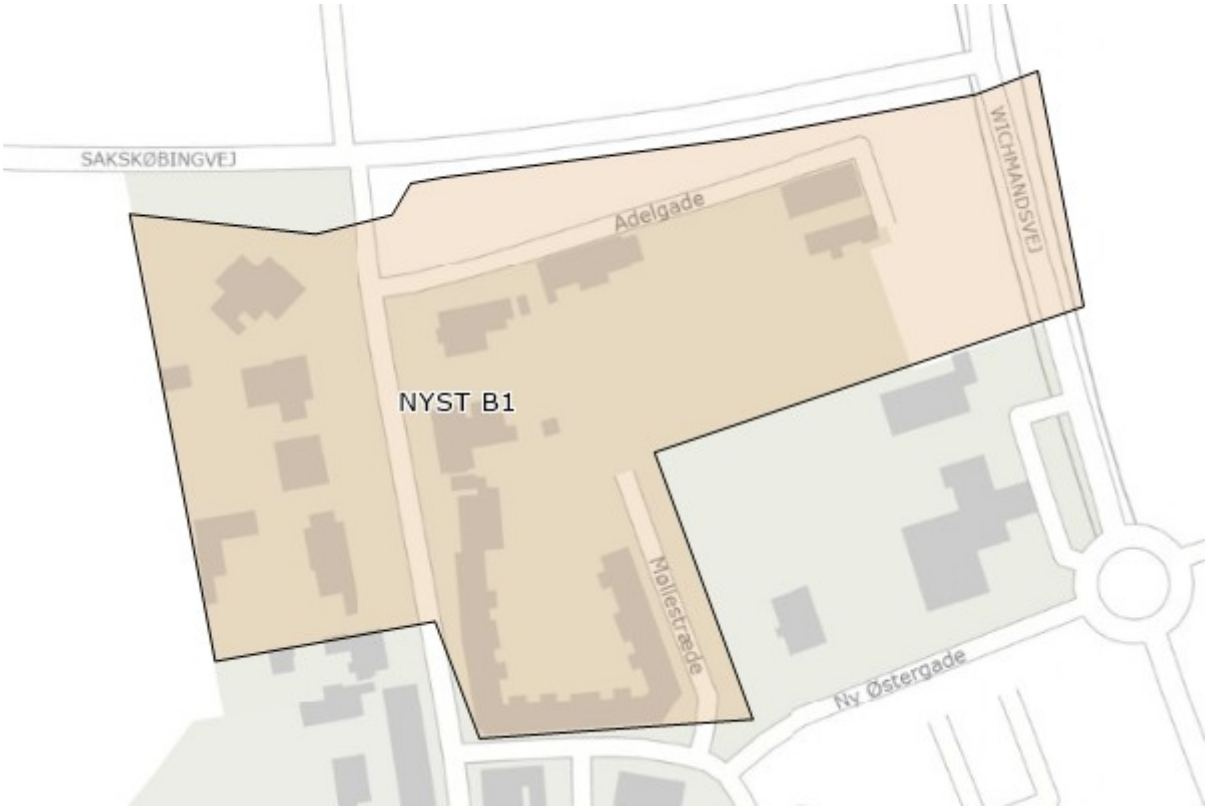

KommunePlanRammeKladde

# KORTBILAG: NYSTED




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# NYST B1 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE SYD FOR SAKSKØBINGVEJ NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål. Åben og tæt-lav boligbebyggelse,
offentlige formål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

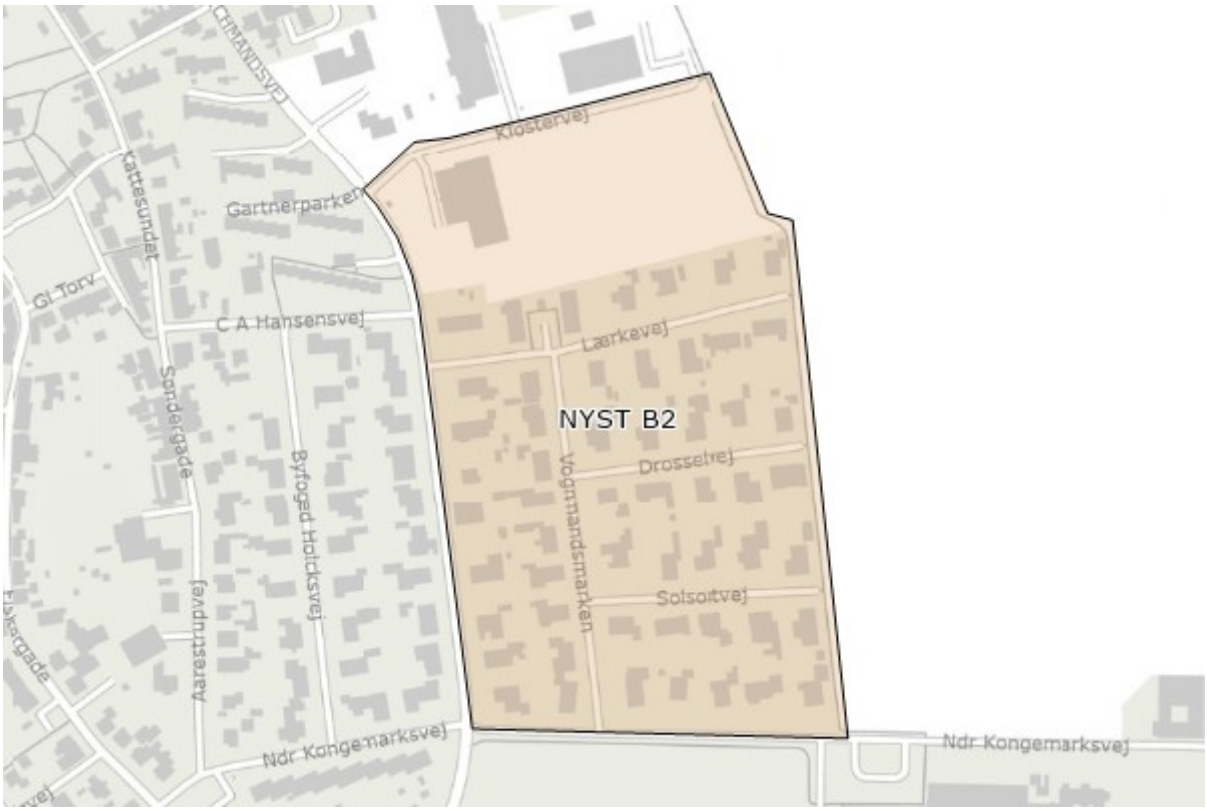
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, max. 35 (åben-lav boligbebyggelse), max. 40 (tæt-lav boligbebyggelse).
Max. antal etager,2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Det er målet at gøre området til et helstøbt
boligområde, som styrker byens grænse mod nord. Dette er allerede sat i gang med opførelsen af Mølleparken (Ålholmhusene) og der er rummelighed til yderligere bebyggelse ved fortætning.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST B2 - UDBYGGET BOLIGOMRÅDE OMKRING VOGNMANDSMARKEN, LÆRKEVEJ, DROSSELVEJ OG SOLSORTVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål. Åben lav og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

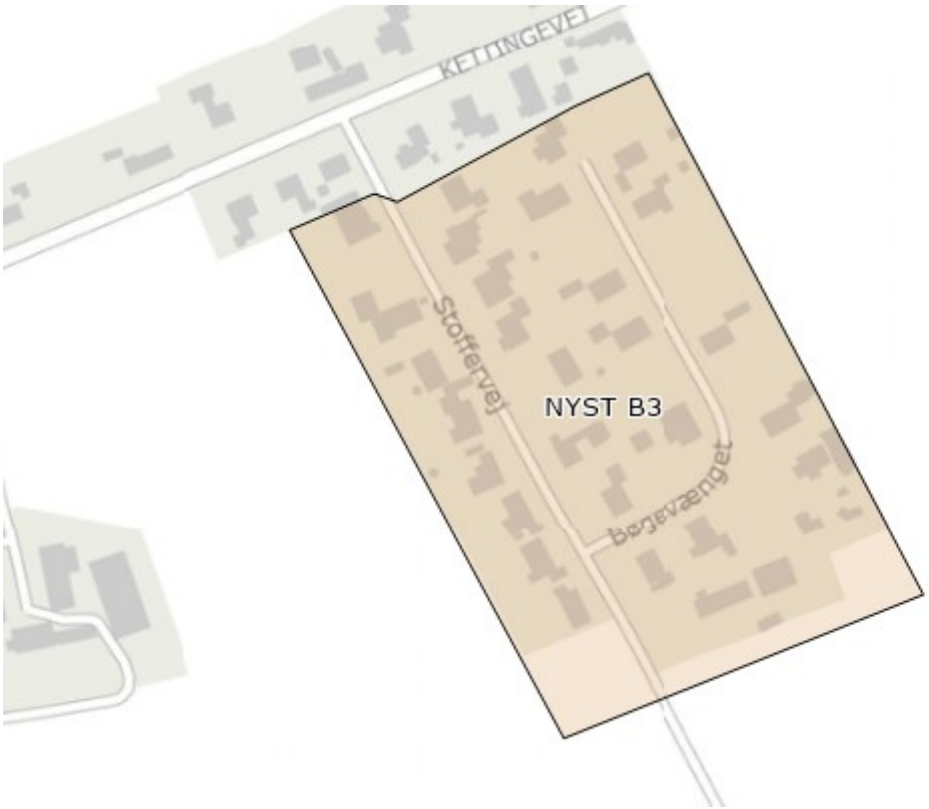
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, max. 30 (åben-lav boligbebyggelse), max. 40 (tæt-lav boligbebyggelse).
Max. antal etager, 2. Hvis bebyggelsen opføres efter en samlet plan kan der bygges i 2 etager.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST B3 - BOLIGOMRÅDE VED BØGEVÆNGET KETTINGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål, åben lav bebyggelse

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

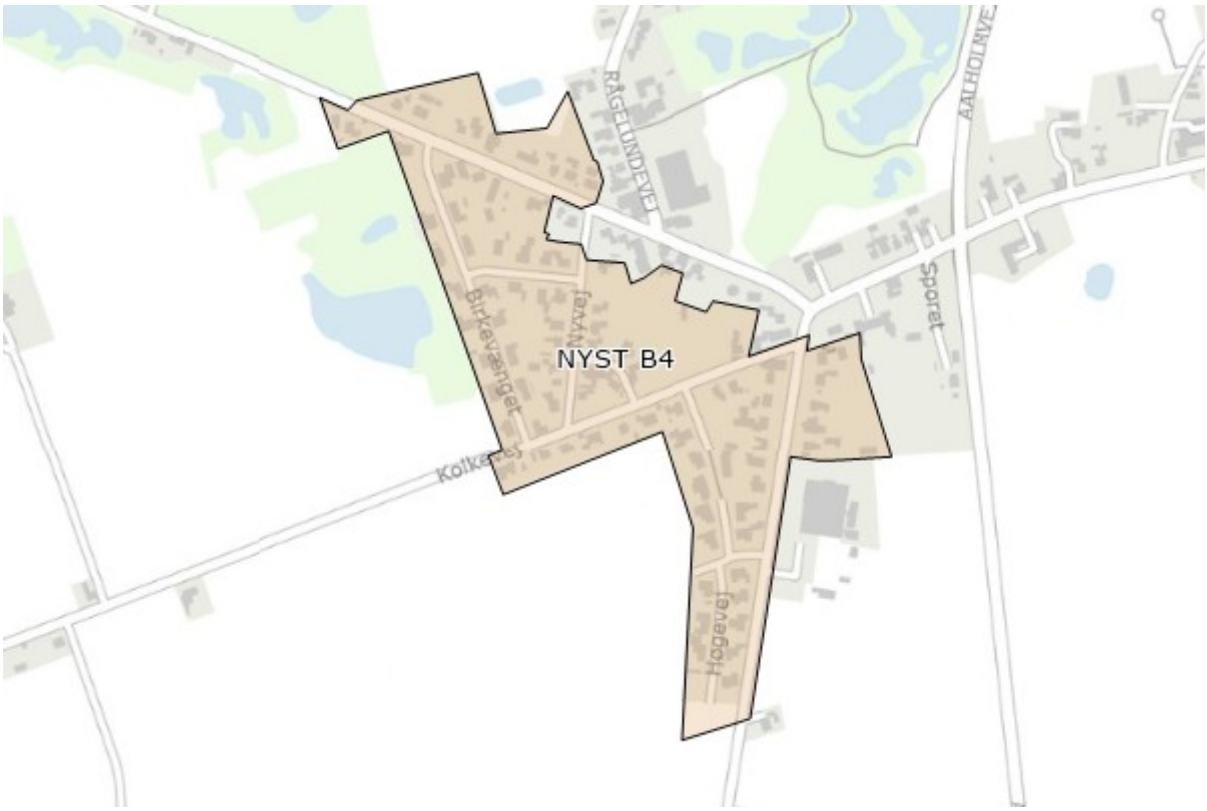
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Bøgevænget vejbetjenes fra Stoffervej.

# NYST B4 - BOLIGOMRÅDE KETTINGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål, åben lav bebyggelse.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

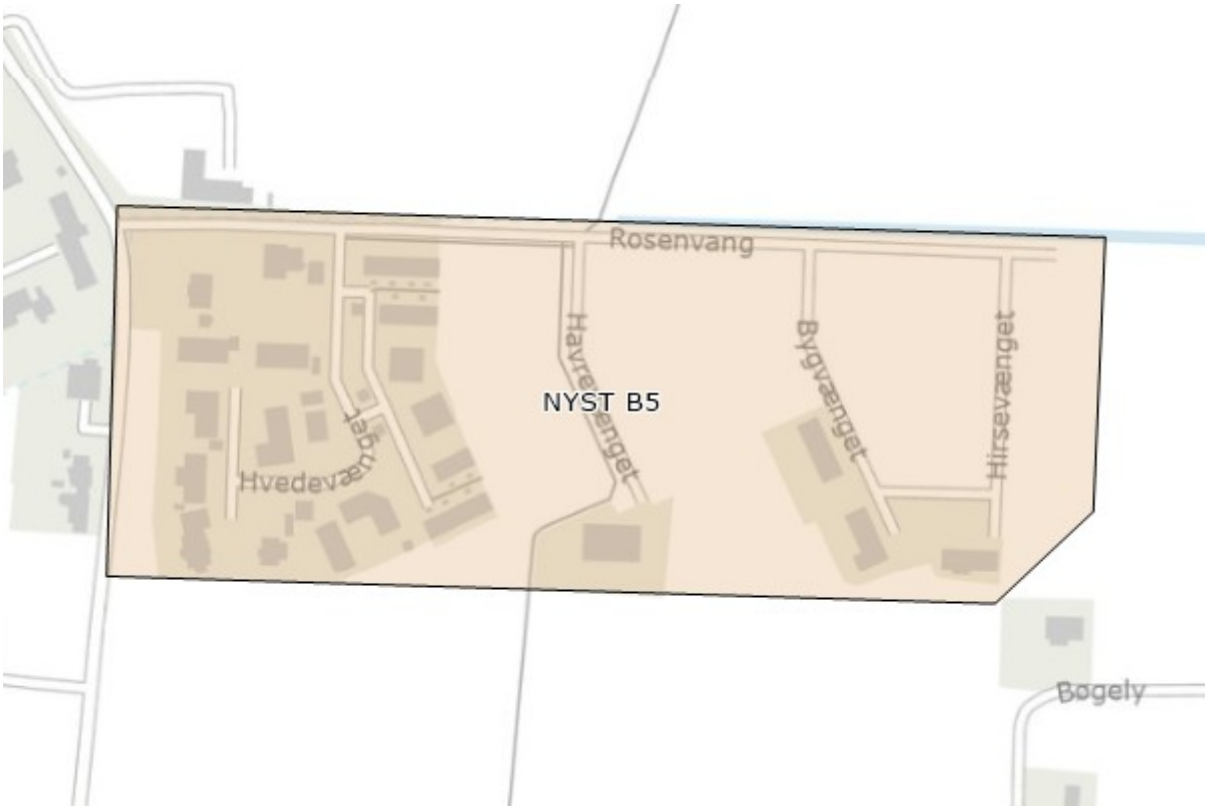
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Bebyggelse skal opføres under hensyntagen til landsbyens blandede karakter og på en måde som føjer sig harmonisk ind i eksisterende bebyggelse
Det er målet at fastholde området primært som boligområde. Den overvejende del af den eksisterende bebyggelse består af nyere fritliggende parcelhuse, men der findes også enkelte ældre købstadsprægede huse og enkelte håndværksvirksomheder.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST B5 - NYERE BOLIGOMRÅDE VED ROSENVANG NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål. Åben lav og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom. Max. 30 for åben lav bebyggelse. Max. 40 for tæt lav bebyggelse.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Området vejbetjenes fra Skansevej og skal rumme en hovedsti fra Nysted skole til sommerhusområderne.

# NYST B6 - BOLIGOMRÅDE VED FJORDVEJ NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben lav bebyggelse), offentlige formål, (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Den eksisterende skansesti langs Nysted Nor skal fastholdes.

# NYST B7 - BOLIGOMRÅDE SYRENVÆNGET NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål. Åben lav og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

Boligområde med tæt-lav bebyggelse nærmest Wichmandsvej.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST B8 - BOLIGOMRÅDE OMKRING ROSENVÆNGET NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål. Åben lav og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige for¬mål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Næsten helt udbygget boligområde med andelsboligbebyggelse og parcelhuse omkring Rosenvænget.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYST B9 - OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL OP TIL MUNKESTIEN NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål. Åben lav og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 1,5.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - FREJLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYST BE10 - BOLIGOMRÅDE VED KETTINGEVEJ KETTINGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **let industri og håndværk**, **butikker til lokalområdets forsyning**

Boligformål (åben lav bebyggelse), med butikker til områdets daglige forsyning, mindre håndværksvirksomheder uden genevirkning for området

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

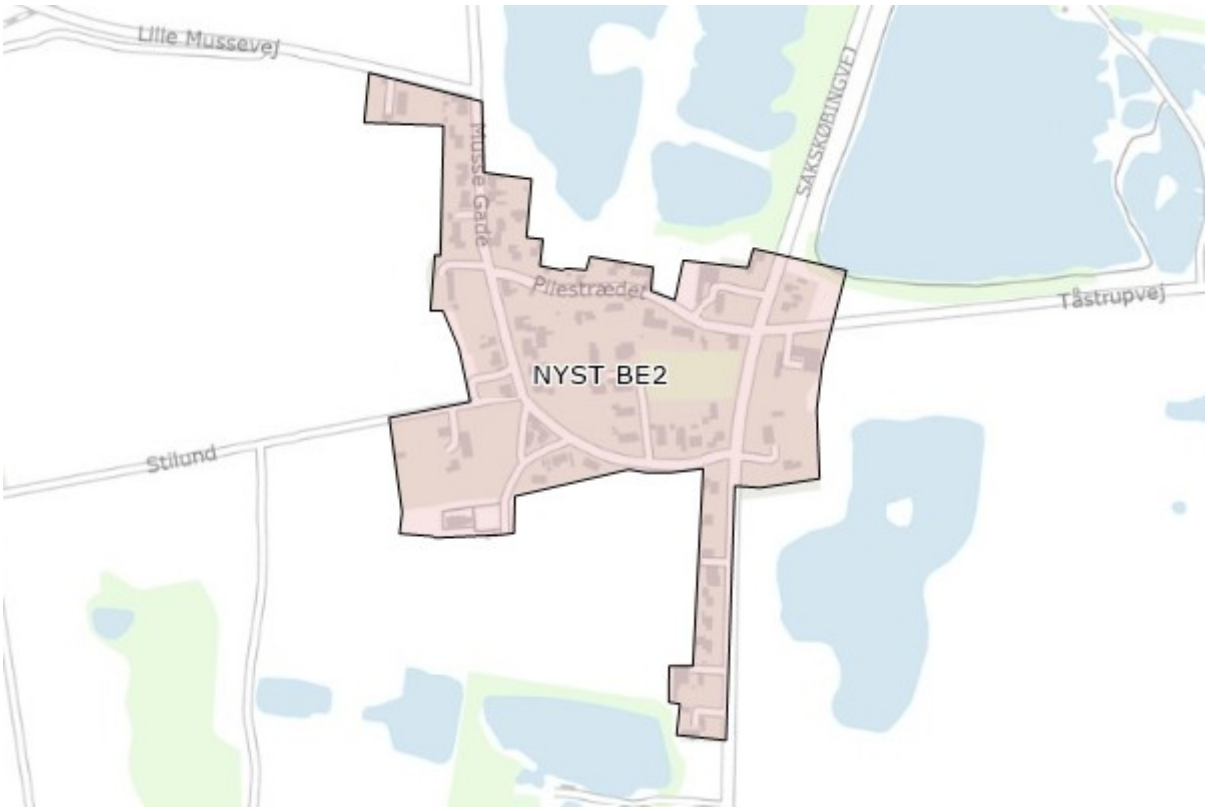
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m..
Andet: Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den stedlige byggetradition med en karakter som harmonisk føjer sig ind i eksisterende bebyggelse og tager hensyn til det åbne land. Udfyldning af ?huller? skal ske indenfor den fastlagte byafgrænsning. I begrænset omfang er der mulighed for at supplere bebyggelsen gennem udfyldning af huller langs Kettingevej.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - STORE MUSSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.4 og 4.1.6.12.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 1,5
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

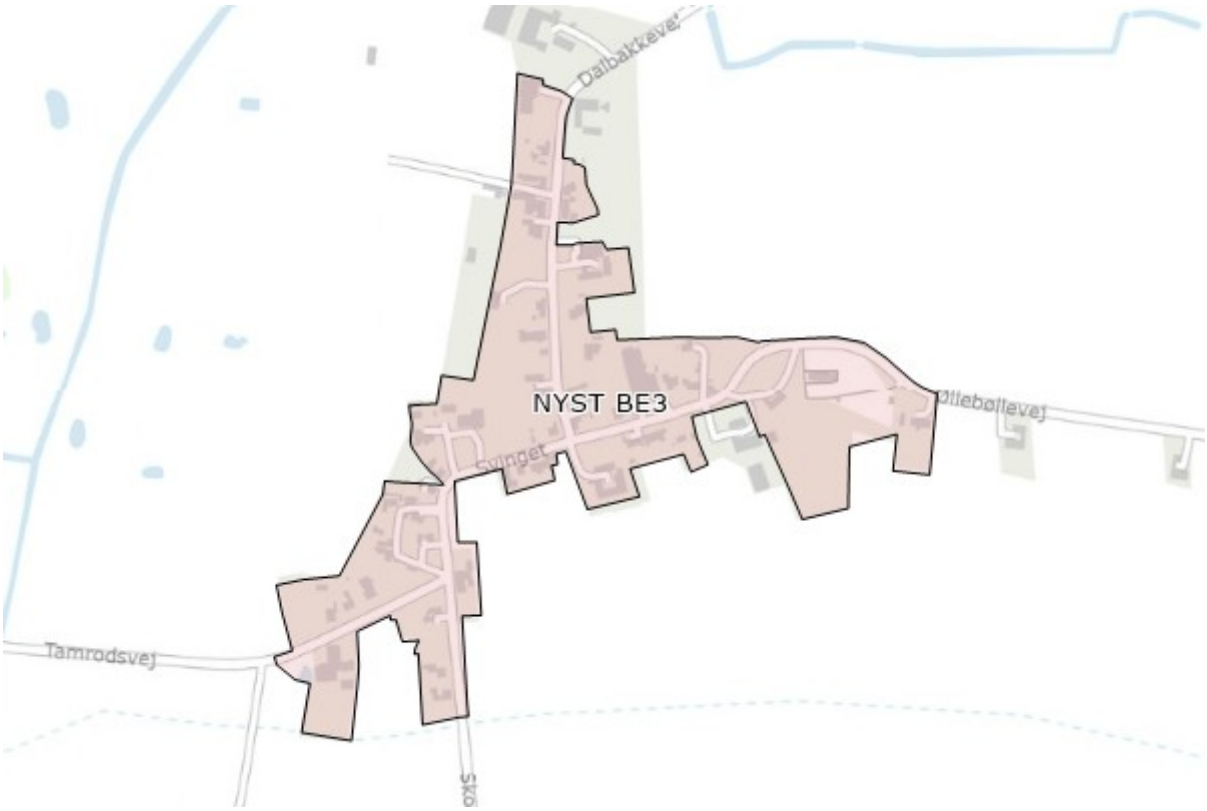
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYST BE3 - AFGRÆNSET LANDSBY - VESTER ULSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.?

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYST BE4 - AFGRÆNSET LANDSBY - HERRITSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.?

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

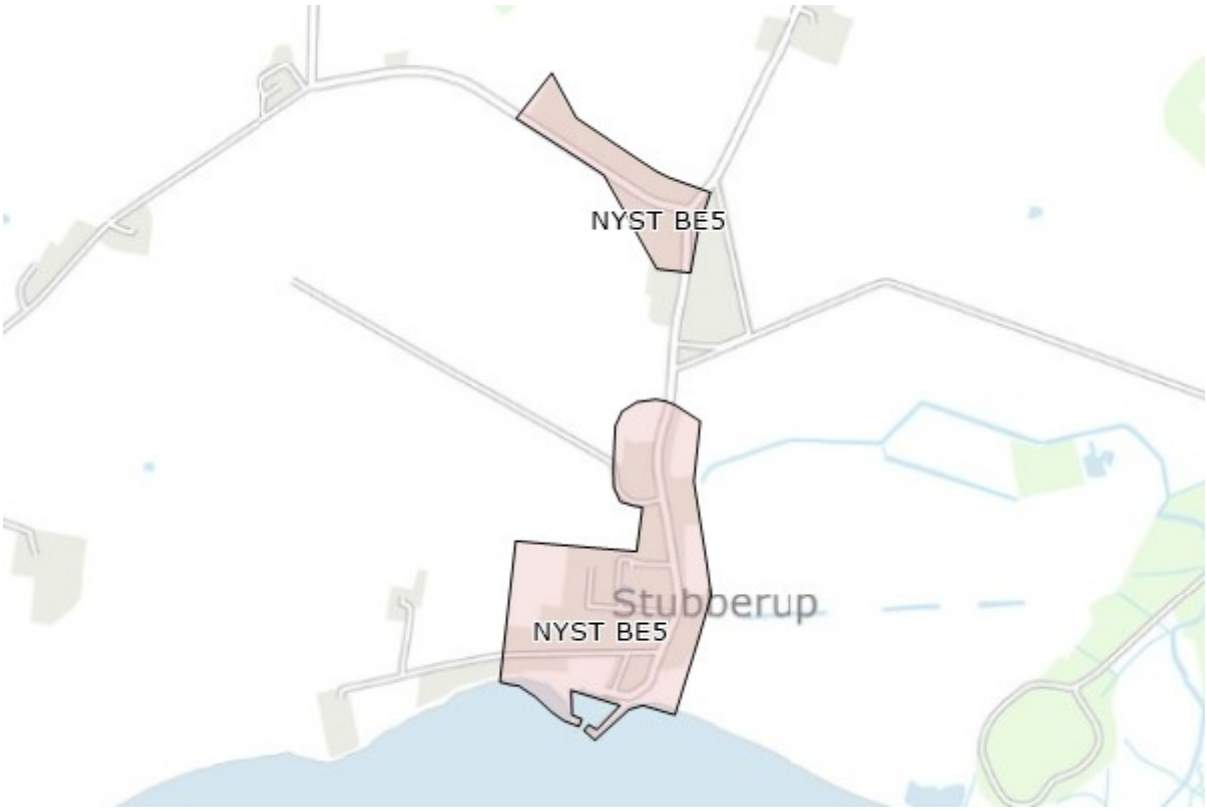
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYST BE5 - AFGRÆNSET LANDSBY - STUBBERUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.?

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYST BE6 - AFGRÆNSET LANDSBY - ØSTER ULSLEV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.
Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.?

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

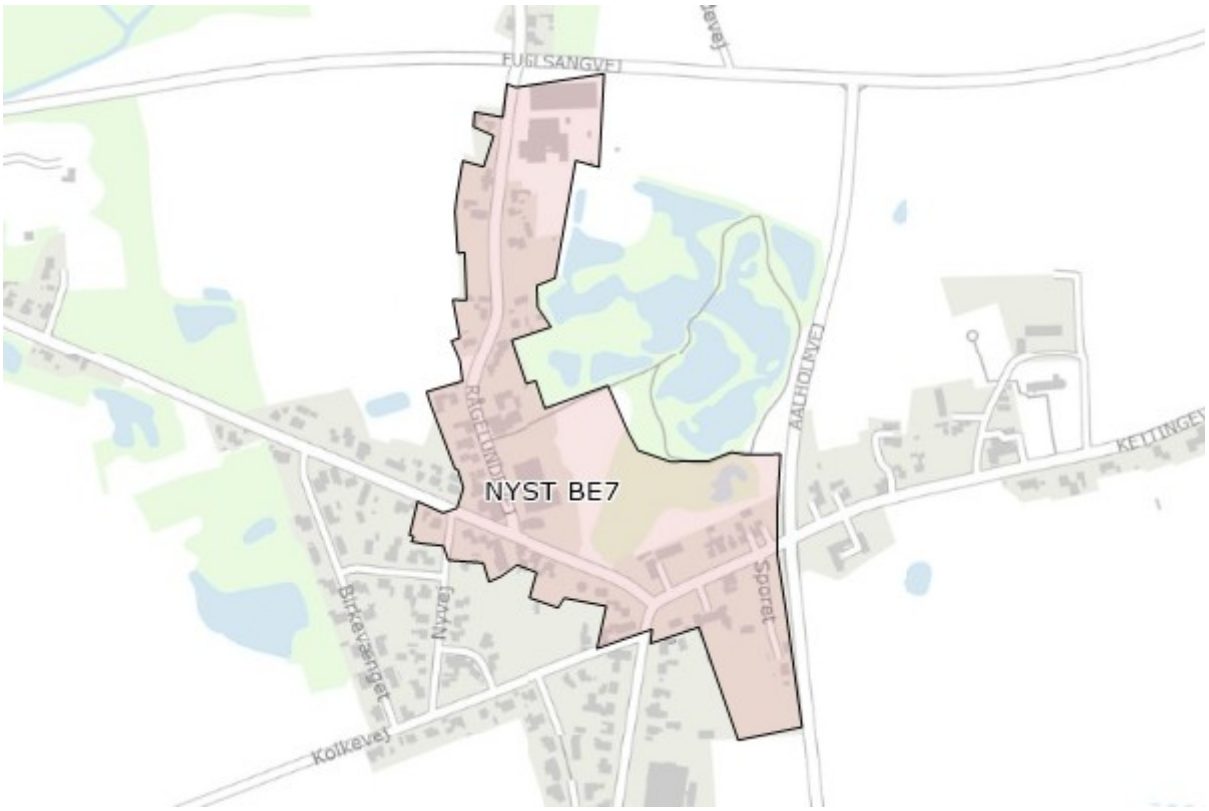
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYST BE7 - KETTINGE LOKALCENTER




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **butikker til lokalområdets forsyning**, **lokalcenter**

Boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området, offentlige formål.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde. 8,5m.

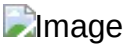
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

# NYST BE8 - BLANDET BOLIG/ERHVERV/KIRKE VED GAMMEL TORV NYSTED



## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **bymidte**, **område til offentlige formål**

Boligformål, mindre ikke generende erhverv, offentlige formål (børneinstitution, kirke).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 70.
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde. 8,5 m.
Enkelte bygninger kan have en større højde hvis deres funktion kræver det.
Det er målet at bevare det karakteristiske købstadsmiljø, med tæt-lav sluttet bebyggelse langs gaderne og et blandet villaområde med et varieret købstadspræg mod havnefronten.
Kirken og Gl. Torv, der i en årrække var selvstændige offentlige områder, indgår nu i område B2.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

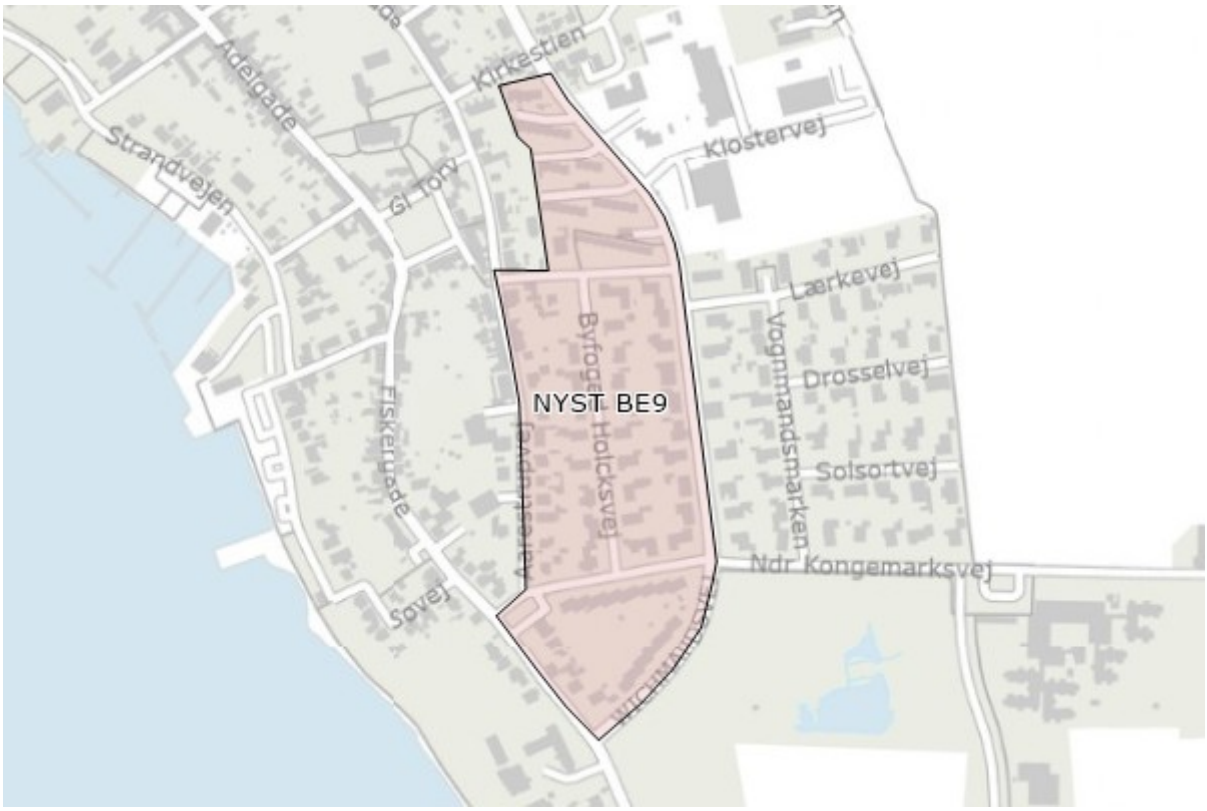
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYST BE9 - NYERE BLANDET BOLIGKVARTER MELLEM SØNDERGADE - ÅRESTRUPVEJ OG WICHMANDSVEJ, NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **område til offentlige formål**, **offentlig administration**

Boligformål, mindre ikke generende erhverv, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus, brandstation m.v.)

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

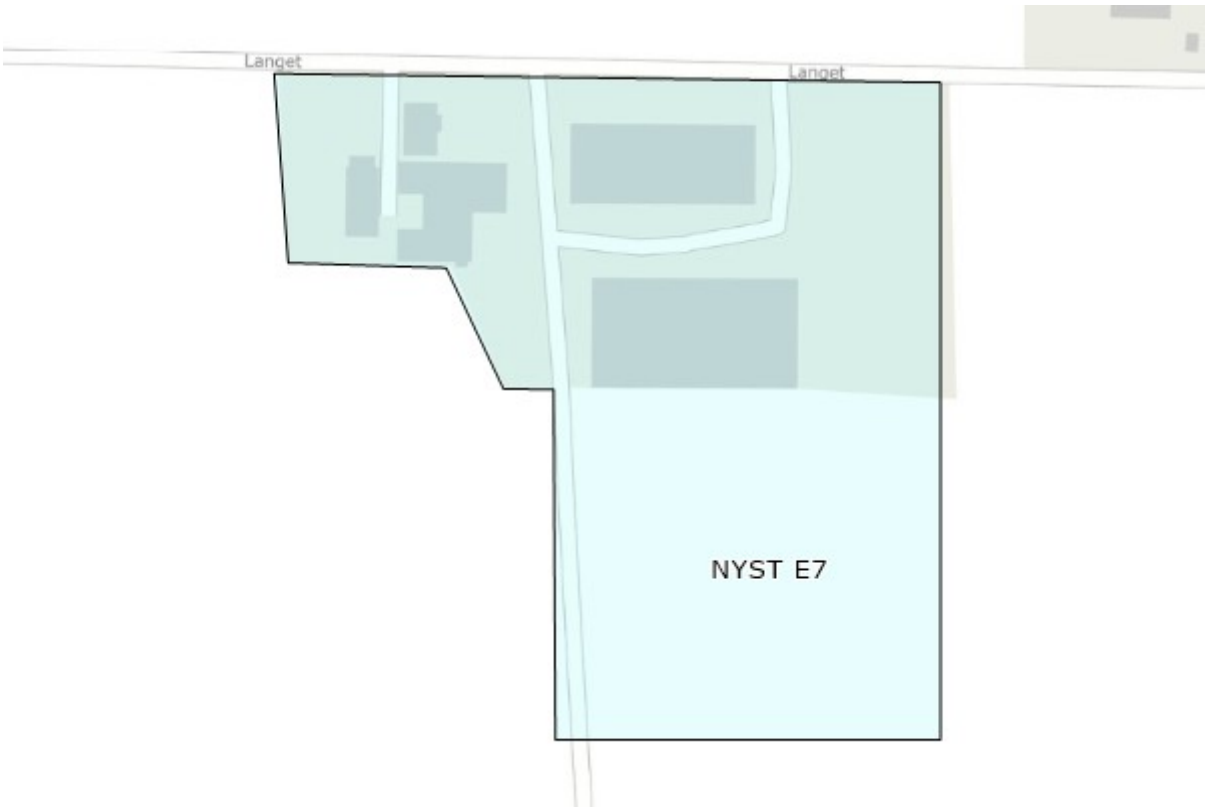
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent
Max. 30 for åben lav bebyggelse.
Max. 40 for tæt lav bebyggelse.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde. 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST E7 - DØLLEFJELDE MASKINSTATION




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsformål, enkeltvirksomhed i det åbne land. Der kan inden for området kun etableres én virksomhed.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Landzone

## Bebyggelsesomfang

Der kan maksimalt inden for rammen bygges 12.000 etagemeter i en maksimal højde på 12 m.

## For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimale etageareal er **12000 $m^2$**, beregnet for området som helhed

Maksimal højde er **12 m**

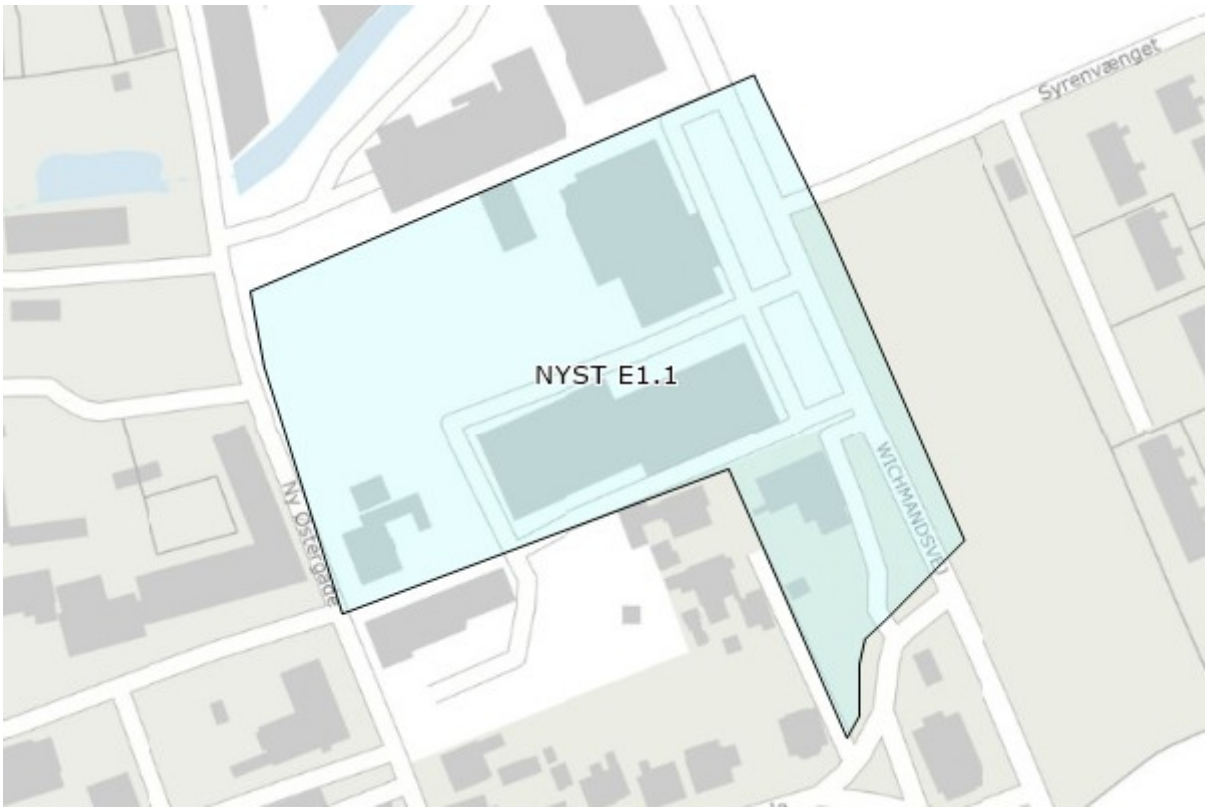
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Lokalplanlægning

For området er Lokalplan 196 gældende.

# NYST E1.1 - ÆLDRE ERHVERVSOMRÅDE NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering,
bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet
byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget
tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme
funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning ? evt. kan der her også være
tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette som
tunge trafikkanter
Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 4000 m2. i E1.1
I E1.2. er der nu en udvalgsvarebutik og dagligvarebutik på hver 1100 m2.
Disse kan også tages med i en kommende planlægning

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

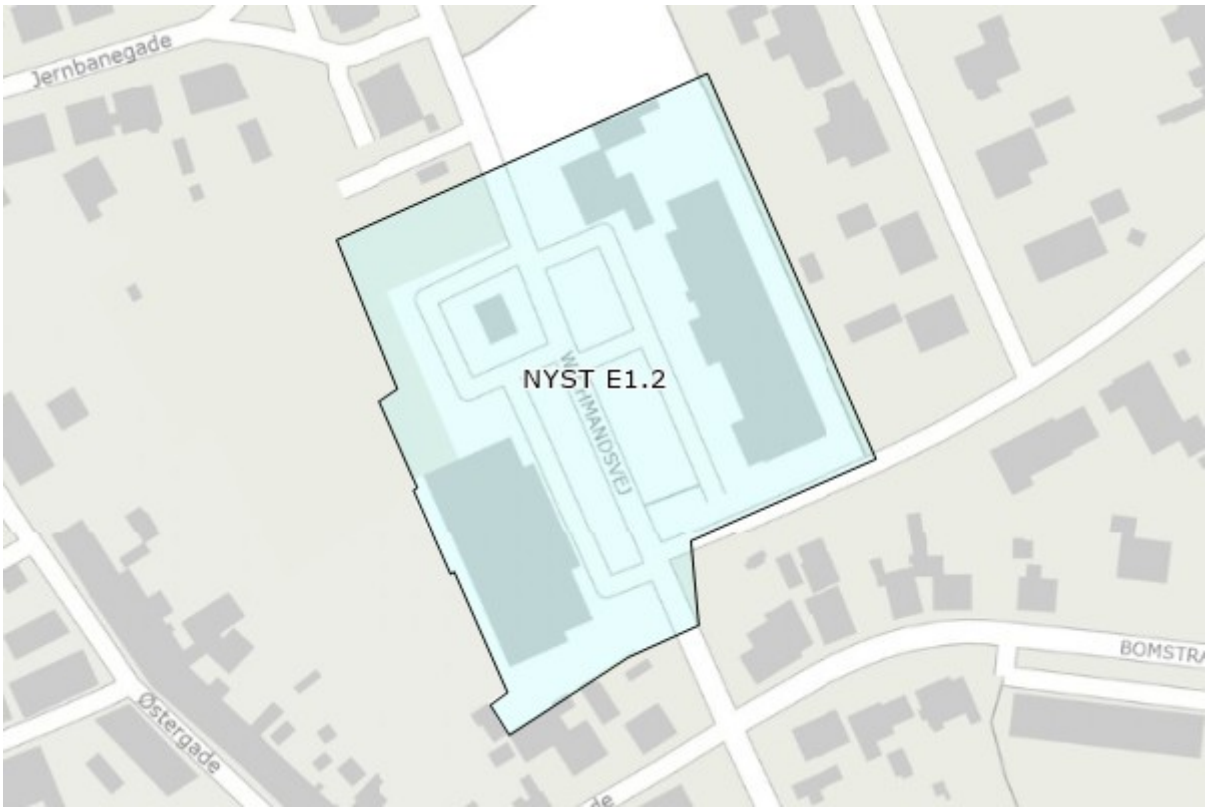
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Ældre, udbygget erhvervsområde med større produktions- og lagerbygninger, enkelte kontor- og Beboelsesbygninger og dagligvareforretninger.
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYST E1.2 - ÆLDRE ERHVERVSOMRÅDE NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering,
bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet
byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget
tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme
funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning ? evt. kan der her også være
tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette som
tunge trafikkanter
Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 4000 m2. i E1.1
I E1.2. er der nu en udvalgsvarebutik og dagligvarebutik på hver 1100 m2.
Disse kan også tages med i en kommende planlægning

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

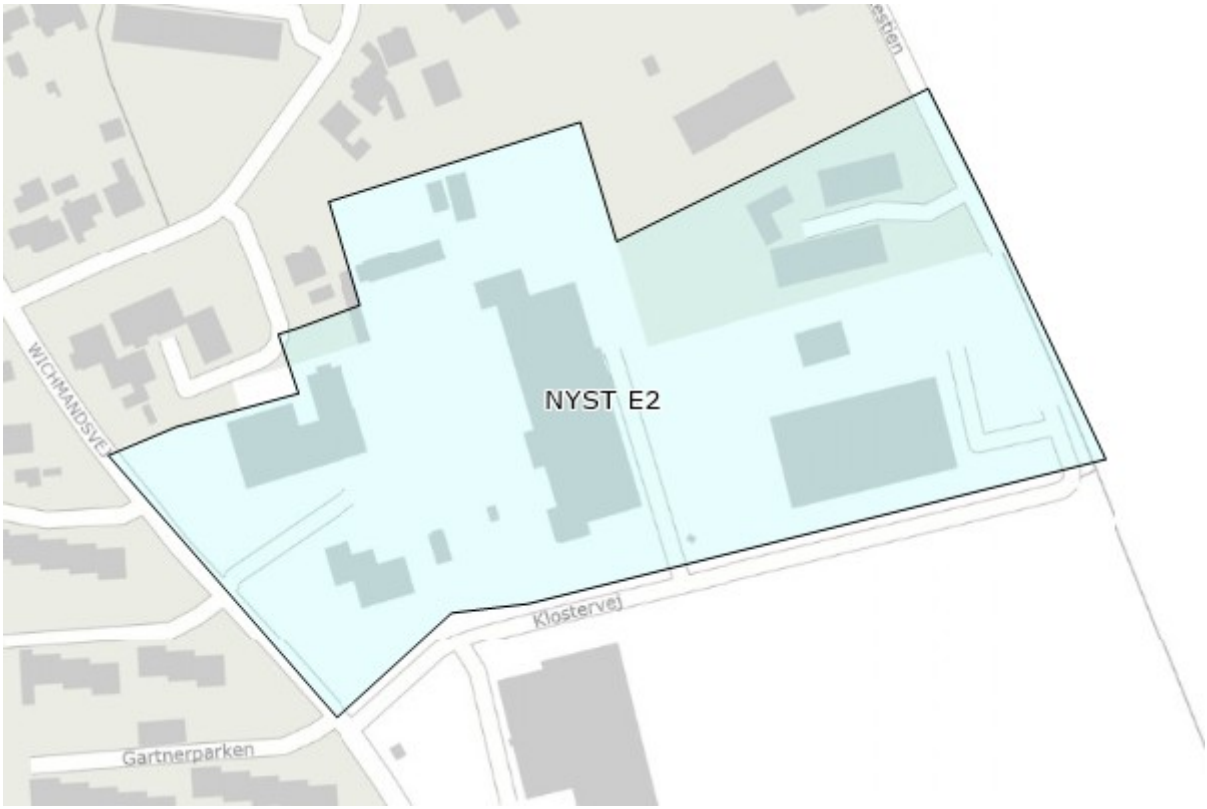
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Ældre, udbygget erhvervsområde med større produktions- og lagerbygninger, enkelte kontor- og Beboelsesbygninger og dagligvareforretninger.
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# NYST E2 - ERHVERVSOMRÅDE WICHMANNSVEJ/ KLOSTERVEJ NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning ? evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

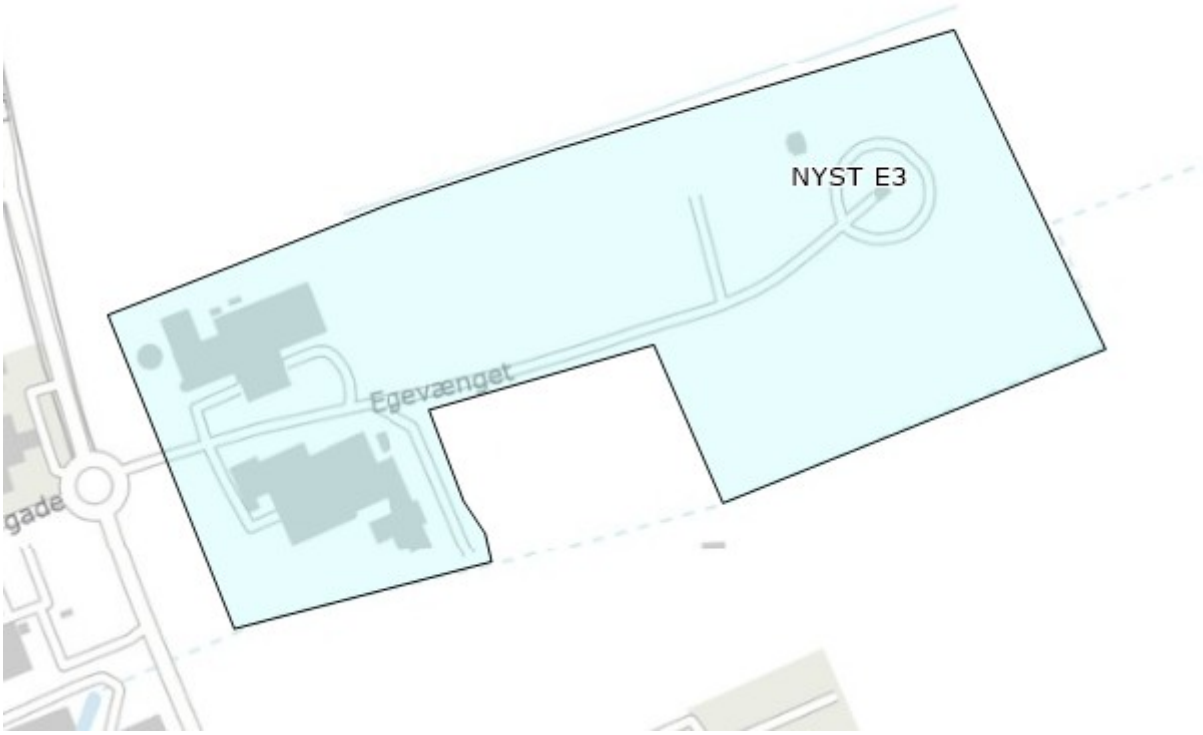
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Udbygget erhvervsområde med industri-, værksteds- og lagerbygninger, servicestation, salg af større udvalgsvare (biler, hårde hvidevarer etc).
Området er omfattet af byggelinie fra fredet fortidsminde ved Klostergård.

# NYST E3 - ERHVERVSOMRÅDE VED EGEVÆNGET NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning ? evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **35%**

Rumfangsbestemmelse ($m^3$ pr. $m^2$) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **9,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. bygningshøjde 9,5 m..
Max. rumfang 2m3 pr. m2
Max. procent af grundareal der må bebygges, 35.
Andet: Af hensyn til beliggenheden som en del af Nysted bys nordlige afgrænsning, skal ny bebyggelse tilpasses byens karakteristiske profil og afskærmes med beplantning mod det åbne land

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST E4 - ERHVERVSOMRÅDE KETTINGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Erhvervsområde på kanten af byen.
Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **35%**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. bygningshøjde 15 m.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 35.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST E5 - ERHVERVSOMRÅDE KETTINGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Erhvervsområde på kanten af byen ? virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

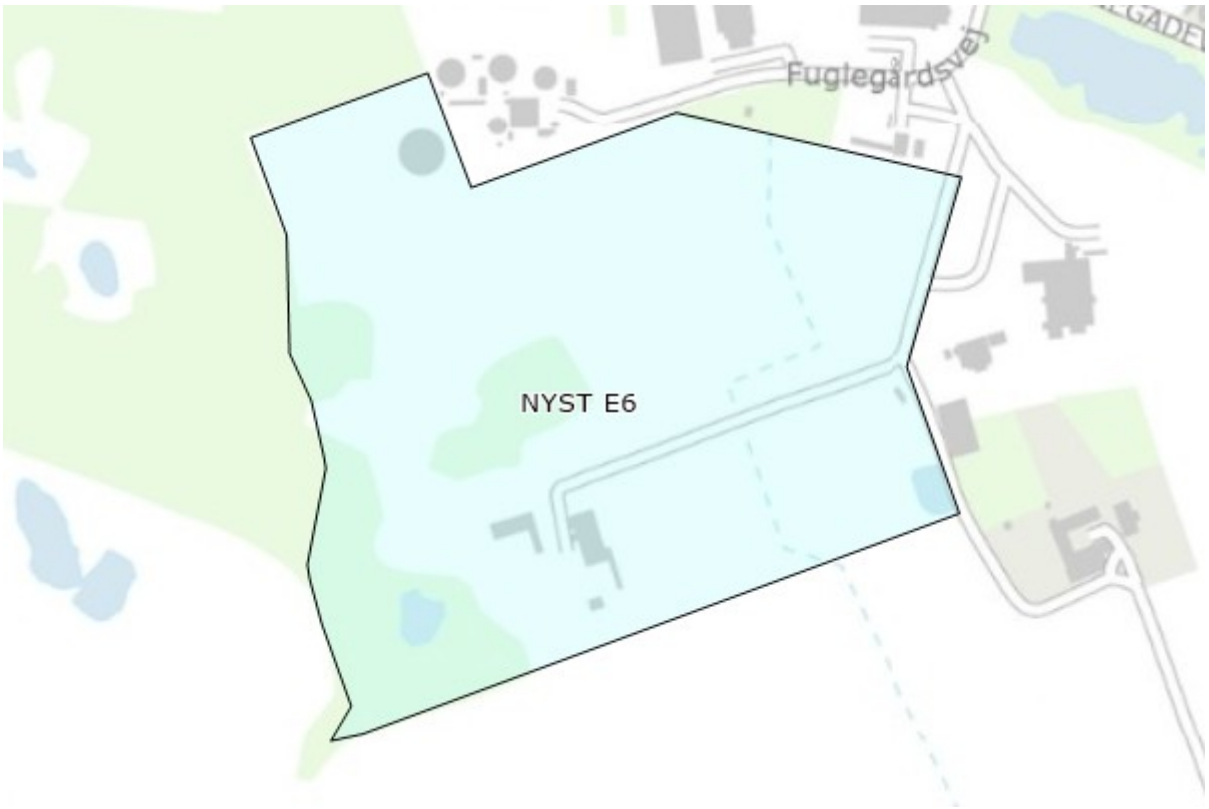
Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. bygningshøjde 15 m.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 35.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST E6 - INDUSTRIOMRÅDE KETTINGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Erhvervsområde på kanten af byen ? virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **35%**

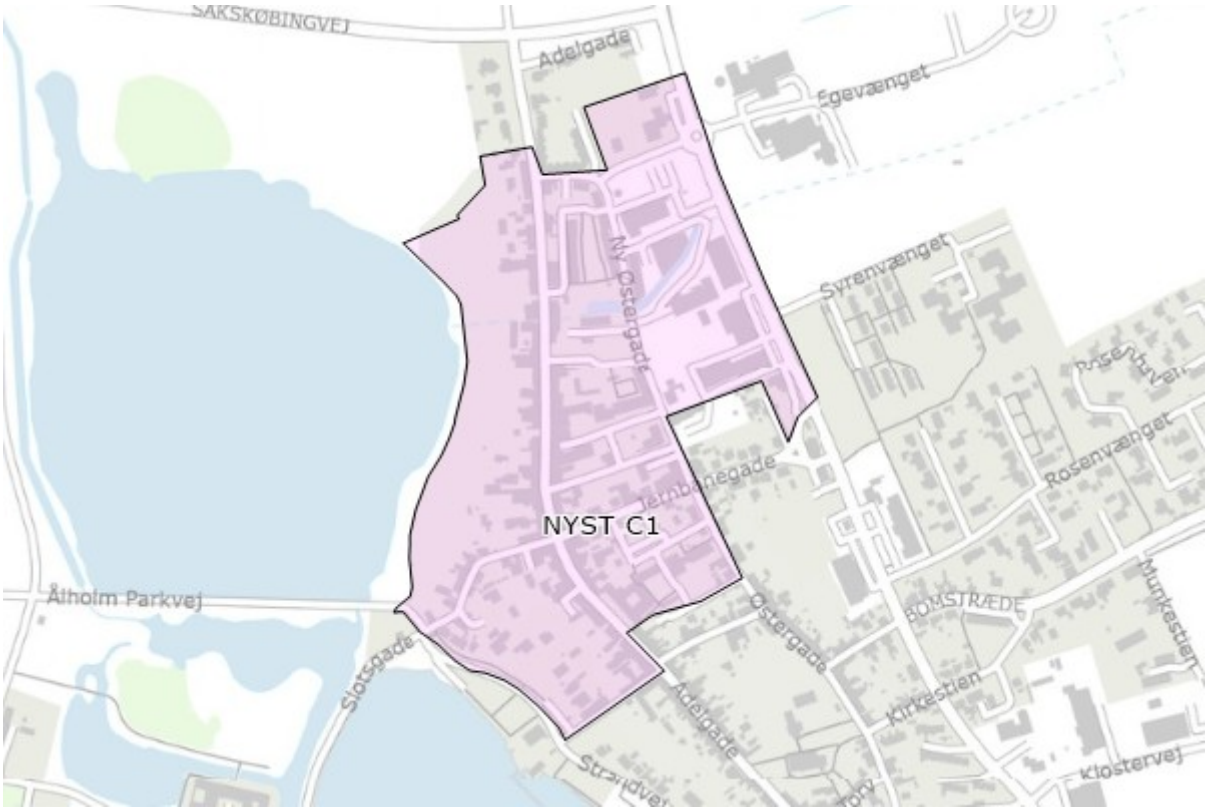
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. bygningshøjde 15 m.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 35.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST C1 - NYSTED BY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Centerformål, butikker, privat service, liberale erhverv, mindre ikke generende erhverv, boligformål, offentlige formål
(institutioner, grønne områder o. lign.)
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 4500 m2. Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes
til 4500 m2. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2 og for udvalgsvarebutikker 1000 m2

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **7,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 75. Max. antal etager, 2. Bebyggelseshøjde Max. 7,5 m, dog 11,5 m
mod Adelgade, med undtagelse af strækningen Slotsgade - Skibbrostræde. Etageantal: 2 etage, dog 2 1/2 etage
mod Adelgade, med undtagelse af strækningen Slotsgade - Skibbrostræde.
For Savværksgrunden gælder: Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45. Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 8,5 m. Andet: Erhverv såvel som boliger, skal opbygges bymæssigt med længehuse, punkthuse, rækkehuse eller andre bebyggelsesformer, der har slægtskab med Nysted bymidte.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Området er købstadens naturlige centerområde med et varieret udbud af udvalgsvare- og dagligvarebutikker. Det er
målet til stadighed at styrke centret i Nysted.
Særlige bemærkninger Bebyggelse langs Adelgade skal bestå af sluttet bebyggelse mod gaden i 2 1/2 etage.
Butiks og erhvervsarealer må kun etableres i bebyggelsens stueetage og skal fortrinsvis placeres mod Adelgade og Jernbanegade. Mod disse gadestrækninger vil butiksanvendelse i planlægningen blive prioriteret over liberale erhverv, som kan placeres på 1. sal eller i gårdene.
Friareal skal tilvejebringes indenfor området, således skal dele af pakhusområdet i centerkarréen fastholdes som
offentligt grønt område med parkkarakter. I Rørsøkarréen (vestsiden af Adelgade) må bebyggelse kun opføres

ovenfor skrænten og vejbetjening skal ske fra Adelgade.
Den eksisterende sti langs Rørsøen fastholdes som natursti og indgår som led i et samlet stisystem omkring byen.
Der kan gennemføres trafikdæmpende foranstaltninger indenfor centerområdet.
Der skal tilstræbes en stimæssig sammenhæng med Ny Østergade fra Savværket. En lokalplan skal bl.a. redegøre for
udformning af krydsning af Ny Østergade og for den funktionelle sammenhæng med centerområdet i Adelgade. Friareal forsyningen i området skal tage hensyn til og udgangspunkt i det nuværende vandløb, som passerer savværks arealet fra nordøst til sydvest. Der skal tilstræbes en landskabelig sammenhæng med Mølledammen i pakhusområdet
på den anden side af Ny Østergade. Omkring vandtårnet skal etableres et offentligt grønt område.

# NYST R1 - SKANSEN. STRAND, PARK OG PARKERING I NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål, strandpark, parkering.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

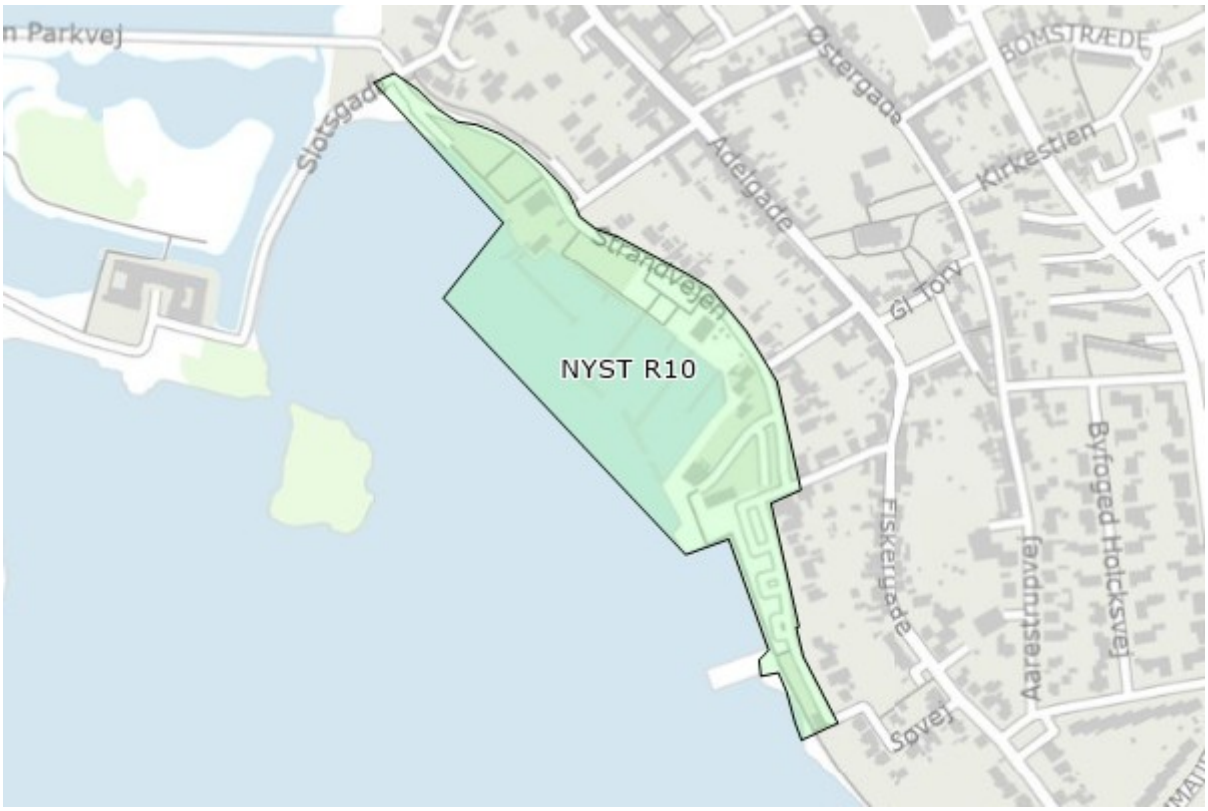
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Eksisterende servicebygninger kan bevares. Området friholdes for bebyggelse udover mindre driftsbygninger og der sikres areal til gang- og cykelstier.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST R10 - NYSTED HAVN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

B. Havneformål og offentlige formål, herunder:
- mindre virksomheder med driftsmæssig tilknytning til havneområdet, klubhuse, stejleplads og mindre red¬skabsskure,- lystbådehavn med faciliteter, kontor, kiosk/restauration samt bådeoplagsplads, parkeringsanlæg og rekreative anlæg.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

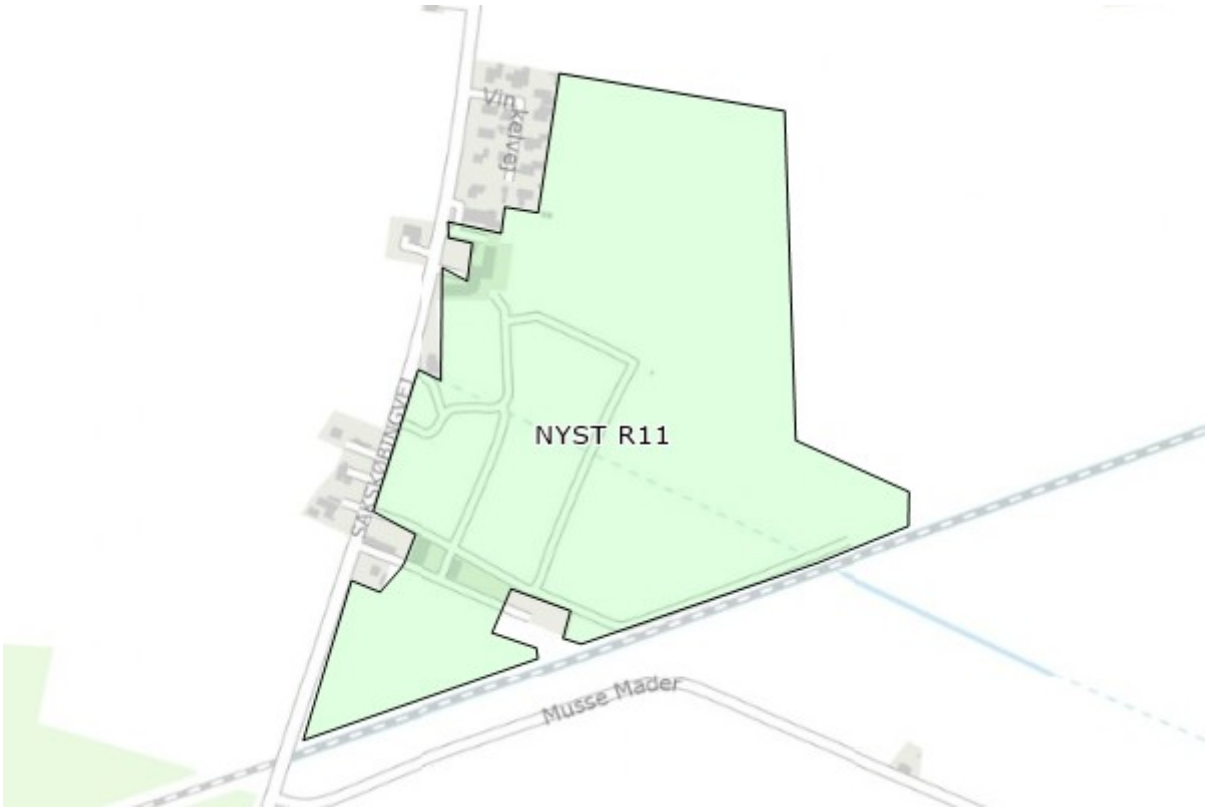
Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.
Andet: Området friholdes for bebyggelse udover bygninger, som kan tilpasses områdets anvendelse (som er havnerelaterede). Ny bebyggelse skal indpasses havnemiljøet.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST R11 - DØLLEFJELDE MARKED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Idræts- og markedsformål. Sidstnævnte aktiviteter må kun foregå over kortere tidsrum (1- 6 dage pr. år). Den del af arealet som ikke er idrætsplads drives landsbrugsmæssigt i overensstemmelse med de rammer, der gælder for det åbne land.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: Ny bebyggelse kan bortset fra klubhus til idætsforeningen og en lagerhal til markedsmaterialer kun bestå af provisorisk bebyggelse, telte etc. indenfor den fastlagte afgrænsning. Der kan stilles krav om opsætning af hegn og om at arealerne skal fremstå rydelige og dyrkbare.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Vejadgang til området kan ske af max. fire overkørsler fra Sakskøbingvej. Der kan indenfor området etableres interne veje og parkeringspladser når disse såvel som markedsaktiviteterne kun benyttes sæsonvis (bliver af kortere varighed).

## Særlige bestemmelser

Arealet udgør det område hvor Døllefjelde Musse Idrætsforening siden 1980 har afviklet et stadigt voksende kræmmer¬marked. På grund af det arealmæssige store omfang udlægges arealet med et selvstændigt områdenummer som fritids¬område.

# NYST R12 - RESTAURANT/HOTEL THE COTTAGE I NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Fritidsformål, hotel- og restauration med have, parkeringsareal og tilhørende bolig.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

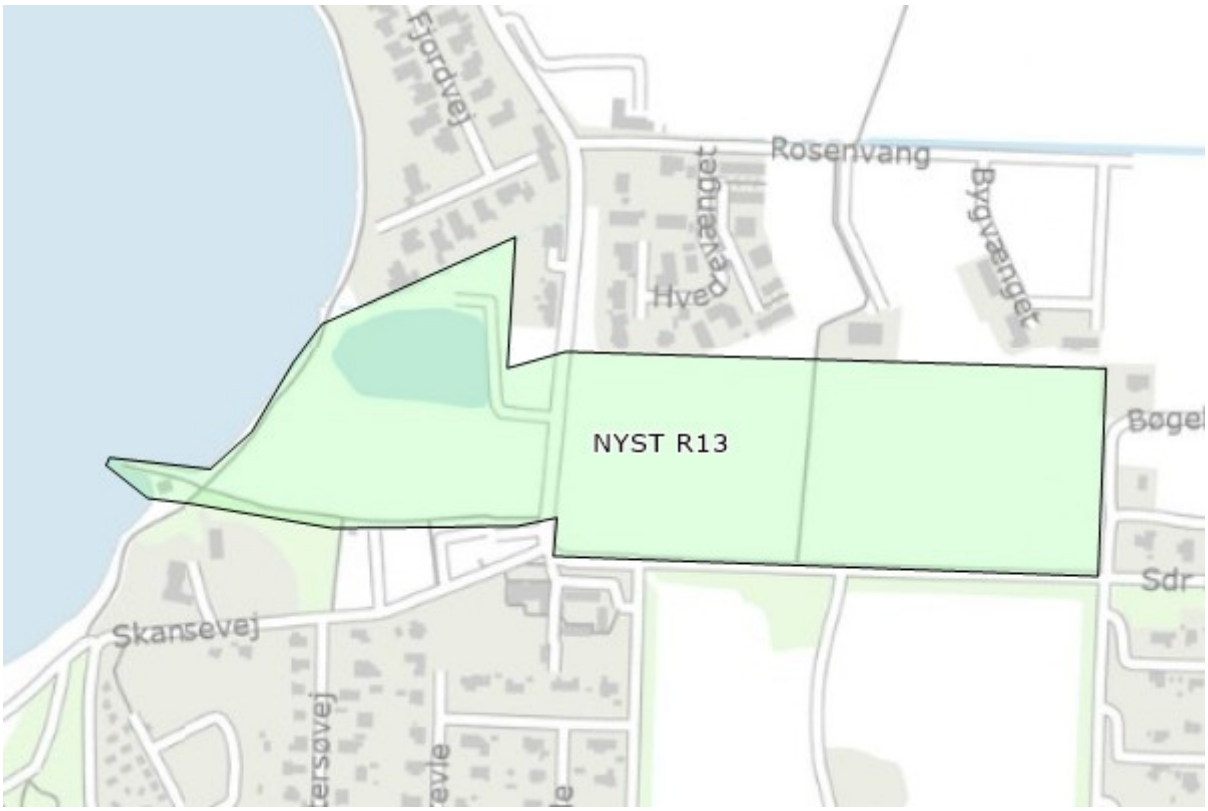
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST R13 - NYSTED, GRØNT OMRÅDE VED SKANSEVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (pumpestation), land¬brugsformål, rekreative formål, grønt område

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse udover mindre bygninger, som er nødvendige for områdets drift og aktiviteter.

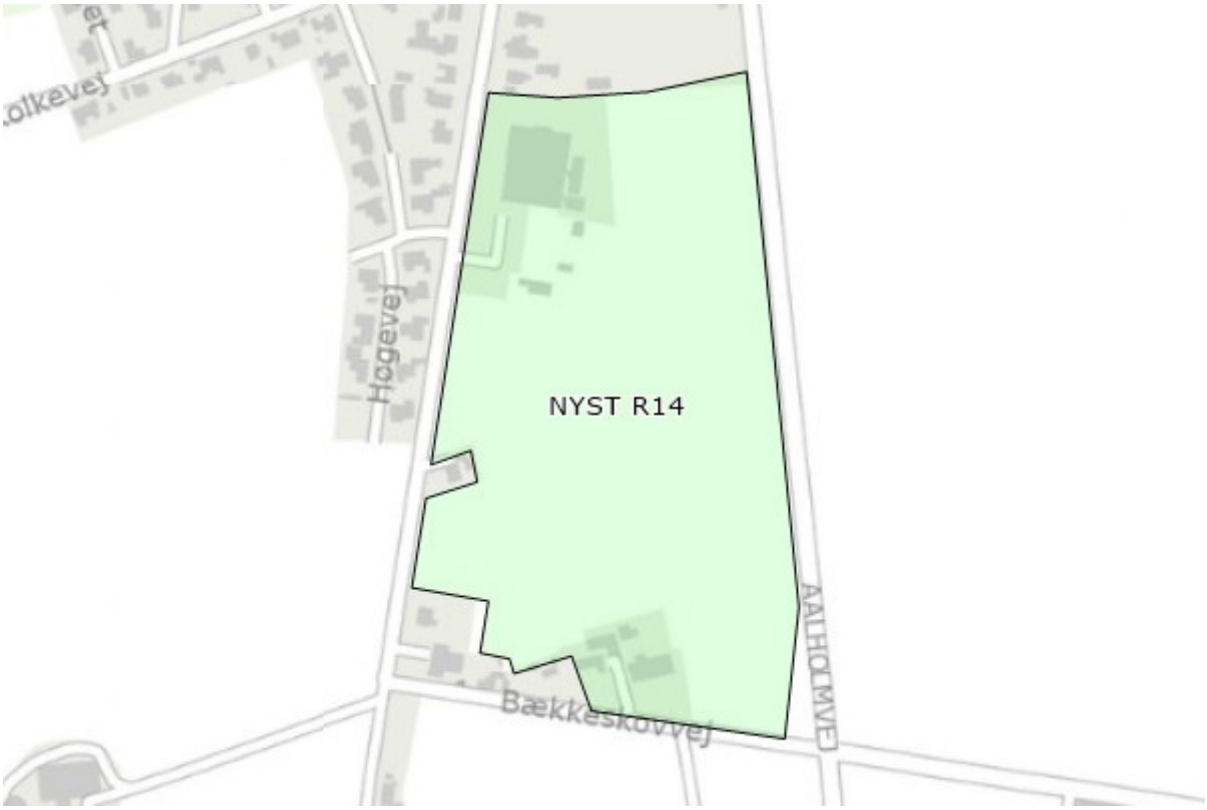
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Øst for Skansevej er arealet drevet landbrugsmæssigt.
Områdets mod vest kan anvendes til festplads, friluftsteater samt til leg og ophold. Der kan evt. anlægges en anløbsbro for lystbåde.
Den østlige kan på længere sigt rumme rekreative funktioner som f.eks. ridebane, boldspil el. lign. uden tilknyttet bebyggelse.

# NYST R14 - FRITIDSCENTER OG FRITIDSOMRÅDE KETTINGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentlige formål; idrætshal, friluftsbad, ridecenter, boldbaner, klubhuse o. lign., parkeringsareal.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Eksisterende beplantningsbælte langs Kettingevej bevares, og der kan etableres beplantningsbælte langs områdets øvrige afgrænsninger.

# NYST R2 - CAMPINGPLADS NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Offentlige formål; campingplads, restaurant (Skansepavillionen).

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m

Andet: Den del af campingpladsen, som ligger søværts strandbeskyttelseslinien må kun benyttes til teltplads (ingen campinghytter og ingen campingvogne).
Området, der ligger i skoven bag den gamle skanse, skal fastholdes som område for campingplads og restaurationsvirksomhed (den gamle Skansepavillon).
Skansepavillionen er en historisk interessant og bevaringsværdig bygning. Ny bebyggelse (campinghytter, service¬bygninger etc.) skal opføres med enkle bygningsformer, med proportioner, materialevalg og farver afstemt i forhold til pavillionen.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# NYST R3 - FERIECENTER OG PARKERING NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Offentlige formål, feriecenter, parkering, fritidsbeboelse.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 1,5.
Max. bygningshøjde 6,5 m.

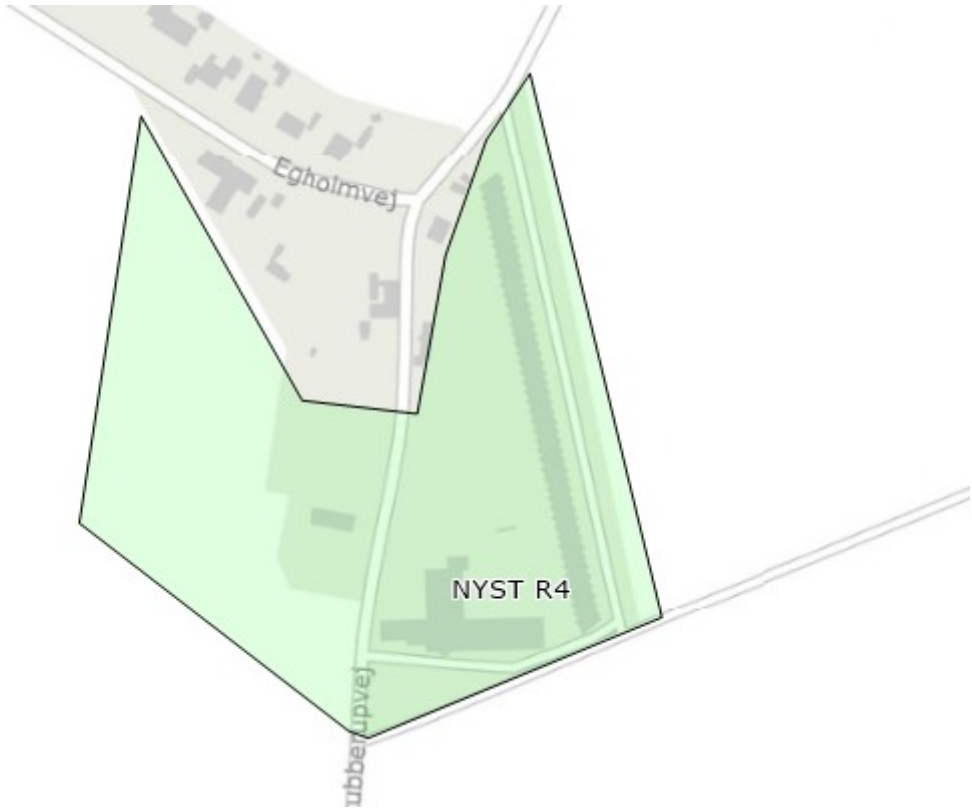
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Arealet rummer en stor bygning/villa, som har været anvendt til indstitutionsformål, men nu fungerer som sommerpension og kursussted.
Området fastholdes til ferieformål omkring eksisterende bygninger. Resten anvendes til friareal i den grønne kile og til parkeringsformål. Parkeringsarealet henvender sig til såvel fritidsområdet mod nord, som til strandområdets gæster. Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# NYST R4 - FERIEBY M. CENTER STUBBERUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Fritidsformål, tæt ferieboligbebyggelse m. centerbebyggelse, friarealer og parkering.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 6,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

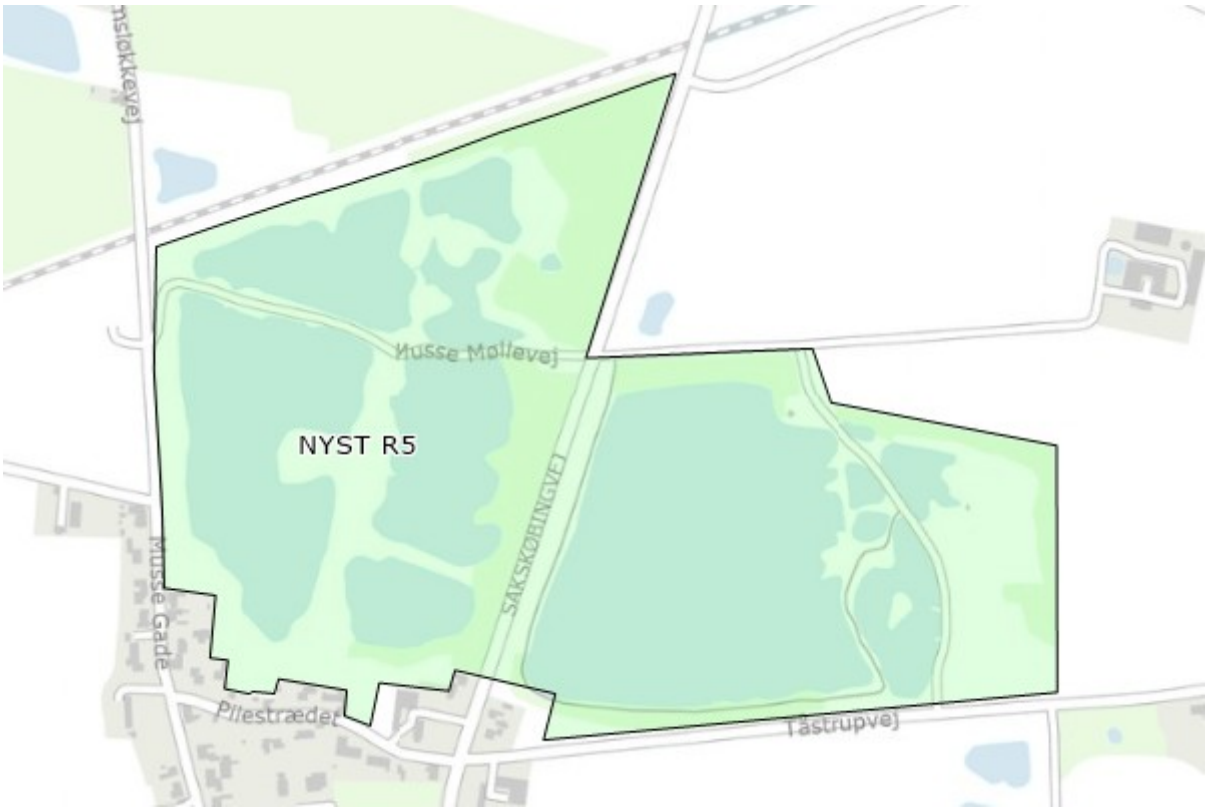
## Opholds- og friarealer

Min 20% af grundens samlede areal skal udlægges til større fælles friarealer for feriecentret.

## Infrastruktur

Området skal vejbetjenes fra Stubberupvej og Egholmvej.

# NYST R5 - GRUSGRAV STORE MUSSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Fritids- og naturformål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Ny bebyggelse kan kun være provisorisk bebyggelse, telte etc. i forbindelse med jernalderforsøgscentret. Der kan stilles krav om opsætning af hegn ved dele af de rekreative søområder og fiskesøer. Der er mulighed for at etablere de for områdets nødvendige faciliteter (toiletbygninger etc.)
Området er og skal forblive i landzone.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST R6 - FRITIDSOMRÅDE STUBBERUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Fritidsområde, golfbane med friarealer og parkeringsarealer.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde. 8,5 m.
Området må i princippet ikke bebygges, men eksisterende bebyggelse på Stubberupvej 22 kan opretholdes, vedligeholdes og ombygges som klubhus for en fremtidig golfklub.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST R7 - FRITIDSOMRÅDE STUBBERUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Fritidsområde, golfbane med friarealer og parkeringsarealer.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde. 8,5 m.
Området må i princippet ikke bebygges, men eksisterende bebyggelse på Stubberupvej 22 kan opretholdes, vedligeholdes og ombygges som klubhus for en fremtidig golfklub.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST R8 - GRUSGRAV KETTINGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Fritids- og naturformål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Arealet kan ikke bebygges
Der kan ved de udlagte søområder evt. blive stilles krav om opsætning af hegn.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Arealer ligger mod nordøst mellem Rågelundevej og Ålholmvej og er et gammelt grusgravningsareal, som er omdannet til rekreativt område for byen.

# NYST O7 - OFFENTLIG FORMÅL - SKANSEOMRÅDET NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentligt formål er arealer til offentlig og privat service, f.eks. skoler, institutioner, idrætsanlæg, offentlige fritidsformål mv.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

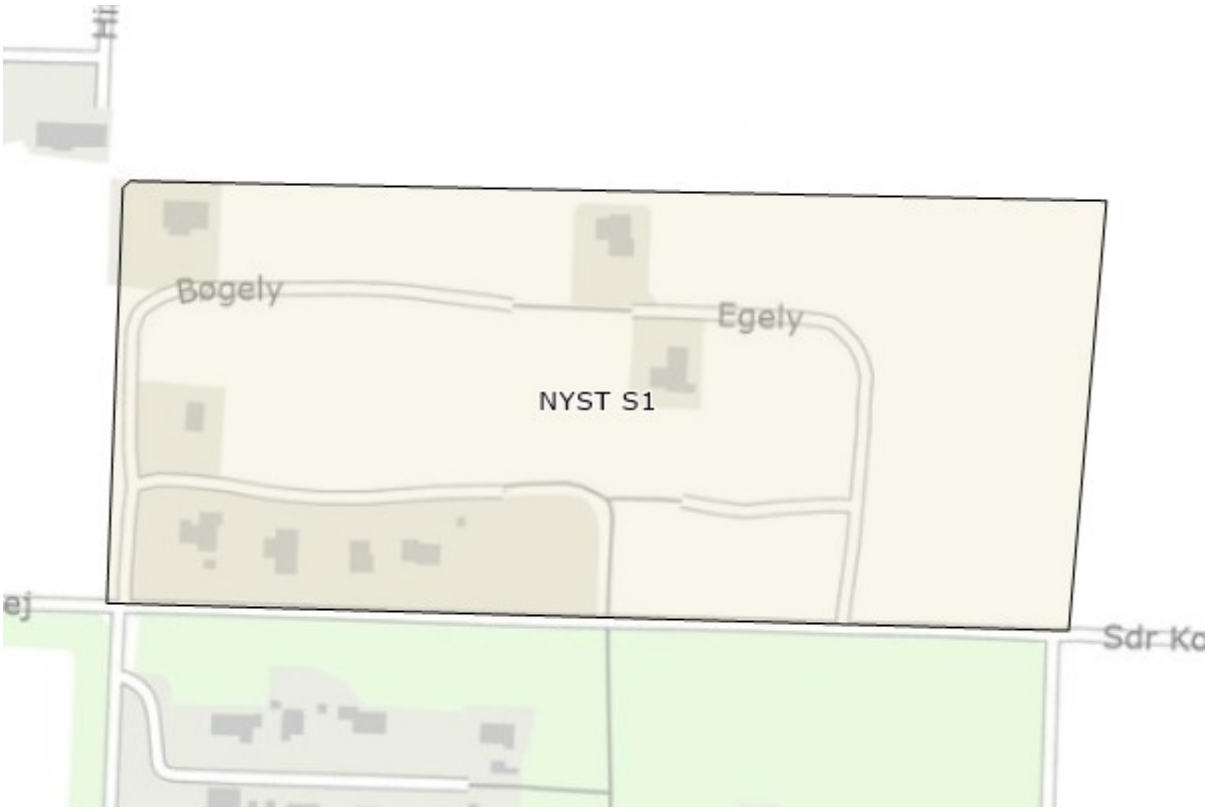
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST S1 - NYERE SOMMERHUSOMRÅDE - NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Fritidsområde, sommerhusområde med friarealer og parkeringsarealer.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

Andet: Udstykningsprincippet er at grupper af sommerhusgrunde er samlet omkring fælles adgangsarealer med fælles parkeringsplads.
Bruttogrundstørrelsen pr. grund fastsættes til ca. 1.100 m2 incl. fællesarealer.

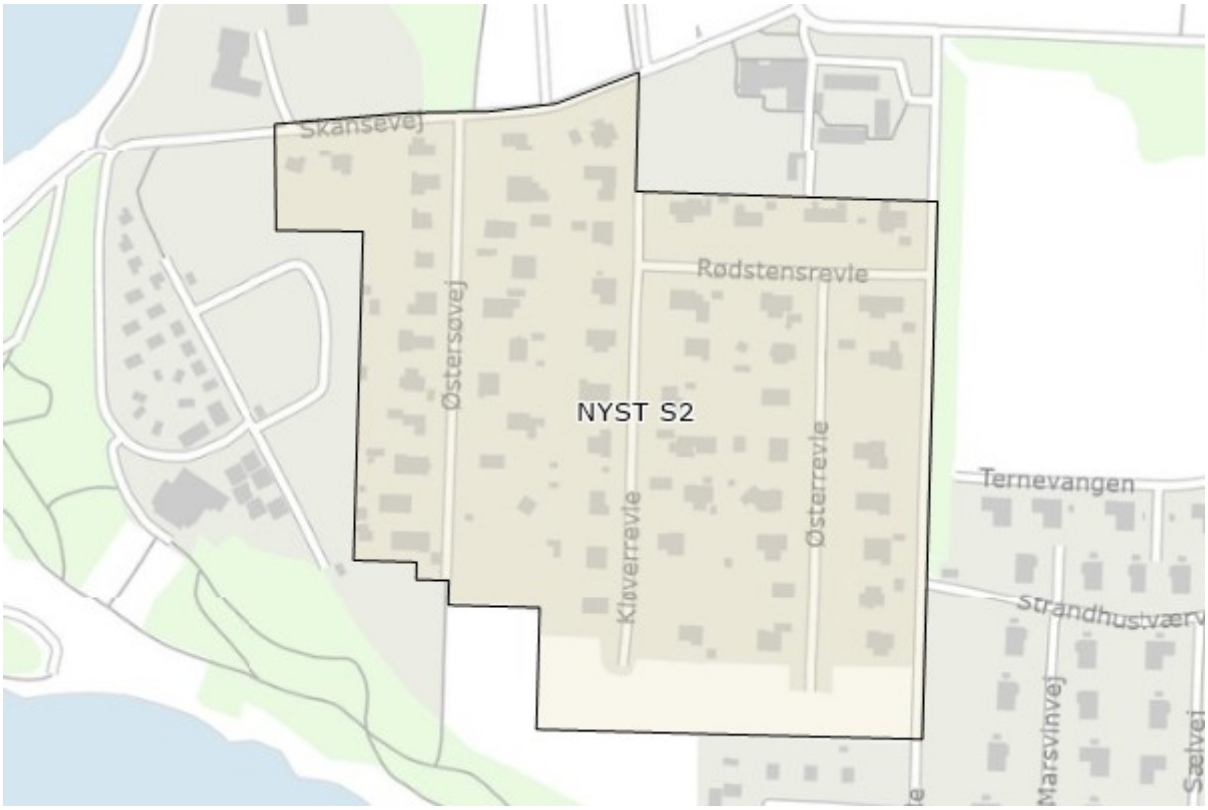
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Trafikbetjeningen skal ske fra syd af Sdr. Kongemarksvej af én centralt beliggende adgangsvej med tilhørende parkeringsarealer.
Der skal sikres stiforbindelser til sommerhusområderne syd for Sdr. Kongemarksvej (som har forbindelse til kysten og til Paradisruten langs kysten).

# NYST S2 - ÆLDRE SOMMERHUSOMRÅDE VED SKANSEN NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Fritidsformål. Sommerhusområde med friareal.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Området vejbetjenes af Østersøvej og Rødsandsrevle. Der kan evt. foretages hastighedsdæmpende foranstaltninger på områdets veje.

# NYST S3 - SOMMERHUSOMRÅDE VED SDR. KONGEMARKSVEJ NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Fritidsformål og sommerhuse herunder:
- hotel med tilhørende funktionærbolig
- ferieby, sommerhuse o .lign. samt tilhørende fællesanlæg og enkelte boliger, - restaurationsvirksomhed,
- butikker til områdets daglige forsyning.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 2, for sommerhuse o.lign. max. 1.
Max. bygningshøjde 6,5 m, for sommerhuse o.lign. max. 5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Det eksisterende 10 m beplantningsbælte omkring området skal bevares. Områdets sydlige del består af åbne strandarealer mod Østersøen.

## Infrastruktur

Området skal vejbetjenes fra Sdr. Kongemarksvej og Rødsandsrevle. Der skal sikres areal til en nord-sydgående hovedsti gennem området til stranden. Den eksisterende kyststi (Paradisruten) bevares og sikres udvidelsesareal.

# NYST S4 - BIRKELY SOMMERHUSOMRÅDE - NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Fritidsformål; sommerhusområde med friarealer og parkeringsarealer.

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

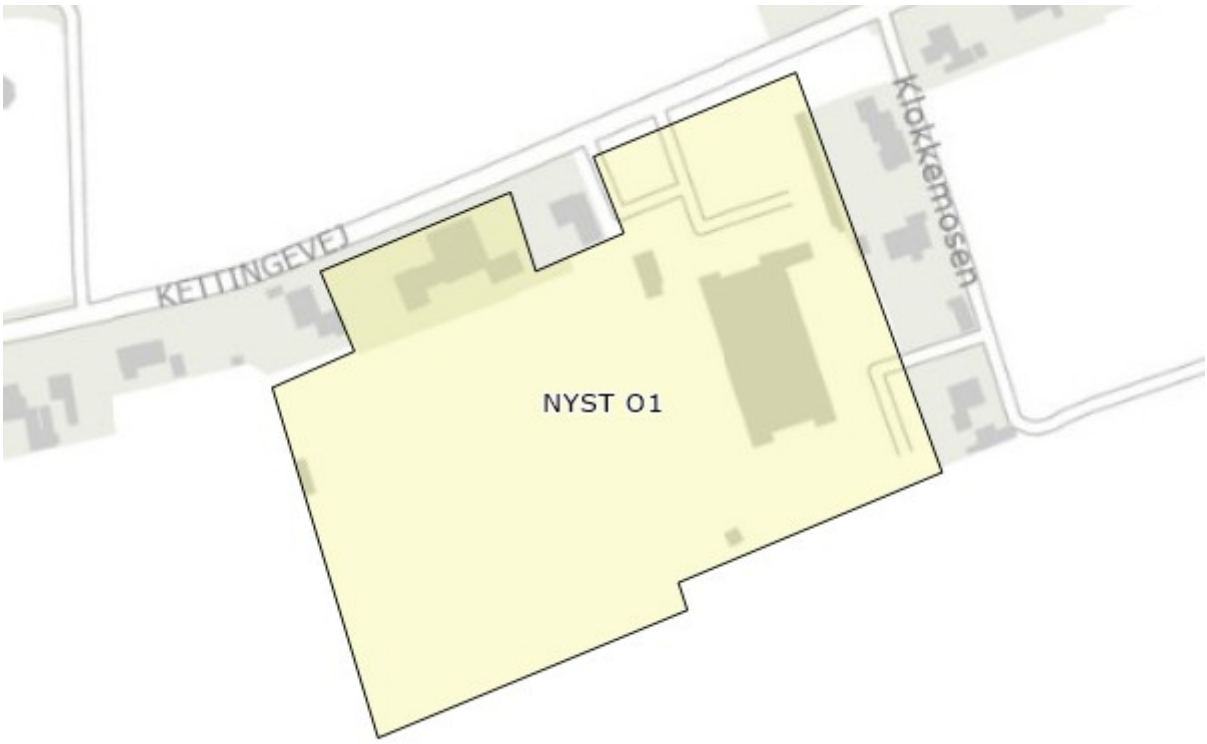
Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området som helhed, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde, 5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST O1 - KULTURHUS M.V KETTINGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Offentlige formål, kulturelle formål og undervisning, boldbaner m.v.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

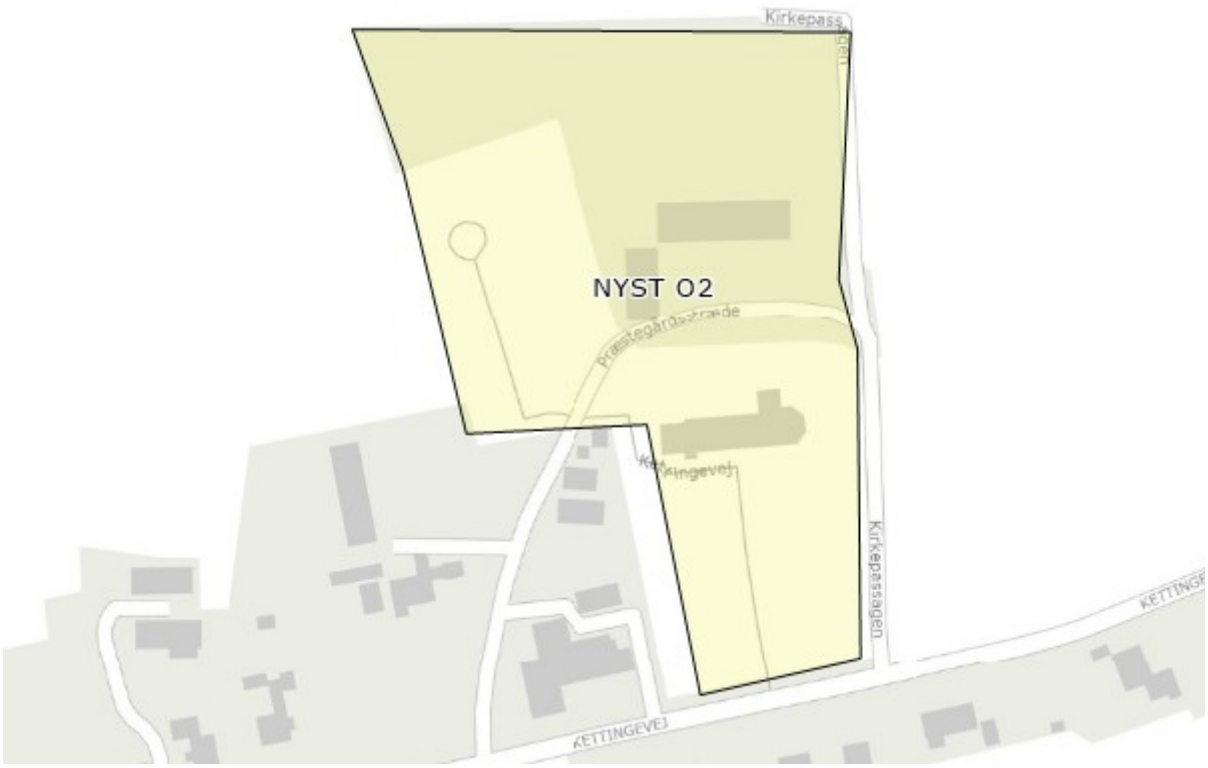
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST O2 - KIRKE OG PRÆSTEGÅRD KETTINGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål; kirke, kirkegård og præstebolig.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

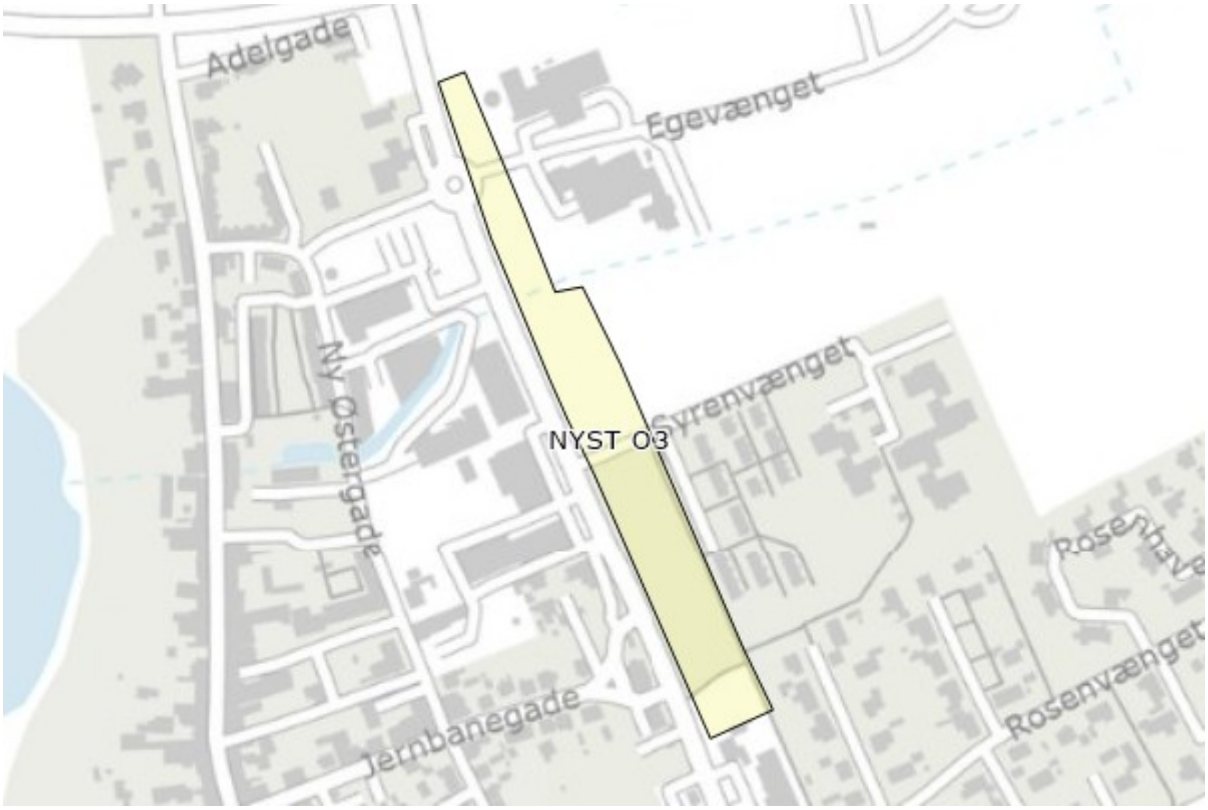
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST O3 - GRØNT OMRÅDE LANG WICHMANDSVEJ NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (offentligt afstands- og friareal).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

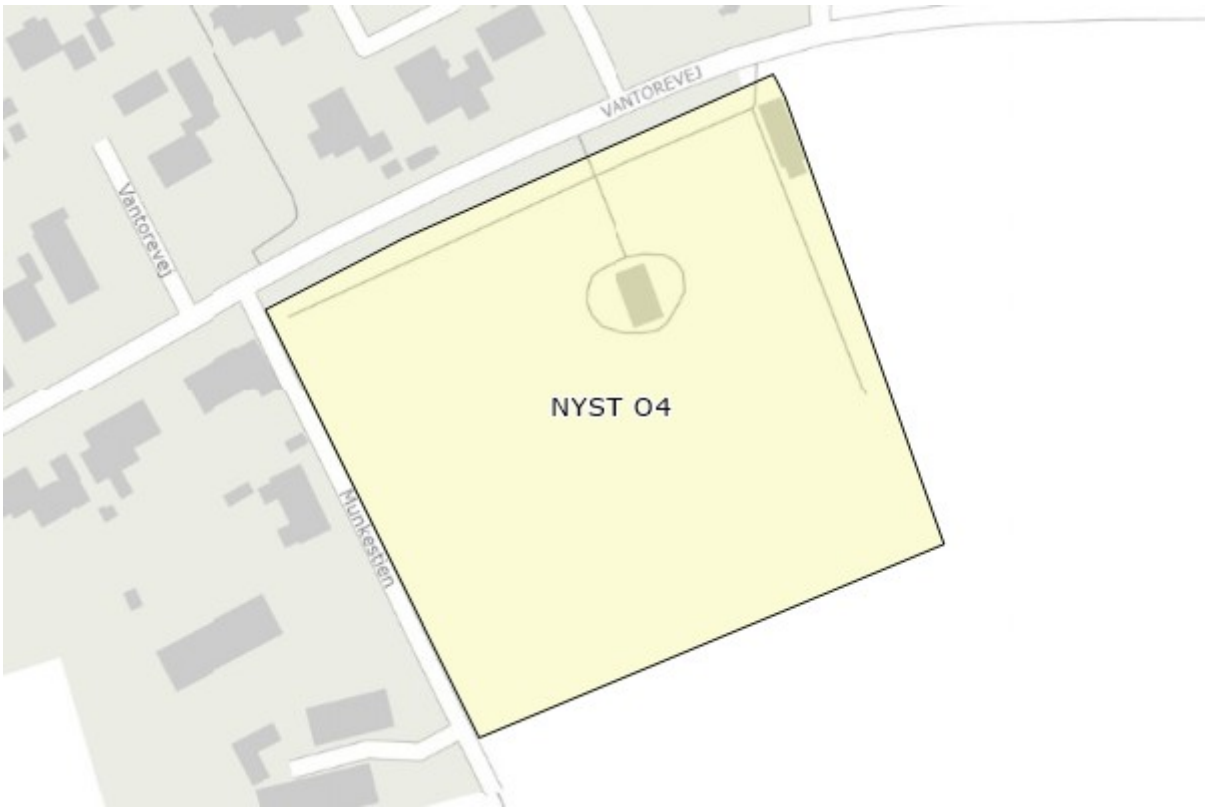
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området er en grøn bræmme langs byens hovedindfaldsvej (Wichmandsvej) og skal friholdes for bebyggelse udover evt. mindre bygninger som er nødvendige for områdets brug.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST O4 - KIRKEGAARD NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirkegård m. kapel og kirkekontor).

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse udover mindre bygninger som er nødvendige for områdets anvendelse.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST O5 - EFTERSKOLE NYSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (institutions- og skoleformål).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2. Hvis bebyggelsen opføres efter en samlet plan kan der bygges i 2 etager.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

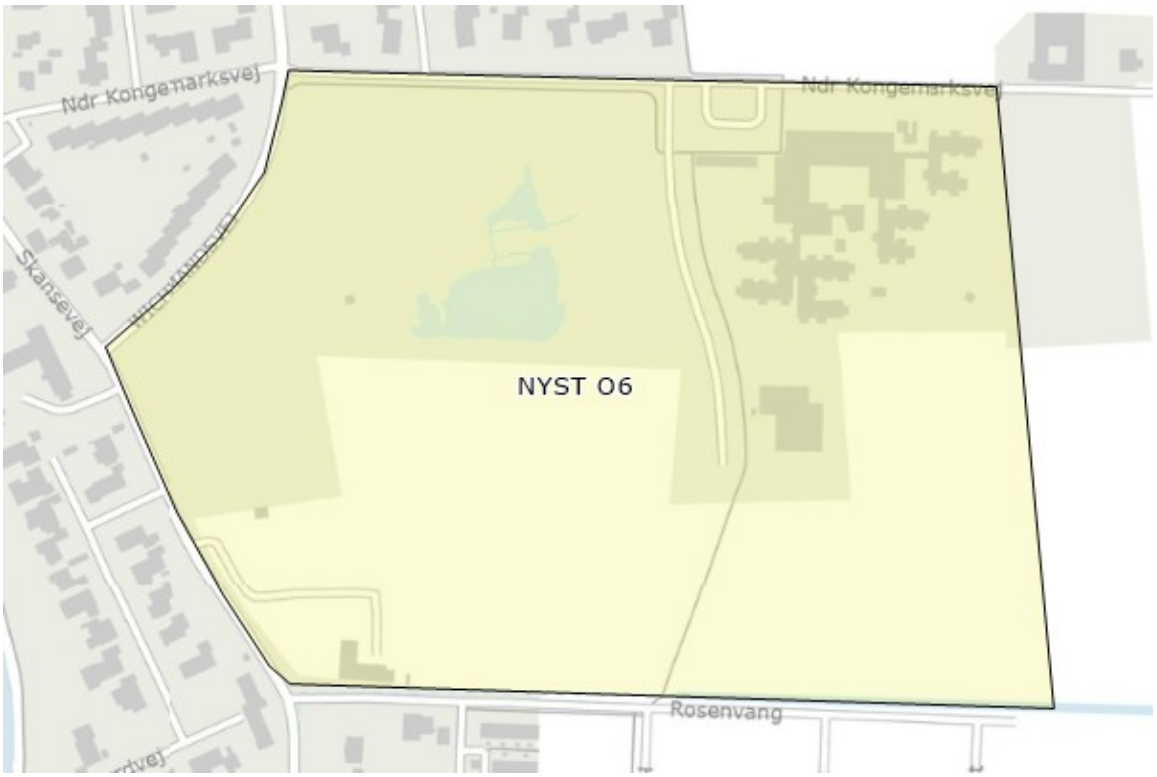
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Den eksisterende skansesti langs Nysted Nor skal fastholdes.

# NYST O6 - SKOLE OG IDRÆTSOMRÅDE NYSTED




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole-, undervisnings-, idræts- og fritidsformål og evt. ridecenter).

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

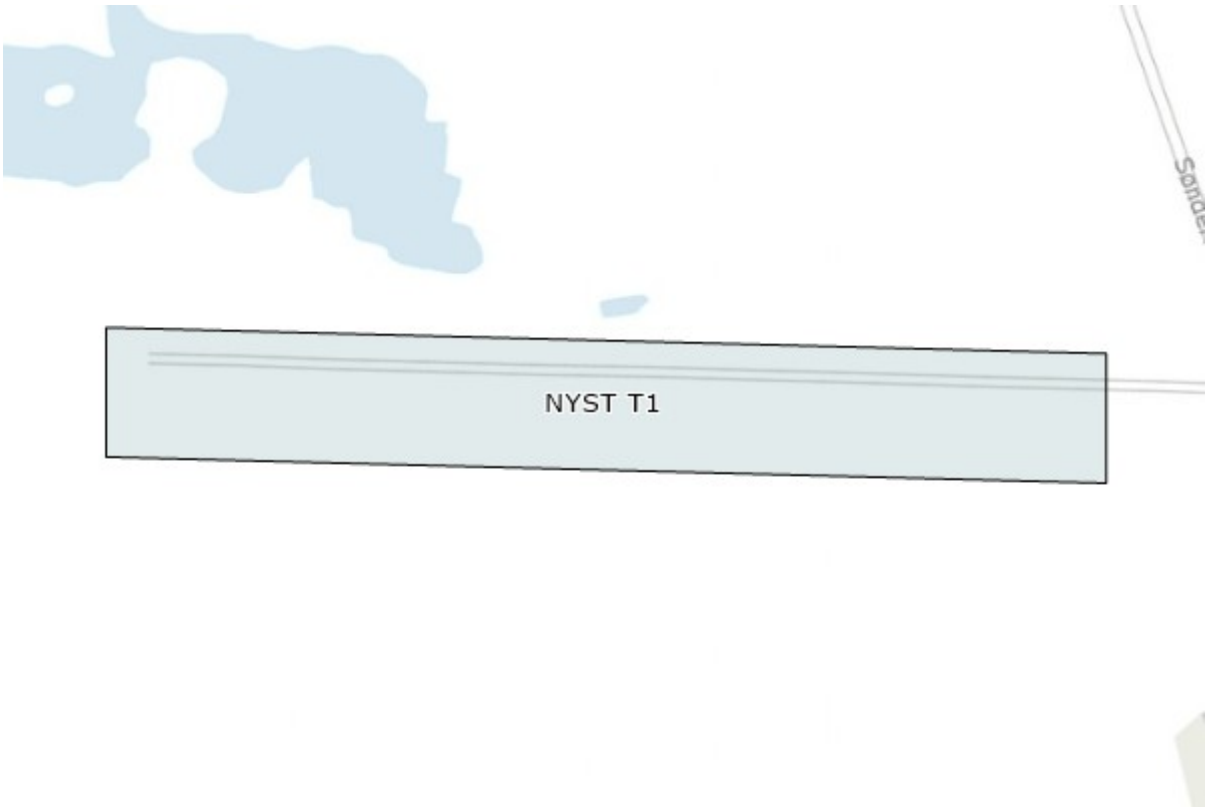
Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m. Dog 12,5 m for sportshal

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST T1 - VINDMØLLEOMRÅDE - SØNDERHAVE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

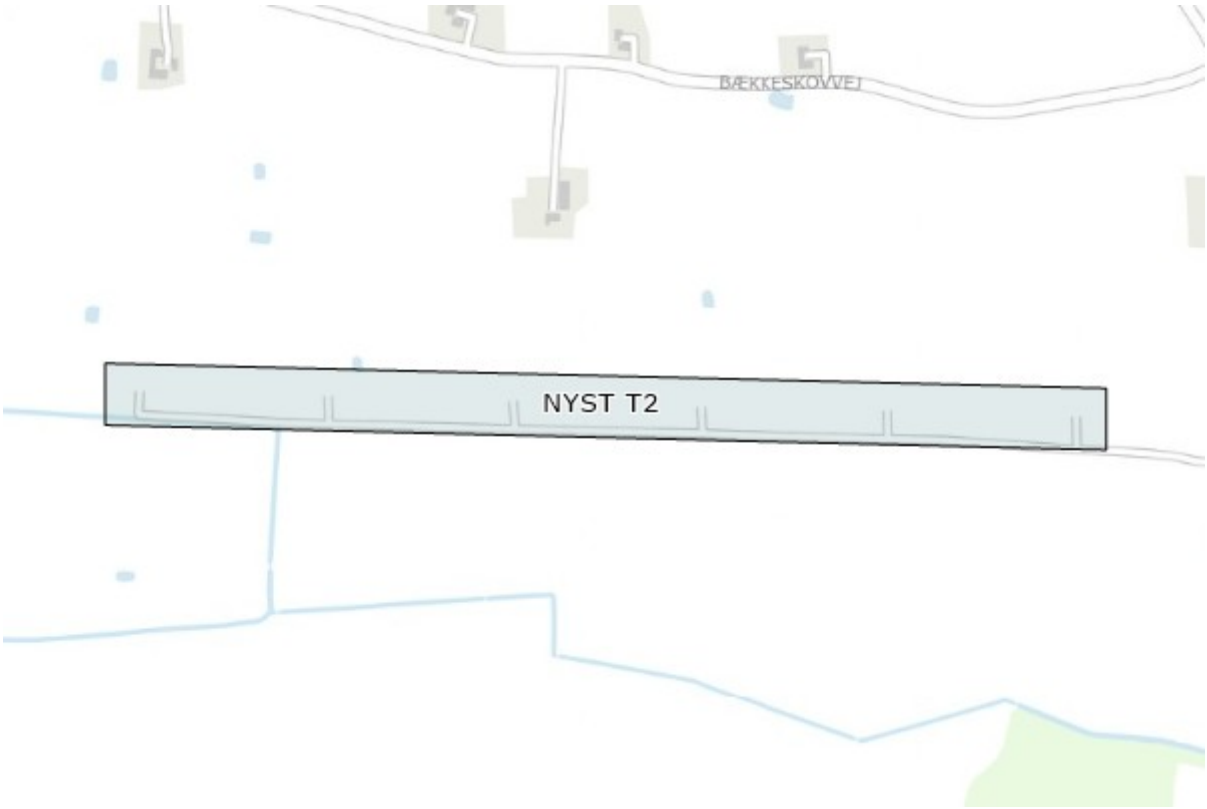
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST T2 - VINDMØLLEOMRÅDE - BÆKKESKOV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

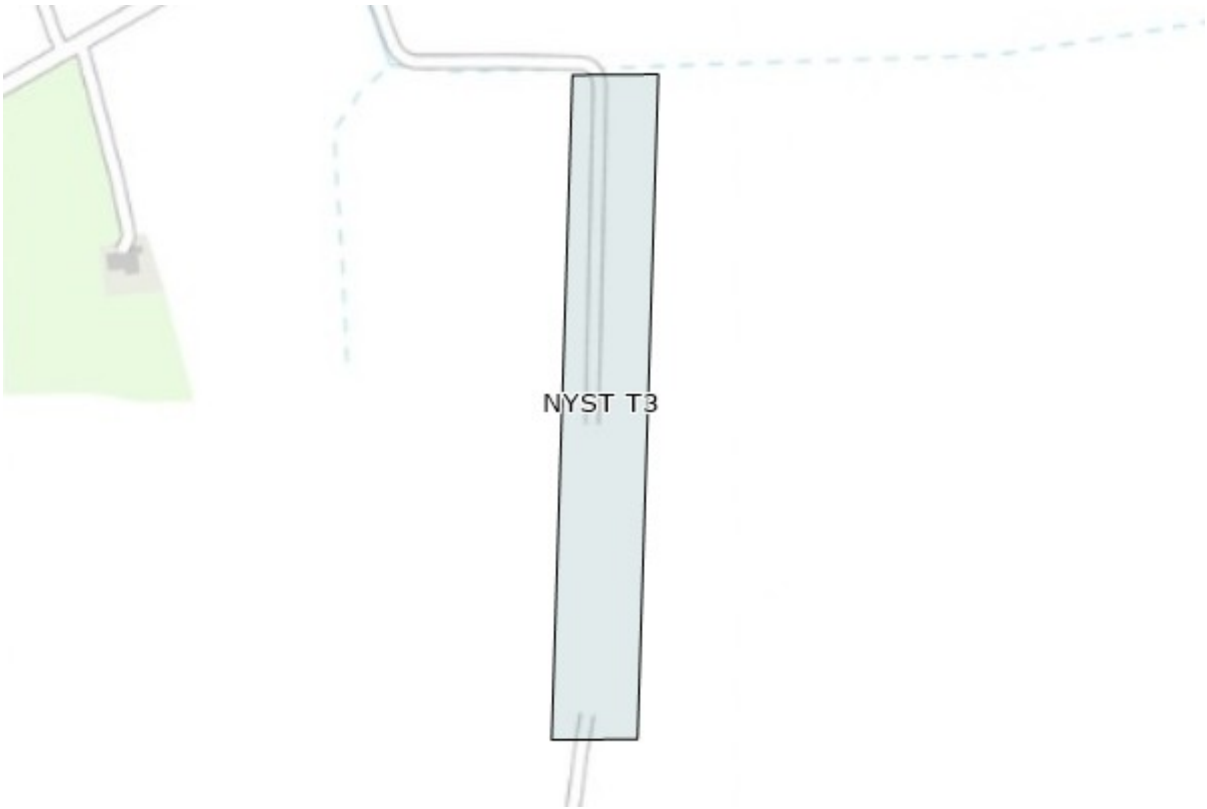
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST T3 - VINDMØLLEOMRÅDE - VANTORE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

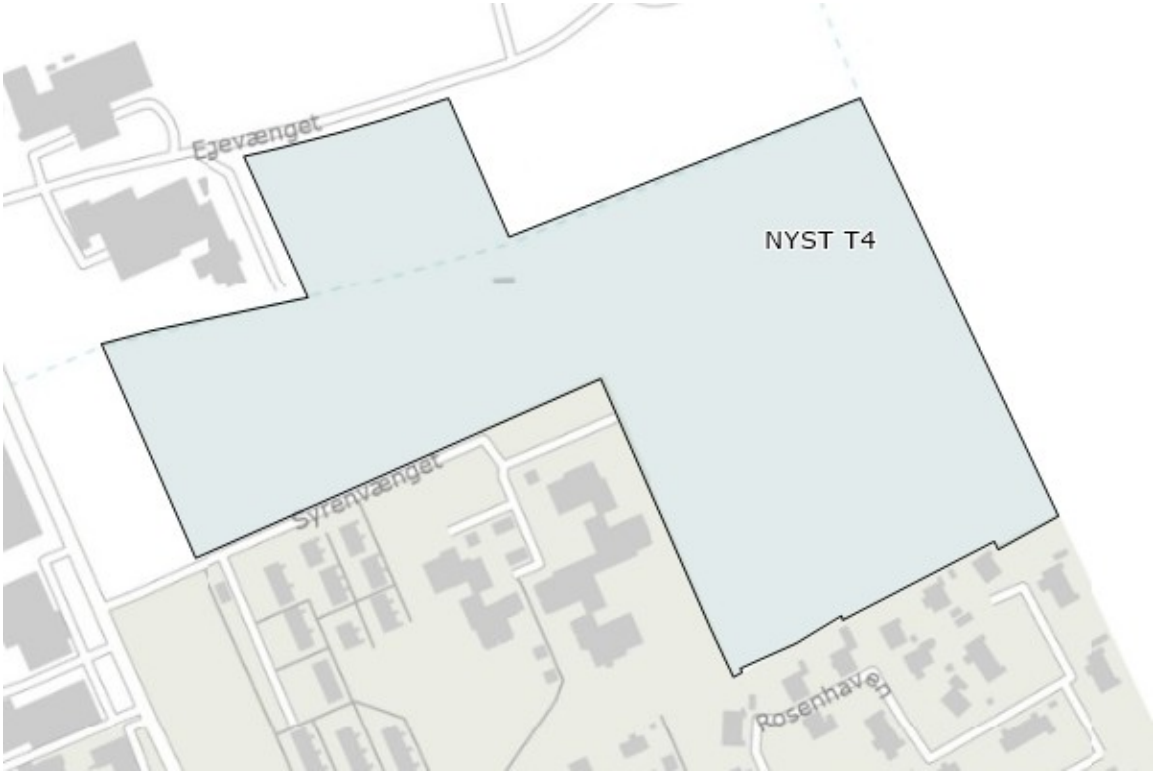
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# NYST T4 - SOLCELLEANLÆG NYSTED




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Tekniske anlæg, herunder solcelleanlæg, samt rekreative formål der kan indpasses omkring de tekniske anlæg.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Arealet ligger i, og forbliver i byzone.

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3 m**

Bebyggelsesprocent for rammen 10. Max. antal etager 1. Max. bygningshøjde 3m.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Se generelle bestemmelser

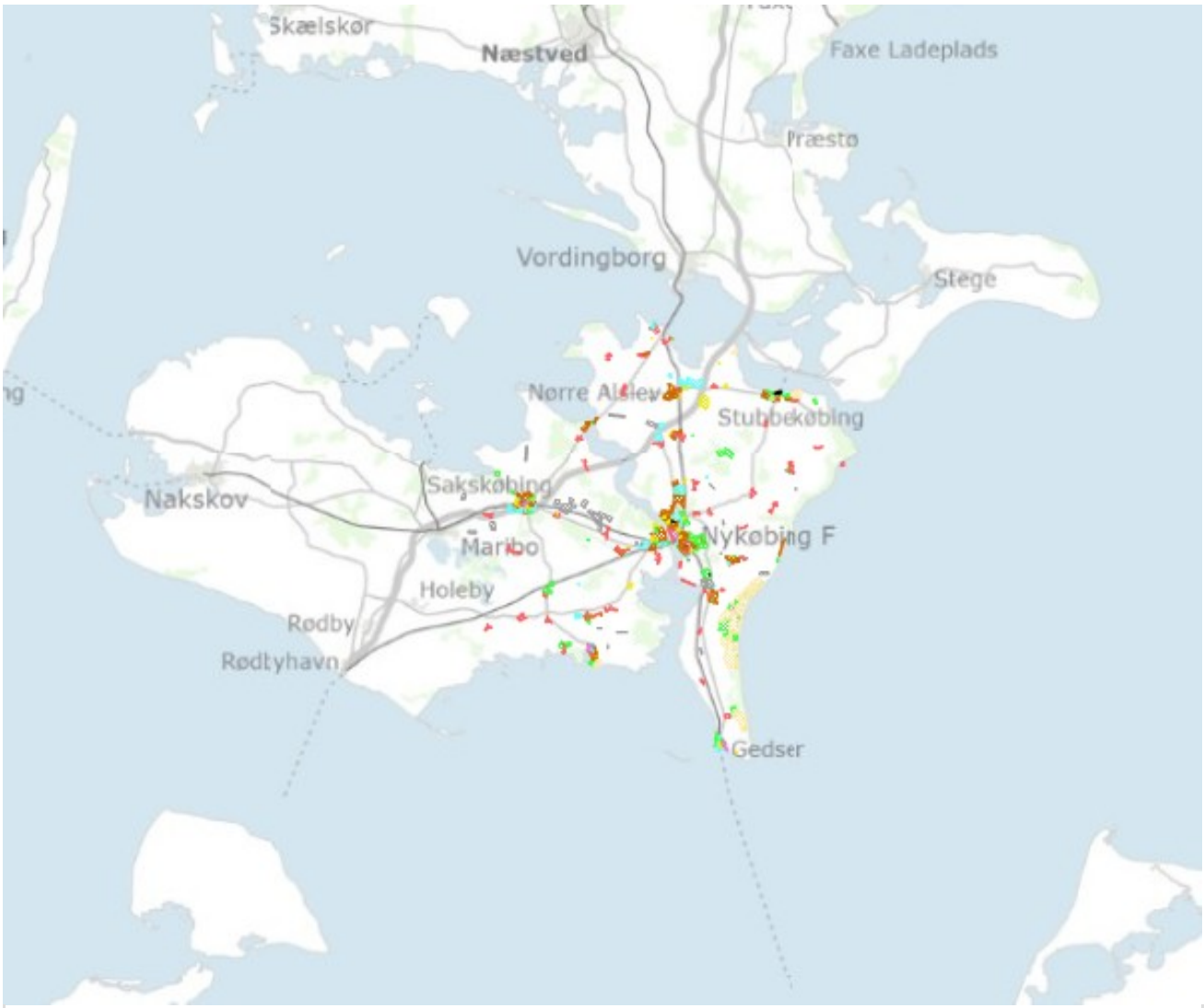
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

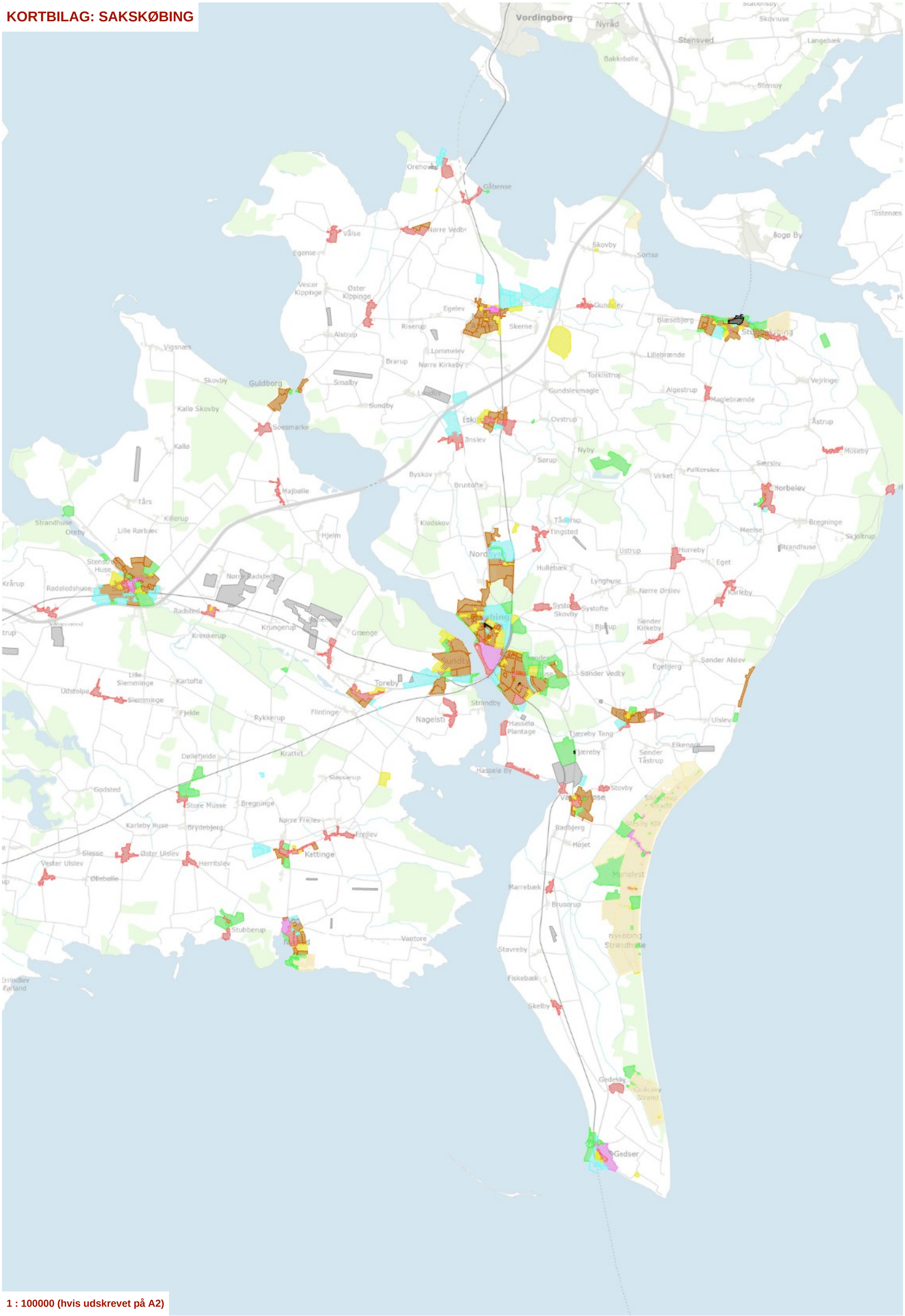
Se generelle rammebestemmelser

# SAKSKØBING



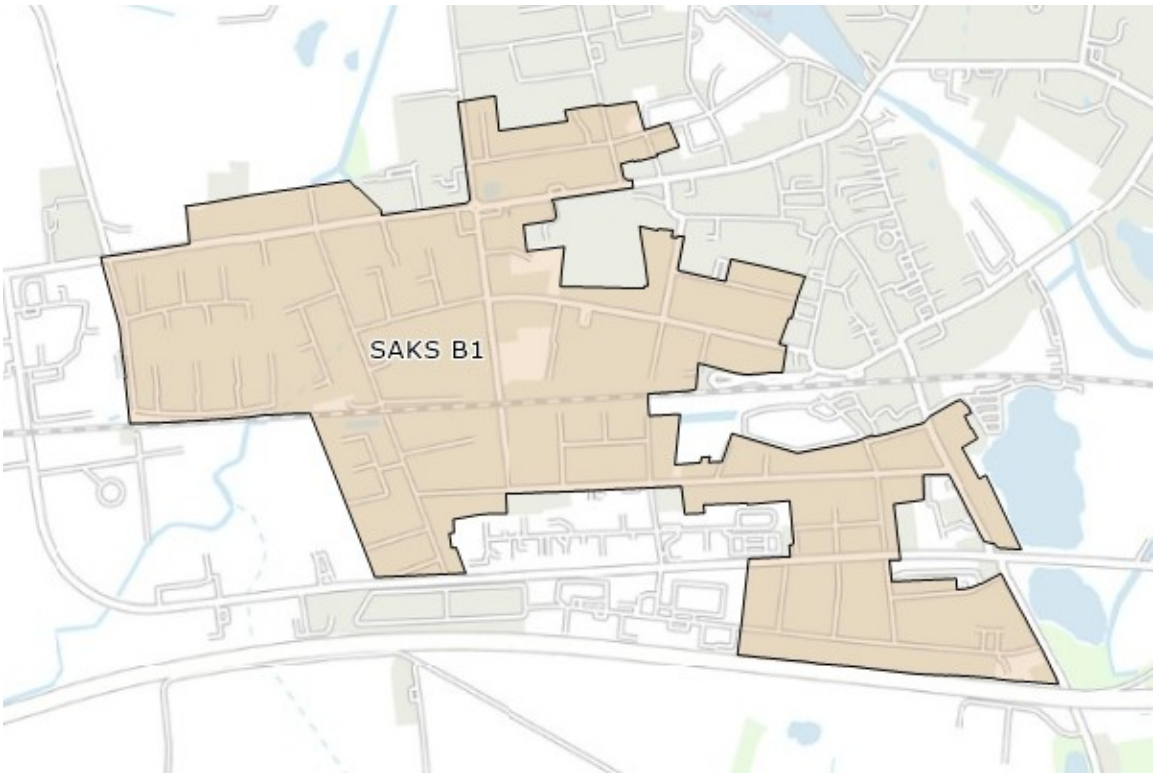

KommunePlanRammeKladde

# KORTBILAG: SAKSKØBING




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# SAKS B1 - BOLIGOMRÅDE - SAKSKØBING VEST OG SYD




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **butikker til lokalområdets forsyning**, **område til offentlige formål**

Boligformål, lav bebyggelse (åben-lav og tæt-lav), og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker.
I randbebyggelse langs større veje: Håndværk og ikke generende fremstillingsvirksomhed.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m² .

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 1,5. Der kan i særlige tilfælde bygges i 2 etager.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Bebyggelsen består overvejende af fritliggende enfamilieshuse samt enkelte offentlige institutioner. For flere udstykningsområder fra 1960´erne og begyndelsen af 1970´erne er der pålagt tinglyste deklarationer med bebyggelsesregulerende bestemmelser.

# SAKS B10 - BOLIGOMRÅDE - AREALERNE VED NYKØBINGVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Infrastruktur**

Fra Nykøbingvej skal der gennem området sikres stiadgang, som kan videreføres over Sakskøbing Å til Apotekervænget.

# SAKS B11 - BOLIGOMRÅDE - GULDBORGVEJ 348B




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS B12 - HAVNEN SØ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **område til offentlige formål**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

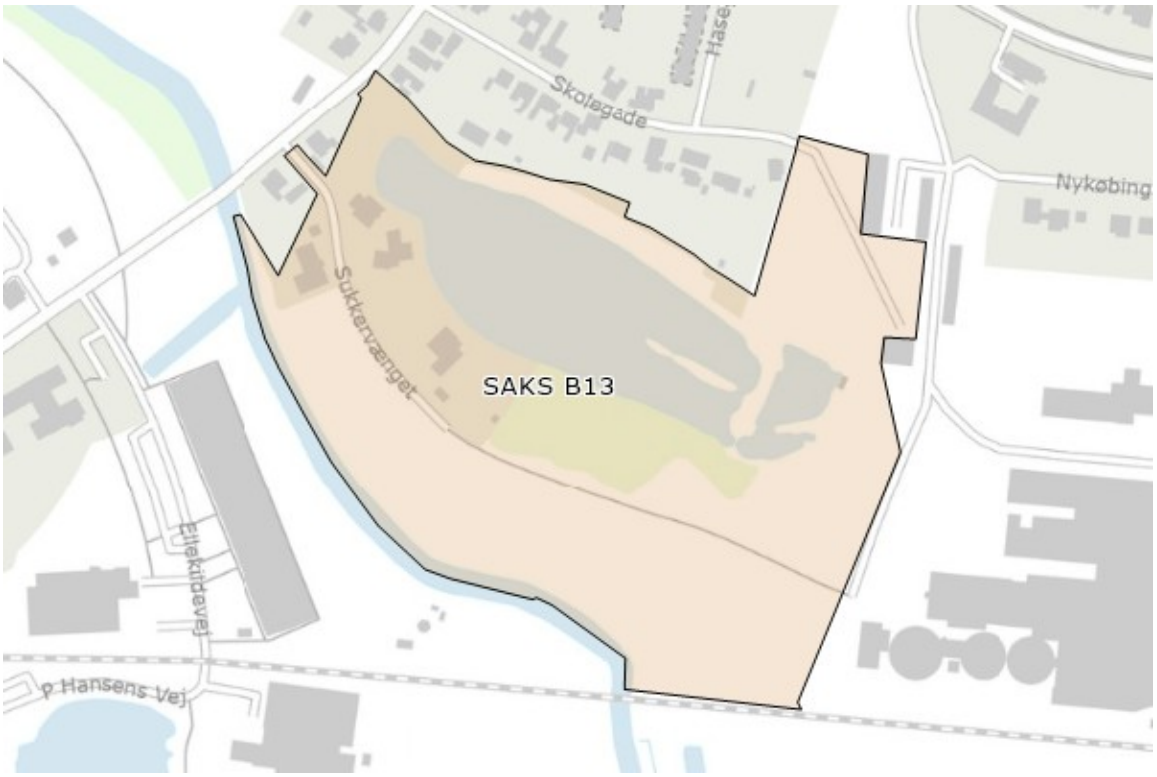
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 80.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12 m.
Andet: Bevaringsværdige bygninger skal søges bevaret og indpasset i området til boliger eller erhverv.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS B13 - BOLIG OG ERHVERV. ØST FOR SAXES ALLÉ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål og liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
I den østlige del af området kan der bygges i op til 4 etager med en max. højde på 15 m.

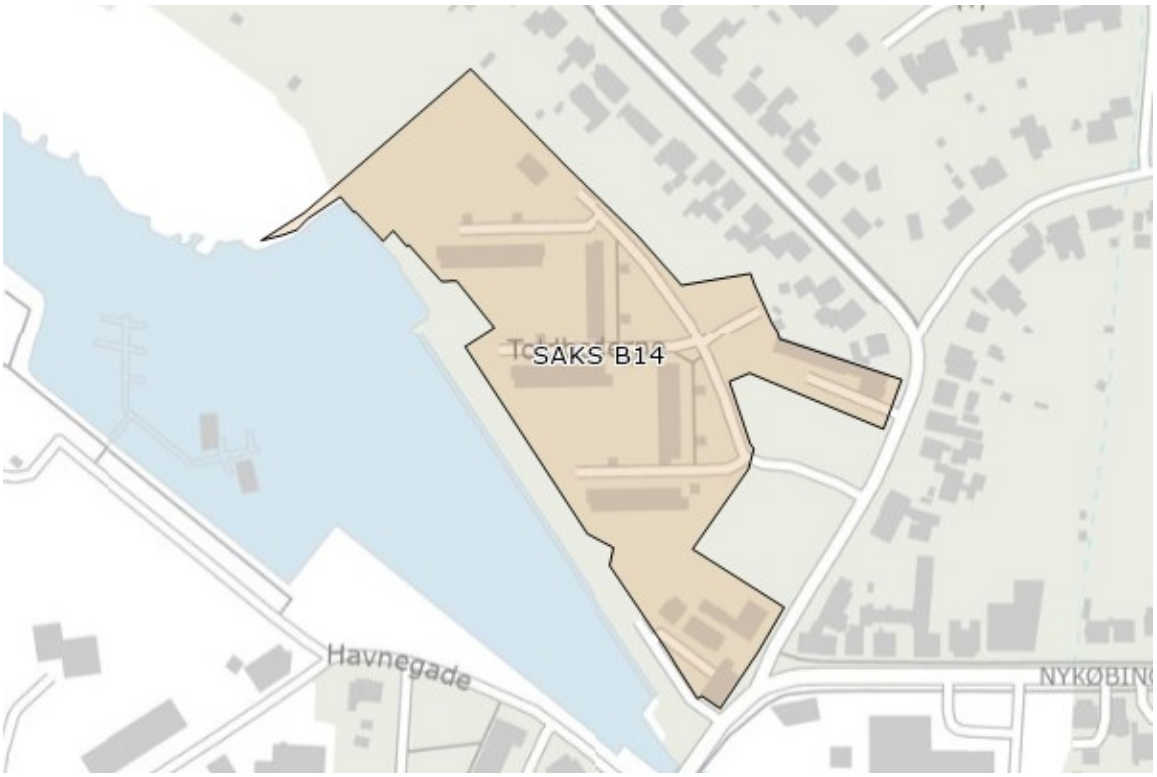
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Der etableres et 20 m. bælte langs Sakskøbing Å som et grønt område med stier. Den eksisterende sø bibeholdes.
Al bebyggelse holdes i en afstand af 2,5 m fra det grønne område.

# SAKS B14 - BOLIGOMRÅDE, AREALERNE NØ FOR HAVNEN




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2. Langs Orebyvej 2½ etage.
Max. bygningshøjde 8,5 m. Langs Orebyvej 10,5 m

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS B15 - BOLIGOMRÅDE SYD FOR NYKØBINGVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Offentlige formål samt boligformål og liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Andet: Ældre beboelses og administrationsbygninger skal søges bevaret og indpasset i området til boliger eller liberalt erhverv.
at byrådet skal godkende en samlet plan for området for placering og udformningen af kommende byggeri samt for udformningen af friarealerne.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS B16 - BOLIGOMRÅDE GULDBORG




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål, lav bebyggelse (åben-lav og tæt-lav), og bebyggelse til offentlige formål, liberale erhverv samt mindre butikker.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS B17 - BOLIGOMRÅDE - NØ FOR HAVNEN, LANGS OREBYVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

**Generelle anvendelsesbestemmelser**

Boligformål samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **7**

Maksimal højde er **24 m**

---

**Udstykning**

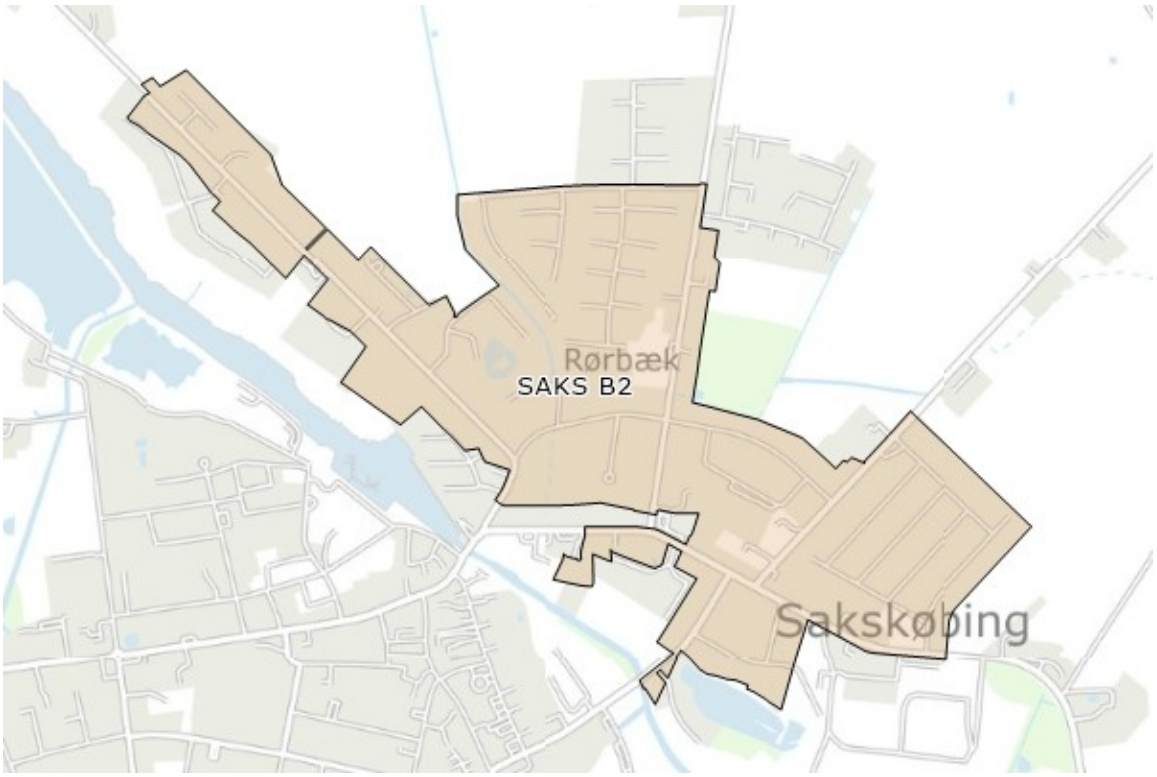
Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Infrastruktur**

Vejadgang til boligområde ved Toldboderne, inden for kommuneplanramme SAKS B14.

# SAKS B2 - RØRBÆK BY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **butikker til lokalområdets forsyning**, **område til offentlige formål**

Boligformål, lav bebyggelse (åben-lav og tæt-lav), og bebyggelse til offentlige formål, liberale erhverv samt mindre butikker.
I randbebyggelse langs større veje: Håndværk og ikke generende fremstillingsvirksomhed.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Dog undtaget matr.nr. 2a, Rørbæk by, Sakskøbing, som tillades en bebyggelsesprocent på 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

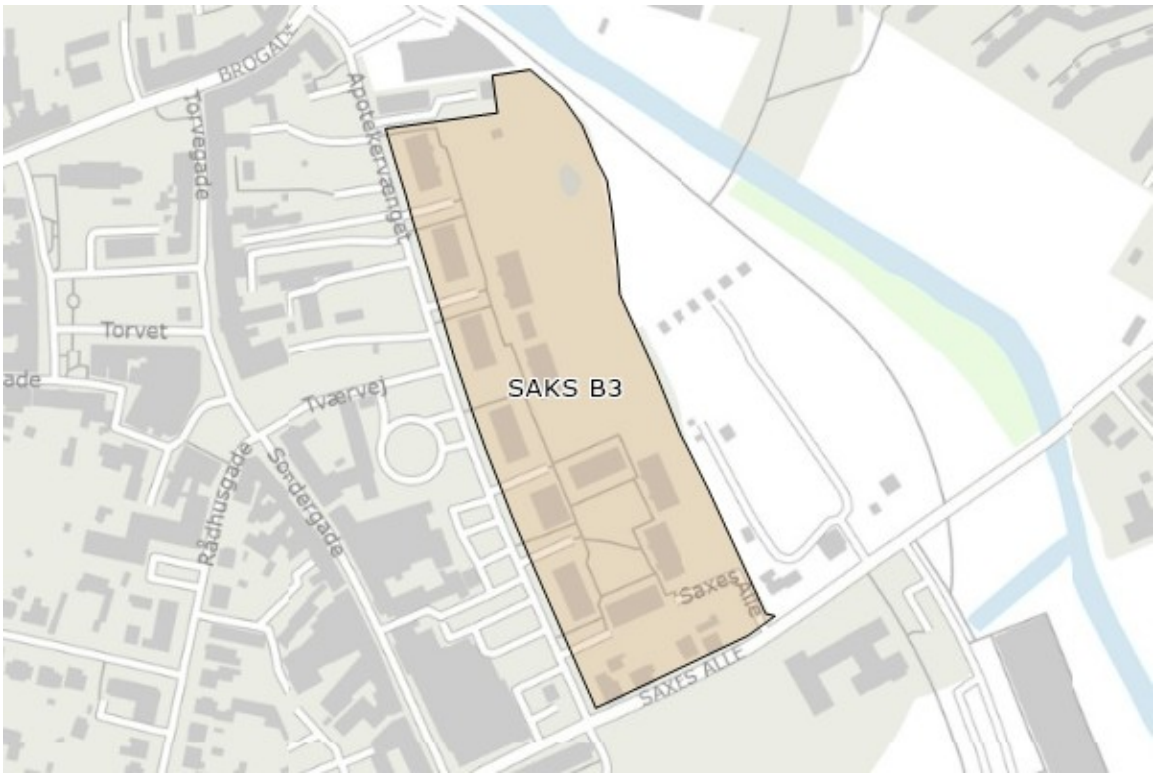
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Bebyggelsen består overvejende af fritliggende enfamilieshuse samt enkelte offentlige institutioner. For flere udstykningsområder fra 1960´erne og begyndelsen af 1970´erne er der pålagt tinglyste deklarationer med bebyggelsesregulerende bestemmelser.

# SAKS B3 - ETAGEBOLIGOMRÅDE. - APOTEKERVÆNGET




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Etageboliger med tilhørende fællesbygninger.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 12,5 m.

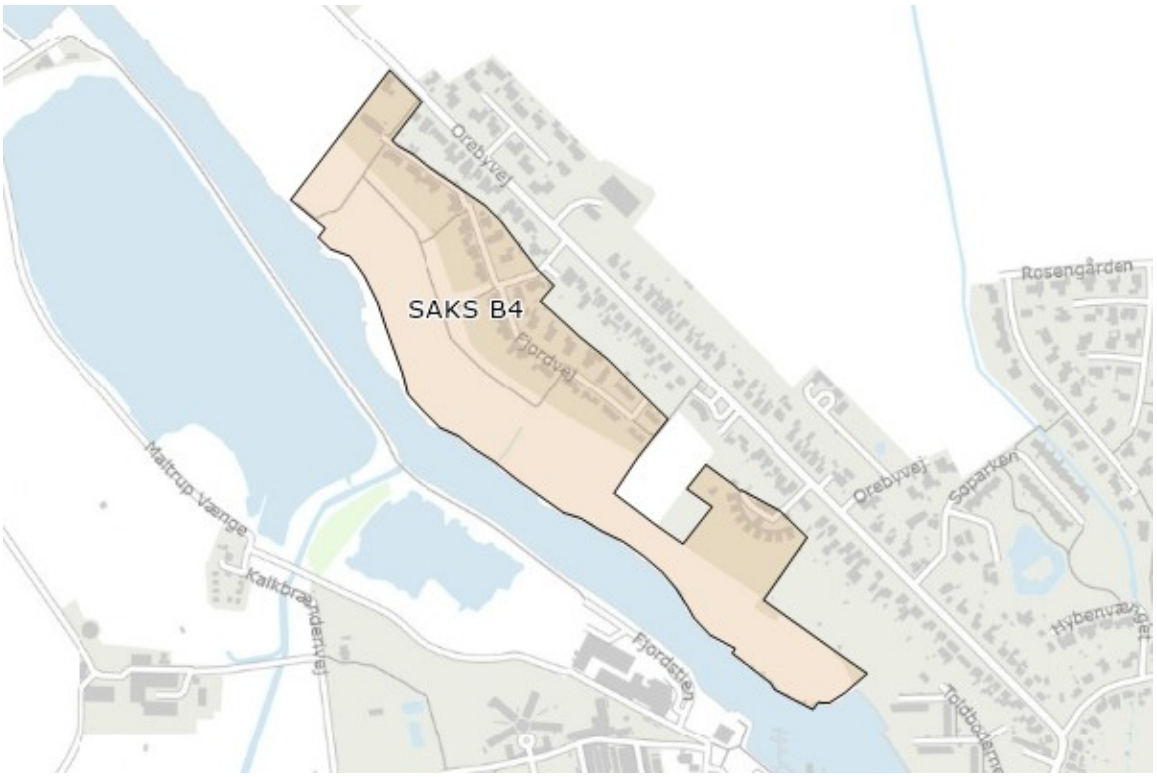
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Infrastruktur**

Der skal sikres mulighed for en stiforbindelse mellem bykernen og Rørbæk i forbindelse med bolig byggeri ved den nuværende sportsplads bag Nykøbing vej.

# SAKS B4 - AREALER MELLEM SAKSKØBING FJORD OG OREBYVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m.

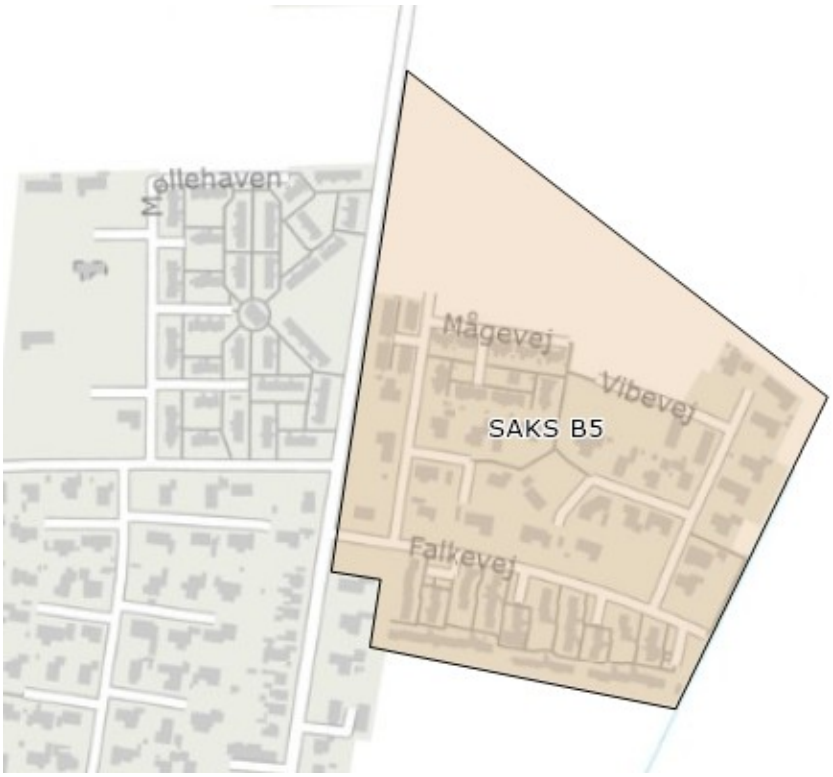
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Særlige bestemmelser**

Området er på ca. 10 ha beliggende ud til Sakskøbing Fjord. Langs fjorden er der fastlagt en strandbyggelinie på 100 m fra bredden, som begrænser arealerne for byggeri til ca. 4 ha

# SAKS B5 - AREALERNE MELLEM MØLLEVEJ OG GULDBORGVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **område til offentlige formål**, **daginstitutioner**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

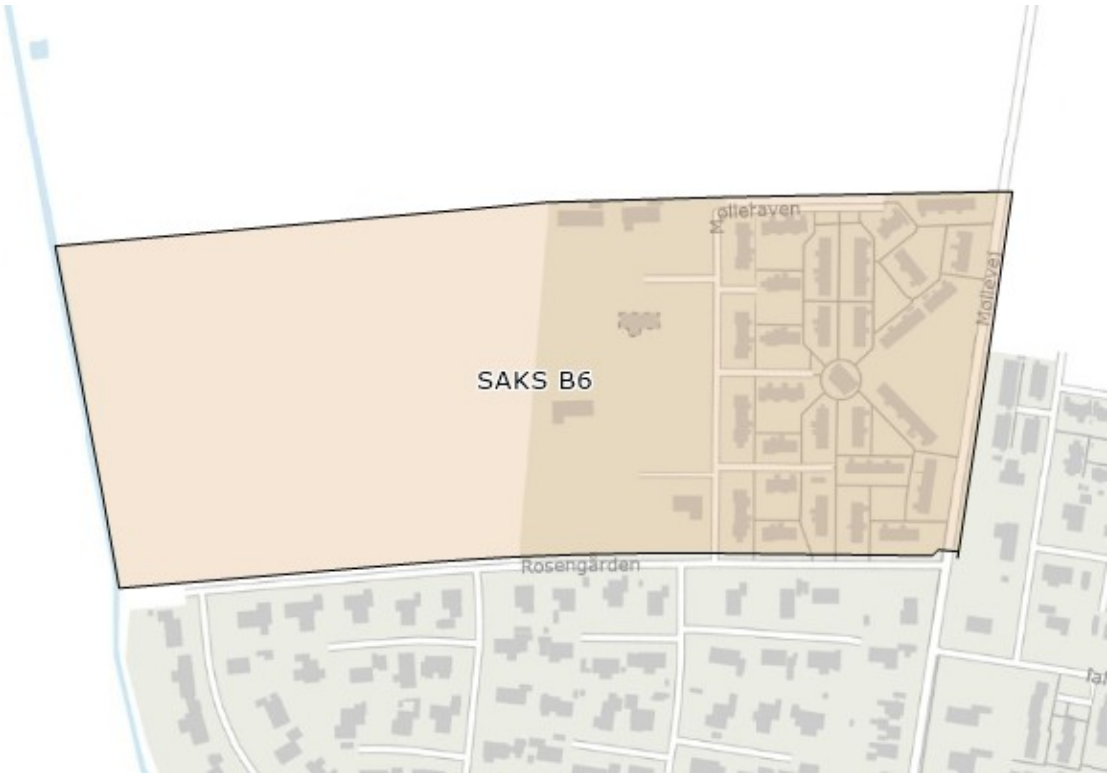
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS B6 - BOLIGOMRÅDE. AREALERNE NORD FOR ROSENGÅRDEN




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning og liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS B7 - BOLIGOMRÅDE. AREALERNE VED RØRBÆK ALDERDOMSHJEM




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

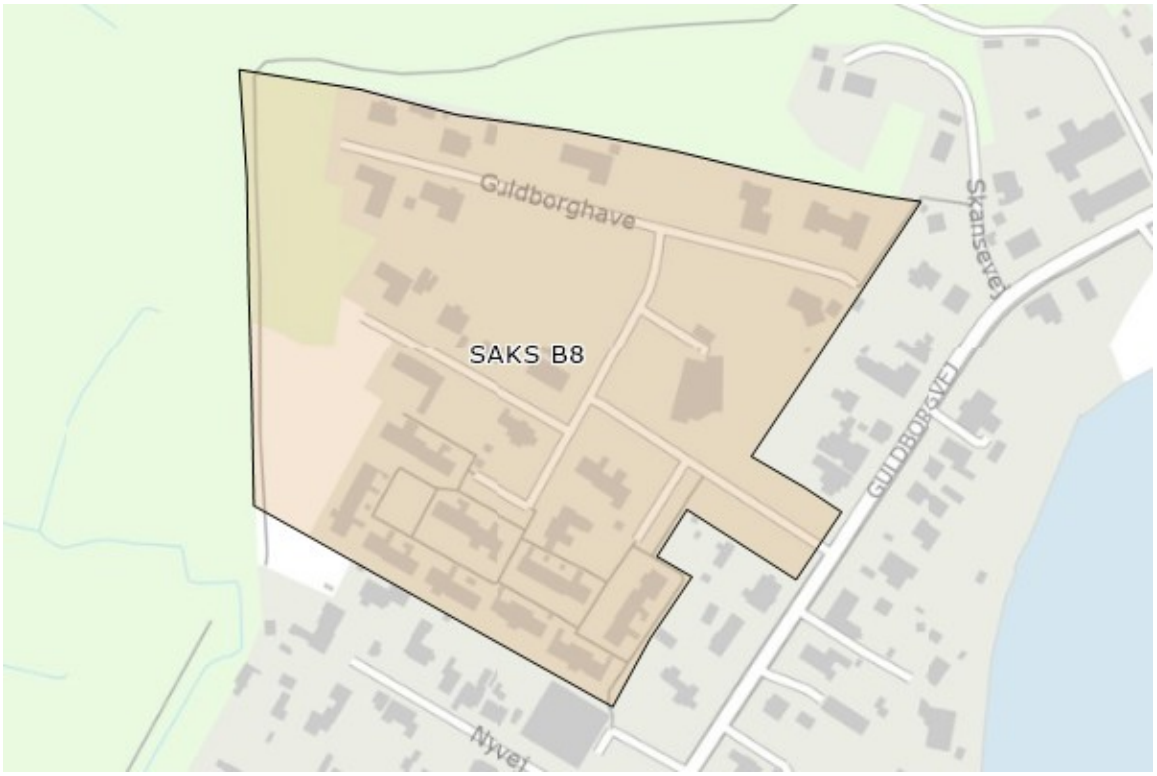
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS B8 - AREALERNE VED GULDBORGHAVE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS B9 - BOLIGOMRÅDE PÅ HAVNEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **byomdannelsesområde**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for bebyggelse til offentlige formål samt erhverv, der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål, ikke-forurenende erhverv og offentlige formål. Byrådet skal godkende en samlet plan for området for placering og udformningen af kommende byggeri samt for udformningen af friarealerne.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - SLEMMINGE/UDSTOLPE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.4 og 4.1.6.12.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# SAKS BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - VÅBENSTED




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.4 og 4.1.6.12.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

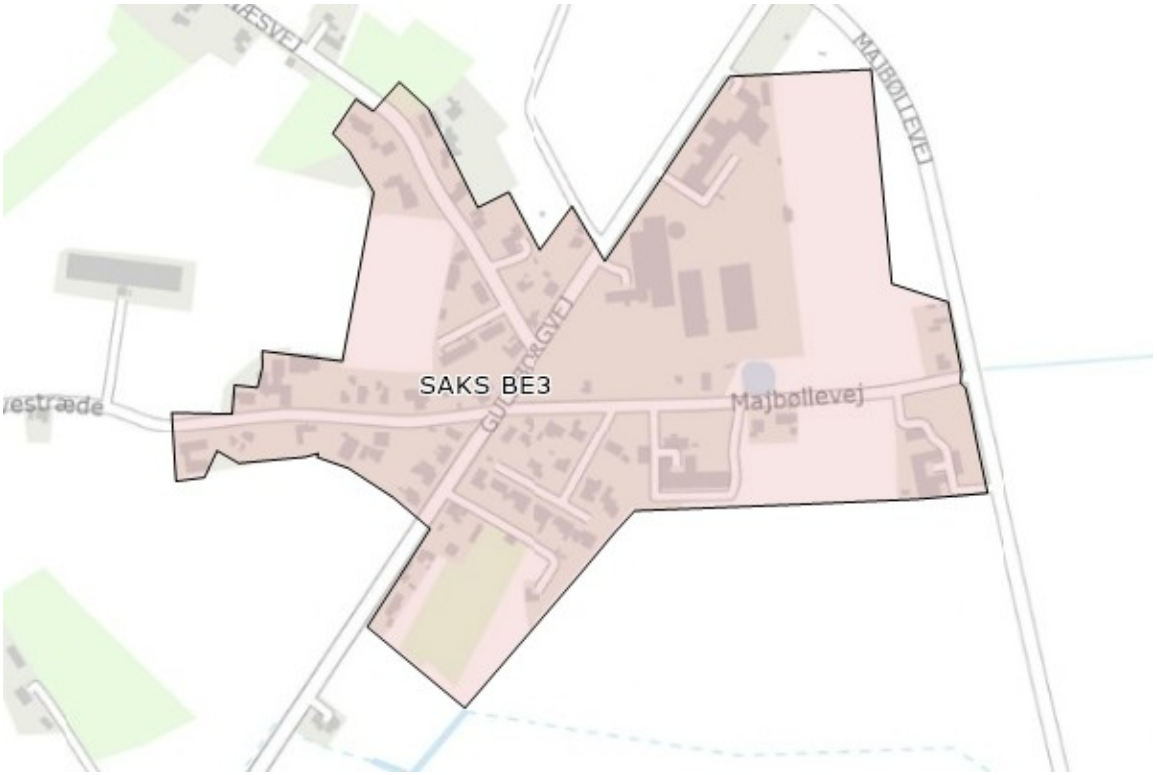
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# SAKS BE3 - AFGRÆNSET LANDSBY - SOESMARKE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.4 og 4.1.6.12.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

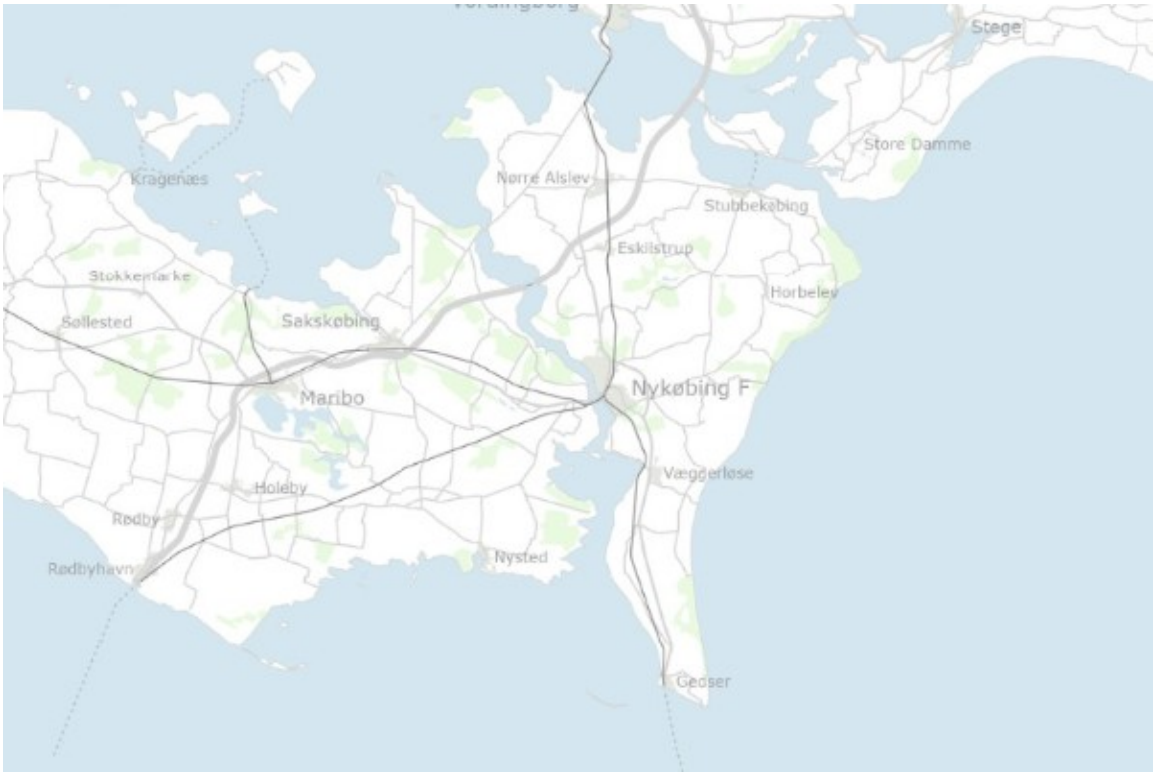
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# SAKS BE4 - AFGRÆNSET LANDSBY - RADSTED




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.4 og 4.1.6.12.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

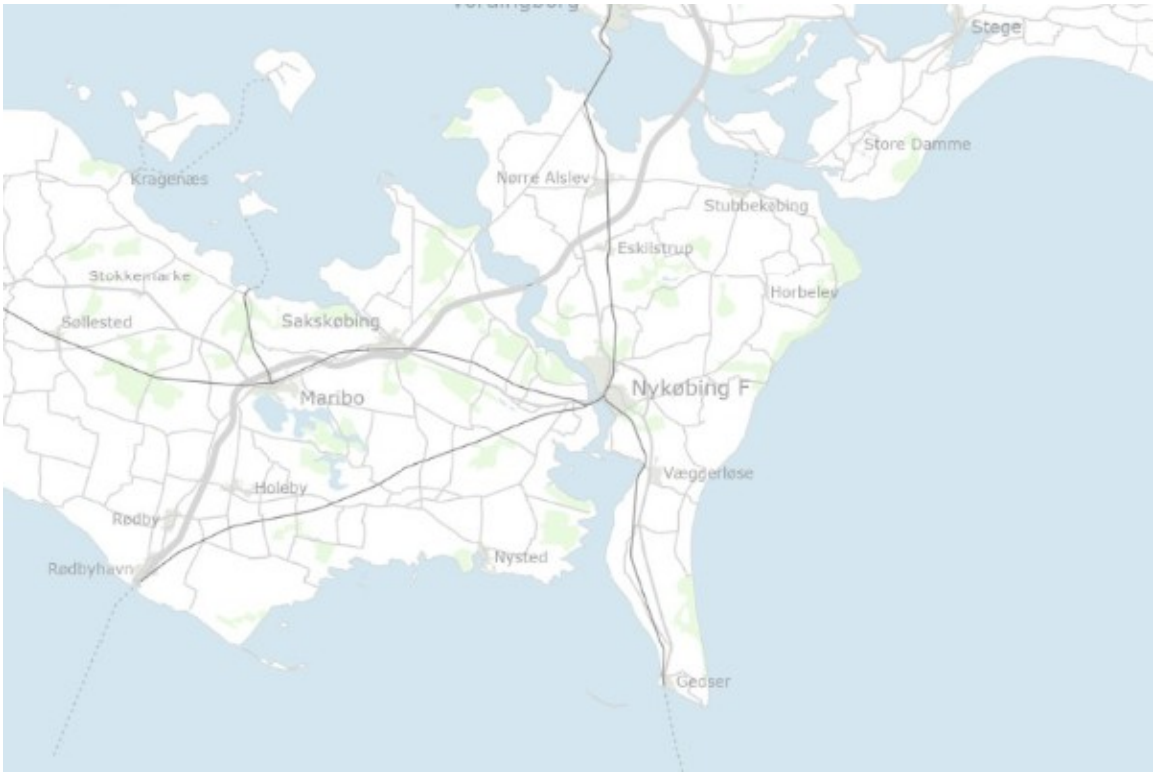
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# SAKS BE5 - AFGRÆNSET LANDSBY - MAJBØLLE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.4 og 4.1.6.12.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

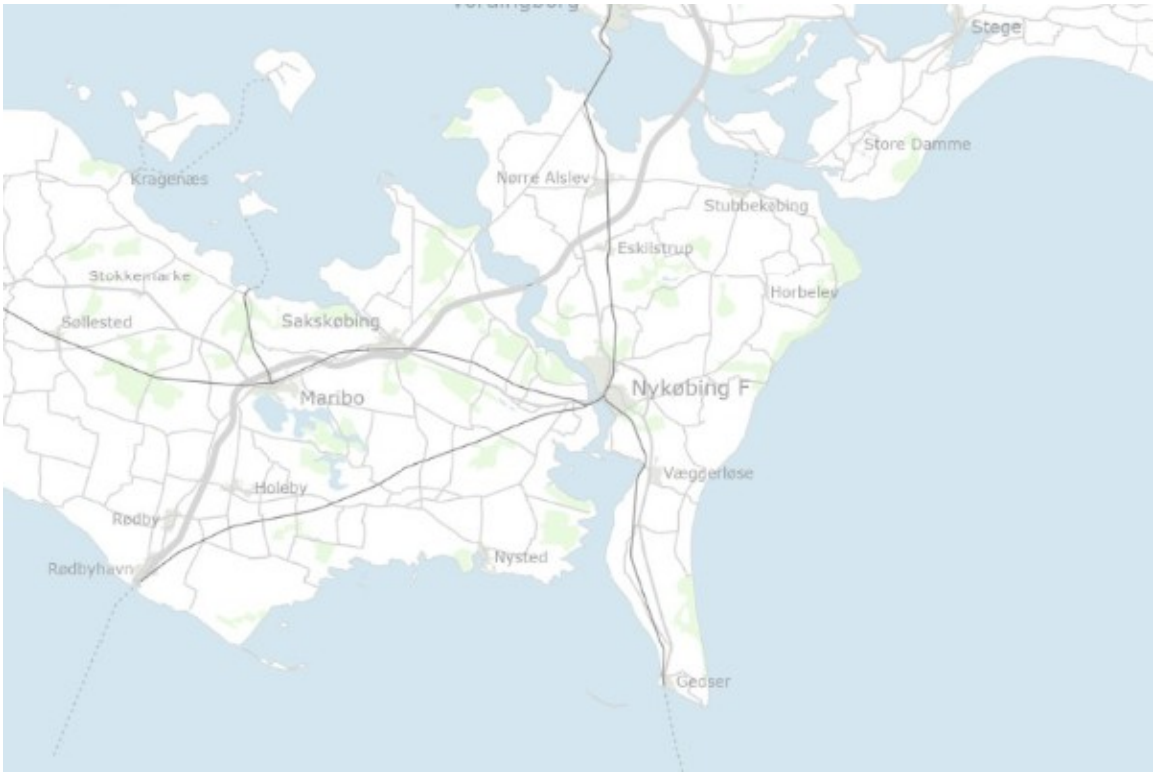
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# SAKS BE6 - BOLIG OG ERHVERV - HAVNEN SV




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **let industri og håndværk**, **område til offentlige formål**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål eller bebyggelse til offentlige formål samt erhverv der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

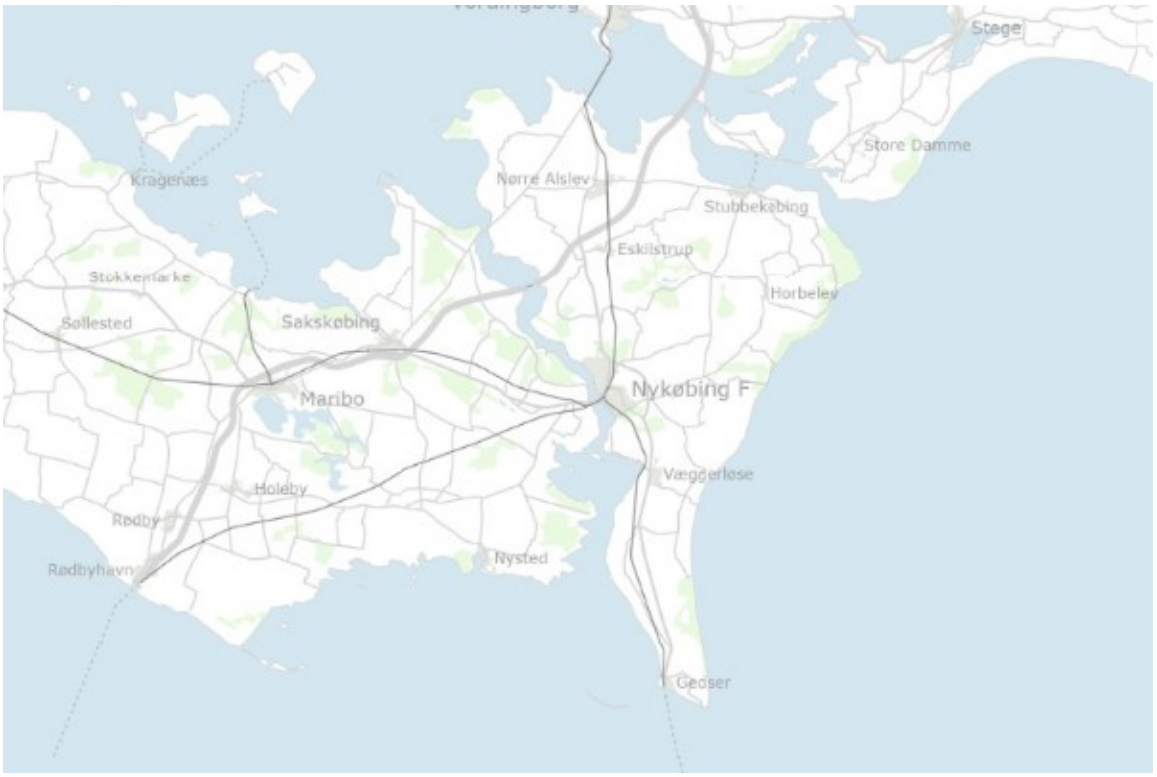
Max. bebygelsesprocent for den enkelte ejendom 40.
Max. etager 3.
Max. bygningshøjde. 12m.
Bevaringsværdige bygninger skal søges bevaret og indpasset i området til boliger eller erhverv.
Byrådet skal godkende en samlet plan for områderne for placering og udformningen af kommende byggeri samt for udformningen af friarealerne.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS BE7 - GULDBORG BY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **let industri og håndværk**, **butikker til lokalområdets forsyning**, **område til offentlige formål**

Boligformål, lav bebyggelse (åben-lav og tæt-lav), og bebyggelse til offentlige formål, liberale erhverv samt mindre butikker.
I randbebyggelse langs større veje: Håndværk og ikke generende fremstillingsvirksomhed.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

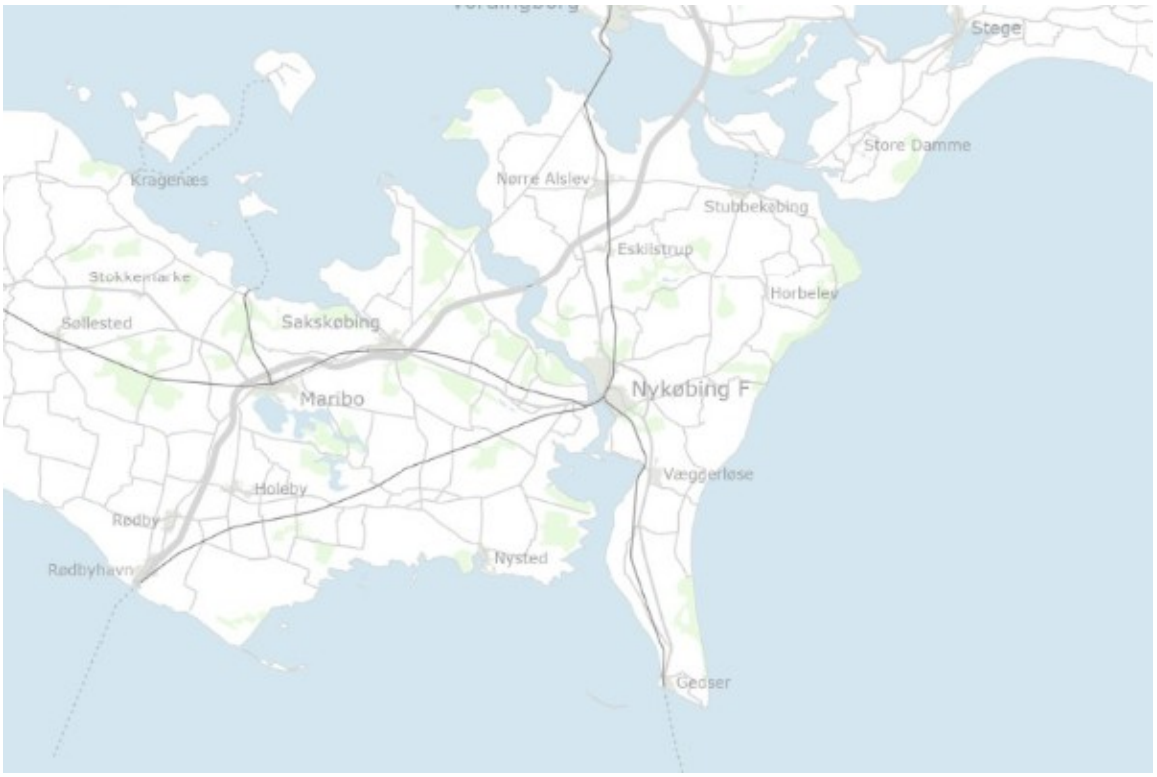
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Bebyggelsen består overvejende af fritliggende enfamilieshuse samt enkelte offentlige institutioner. For flere udstykningsområder fra 1960´erne og begyndelsen af 1970´erne er der pålagt tinglyste deklarationer med bebyggelsesregulerende bestemmelser. Det gælder bl.a. for Solvangkvarteret og for Skovvænget.

# SAKS BE8 - BLANDET BOLIG/ERHVERV. RÅDHUSGADE - JERNBANEGADE - SØNDERGADE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **bymidte**, **område til offentlige formål**

Boligformål, mindre ikke generende erhverv, offentlige formål.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Ny bebyggelse ikke må opføres med mere end 1½ etage, med en gesims højde på max. 5 m og kip højde på max. 9
m. Bebyggelsens åbne karakter skal fastholdes med frit liggende huse i 1½ og 2½ etage.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Infrastruktur**

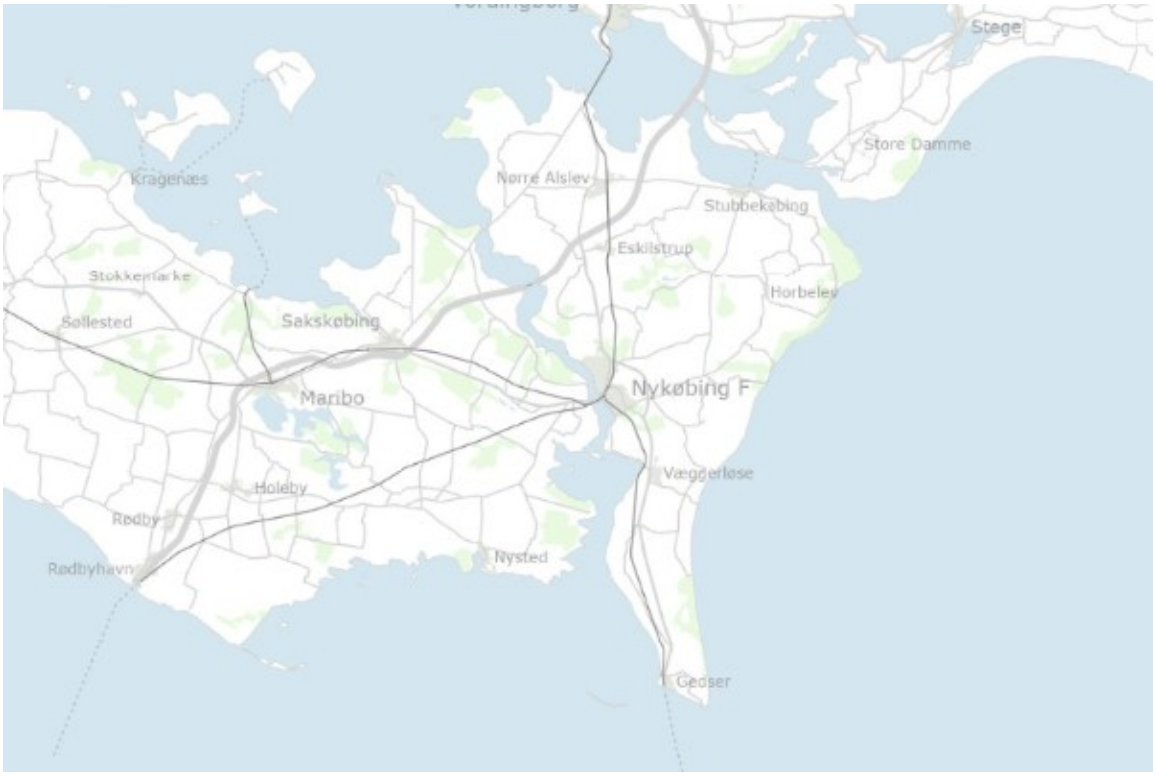
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

---

**Særlige bestemmelser**

Langs Rådhusgade og Jernbanegade ligger der en række offentlige bygninger fra begyndelsen af 1900 tallet. Se i
øvrigt generelle rammebestemmelser

# SAKS BE9 - BLANDET BOLIG/ERHVERV/OFFELIGE FORMÅL. JUNIORGADE - GÅSETORVET - VESTERGADE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **nærrekreativt område**, **område til offentlige formål**, **sundhedsinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Boligformål, mindre ikke generende erhverv, offentlige formål (herunder grønt område, lægehus, forsamlingslokaler
eller lignende sociale og kulturelle formål.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55. Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 8,5 m. Den nuværende
karakter af sluttet bebyggelse med sadeltag langs gaderne skal bevares.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Se generelle bestemmelser

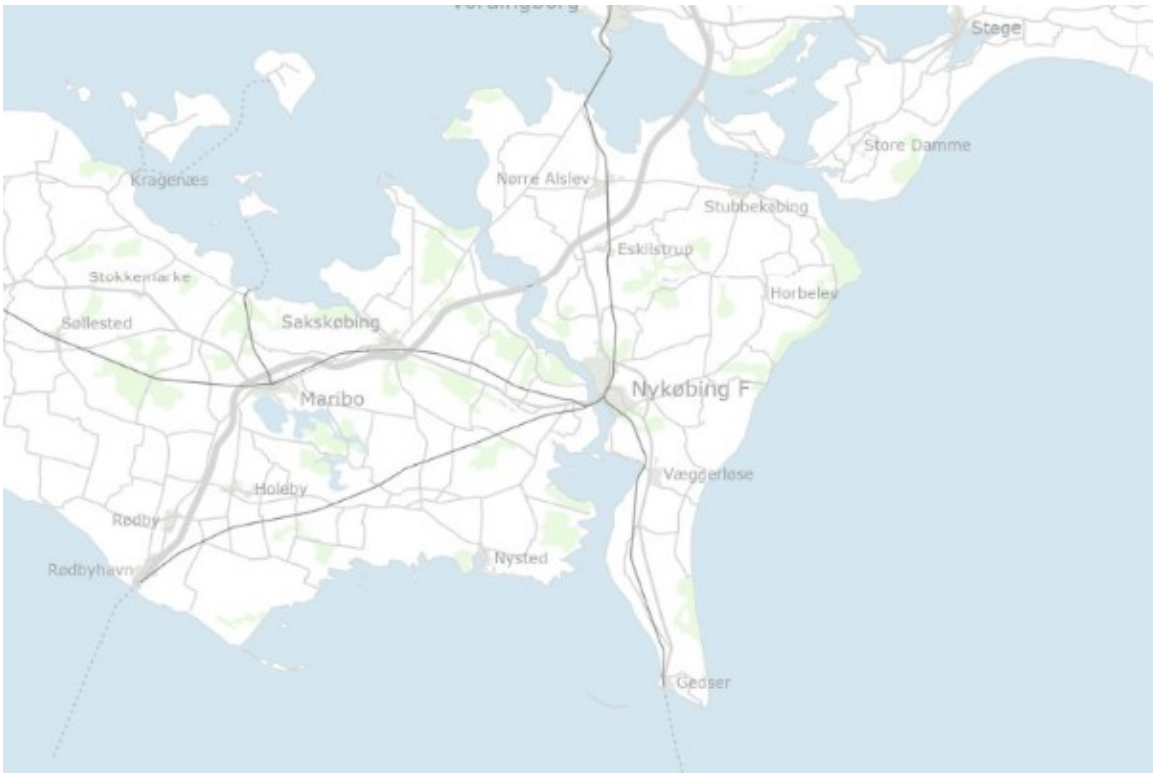
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Området er overvejende et boligområde. Bebyggelsen stammer i det væsentlige fra 1800 tallet. Juniorsgade og
Vestergade rummer karakteristiske og bevaringsværdige bebyggelse miljøer.

# SAKS E1 - ERHVERVSOMRÅDE. AREALER MELLEM SKOVVEJ OG MOTORVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

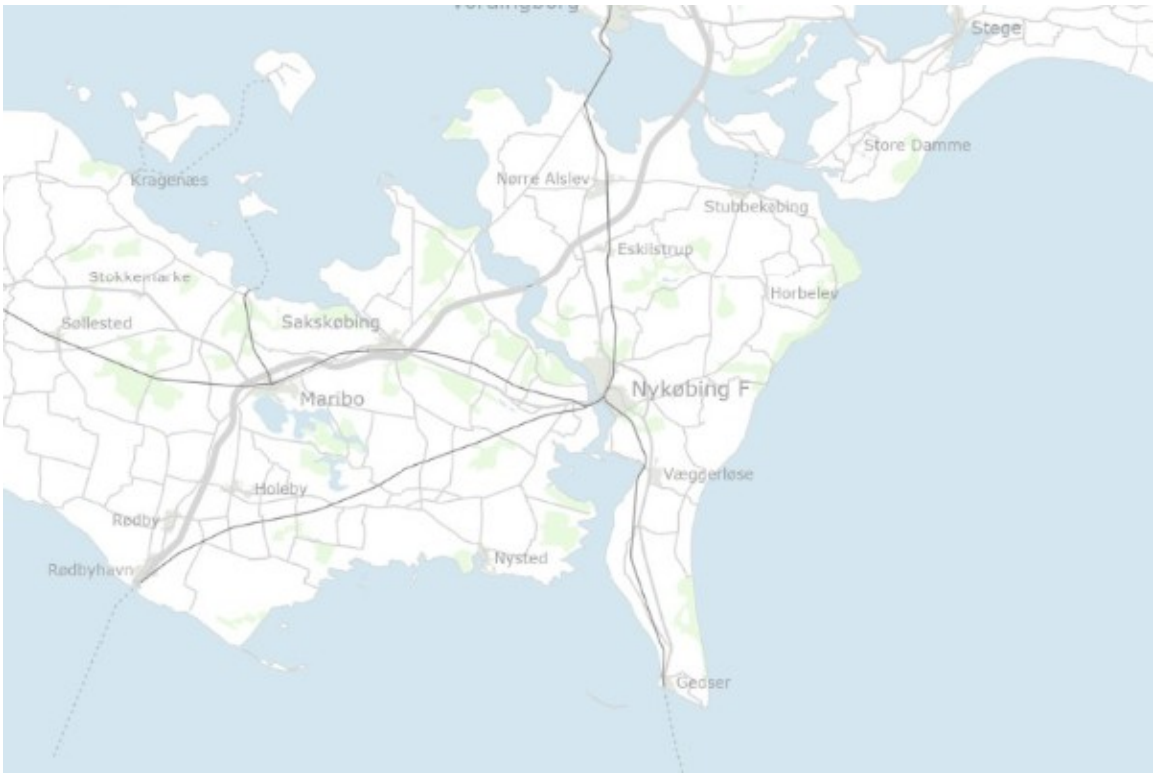
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS E10 - ERHVERVSOMRÅDE VED STENSTRUPVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Rumfangsbestemmelse (m3 pr. m2) **3** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.
Max. rumfang 3m3 pr. m2
Intet punkt af en bygnings yder vægge eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift ikke nødvendiggør det.

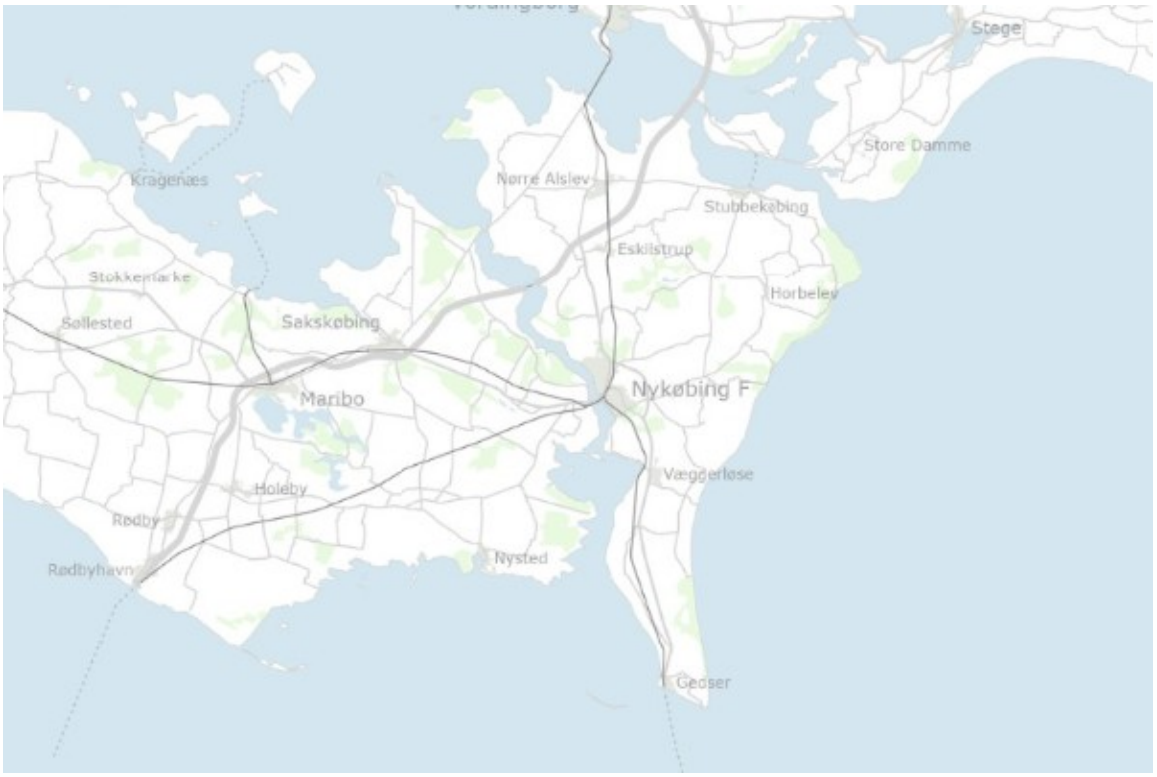
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Der udlægges grønne bælter langs Maribovej og Stenstrupvej, og naboejendommene afskærmes med grønne beplantningsbælter.

# SAKS E2 - ERHVERVSOMRÅDE. AREALER VED STATIONEN




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og forretningsvirksomhed.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

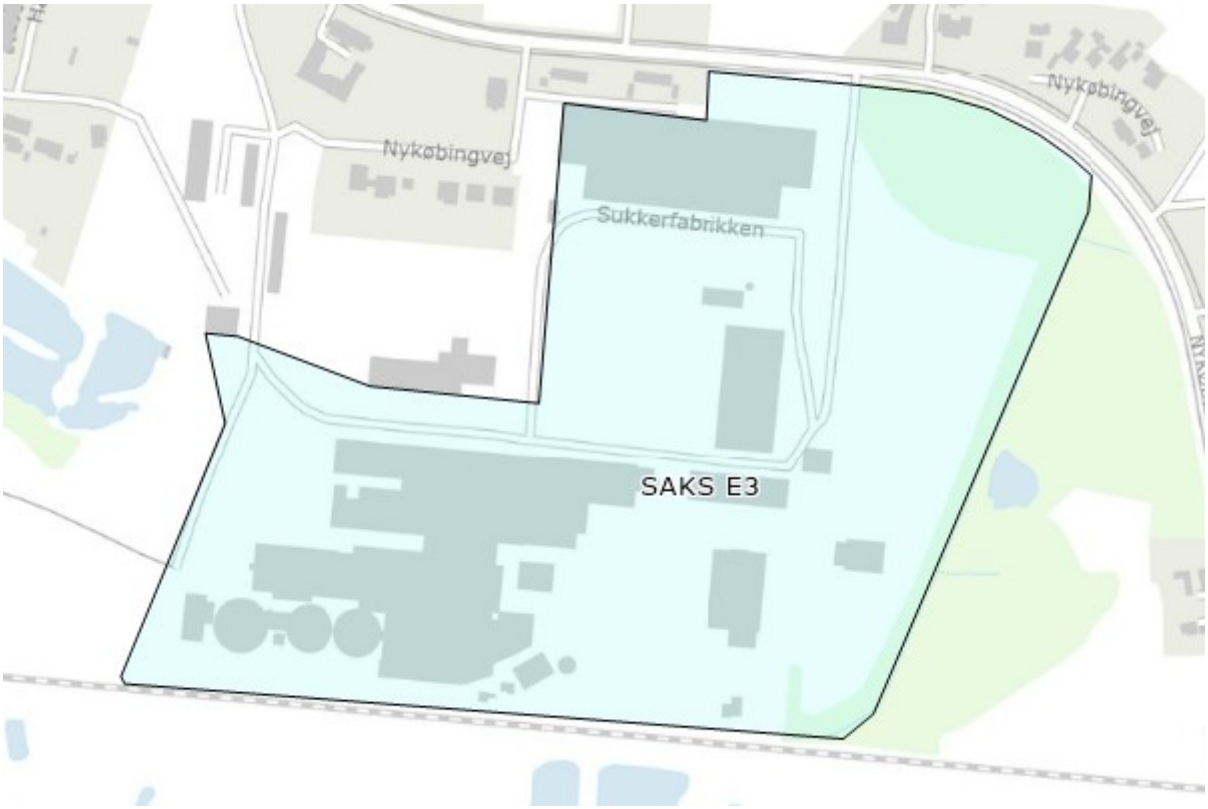
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS E3 - ERHVERVSOMRÅDE - AREALER MELLEM NYKØBINGVEJ OG LOLLANDSBANEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bevaringsværdige bygninger søges bevaret og indpasset i området.
Nybyggeri, placering og udformning, herunder højde og størrelse sker ud fra en samlet plan for området, som skal godkendes af Byrådet.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Infrastruktur

Vejadgang til området skal ske fra Nykøbingvej.

# SAKS E4 - ERHVERVSOMRÅDE - AREALER MELLEM LOLLANDSBANEN OG SAKSKØBING Å




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Området kan anvendes til udendørs oplag.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **7 m**

Der kan ikke opføres bebyggelse i området med undtagelse af mindre skure på max. 30 m2. Oplag må ikke medføre gener i form af støj, støv. Oplag placeres efter en samlet plan for området med en max. højde på 7 m.
Der må ikke placeres oplag indenfor 80 m fra Sakskøbing Å.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

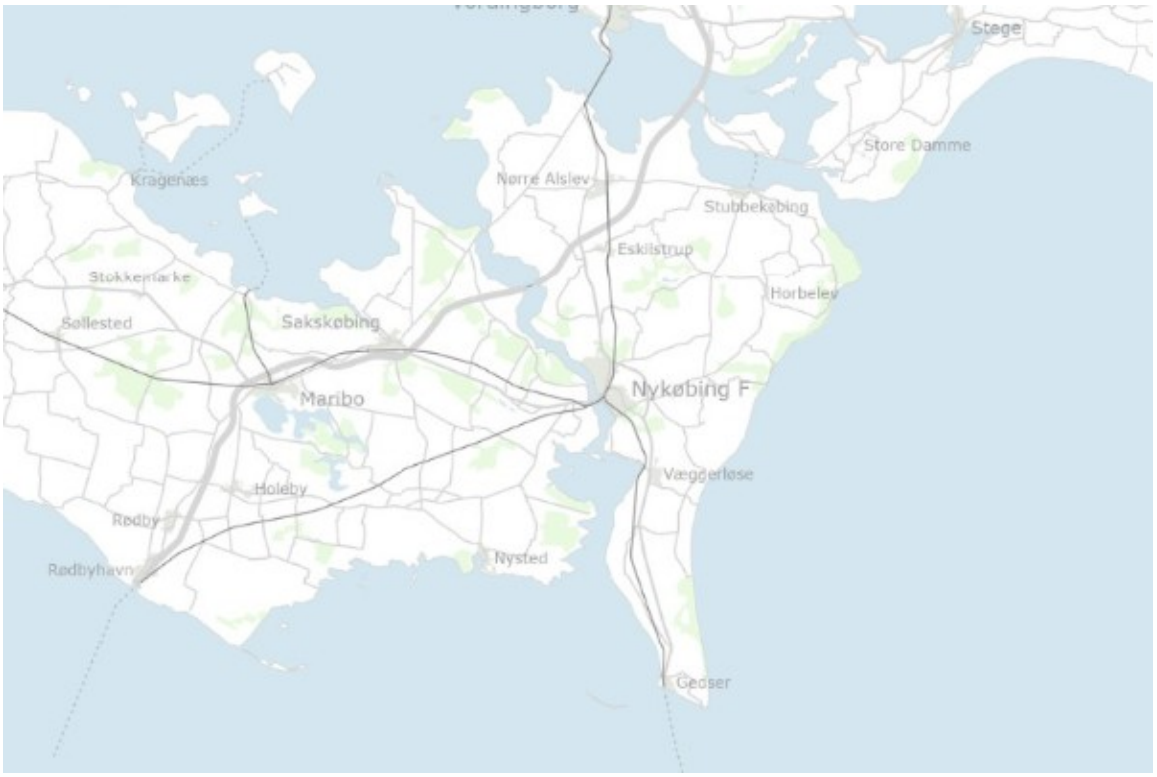
## Opholds- og friarealer

Der etableres et 80 m bælte langs Sakskøbing Å for grønt område og stier.
Den eksisterende sø bibeholdes.

## Infrastruktur

Vejadgang til området skal ske fra Stadionvej eller fra erhvervsområde SAKS E3.

# SAKS E5 - ERHVERVSOMRÅDE - AREALER VED MALTRUP VÆNGE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning, evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

Rumfangsbestemmelse (m3 pr. m2) **3** beregnet den enkelte ejendom

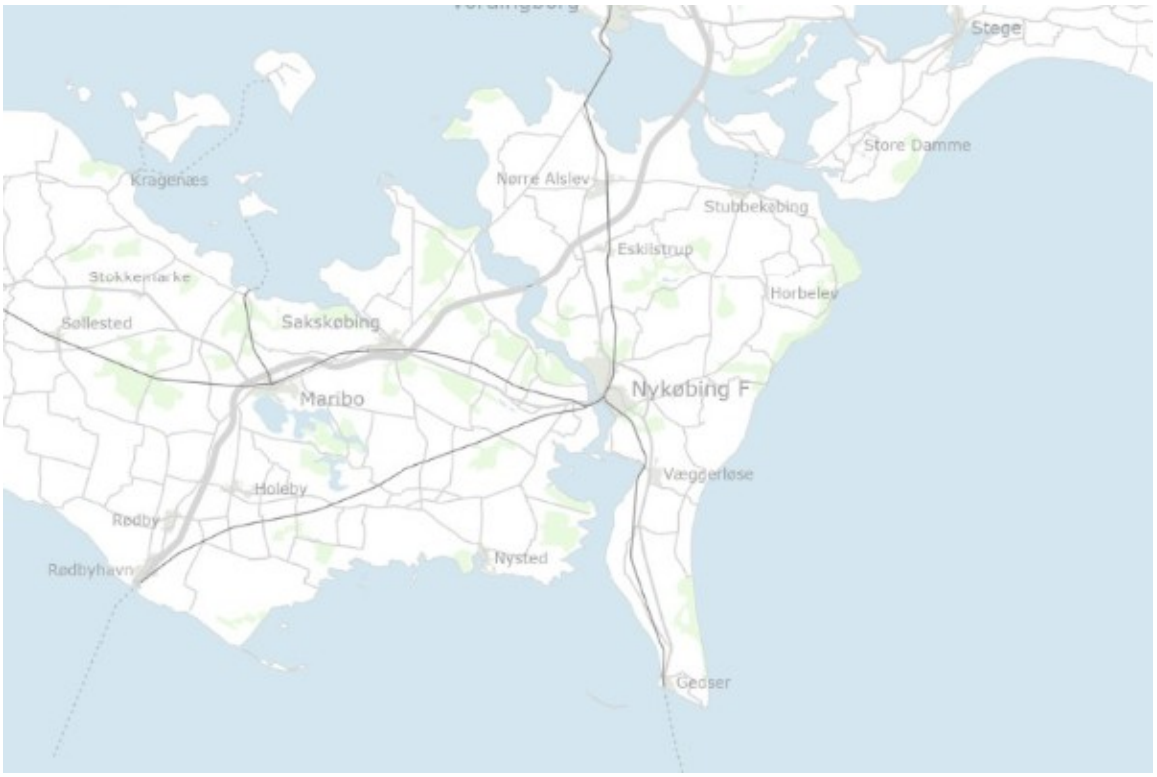
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS E6 - ERHVERVSFORMÅL - AREALER VED EMIL ÅRESTRUPSGADE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

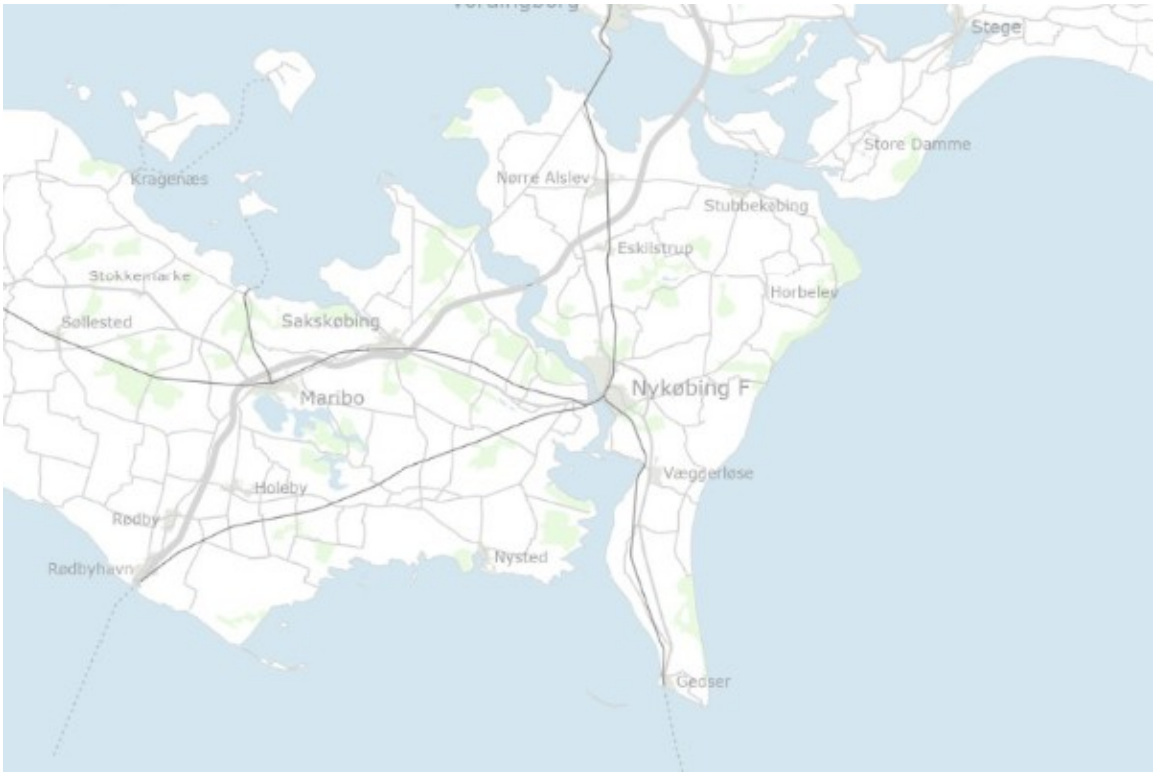
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.
Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift ikke nødvendiggør det.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS E7 - ERHVERVSOMRÅDE VED MARIBOVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsområde. Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.
Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift ikke nødvendiggør det.

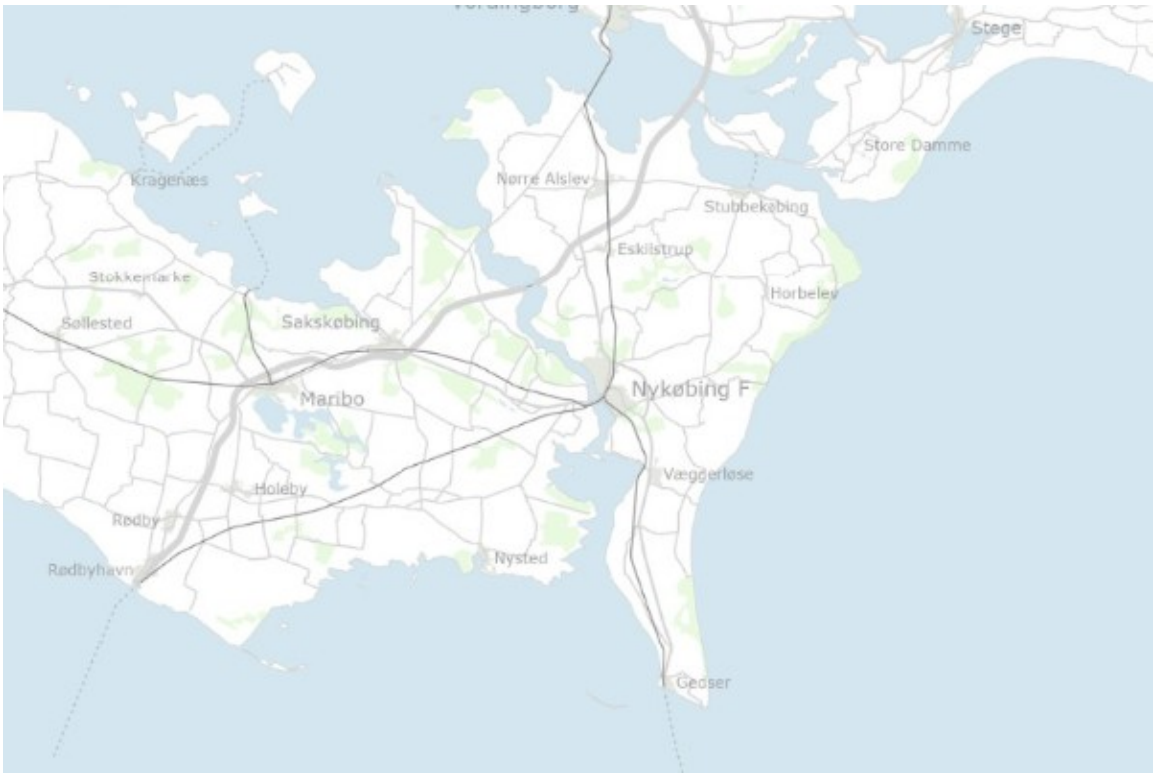
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Området afskærmes mod Maribovej og Solsortevej af et 10 m grønt bælte.

# SAKS E8 - ERHVERVSOMRÅDE - AREALERNE VED BIRKEVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning, evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **7,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Intet punkt af en bygnings yder vægge eller tag må hæves mere end 7,5 m over det om liggende terræn, såfremt særlig hensyn til virksomhedens indretning eller drift ikke nødvendiggør det.

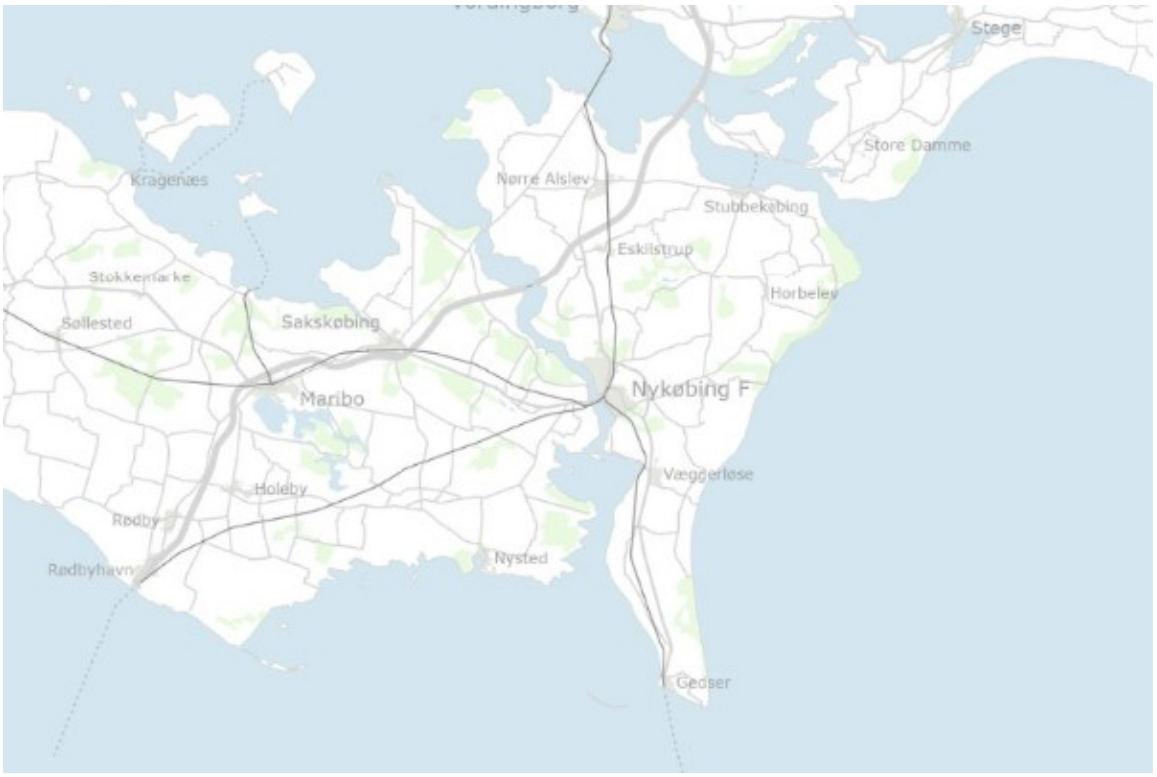
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Infrastruktur**

Igennem området udlægges areal til en ny 14 m bred vej med tilhørende 5 m beplantningsbælte

# SAKS E9 - ERHVERVSOMRÅDE PÅ KROGGÅRDENS JORDER




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Motorvejsnære erhvervsområder. Transportcenter, logistikcentre m.v. (benzinstation, serviceværksted og truckercafé osv.) samt virksomheder med større godstransportbehov. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den til den enkelte virksomhed hørende administration.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.
Intet punkt af en bygnings yder vægge eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift ikke nødvendiggør det.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Området afskærmes mod Granvænget af et 20 m grønt bælte.

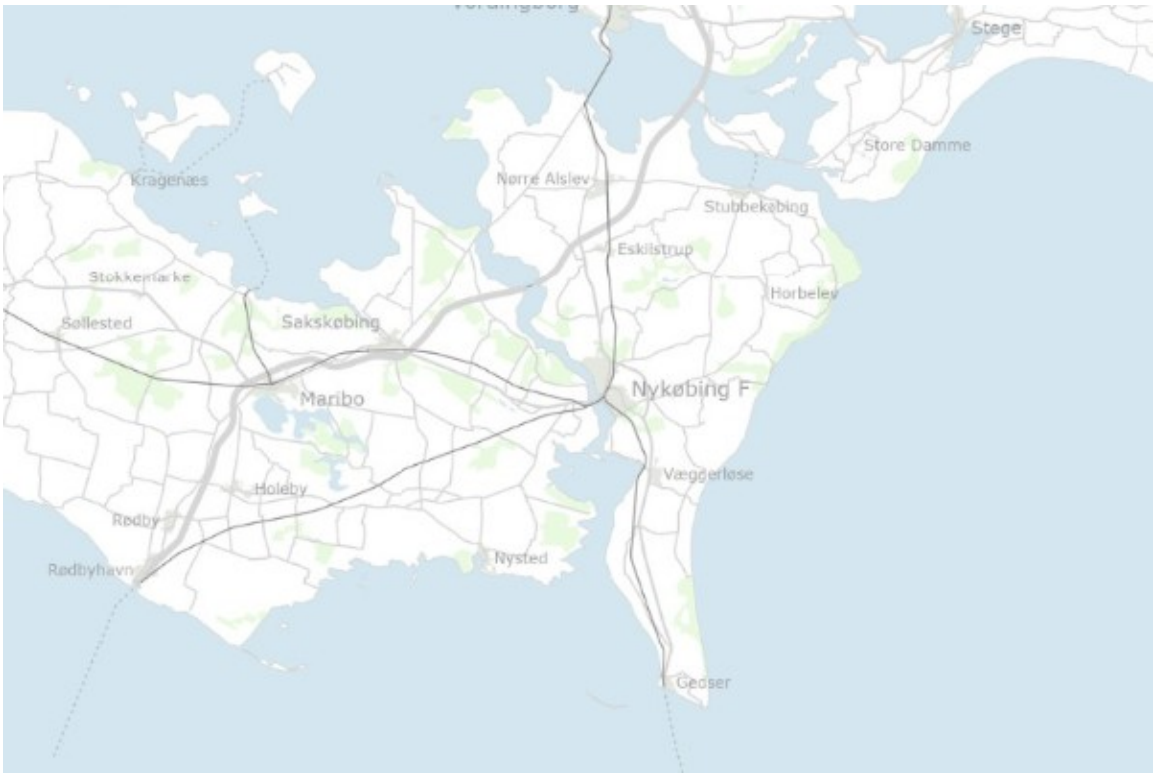
**Infrastruktur**

Der udlægges areal til en 14 m bred aflastningsvej, gennem området.

**Særlige bestemmelser**

Området er på ca. 20 ha og eventuelle nye kolonihaver vil kunne placeres i området i skel ind mod Granvænget.

# SAKS C1 - CENTEROMRÅDE. TORVEGADE-TORVET-SØNDERGADE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Offentlig service og administration, butikker, liberalt erhverv, boliger samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 15.500 m2. Denne ramme gælder for områderne SAKS C1, C3, og C5 samlet.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m2 og for udvalgsvarebutikker 1000 m2.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **95%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelse må opføres op til 1½ etage med et etageareal på højst 25% af det samlede grundareal. Bebyggelsesprocenten
må dog ikke overstige 115 for den enkelte ejendom langs Søndergade-Torvegade eller 95 for ejendomme i
den øvrige del af området. I særlige tilfælde kan byrådet tillade en højere udnyttelse på hjørnegrunde og andre grun
de med særlig beliggenhed. Bebyggelsen ikke må opføres med mere end 2½ etage med en gesimshøjde på max. 7 m
og en kiphøjde på max. 12 m. Den bagerste del af ejendommene i Søndergade-Torvegade forbeholdes parkeringsformål
uden direkte biladgang fra Søndergade-Torvegade. På de mindre ejendomme kan Byrådet dispensere for parkeringskravet
i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse.
Nybyggeri langs SøndergadeTorvet
-Torvegade samt Vestergade, Brogade, Kirkestræde og Juniorsgade skal placeres med facaden i skel og fremtræde
som sluttet bebyggelse med sadeltag.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

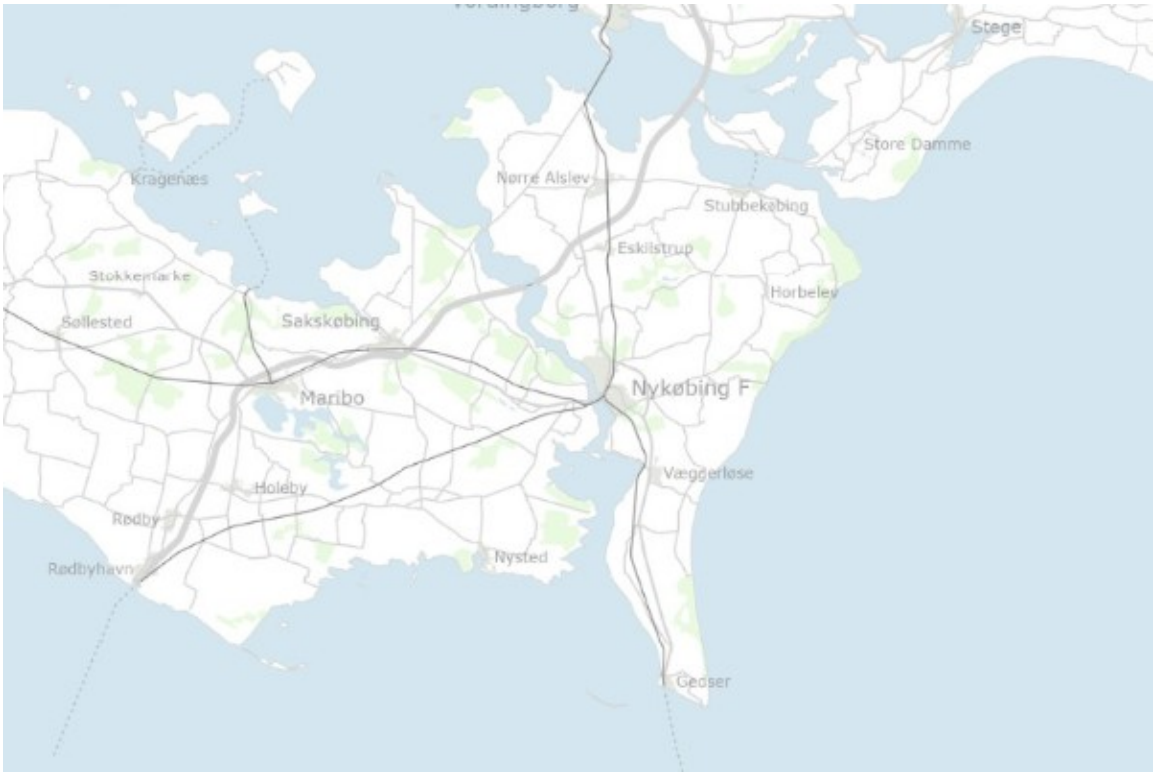
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se generelle rammebestemmelser

# SAKS C3 - CENTEROMRÅDE - NYKØBINGVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål, liberalt erhverv samt udvalgsvarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varer, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 15.500 m2. Denne ramme gælder for områderne SAKS C1, C3 og C5 samlet.
Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker er 1000 m2 samt

pladskrævende varer grupper 4000 m2. Bruttoetagearealet fra pladskrævende udvalgsvarebutikker indgår ikke i den samlede ramme for bruttoetagearealet.

---

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

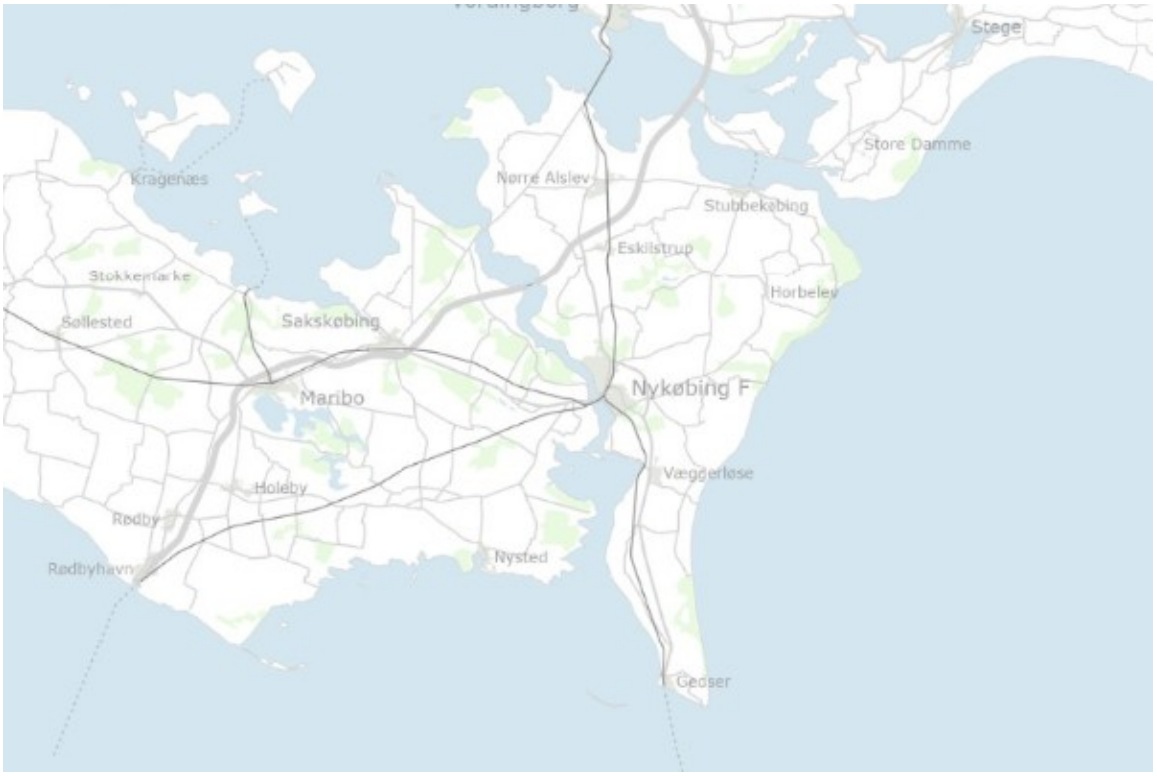
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 60.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS C5 - BUTIK - NYKØBINGVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**, **butikker til lokalområdets forsyning**

Butiksformål.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 15.500 m2. Denne ramme gælder for områderne SAKS C1, C3 og C5 samlet.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2.

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m. Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift ikke nødvendiggør større højde.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS O7 - DAGINSTITUTION RØRBÆK




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Kollektive fritidsaktiviteter og offentlige friarealer (grønt område). Indenfor området må der opføres nødvendige bygninger til forskellige former for fritidsaktiviteter, når disse er forenelige med områdets karakter af et samlet grønt område.

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Generel anvendelse er rekreativt område. Specifik anvendelse er angivet til større rekreativt område.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Maksimal højde er 6 m. Bygningshøjden må ikke overstige 6 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS R1 - OMRÅDET VED OREBY SLOT OG HAVN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Turist- og fritidsformål med mulighed indenfor eks. boligmasse at etablere. f.eks. konferencehotel og/eller besøgscenter indenfor kunst og kultur, men ikke egentlig forlystelsespark. Området vil endvidere også kunne anvendes til etablering af boliger i eks. bygninger.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse med undtagelse af enkelte mindre bygninger. Havnemolehovedet kan ikke udbygges med undtagelse af reparation af bestående kaj og mindre broer.

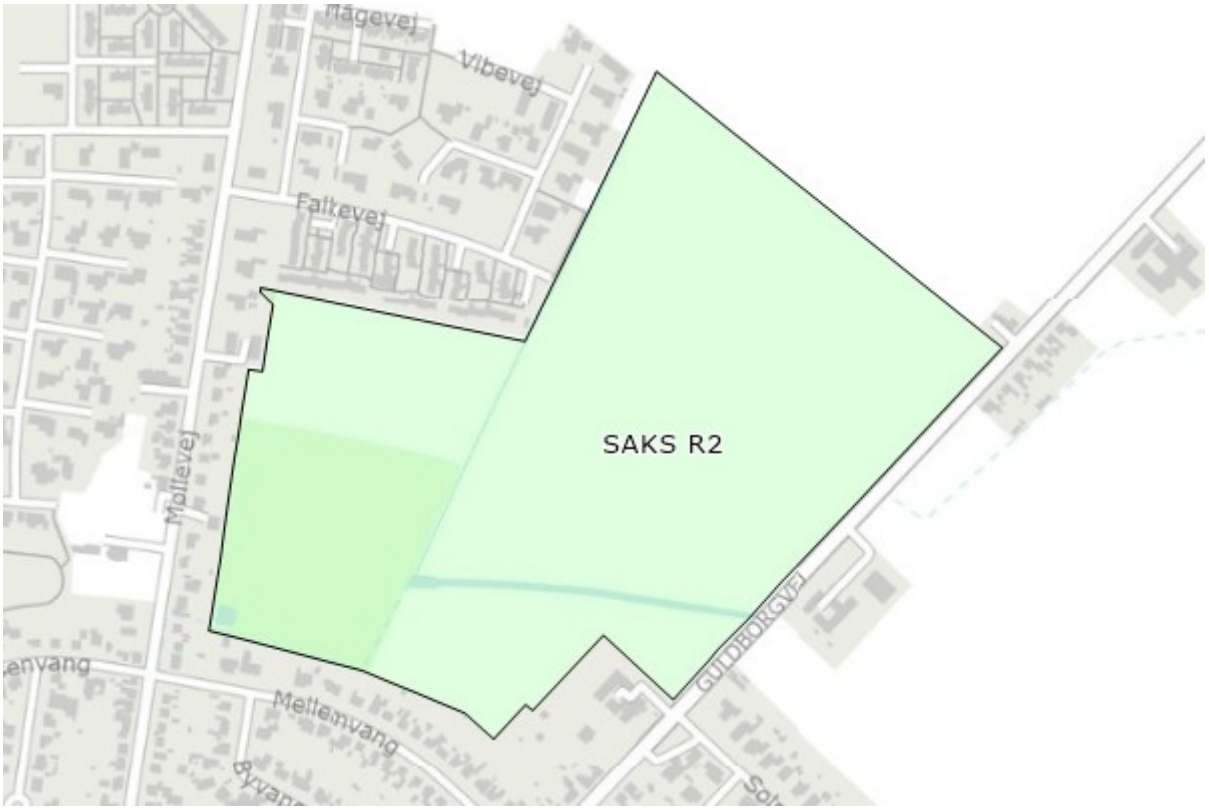
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Området omfatter et ca. 16 ha stort areal udskilt fra Oreby Gods i år 2000. I området ligger det fredede Oreby Slot, Møllen, Oreby Kro og pakhuse samt brohovedet ? Oreby Havn.
Rammerne skal sikre en mulighed for udnyttelse af området til turist og fritidsformål med mulighed indenfor eks. boligmasse at etablere f.eks. konferencehotel og/eller besøgscenter indenfor kunst og kultur, men ikke egentlig forlystelsespark.
Området vil endvidere også kunne anvendes til etablering af boliger i eks. bygninger.
Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# SAKS R2 - GRØNT OMRÅDE - AREALER NORD FOR MELLEMVANG




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Kollektive fritidsaktiviteter og offentlige fri arealer (grønt område). Inden for området må der opføres nødvendige bygninger til forskellige former for fritidsaktiviteter, når disse kan forenes med områdets karakter af et samlet grønt område.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

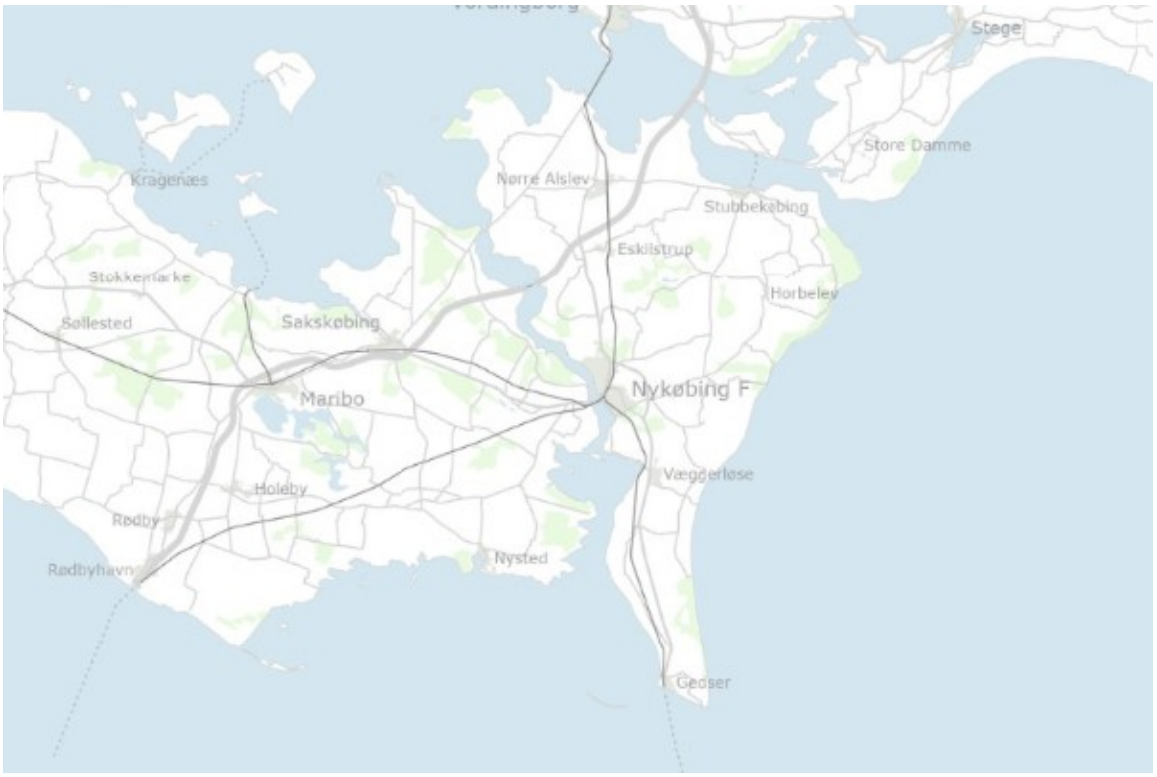
Maksimal højde er **6 m**

Bygningshøjden må ikke overstige 6 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS R3 - TURIST-, FRITIDS-, OG BOLIGOMRÅDE VED SAKSKØBING HAVN




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **lystbådehavn**

Området udlægges til havneformål, herunder turist-, bolig- og rekreative formål med tilhørende anlæg. En del af havnebassinet kan bruges til en enklave for husbåde.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 6 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.
I den sydvestlige del af området kan der dog opføres 1 bygning i 2 etager med en byggehøjde på 8,5 m.
Husbåde må opføres i 2 etager med en max. højde på 6,0 m over daglig vande.
Bevaringsværdige bygninger søges bevaret.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Særlige bestemmelser**

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# SAKS R4 - GRØNT OMRÅDE - AREALER MELLEM MOTORVEJEN OG HAVNEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Kollektive fritids aktiviteter og offentlige friarealer (grønt område). Indenfor området kan der opføres nødvendige bygninger til forskellige former for fritidsaktiviteter, når disse kan forenes med områdets karakter af et samlet grønt område.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **6 m**

Bygningshøjde max. 6 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Det store fritidsområde på ca. 40 ha er beliggende midt i Sakskøbing byområde langs åen, og området indeholder arealer og bygninger til brug for de fleste idrætsgrene og fritidsinteresser. Hele området er beliggende i landzone, og store dele er omfattet
af å- og skov fredning.

# SAKS R5 - KOLONIHAVER VED MOTORVEJEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Kolonihaver og andre fritids aktiviteter.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

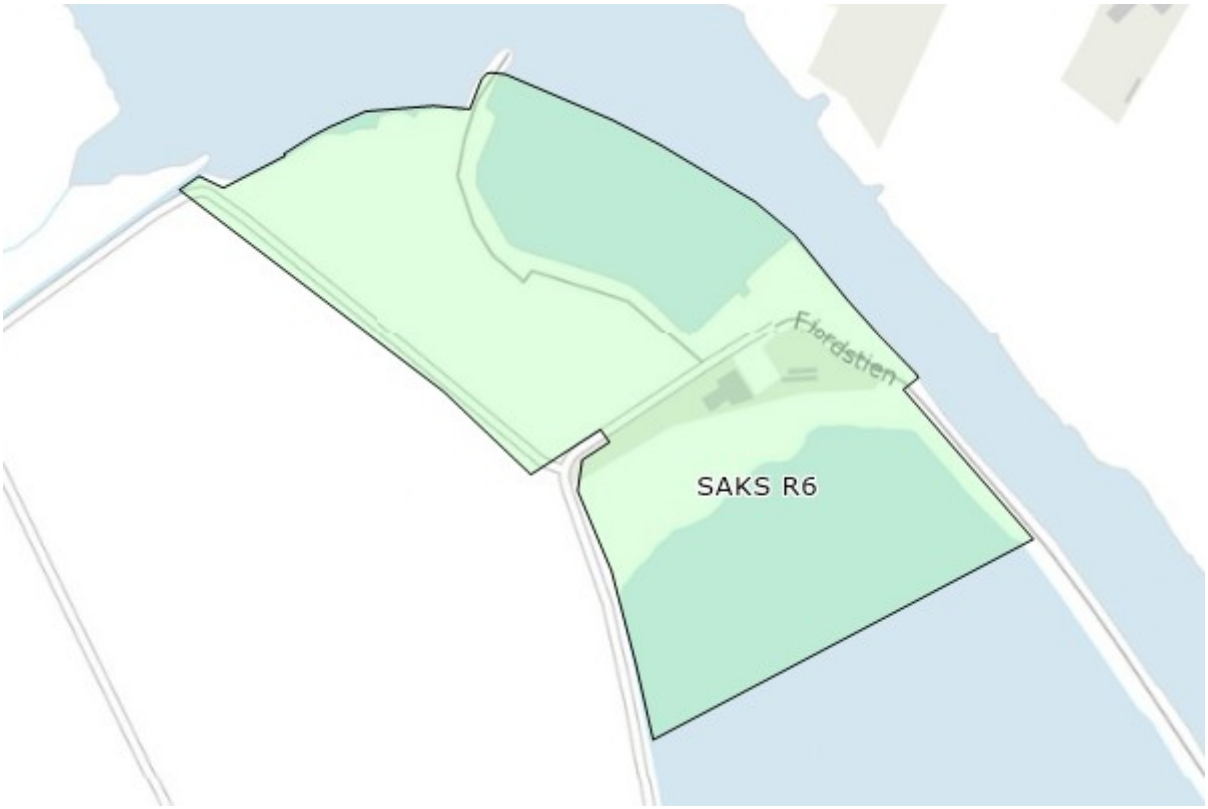
Maksimal højde er **5 m**

Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.
Grundstørrelsen i kolonihaveområdet må ved en eventuel udstykning ikke overstige 450 m², og bebyggelsen på hver enkelt grund i kolonihaveområdet må ikke overstiger 30 m².

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS R6 - REKREATIVT OMRÅDE - AREALER VED SAKSKØBING FJORD




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Området udlægges til rekreative formål og lystbåde havn med tilhørende anlæg samt aflæsningsplads for opgravet fyld fra Sakskøbing fjord og havn.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.

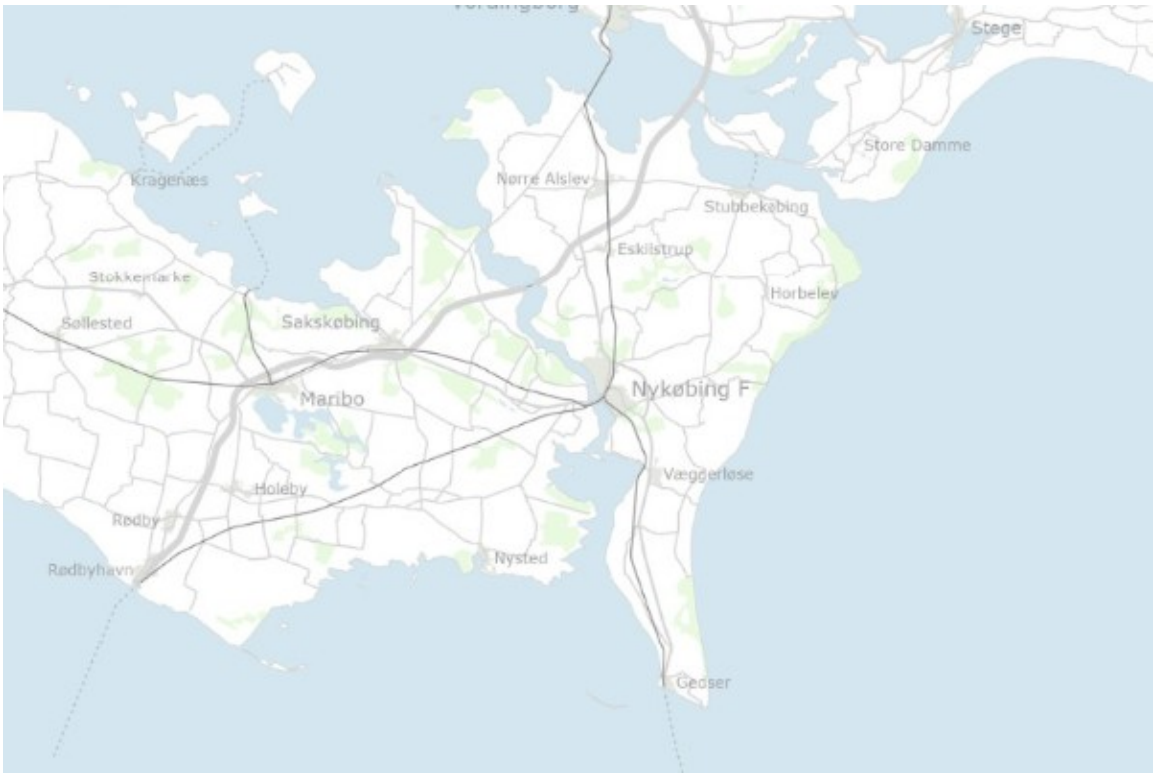
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# SAKS R7 - OFFENTLIGT OMRÅDE - AREALER VED GULDBORG HAVN




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Området udlægges til havneformål, her under lyst bådehavn og rekreativt formål med tilhørende anlæg.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

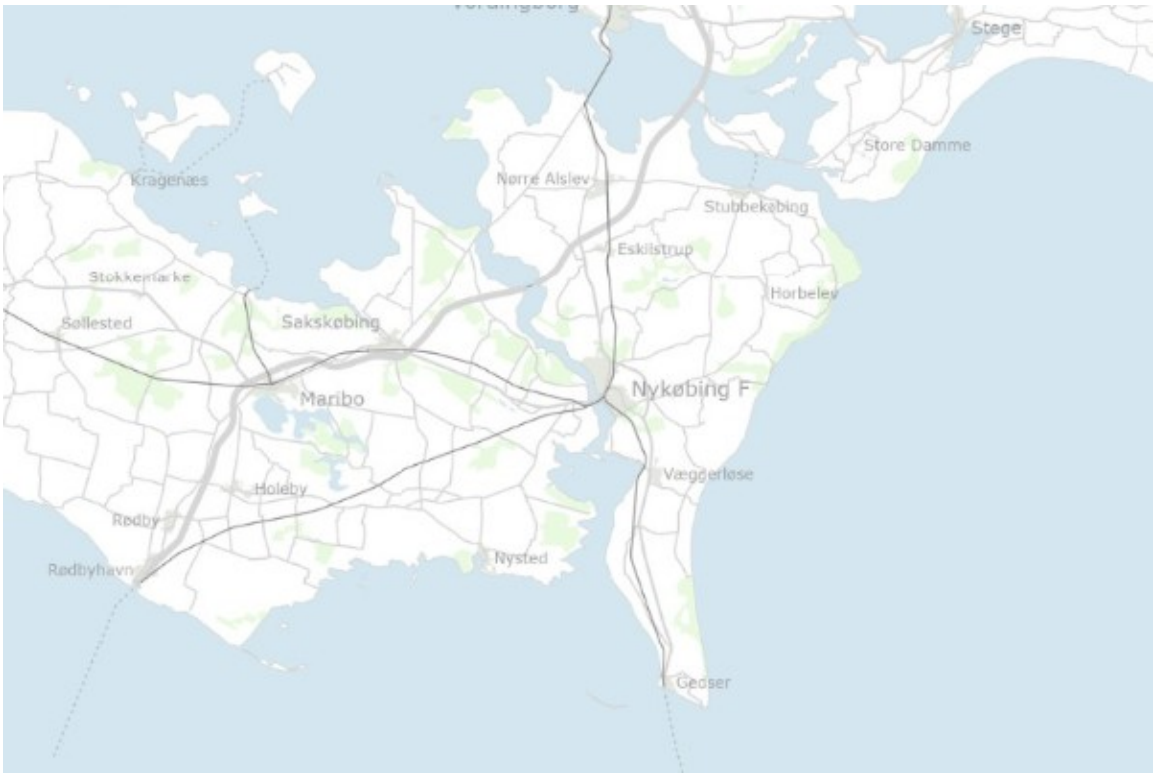
Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.
Der kan etableres beskyttelses- og læmole for området.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS O1 - INSTITUTIONSOMRÅDET VED KALKBRÆNDERIVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Offentlige formål, såsom institutioner for ældre og andre plejekrævende, bo og netværk, forsorgshjem, revalidering og beskyttede værksteder med salg af egne produkter. Endvidere kan området anvendes til undervisningsformål, administration og andre sociale formål samt boliger.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 12 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# SAKS O2 - KIRKEGÅRDSOMRÅDE VED MARIBOVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Kirkegård med tilhørende kapelanlæg, administrationsbygninger og parkeringsanlæg.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

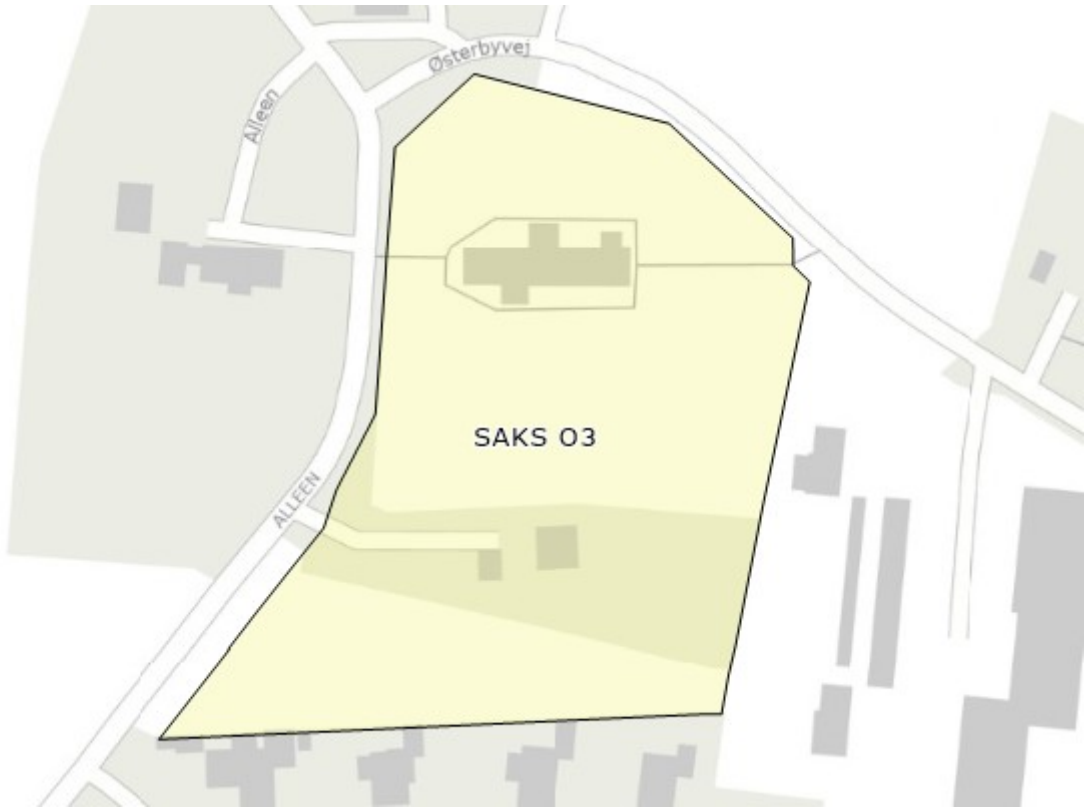
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som kirkegård.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS O3 - KIRKEGÅRDSOMRÅDET RADSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Kirkegård med tilhørende kapelanlæg, administrationsbygninger og parkeringsanlæg.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som kirkegård.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS O5 - SKOLE OG FRITIDS OMRÅDE VED ELLEKILDEVEJ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Kollektive fritidsaktiviteter, skole og offentlige fri-arealer (grønt område). Indenfor området må der udover byggeri til skole opføres nødvendige bygninger til forskellige former for fritidsaktiviteter.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

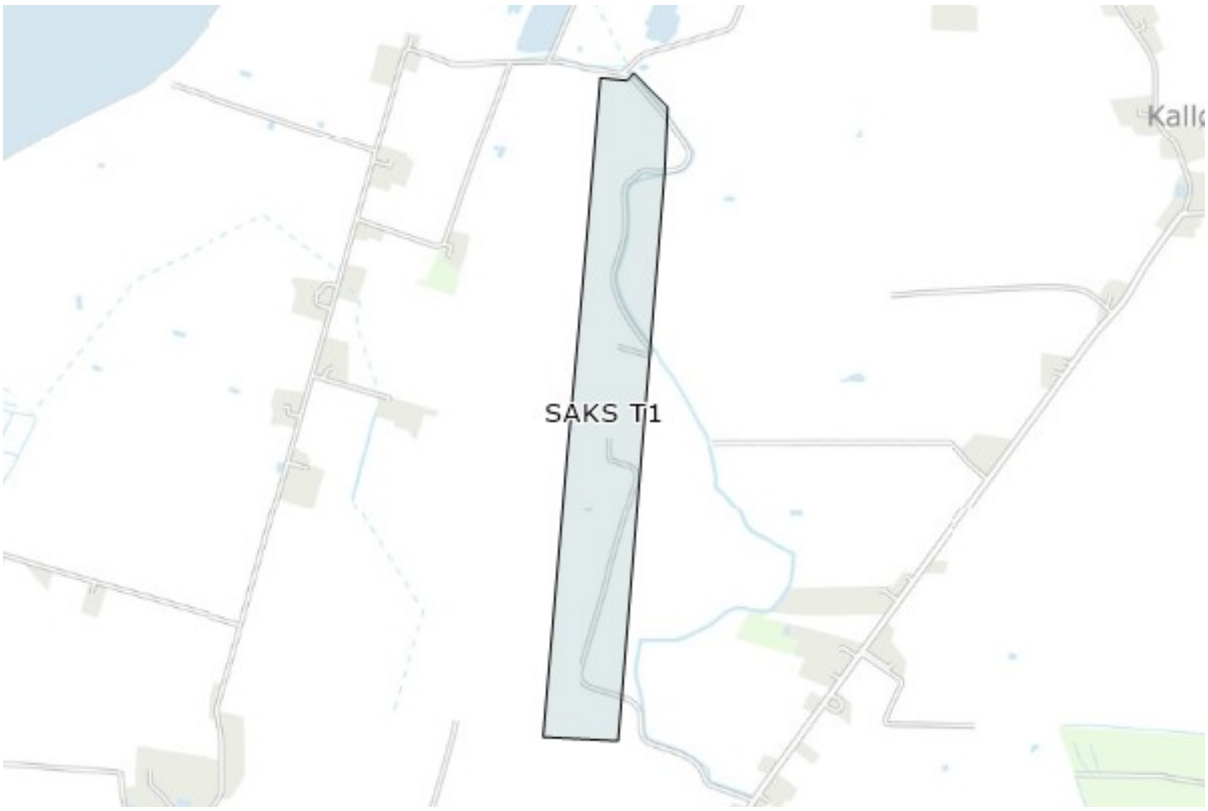
Maksimal højde er **6 m**

Max. antal etager, 1,5.
Max. bygningshøjde 6 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.
Skolebyggeri kan dog opføres i 2 etager i en højde af max 12 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS T1 - VINDMØLLEOMRÅDE -TÅRS




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS T2 - VINDMØLLEOMRÅDE - KRÅRUP




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS T3 - VINDMØLLEOMRÅDE - TRUDSTOLPE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

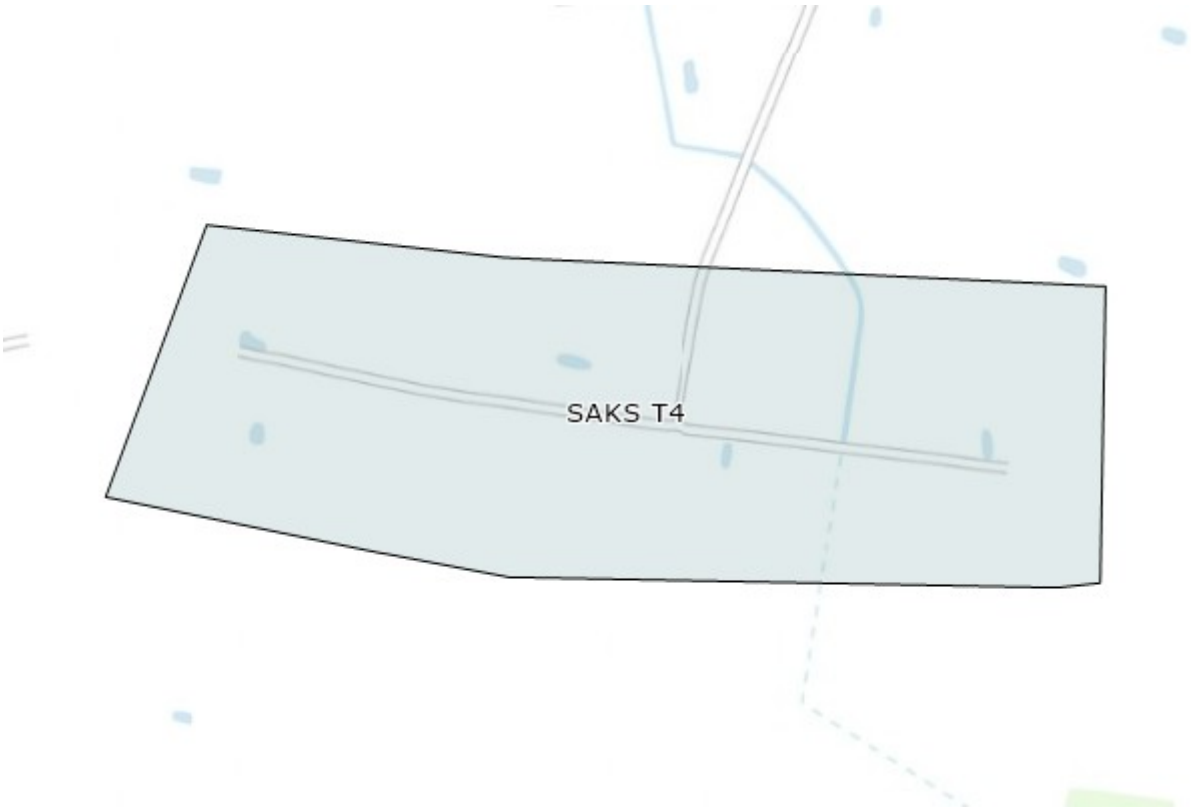
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS T4 - VINDMØLLEOMRÅDE - FORNEBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

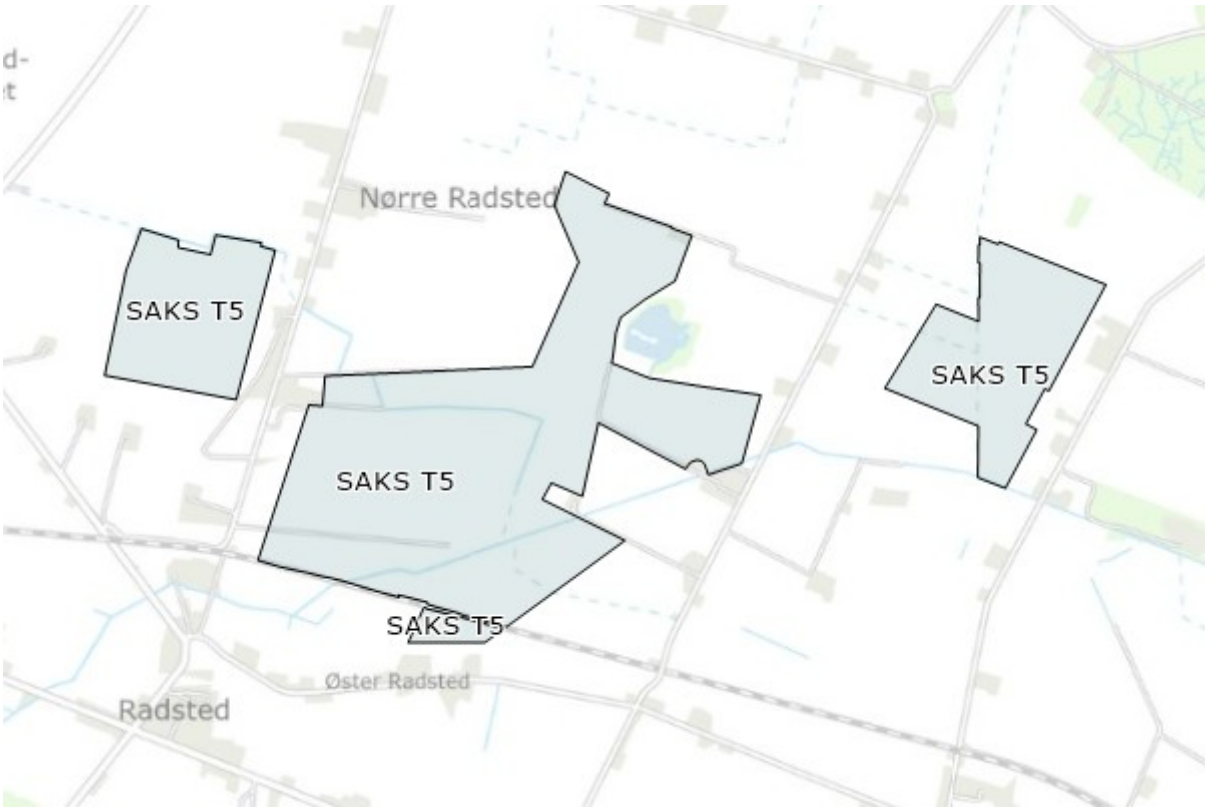
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SAKS T5 - TEKNISK SOLCELLEANLÆG VED RADSTED




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Forsyningsanlæg, teknisk anlæg, solcelleanlæg

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

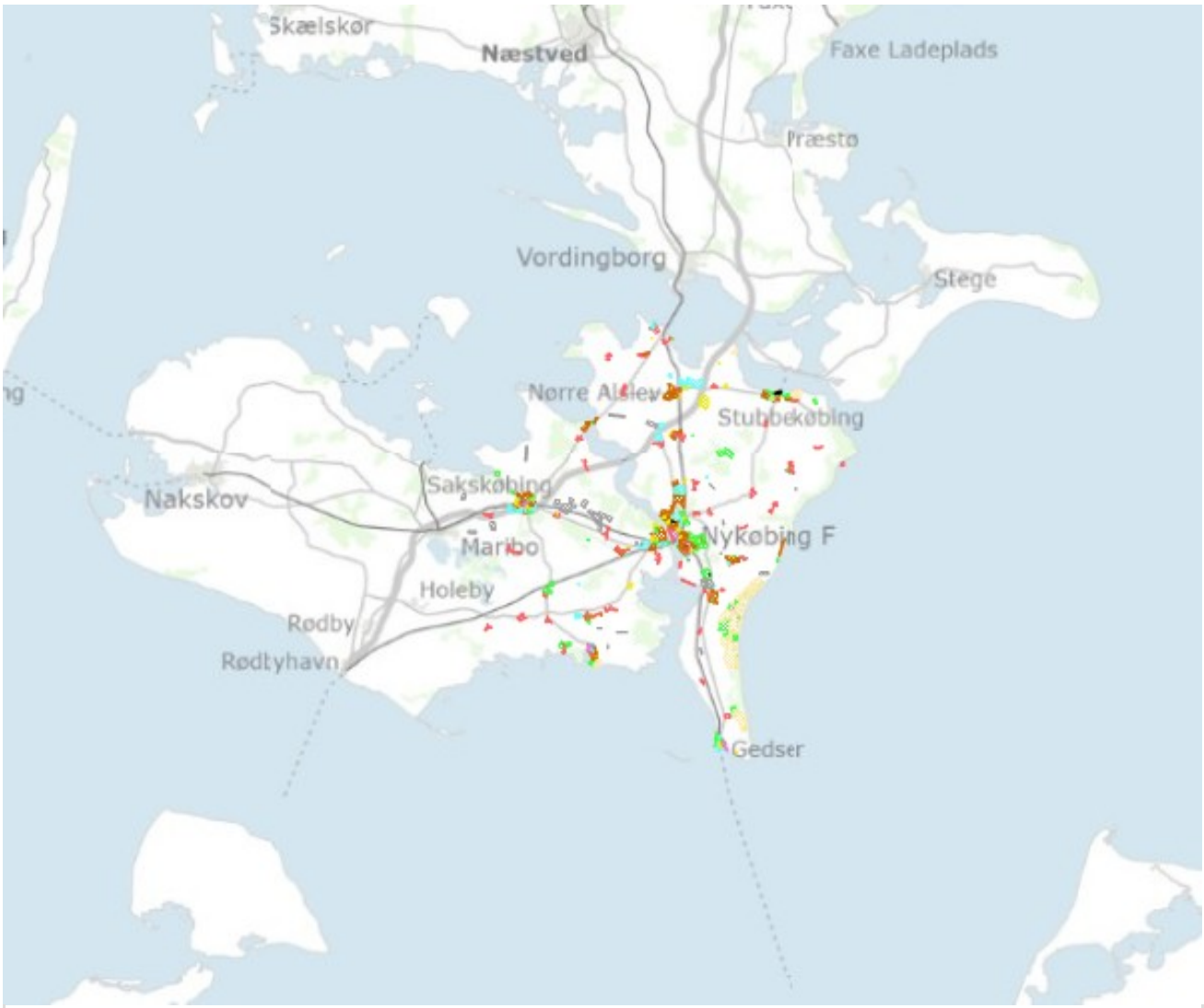
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang. Der kan på området opføres de for anlæggets drift nødvendige bygninger.

## Udstykning

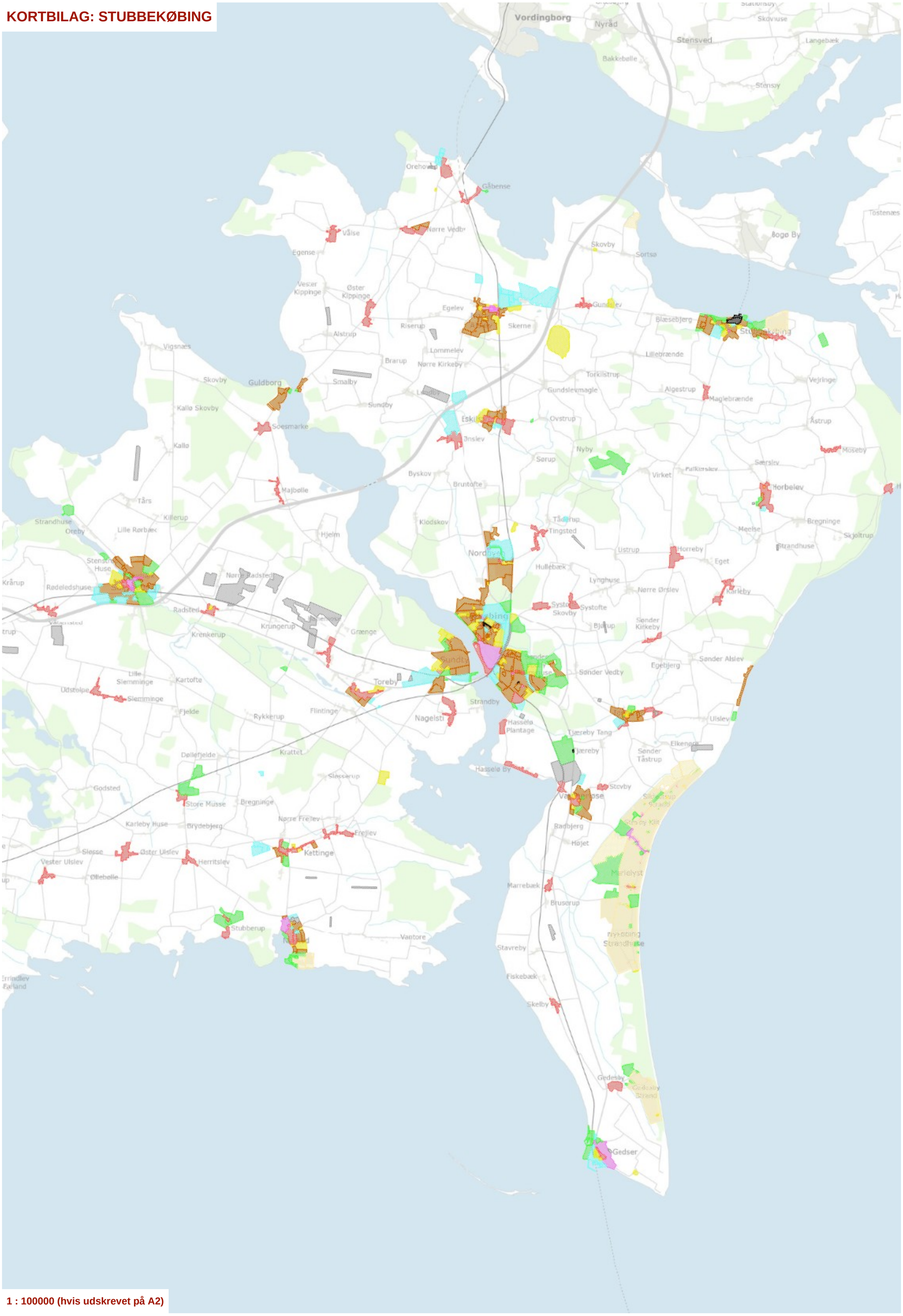
Rammen regulerer ikke udstykning

# STUBBEKØBING



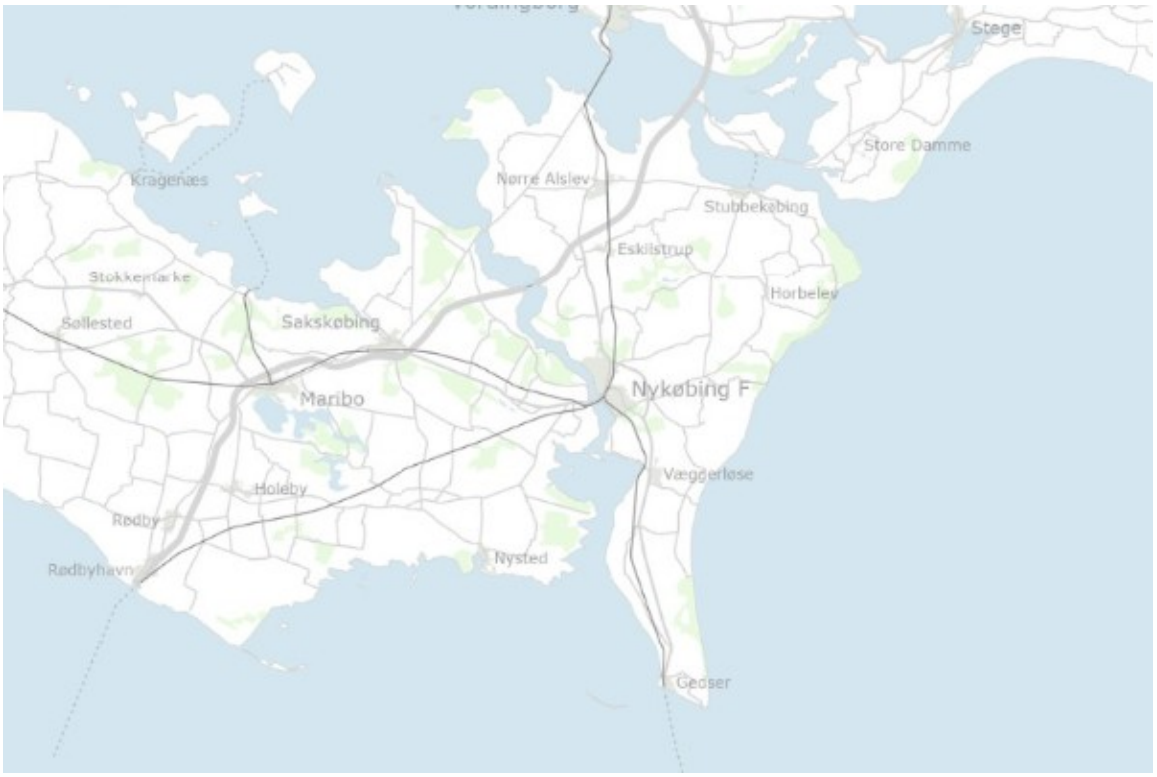

KommunePlanRammeKladde

# KORTBILAG: STUBBEKØBING




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# STUB B1 - STUBBEKØBING BY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål, offentlige formål samt erhverv, der kan indpasses i området. I Grønnegade og Møllegade kan der indpasses enkelte mindre butikker til områdets daglige forsyning.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for ejendomme vest for Møllestræde må ikke overstige 45. For ejendomme øst for Møllestræde må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.
Bebyggelsen i Grønnegade og Møllegade skal opføres som sluttet bebyggelse med facader i gadelinien, med en max. husdybde på 8 m og en max. hushøjde på 7,5 m.
Bebyggelsen øst for Møllestræde skal fastholdes som åben lav boligbebyggelse.

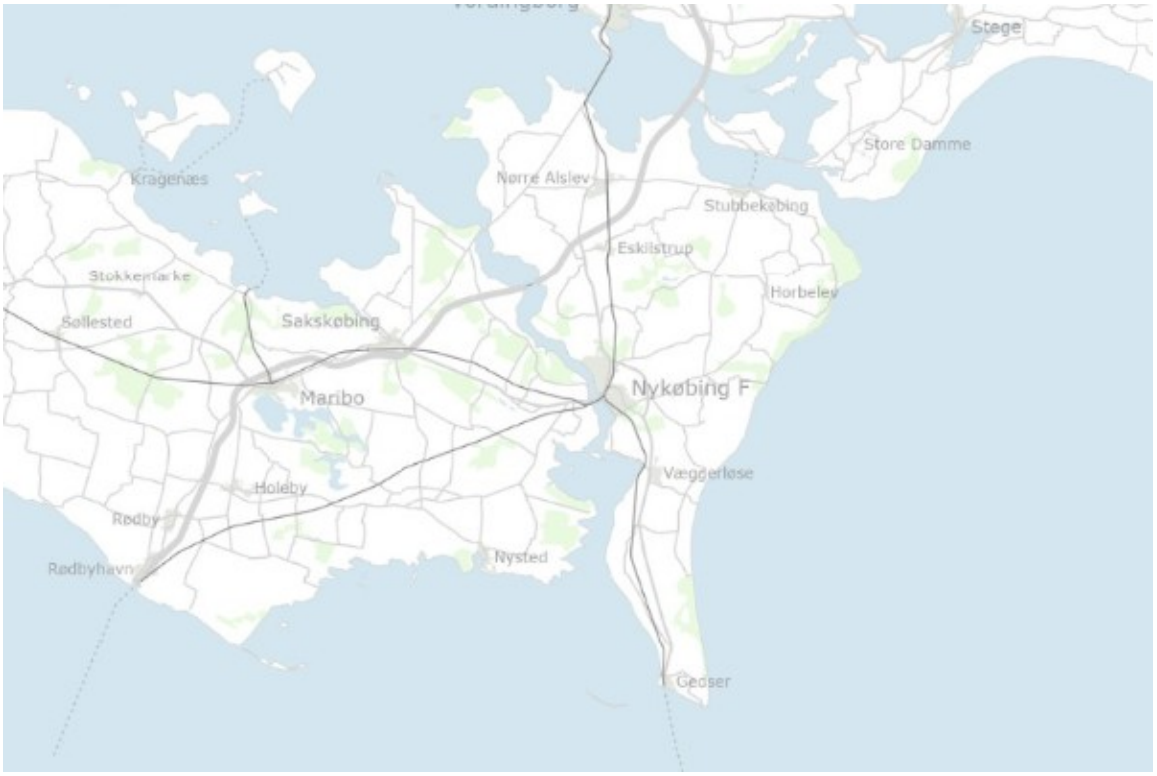
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Særlige bestemmelser**

Områdets særlige miljømæssige og og arkitektoniske kvaliteter skal bevares gennem bebyggelsesregulerende bestemmelser. Langs Grønnegade, Møllegade, Klokkerplads og Farverstræde kan større ændringer kun ske efter byrådets nærmere godkendelse. Byrådet vil i givet fald udarbejde lokalplaner med et indhold, der forhindrer hensigtsmæssige moderniseringer eller nedrivninger.

# STUB B10 - STUBBEKØBING BY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål, offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Ved samlede bebyggelser over flere grunde kan byrådet dog tillade en bebyggelsesprocent på 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

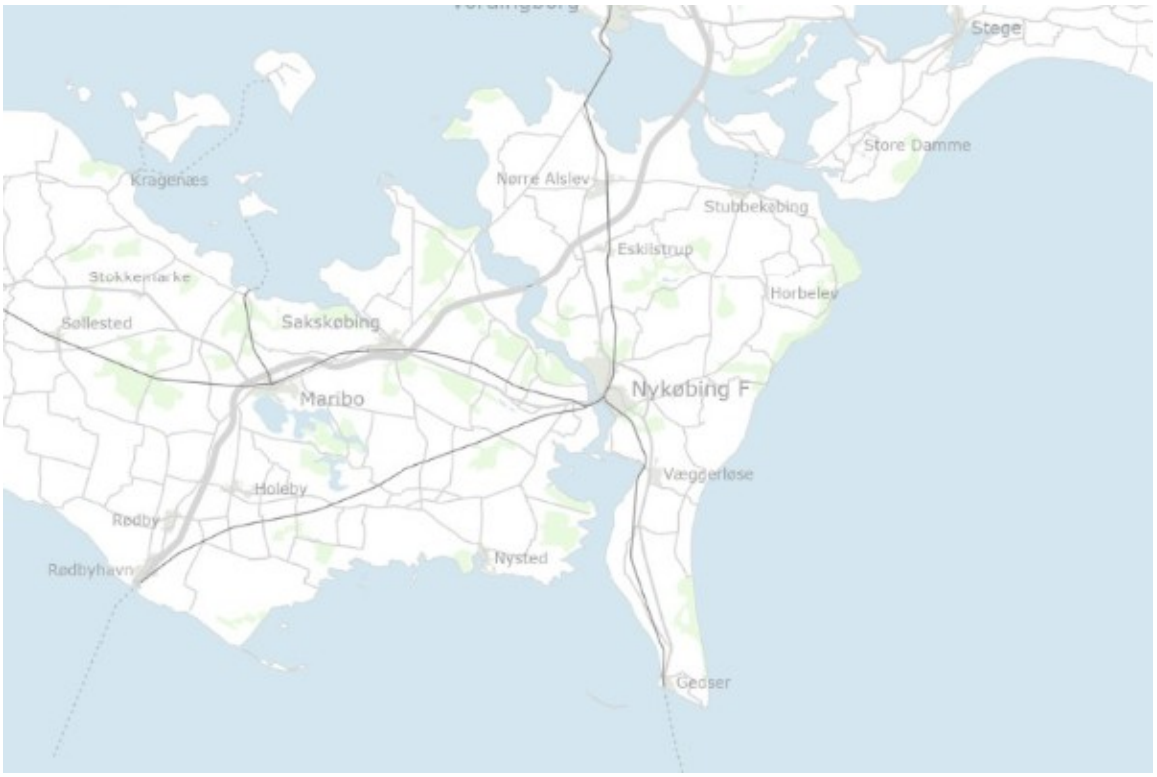
**Opholds- og friarealer**

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

**Særlige bestemmelser**

Bebyggelsen i består overvejende af bebyggelse fra perioden 1900-1960.
Den åbne lave boligbebyggelse dominerer områderne, men enkelte erhvervsvirksomheder, servicevirksomheder og dagligvarebutikker bryder stedvis billedet af et boligorienteret byområde. Tæt lav bebyggelse optræder ved Østervang,
og etageboligbebyggelse findes i Solgården.

# STUB B11 - (GRØNT) BOLIGOMRÅDE STUBBEKØBING VEST




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral o.lign. samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Ved udregning af bebyggelsesprocenten kan fællesarealer indgå. Ved tæt-lav byggeri kan bebyggelsesprocenten være 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

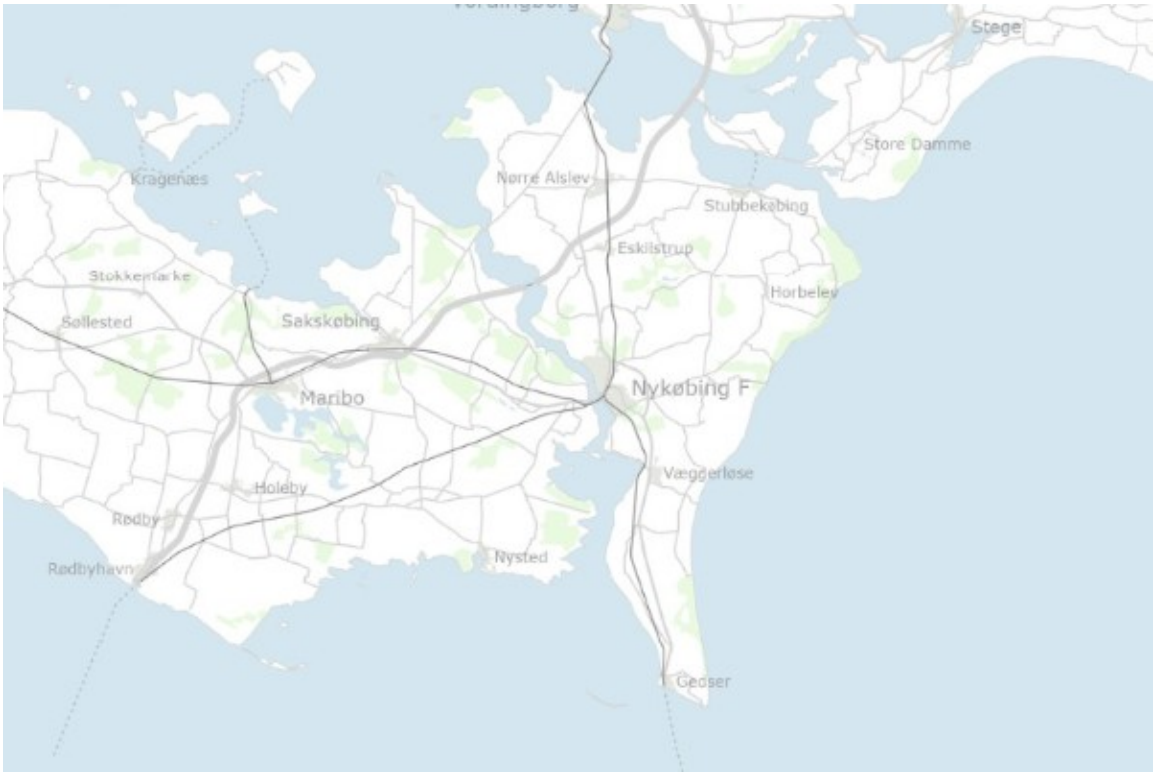
Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Særlige bestemmelser**

Området er udlagt til et grønt/miljøvenligt boligområde.

# STUB B2 - BOLIGOMRÅDE STUBBEKØBING




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål, offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Ved samlede bebyggelser over flere grunde kan byrådet dog tillade en bebyggelsesprocent på 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

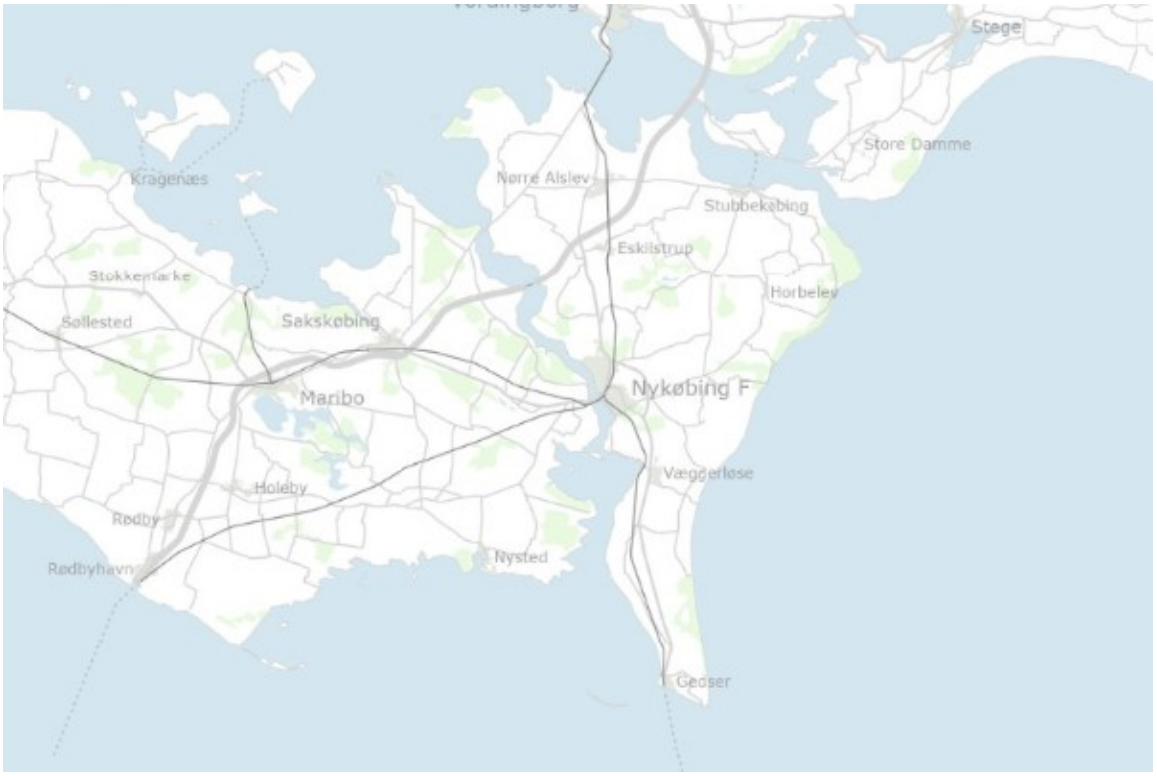
Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Opholds- og friarealer**

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

# STUB B3 - STUBBEKØBING ØST




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål, offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Ved samlede bebyggelser over flere grunde kan byrådet dog tillade en bebyggelsesprocent på 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

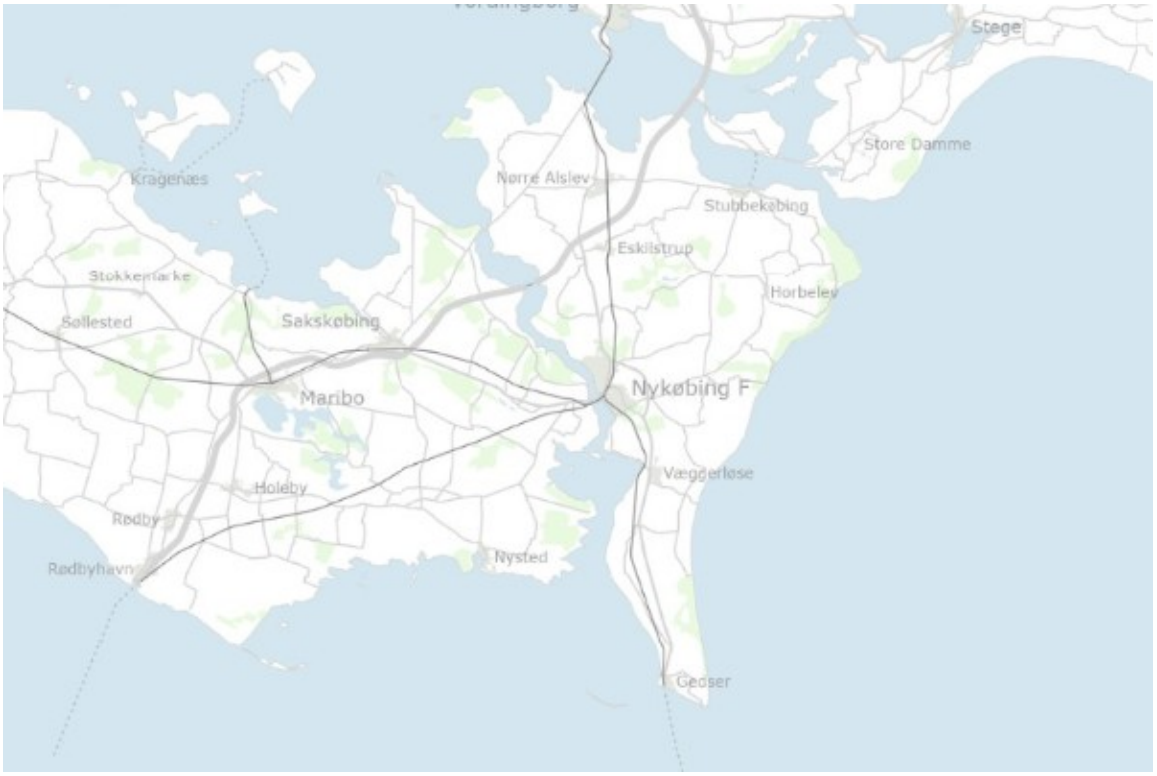
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# STUB B4 - STUBBEKØBING SYD




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål, offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Ved samlede bebyggelser over flere grunde kan byrådet dog tillade en bebyggelsesprocent på 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

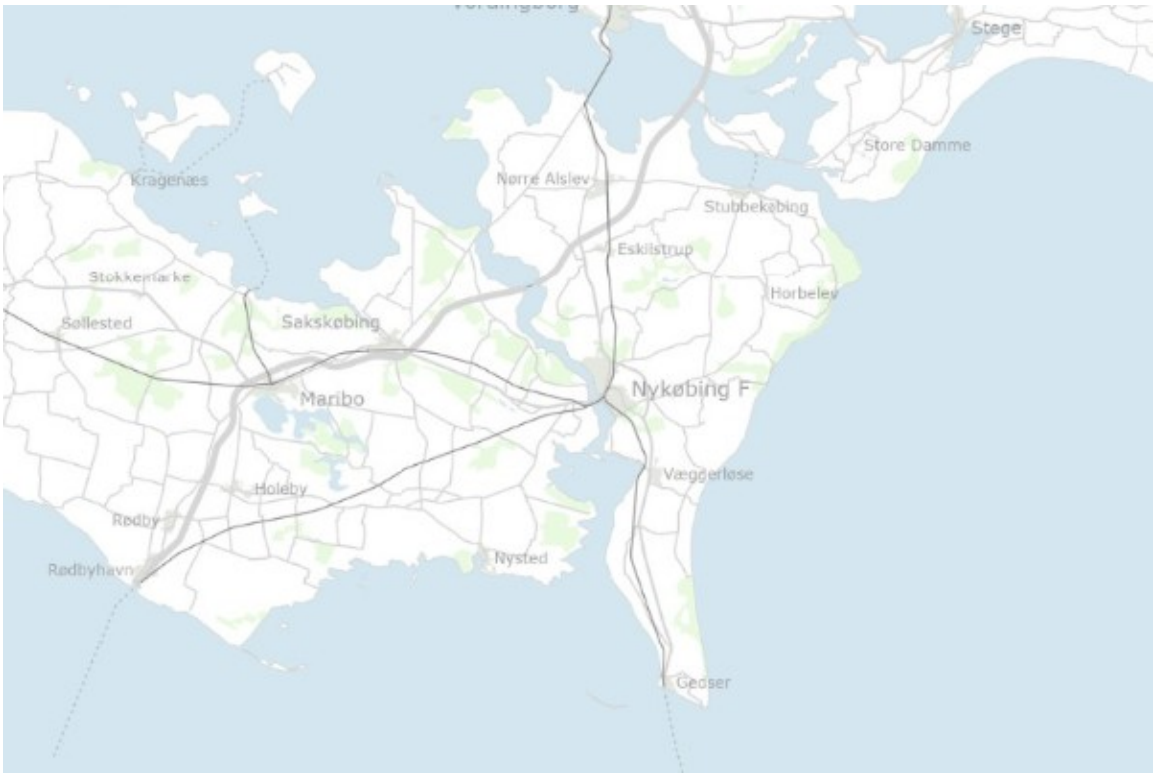
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# STUB B6 - TÆT LAV BOLIGOMRÅDE STUBBEKØBING BY´S VESTLIGE DEL




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral o.lign. samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

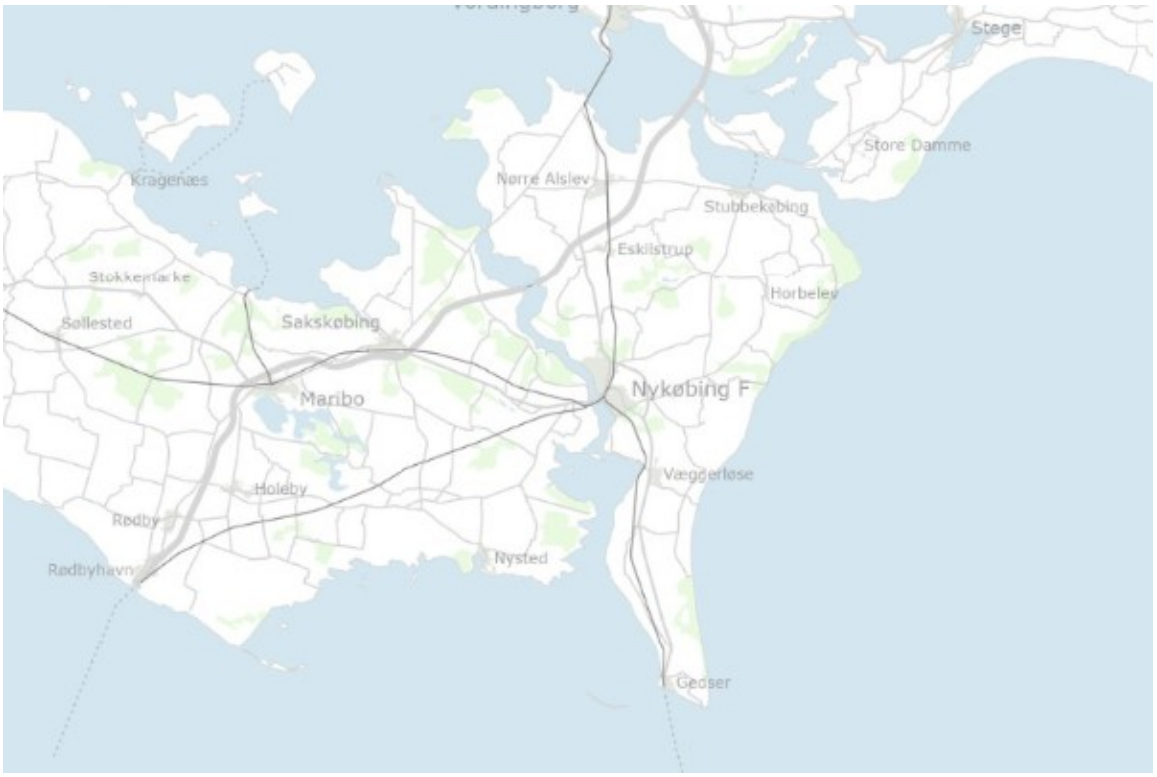
Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Opholds- og friarealer**

Mindst 15% af området skal anvendes til større samlede friaraler af forskellig karakter fælles for området.

# STUB B7 - STUBBEKØBING ØST BOLIGOMRÅDE FOGEDJORDEN




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, så som børneinstitution, varmecentral o.lign. samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

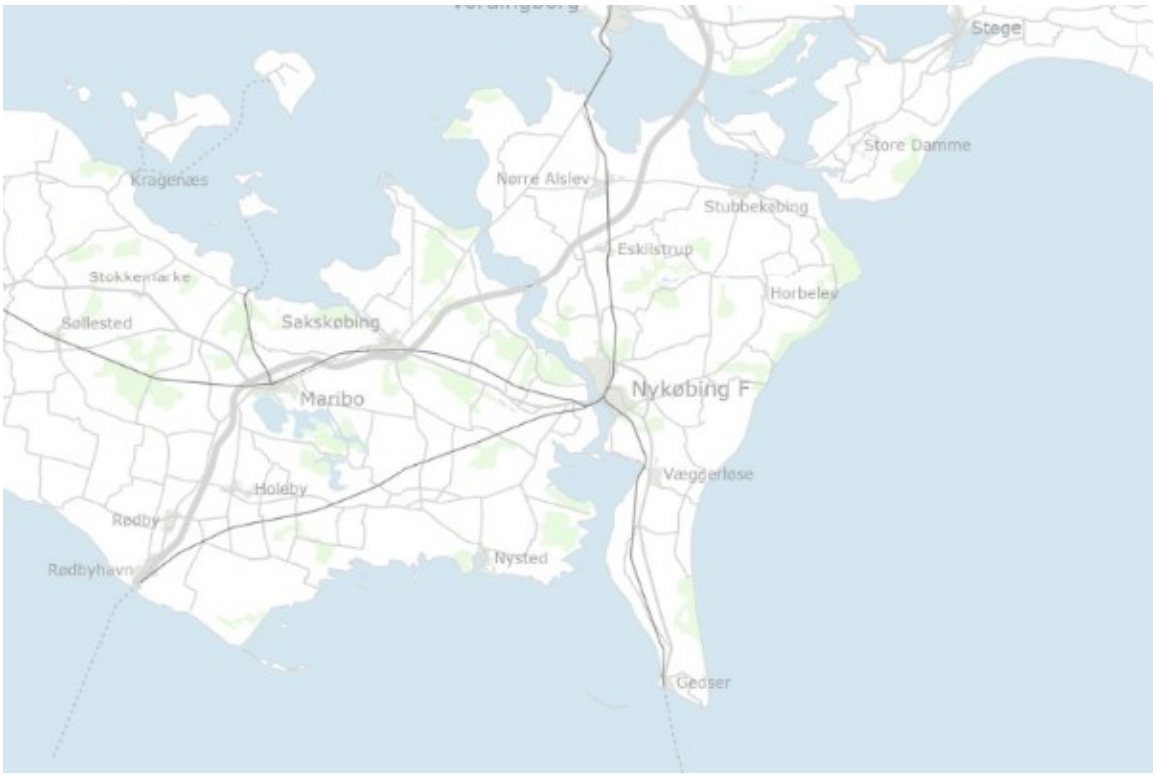
Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Opholds- og friarealer**

Mindst 15% af området skal anvendes til større samlede friaraler af forskellig karakter fælles for område

# STUB B8 - BOLIGOMRÅDE VEST




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, så som børneinstitution, varmecentral o.lign. samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

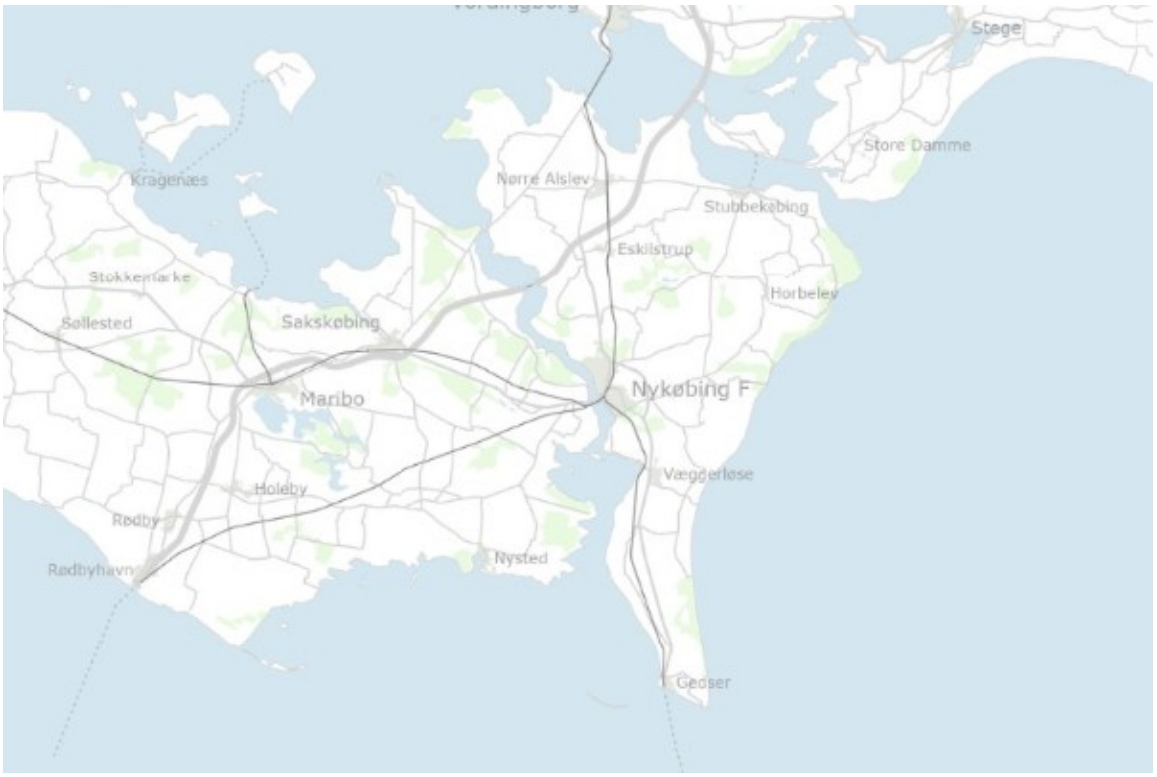
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Mindst 15% af området skal anvendes til større samlede friaraler af forskellig karakter fælles for området.

# STUB B9 - HORBELEV - LAV BOLIGBEBYGGELSE (ÅBEN-TÆT)




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral o.lign. samt andre udtrykkelig angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

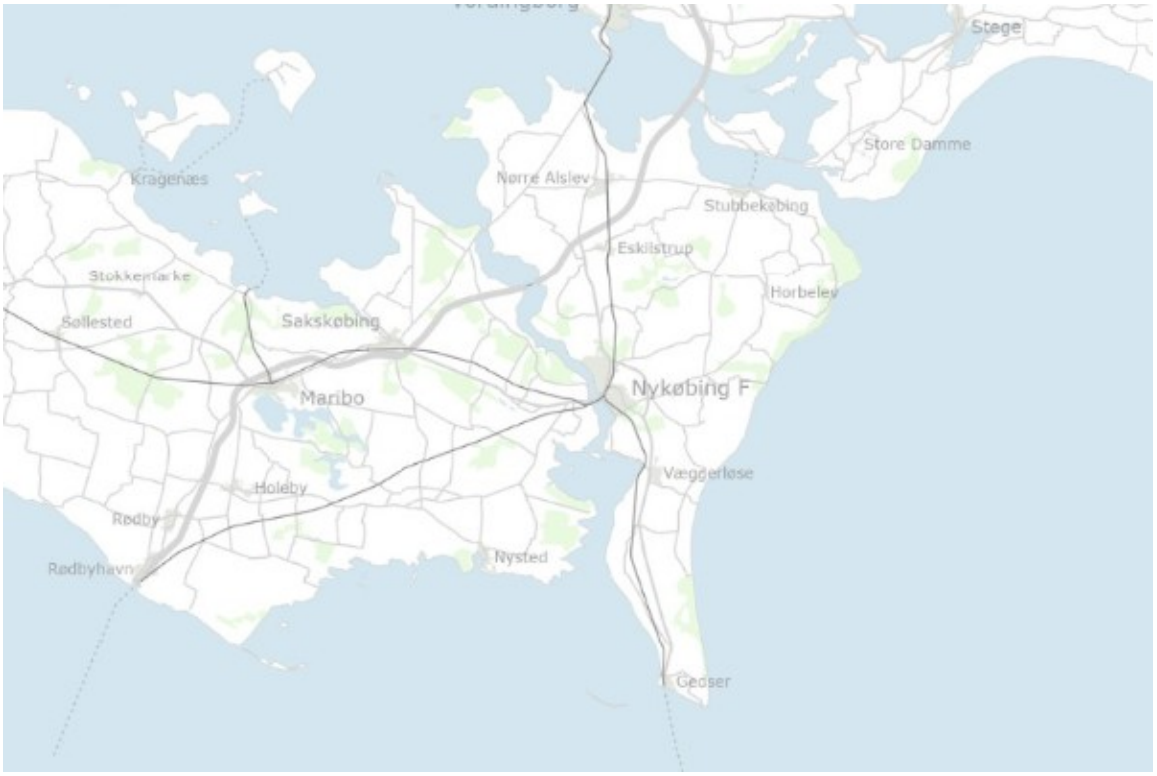
Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Opholds- og friarealer**

Mindst 15% af området skal anvendes til større samlede friaraler af forskellig karakter fælles for området.

# STUB BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - ORE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

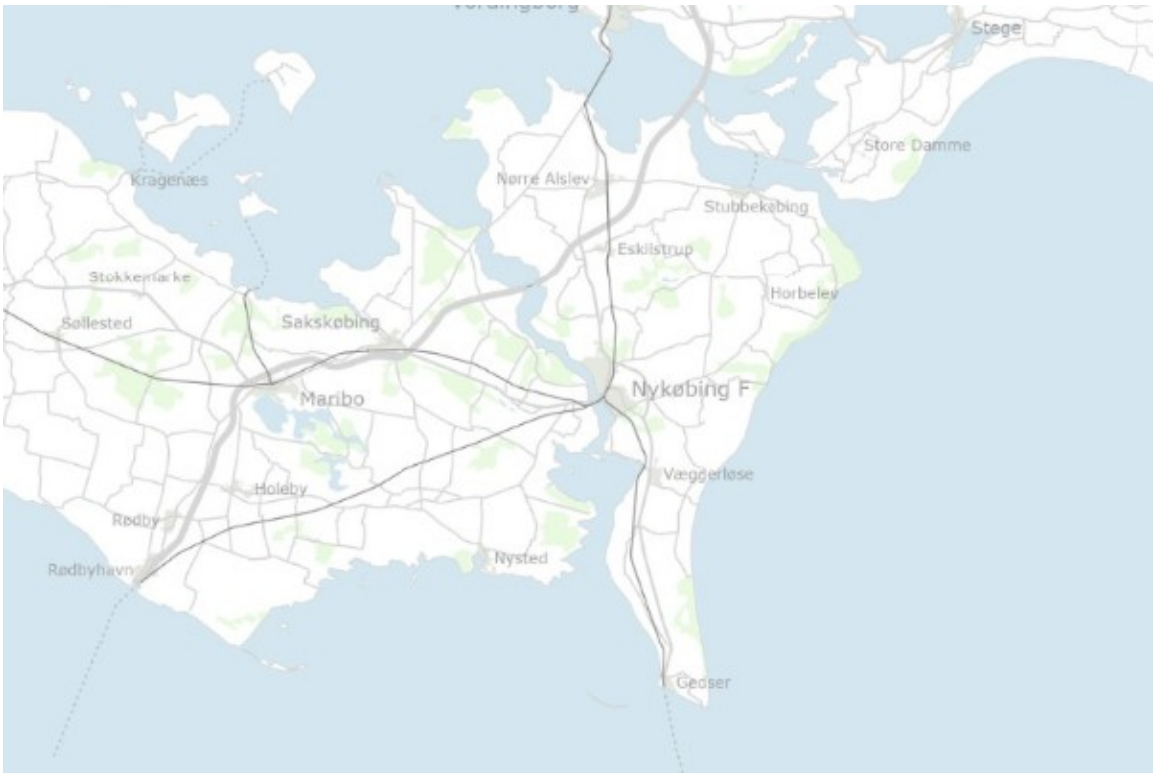
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# STUB BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - MAGLEBRÆNDE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

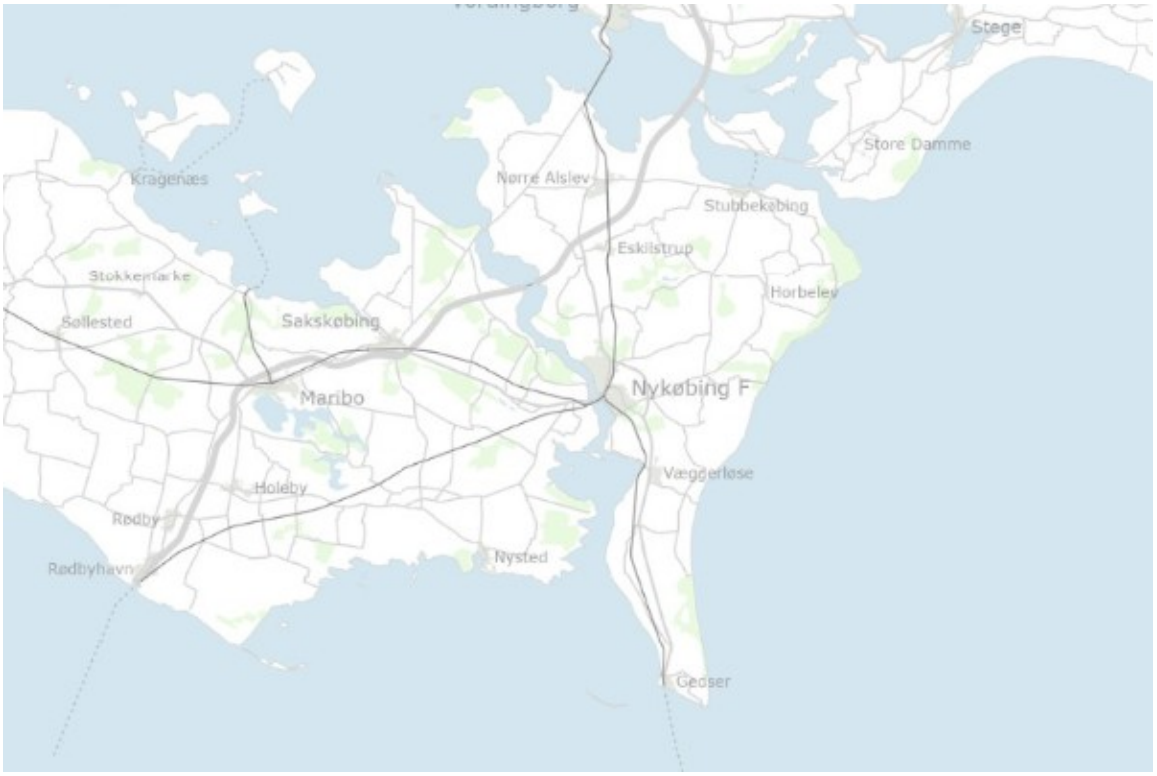
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# STUB BE3 - AFGRÆNSET LANDSBY - HESNÆS




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

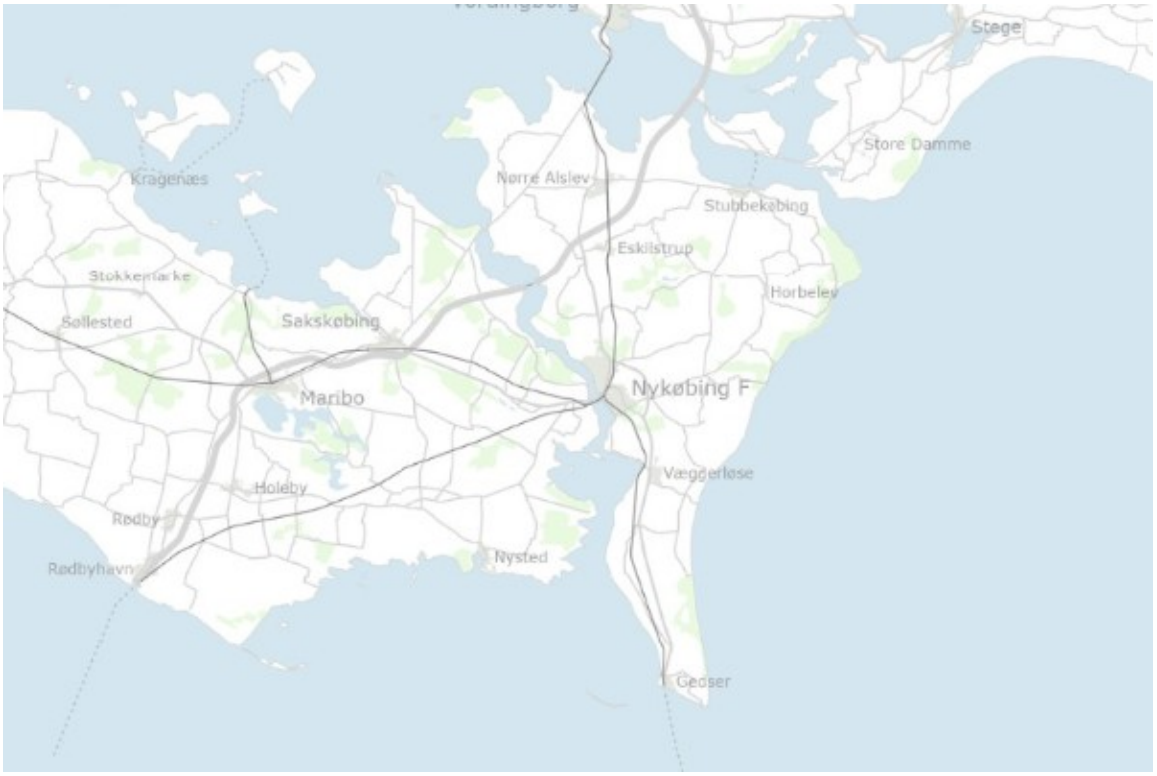
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# STUB BE4 - AFGRÆNSET LANDSBY - MOSEBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

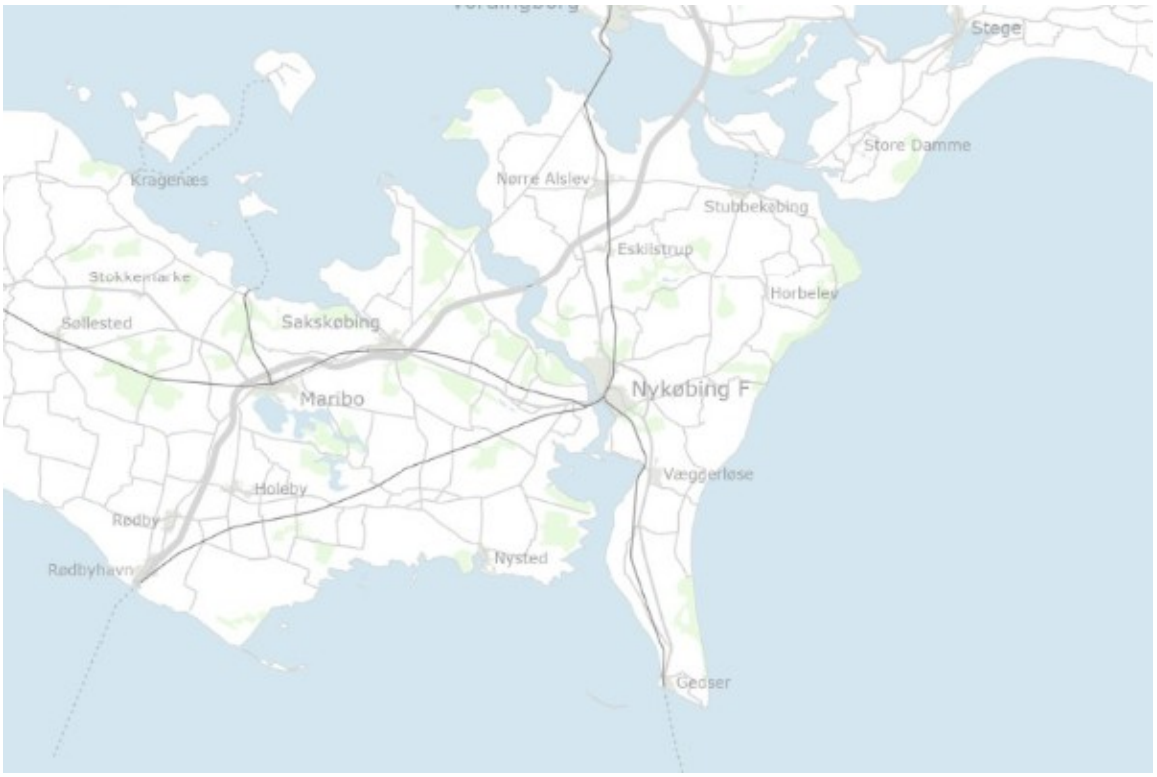
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# STUB BE5 - HORBELEV BY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **butikker til lokalområdets forsyning**, **område til offentlige formål**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål (kirke).

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2.

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

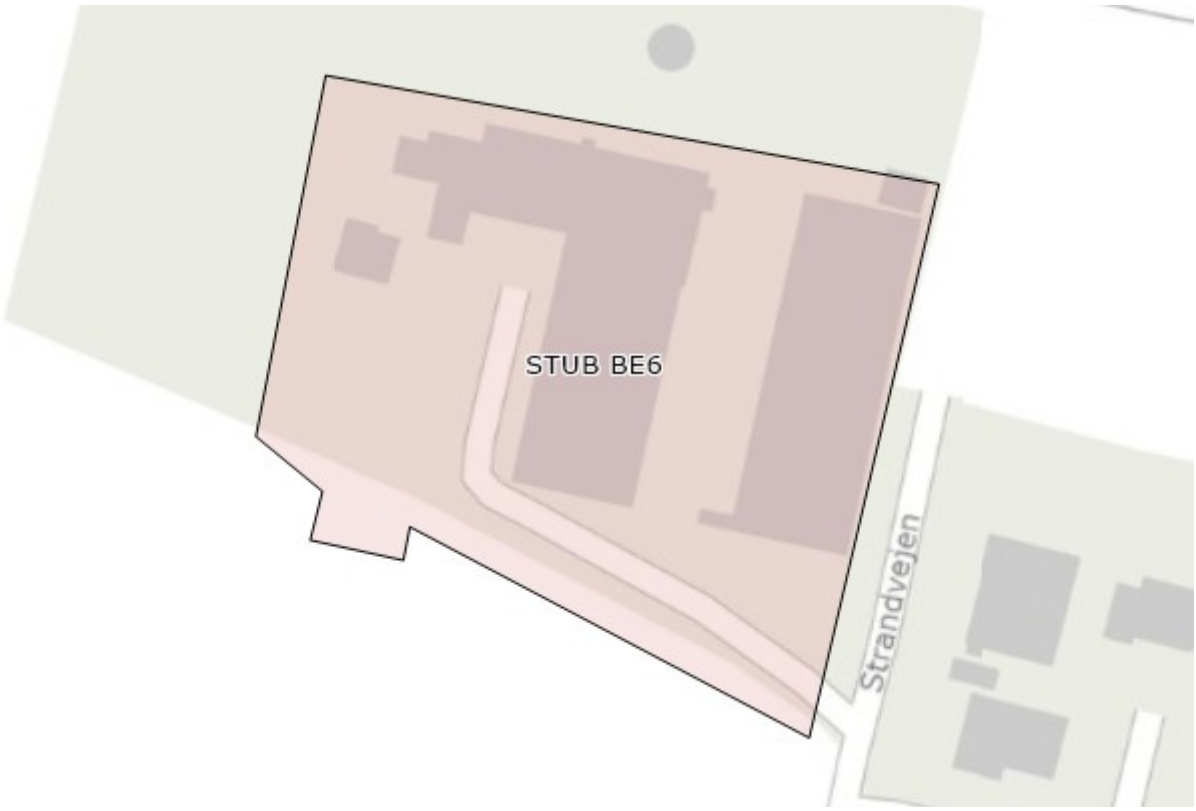
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

# STUB BE6 - BÅDEVÆRFTET STUBBEKØBING VEST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Boligformål og mindre ikke generende erhverv.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Landzone. Den fremtidige zonestatus planlægges til Byzone

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# STUB E1 - STUBBEKØBINGS ERHVERVSOMRÅDE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse har behov for udendørs faciliteter o.l., men som ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Der foretages en zonering af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene
kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 4000 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

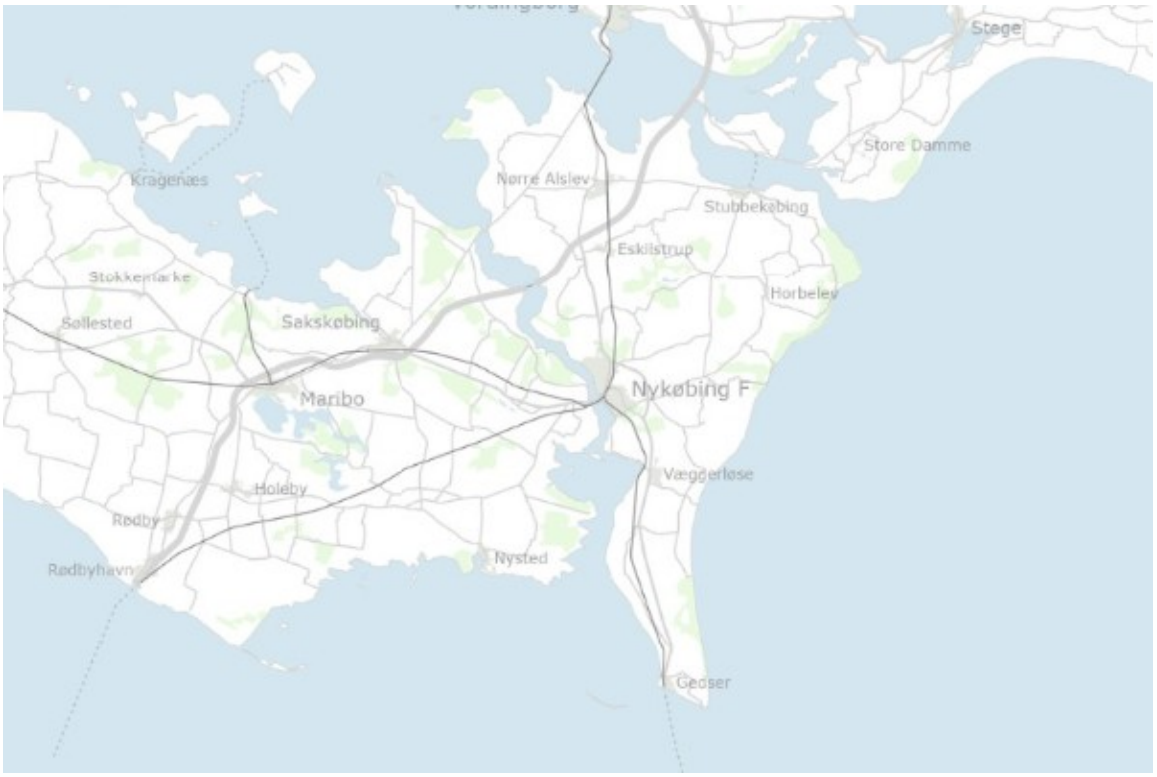
Maksimal højde er **10 m**

Max. bygningshøjde 10 m.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB E2 - ERHVERVSOMRÅDE STUBBEKØBING




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse har behov for udendørs faciliteter o.l., men som ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Der foretages en zonering af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene
kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 4000 m2.

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **45%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for ejendomme til boligformål, 45.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

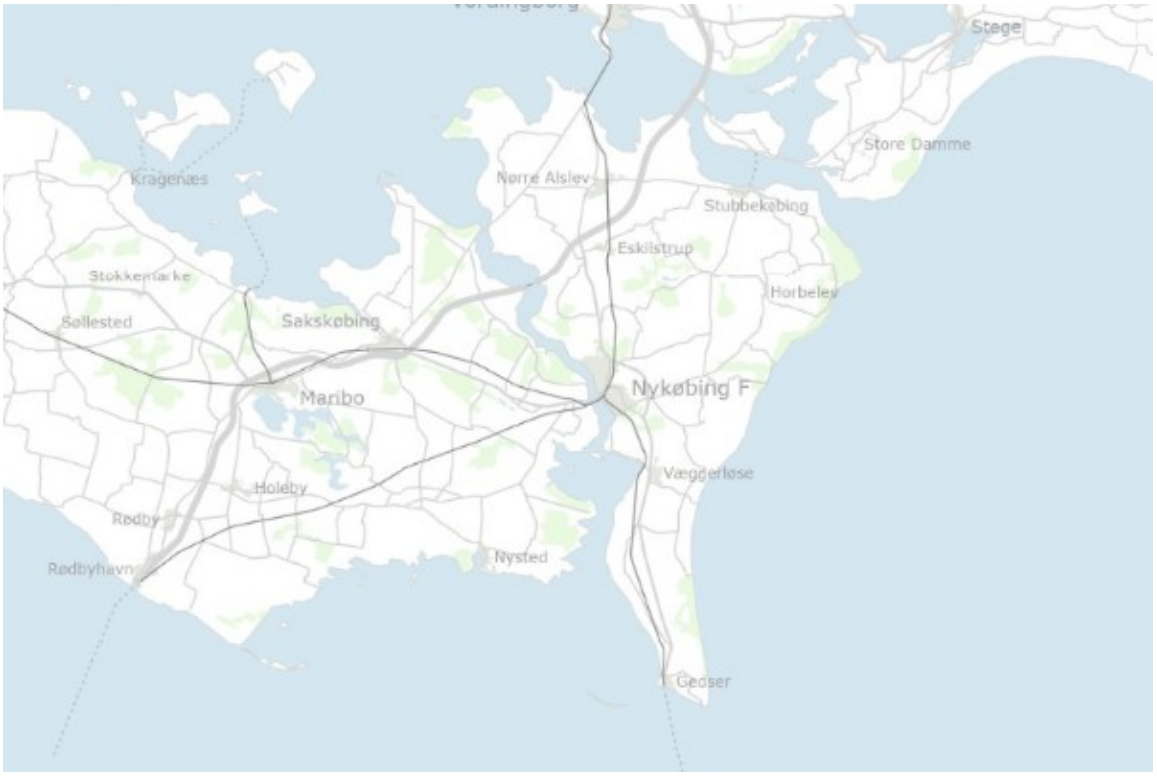
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Særlige bestemmelser**

Områdets nære placering til bymidten og boligområderne betyder, at der hverken på resterende arealer eller i bestående bygninger må etableres virksomheder der kan virke generende. På grund af områdets nære beliggenhed til byen kan dele af området overgå til boligformål.

# STUB E3 - AREALER VED STUBBEKØBING HAVN




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **havneerhvervsområde**

Erhvervsområde på kanten af byen, virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration. Samt havneformål, således at der kun åbnes mulighed for opførelse af blandet bebyggelse til lystbådehavn og sådanne mindre værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, som af byrådet skønnes at have naturlig driftmæssig tilknytning til havnen, offentlige formål, mindre hotel- og restaurationsvirksomheder o.lign., som har naturlig tilknytning til havneområdet.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

---

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimal højde er **6,5 m**

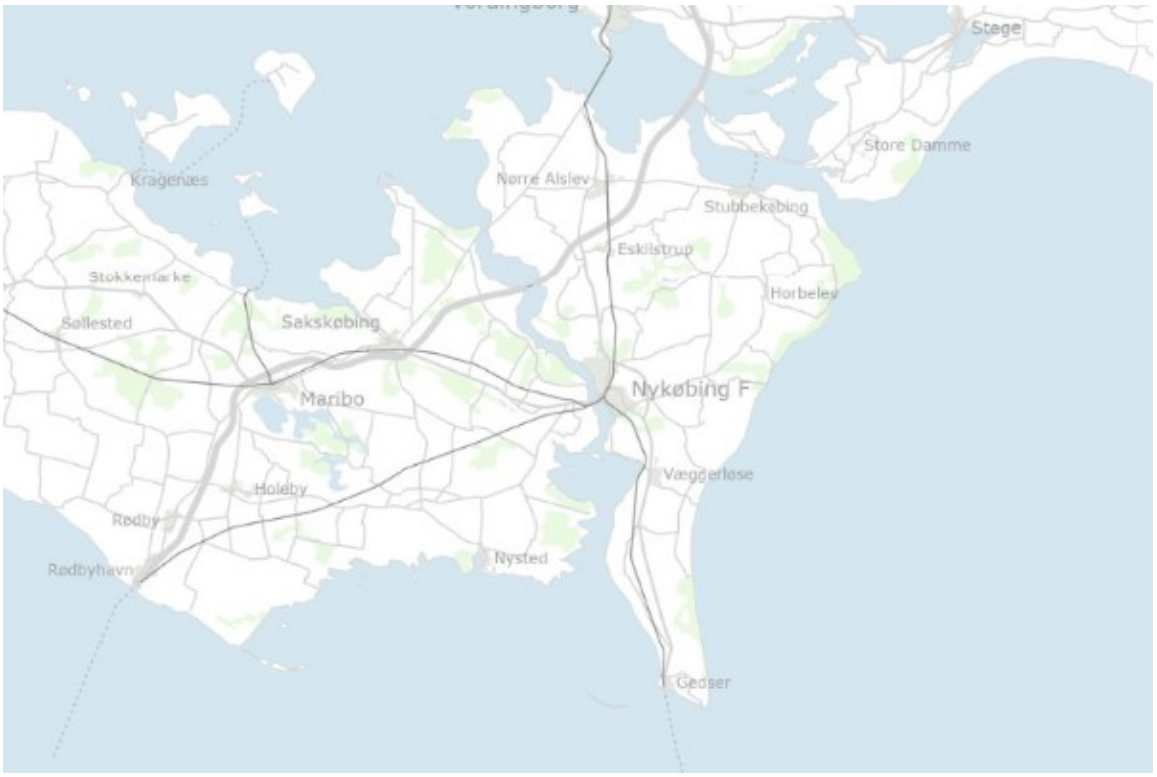
Max. bygningshøjde 6,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB E5 - ERHVERVSOMRÅDE HORBELEV




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Området indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Afstanden fra eksisterende boligbebyggelse (grundgrænsen) til erhvervsbebyggelse skal udgøre mindst 20 m.

---

**Udstykning**

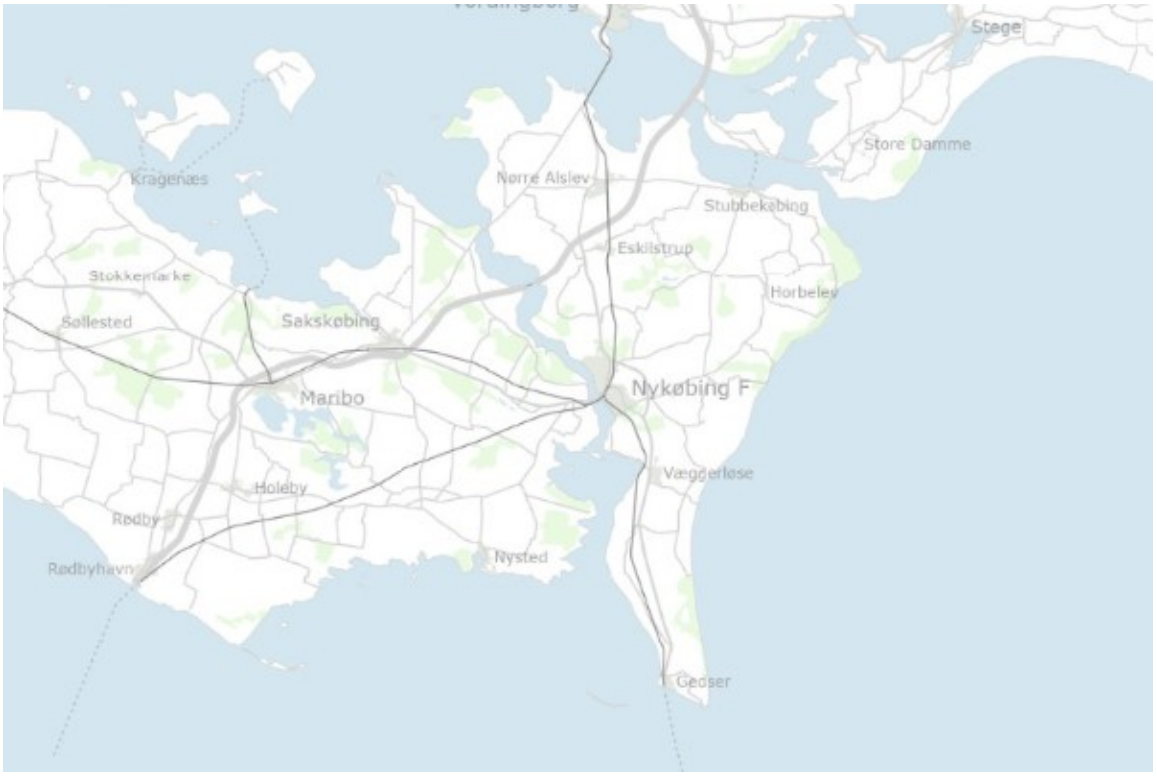
Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Særlige bestemmelser**

Erhvervsområdet i Horbelev udlægges for at sikre lokalcentrets mulighed for etablering af lettere industri, håndværksvirksomheder og værksteder i forbindelse med boligen.

# STUB E6 - STUBBEKØBING HAVN




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **havneerhvervsområde**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Butikker, liberale erhverv, blandede byfunktioner,ikke-forurenende erhverv, boliger, ferieboliger, offentlige formål, bystrand mv.

**Generelle anvendelsesbestemmelser**

Blandede erhvervsfunktioner, kulturelle formål, ikke-forurenende erhverv, offentlige formål, bystrand mv.
Området udnyttes til blandede byfunktioner, hvor erhvervshavnens erhvervsarealer kan blandes med kulturelle formål, der kan indpasses i havnens eksisterende bebyggelse.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 60.
Max. bygningshøjde 12 m.

**Miljø**

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

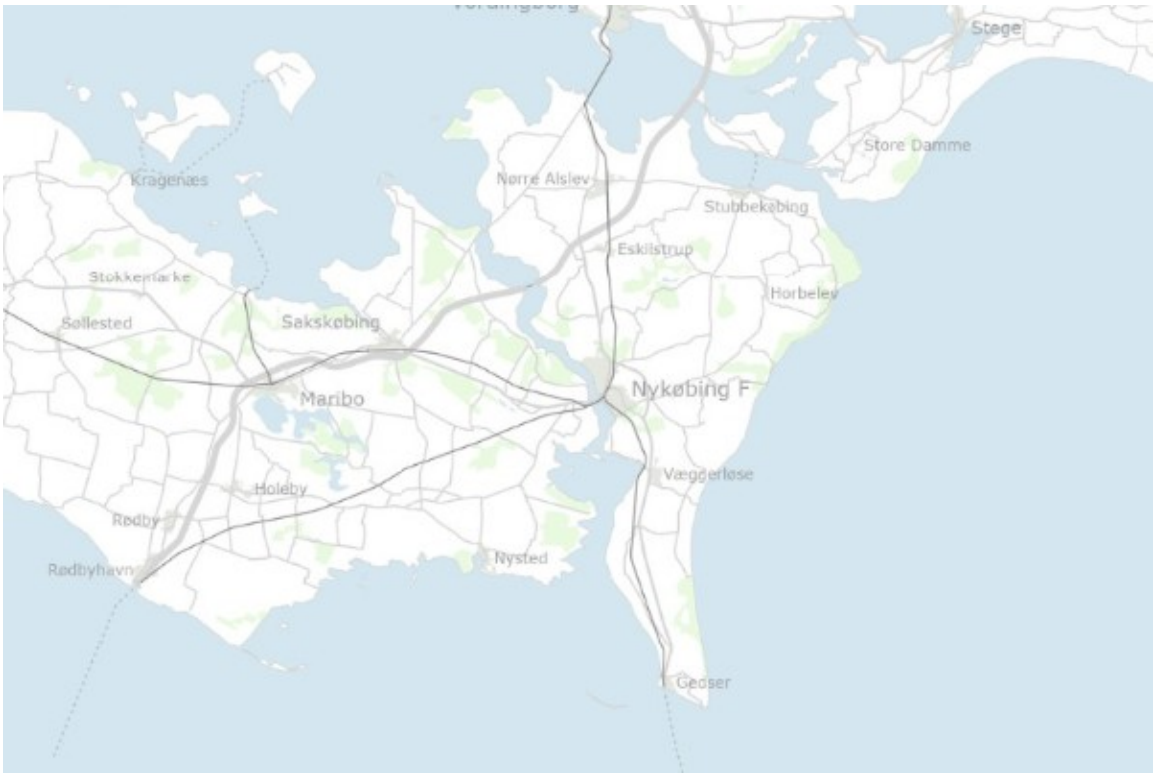
Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB C1 - STUBBEKØBING BY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Centerformål (butikker, liberale erhverv, samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), Boligformål og offentlige formål.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 5000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m2 og for udvalgsvarebutikker 1000 m2 og for pladskrævende udvalgsvarebutikker 4000 m2. Bruttoetagearealet fra pladskrævende udvalgsvarebutikker indgår ikke i den samlede ramme for bruttoetagearealet.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

På ejendomme mod Vestergade, Grønnegade, Torvet og Havnegade må Bebyggelsesprocent:en ikke overstige 85.
I den øvrige del af området må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 65.
Bebyggelsen langs Vestergade, Grønnegade og på Torvet kan opføres i op til 3 etager med en max. bygningshøjde over terræn på 10 m, og i resten af området må bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager og med en max. bygningshøjde over terræn på 8,5 m.
Bebyggelsen langs Vestergade, Grønnegade, Torvet, Søndergade, Havnegade og Møllegade skal fremtræde som sluttet bebyggelse med facade i gadelinien.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

I forbindelse med ny bebyggelse eller omfattende ombygningsarbejder skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 25% af boligareale

## Særlige bestemmelser

Centerområdet har med sine mange bevaringsværdige enkeltbygninger og sine sammenhængende bymiljøer i f.eks. Vestergade og på Torvet kvaliteter som der efter byrådets skøn bør værnes om i fremtiden. Centerområdets købstadsmiljø skal styrkes og bevares. Samtidig skal centerområdet imidlertid ændres og udvikles i takt med de nye behov som hele tiden opstår. Rammebestemmelserne skal søge at sikre at disse ofte modstridende

interesser
koordineres og at området sikres en fornuftig trafikafvikling med størst mulig sikkerhed for gående og cyklende trafikanter, samtidig med at hensynet til centerområdets butikker og boliger prioriteres tilstrækkeligt højt.

# STUB R1 - OFFENTLIGT FRIAREAL STUBBEKØBING BY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige friarealer: (lystanlæg, campingplads og badestrand) samt parkeringsanlæg i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt friareal.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger, kiosk).

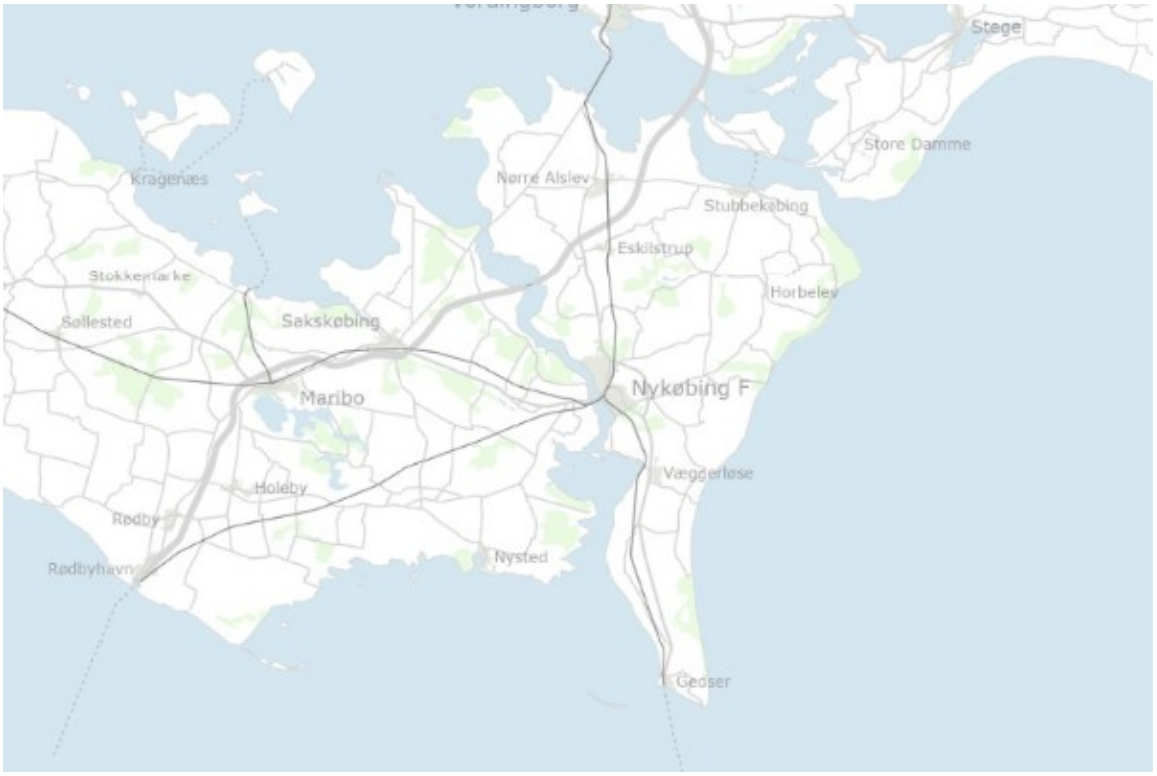
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Området omfatter det offentlige lystanlæg i Stubbekøbing, den kommunale campingplads og strandområdet mod vest. Arealet er beliggende i landzone og størstedelen er omfattet af strandfredningen.

# STUB R10 - STUBBEKØBING LYSTBÅDEHAVN




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Havneformål, således at der kun åbnes mulighed for opførelse af blandet bebyggelse til lystbådehavn og sådanne mindre værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, som af byrådet skønnes at have naturlig driftmæssig tilknytning til havnen, offentlige formål, mindre hotel- og restaurationsvirksomheder o.lign., som har naturlig tilknytning til havneområdet.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 6,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Særlige bestemmelser**

Ved større sammenhængende byggeri skal lokalplanlægningen sikre, at bebyggelsens udformning får en maritim karakter.

# STUB R11 - GRØNNE AREALER STUBBEKØBING VEST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

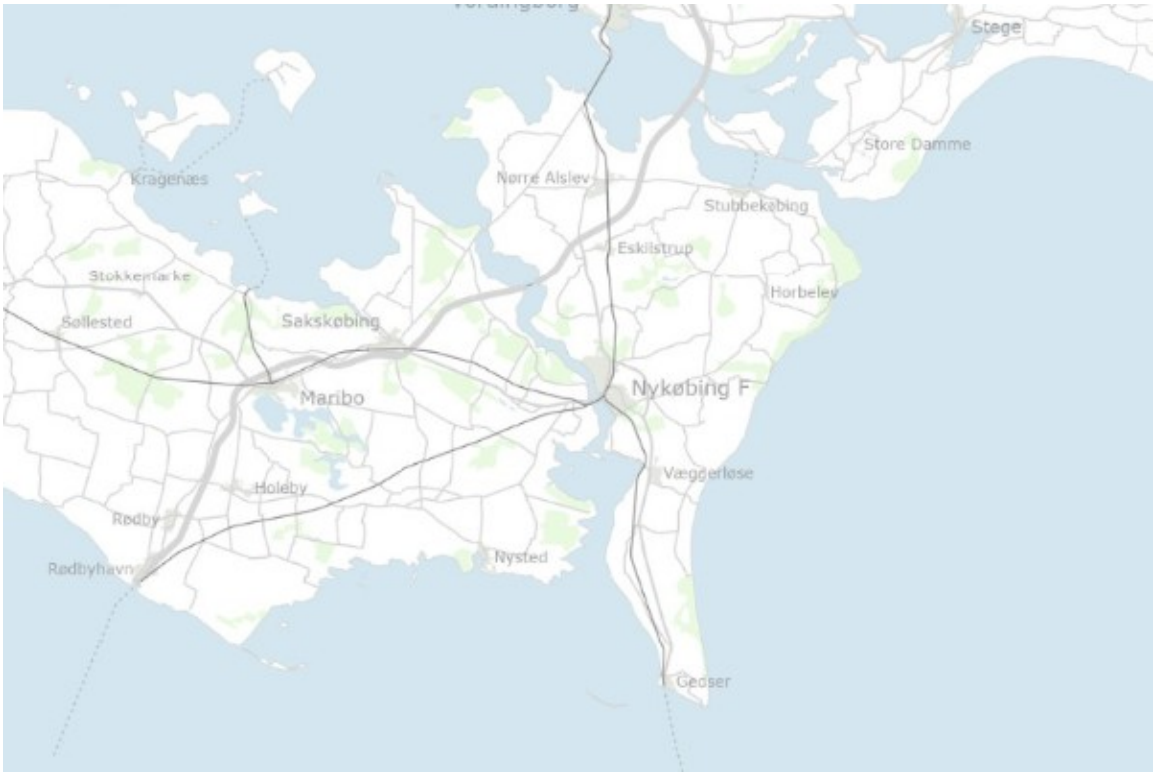
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Dele af området ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

# STUB R2 - SPORTSPLADS STUBBEKBING ØST




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentlige formål: Sportsplads og klubhus

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

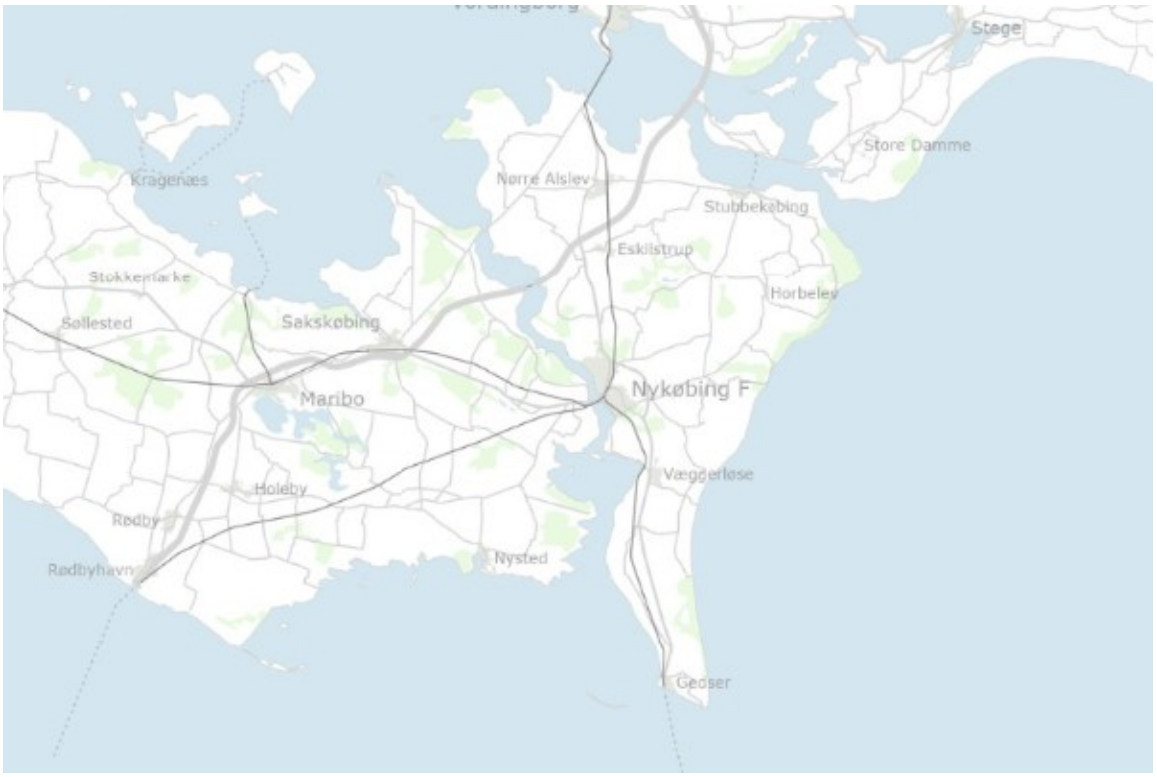
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB R3 - KONGSNÆS FERIECENTER




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Offentlige formål: Undervisning, feriehotel/kursus.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

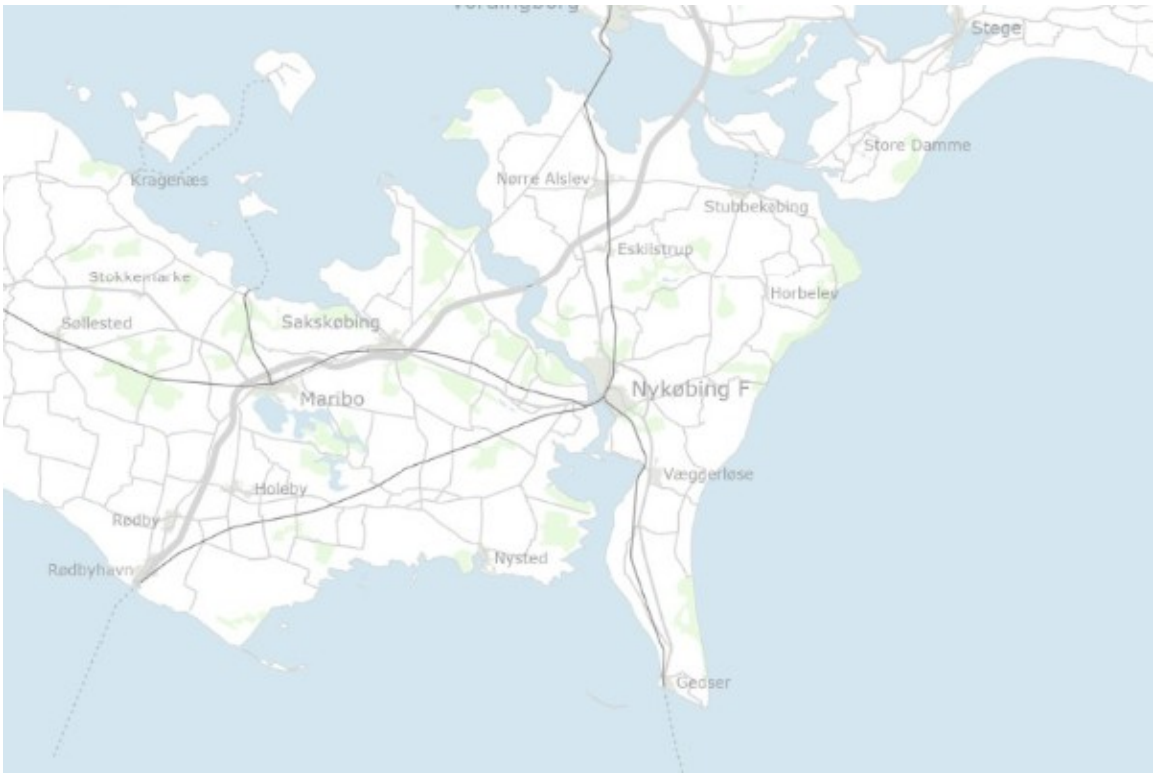
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Særlige bestemmelser**

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# STUB R4 - IDRÆTSANLÆG HORBELEV




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentlige formål: Sportsplads, idrætshal, klubhus, børnehave.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 2.

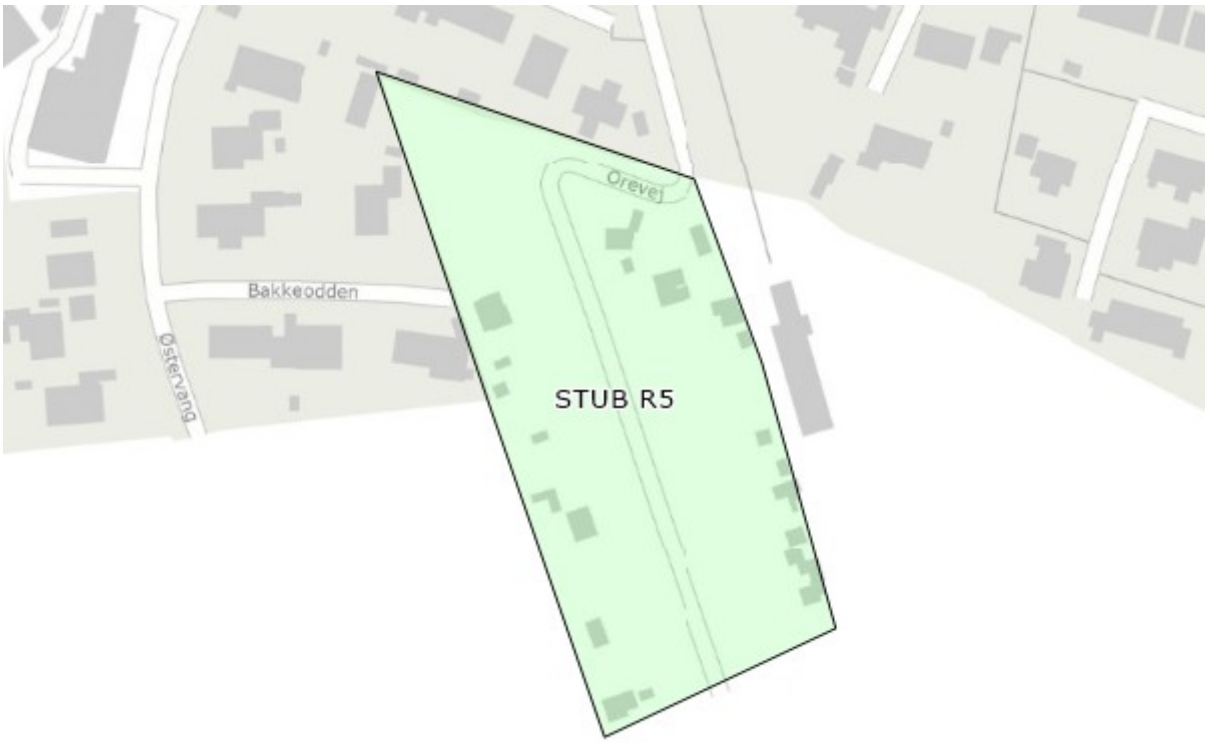
Max. bygningshøjde 10 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB R5 - KOLONIHAVER STUBBEKØBING ØST




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Kolonihaveformål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

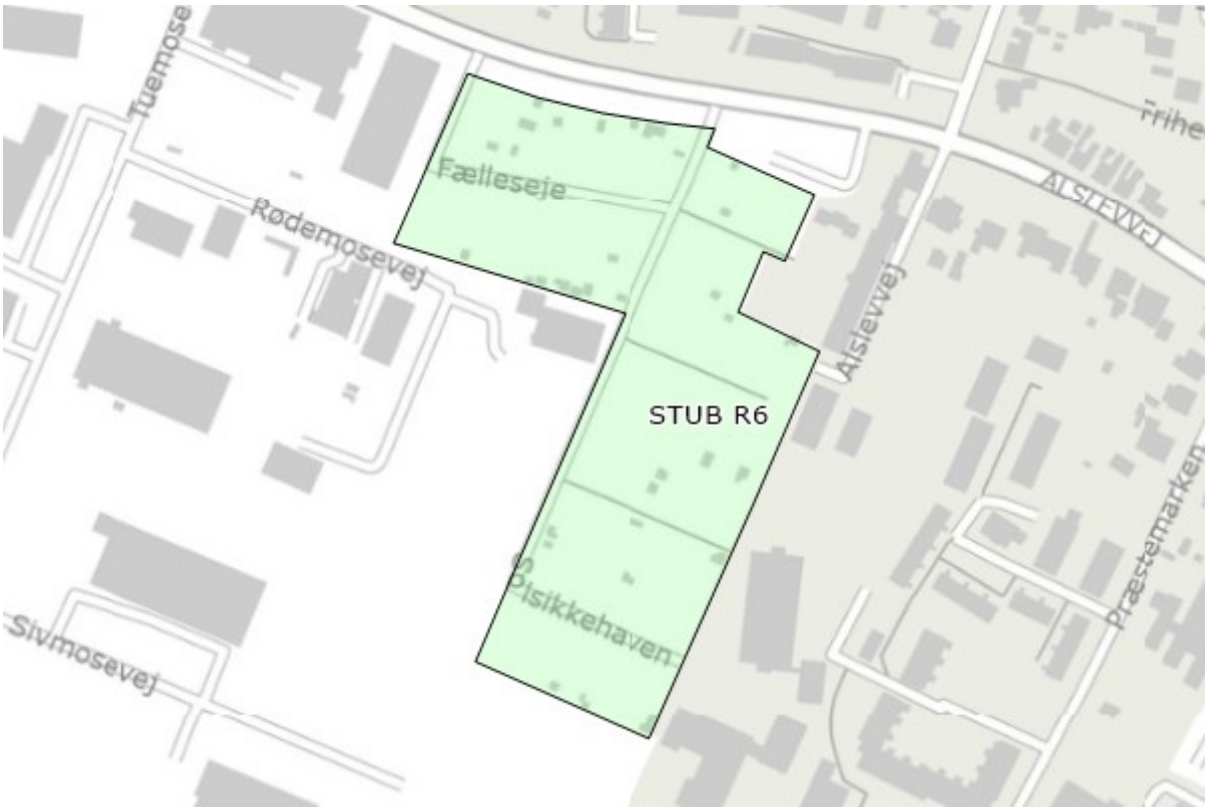
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.
Der må ikke ved sammenlægning etableres parceller på over 400 m².

På hver parcel må der kun opføres een bebyggelse, hvis størrelse ikke må overstige 20 m²
Bygningerne må ikke indrettes - eller benyttes til overnatning.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB R6 - KOLONIHAVER STUBBEKØBING




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Kolonihaveformål.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

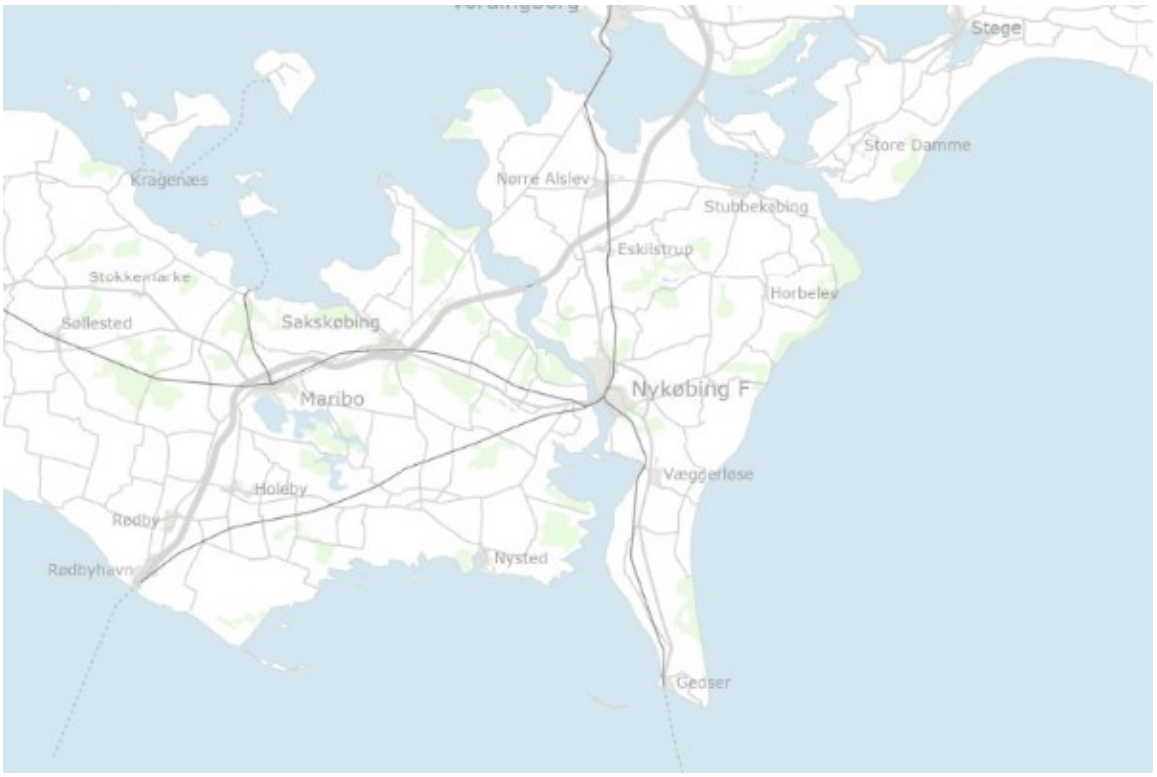
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.
Der må ikke ved sammenlægning etableres parceller på over 400 m².

På hver parcel må der kun opføres een bebyggelse, hvis størrelse ikke må overstige 20 m²
Bygningerne må ikke indrettes - eller benyttes til overnatning.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB R7 - SPORTSPLADS, IDRÆTSHAL STUBBEKØBING BY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentlige formål: Sportsplads, idrætshal og parkering.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 10 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB R8 - NÆSVEJLE FLUGTSKYDEBANE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Offentlige formål: (flugtskydebane).

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

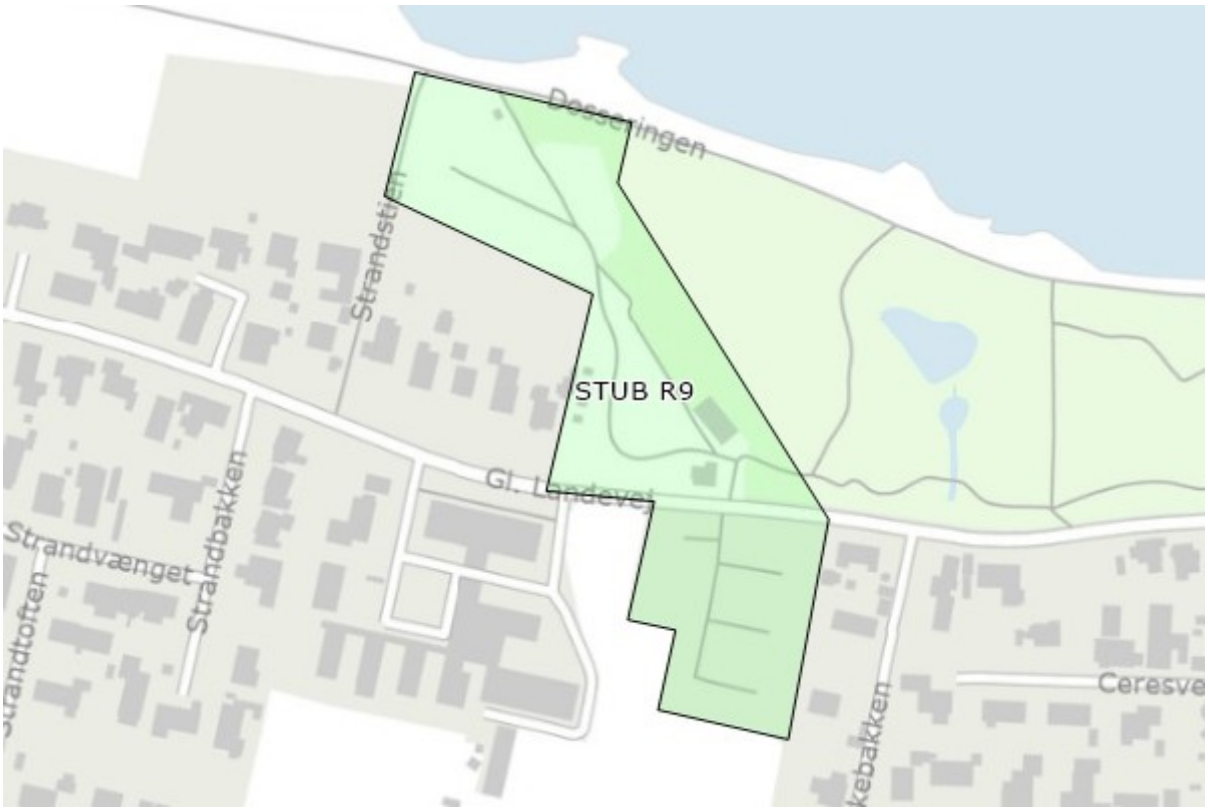
Maksimal højde er **4 m**

Bebyggelsen må kun omfatte de til etableringen af flugtskydebane nødvendige skeettårne, maskingrave/huse, samt et klub- og redskabshus i én etage og med en bygningshøjde på ikke over 4 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB R9 - CAMPINGPLADS STUBBEKØBING




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse. Dog kan der gives tilladelse til et begrænset antal campinghytter.

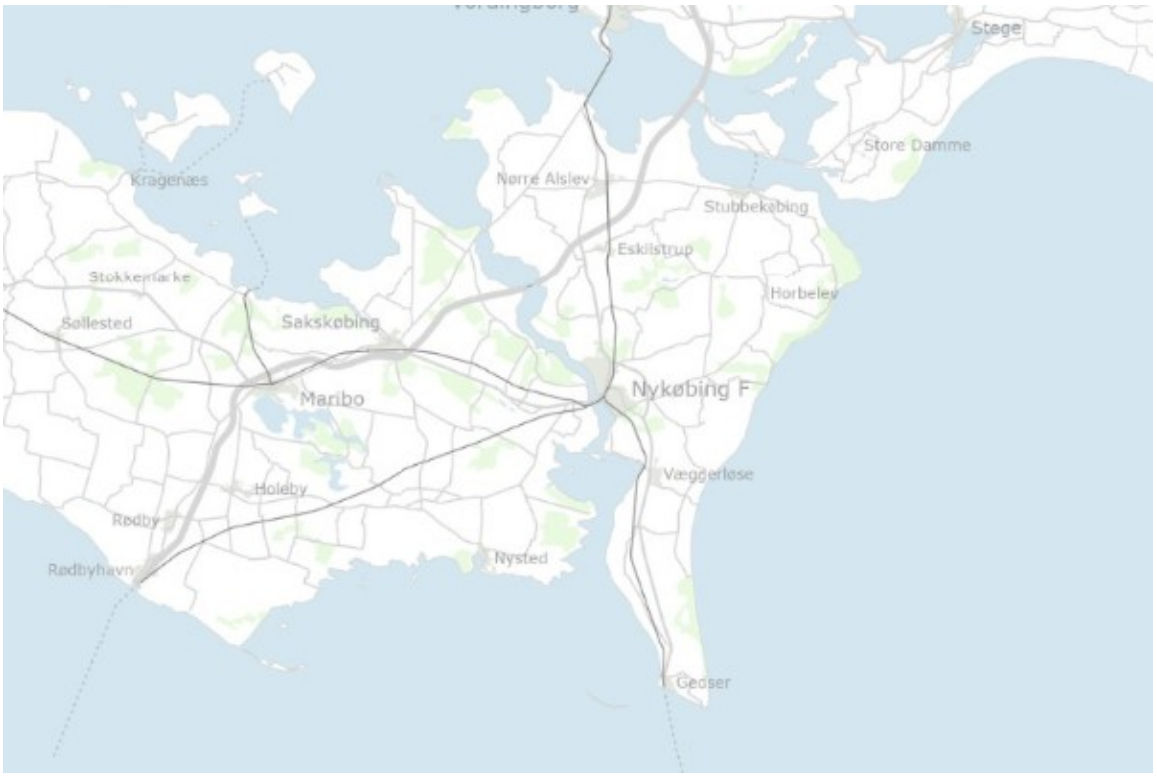
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# STUB S1 - SOMMERHUSOMRÅDE ORE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusbebyggelse.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **sommerhusområde**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde, 5 m.

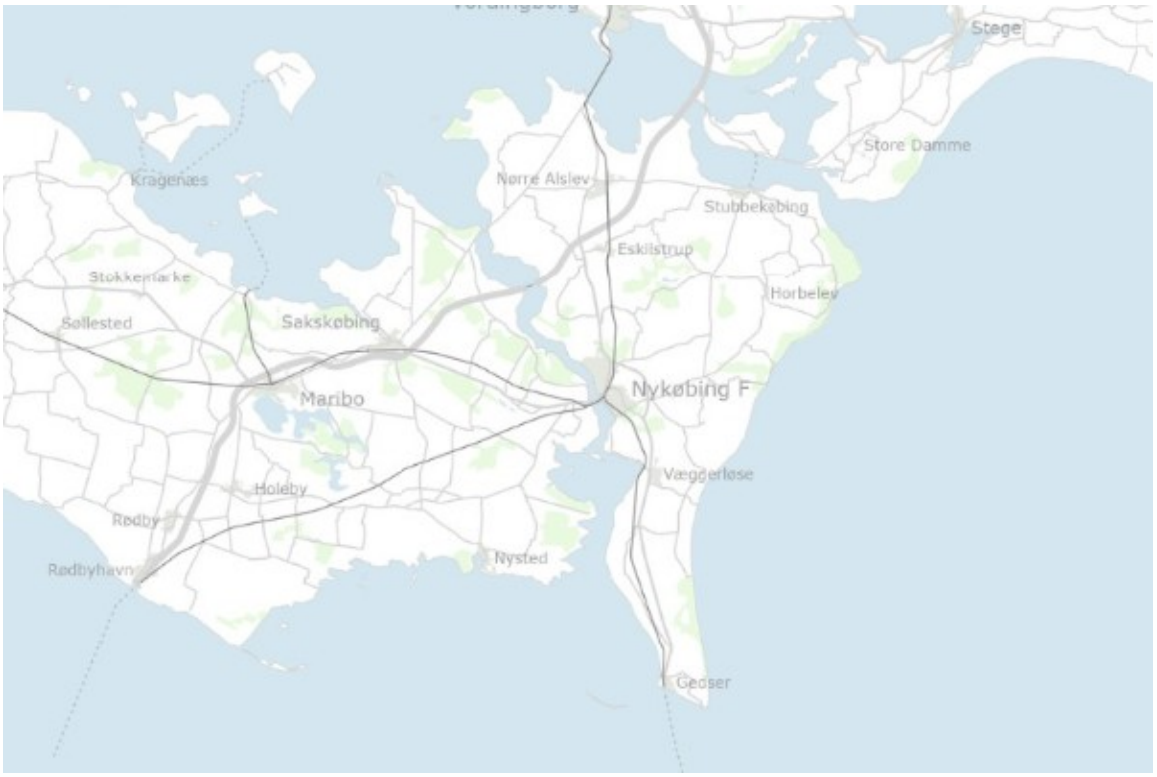
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Eksisterende grønne områder i forbindelse med sommerhusområdet skal friholdes for bebyggelse.

# STUB S2 - SOMMERHUSOMRÅDE ØST FOR STUBBEKØBING




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusbebyggelse.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **sommerhusområde**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde, 5 m.
Andet: Der kan i de lavest beliggende områder opføres bebyggelse i 2 etager med en højde på 6½ meter.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

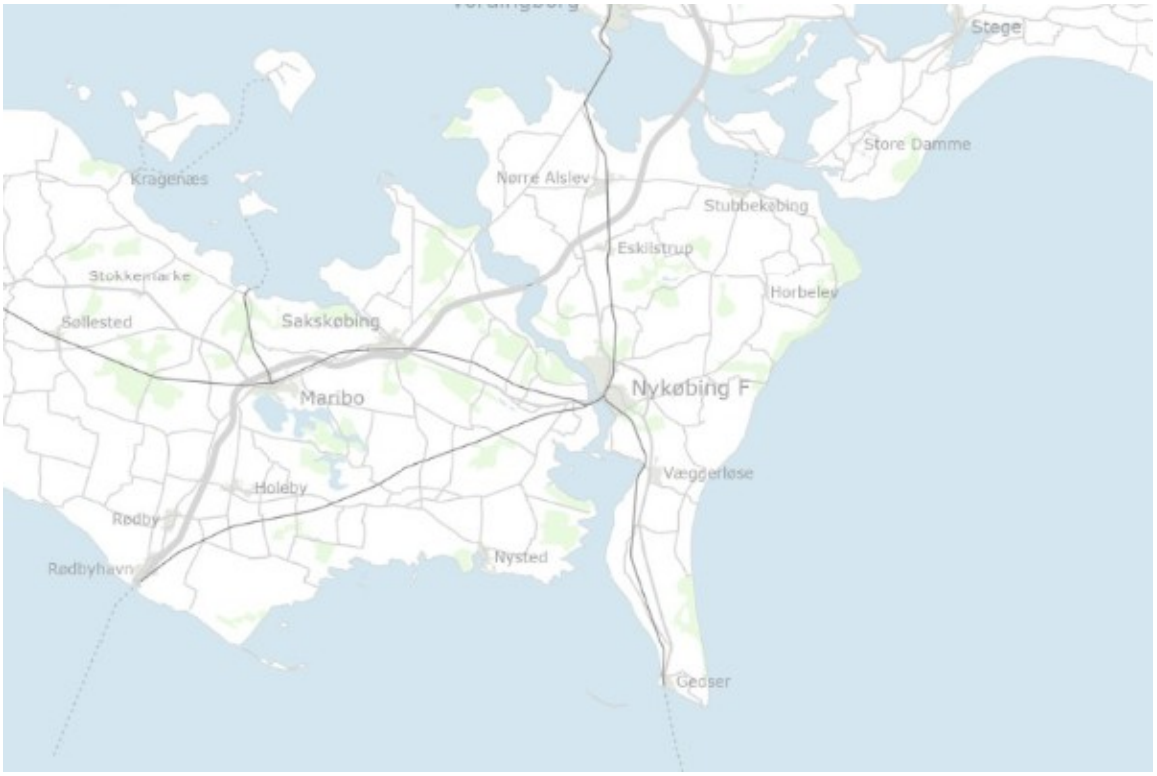
**Infrastruktur**

Adgangen til området skal foregå fra Kongsnæsvej, hvor der max.t kan anlægges 2 udkørsler. De to udkørsler skal være forskudt i forhold til eksisterende udkørsler fra sommerhusområdet.
Ud til lavbundsarealerne syd for området skal der anlægges en sti som forbinder Kongsnæsvej med Ore Strandvej

**Særlige bestemmelser**

Såfremt byggemodningen foregår i flere etaper skal området byggemodnes fra vest mod øst.

# STUB S3 - SOMMERHUSOMRÅDE SORTSØ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusbebyggelse.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **sommerhusområde**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde, 5 m.

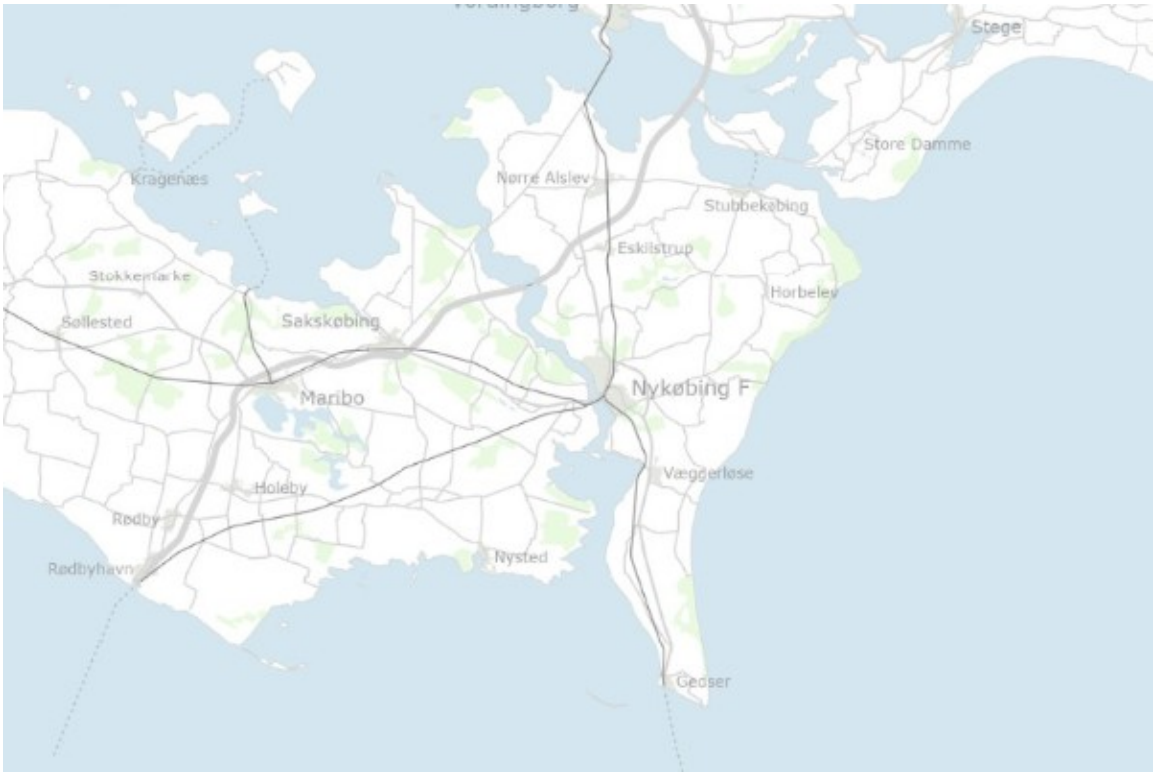
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Eksisterende grønne områder i forbindelse med sommerhusområdet friholdes for
bebyggelse, mindst 20 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter, fælles for området.

# STUB O1 - SYDØST STUBBEKØBING




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål: Cirkus/tivoliplads og rekreative formål.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

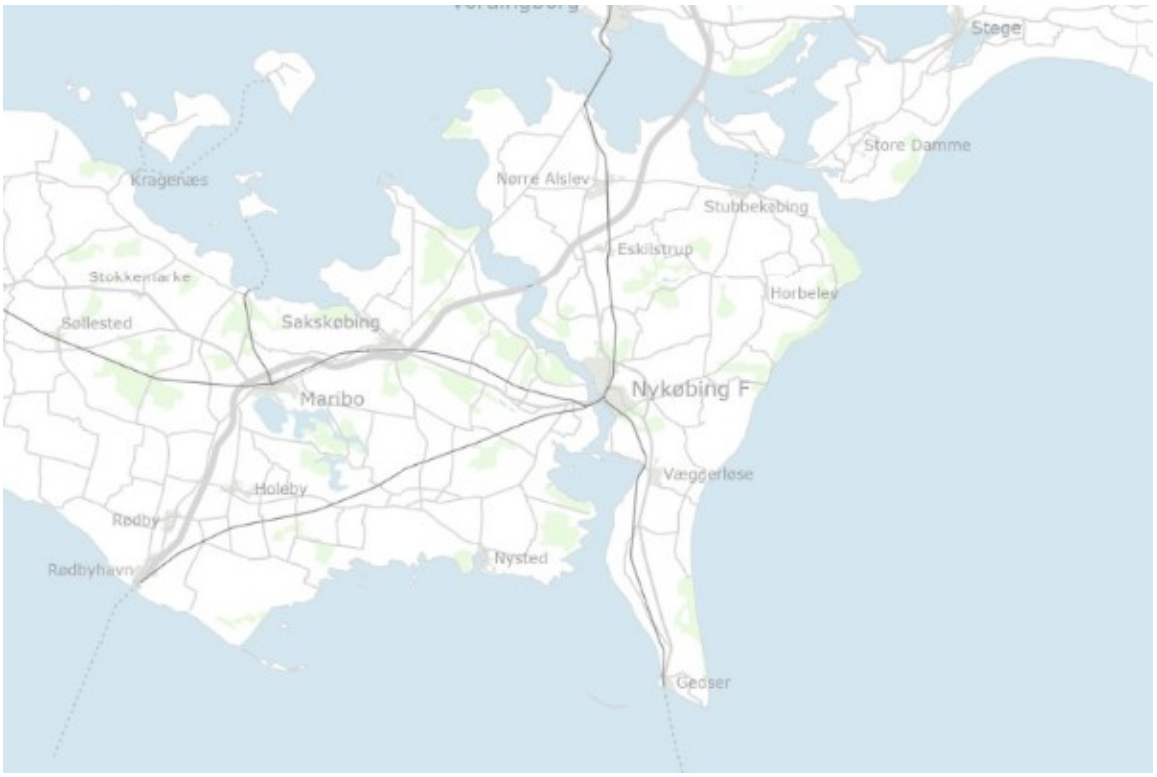
Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB O2 - SKOLE HORBELEV




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål: Skole.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

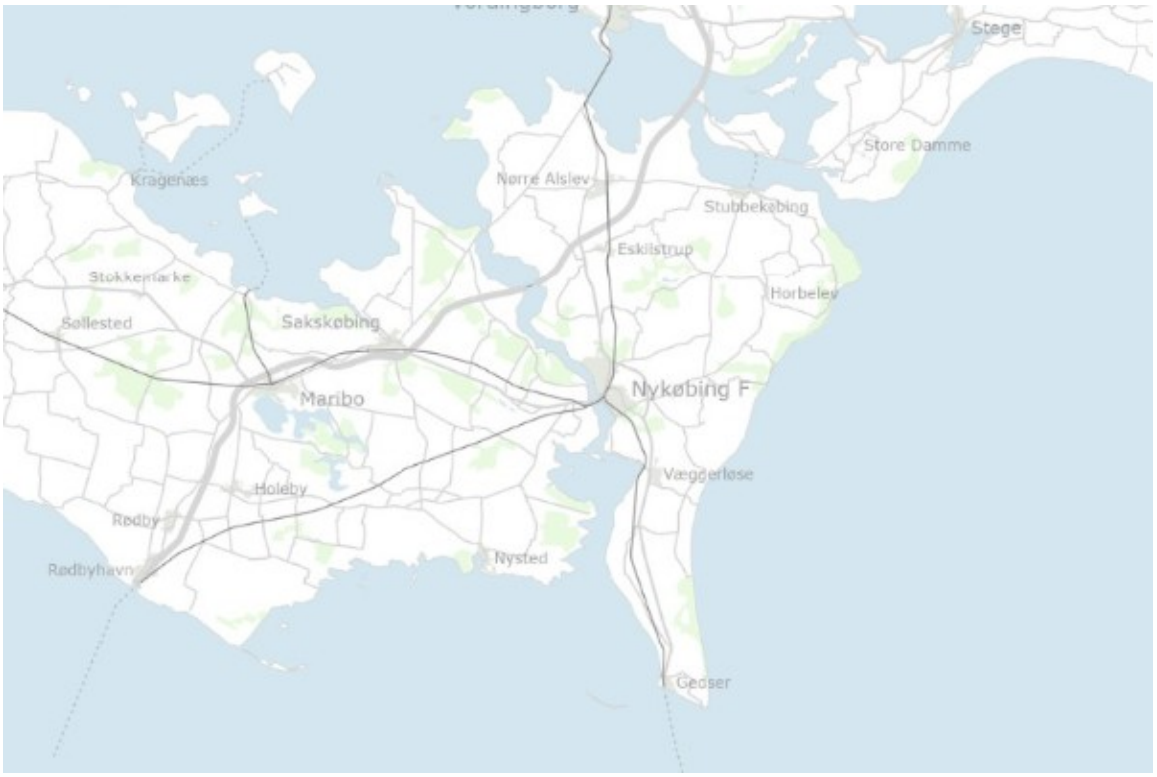
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB O3 - PLEJEHJEM, PENSIONISTBOLIGER M.V. STUBBEKØBING BY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Offentlige formål: Plejehjem, skolehjem og pensionistboliger m.v.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

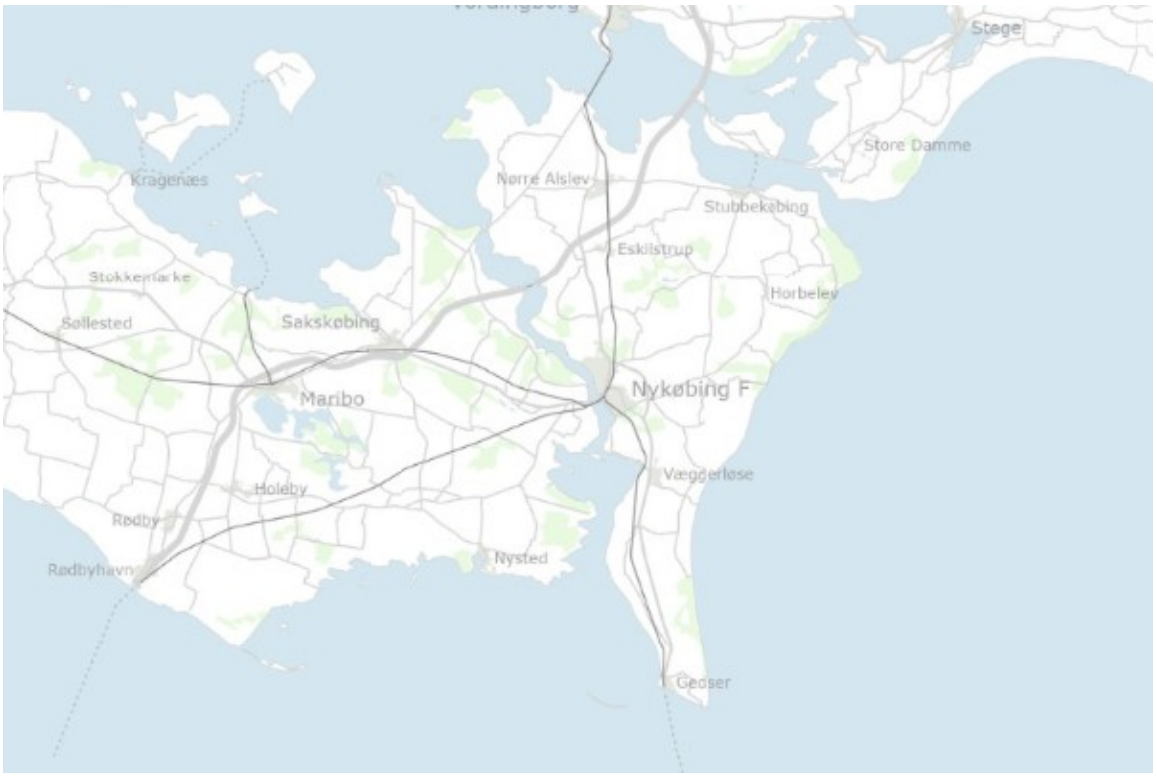
Bebyggelsesprocent for området under et, 45.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 10 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB O4 - STUBBEKØBING PLEJEHJEM O.L.




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Offentlige formål: (Plejecenter, pensionistboliger mv. )

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

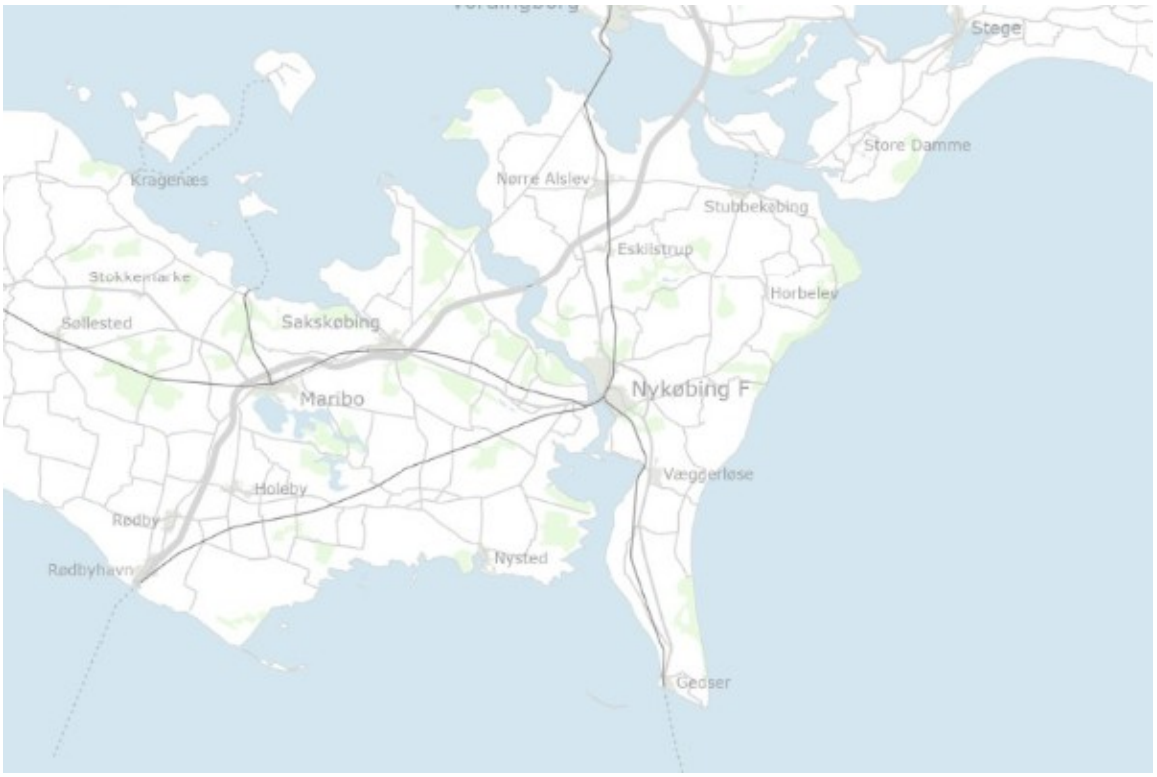
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB O5 - SKOLE STUBBEKØBING BY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål: Skole.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

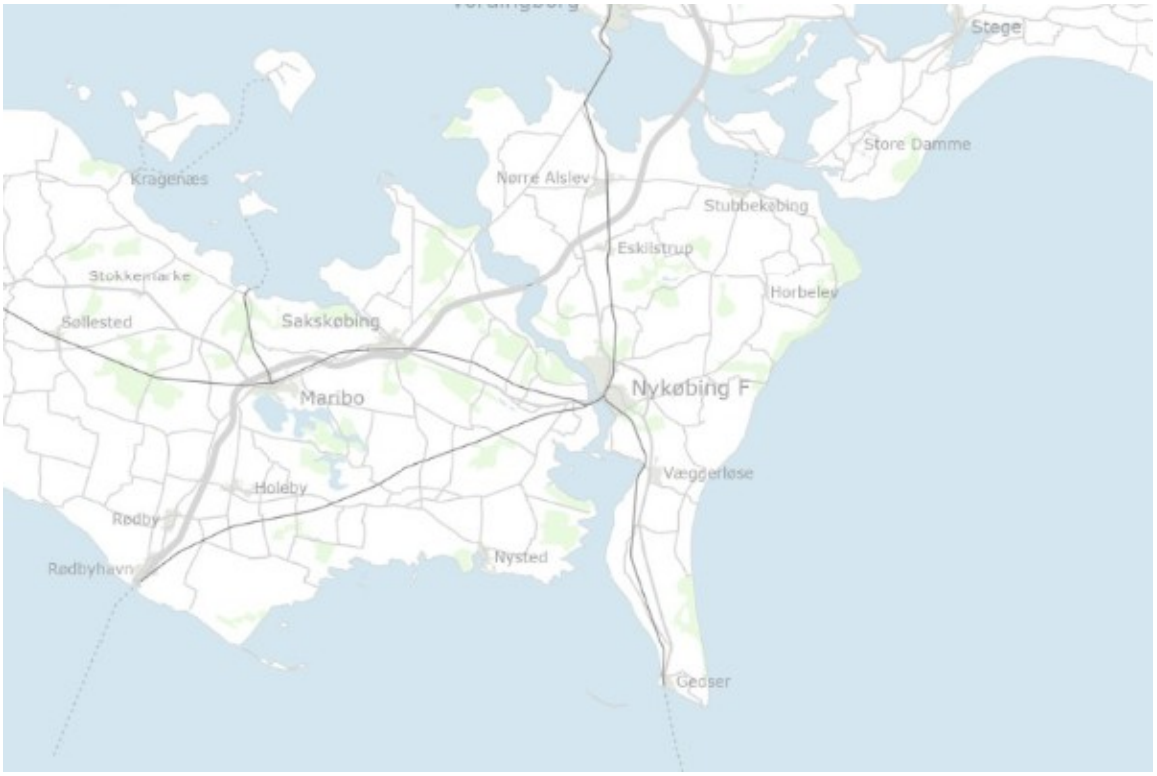
Bebyggelsesprocent for området under et, 45.
Max. antal etager, 3.
Max. bygningshøjde 10 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB O6 - SKOLE KURSUS STUBBEKØBING VEST




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål: Undervisning, ferie/kursus og andre offentlige formål.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

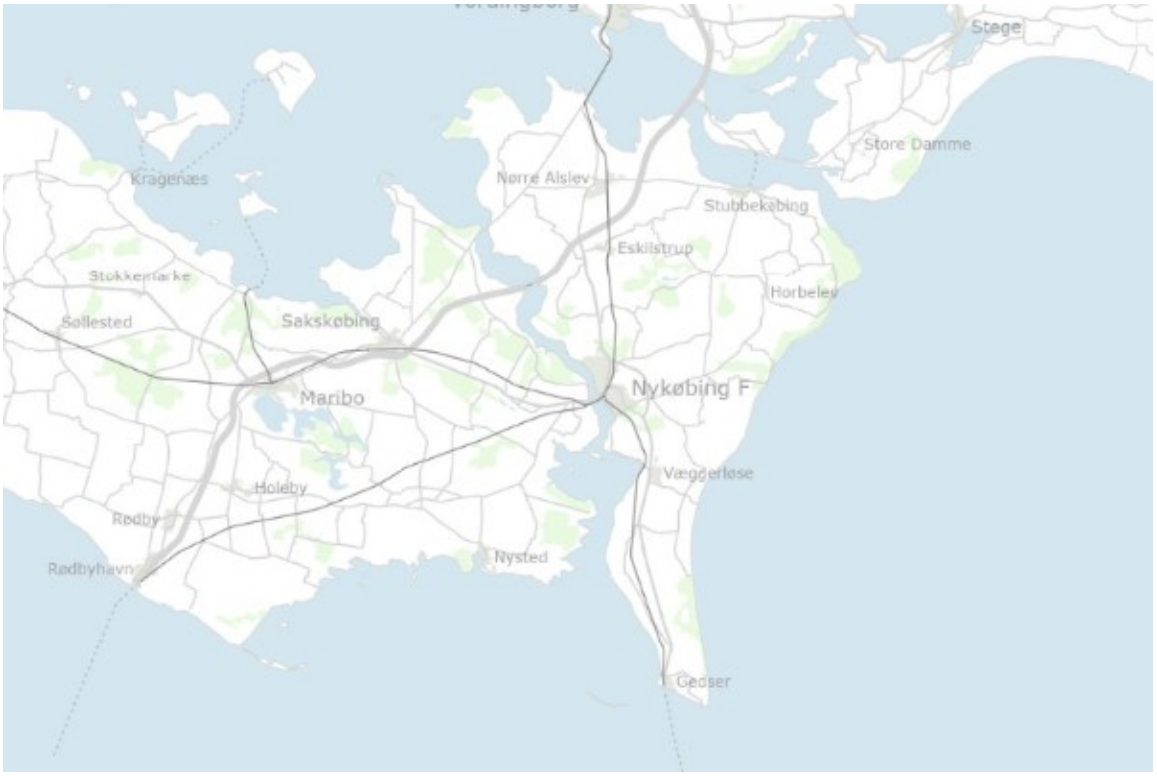
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Særlige bestemmelser**

Området udlægges til kombinerede undervisnings- og ferieformål og andre offentlige formål. En eventuel udvidelse af campingpladsens areal kan gennemføres her.
I anvendelsen til ferieformål ligger der den begrænsning at et evt. feriehotel højst må bygges med 60 sengepladser.

# STUB T1 - RENSEANLÆG STUBBEKØBING




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Offentlige formål: (renseanlæg, o.lign.).

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimal højde er **3,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.
Max. bygningshøjde 3,5 m.

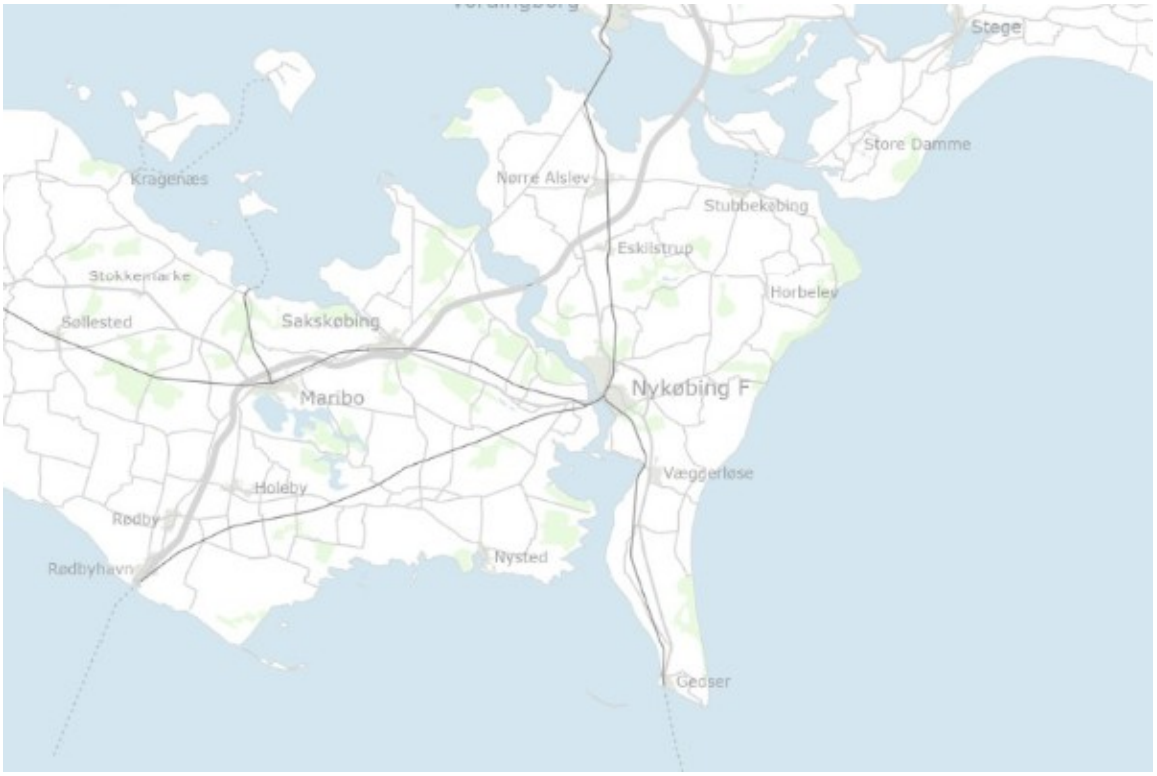
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Særlige bestemmelser**

Området er et opfyldt areal, tidligere lossepladsområde, ved enden af Grønnegade. Her ligger Stubbekøbing rensningsanlæg med regnvandsbassin og udløb til Grønsund.

# STUB T2 - RENSEANLÆG HORBELEV




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Offentlige formål: (renseanlæg o.lign.).

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimal højde er **3,5 m**

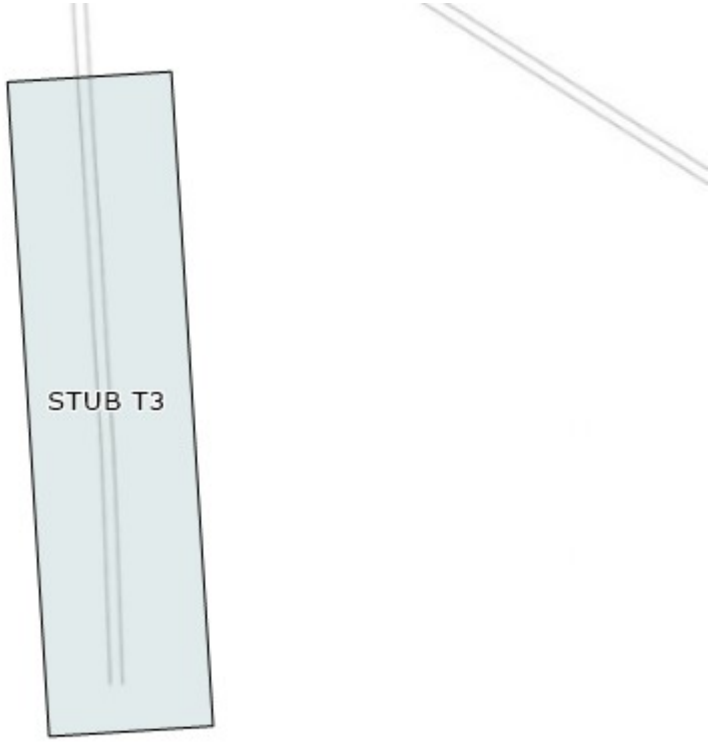
Bebyggelsesprocent for området under et, 45.
Max. bygningshøjde 3,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB T3 - VINDMØLLEOMRÅDE - MEELSE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

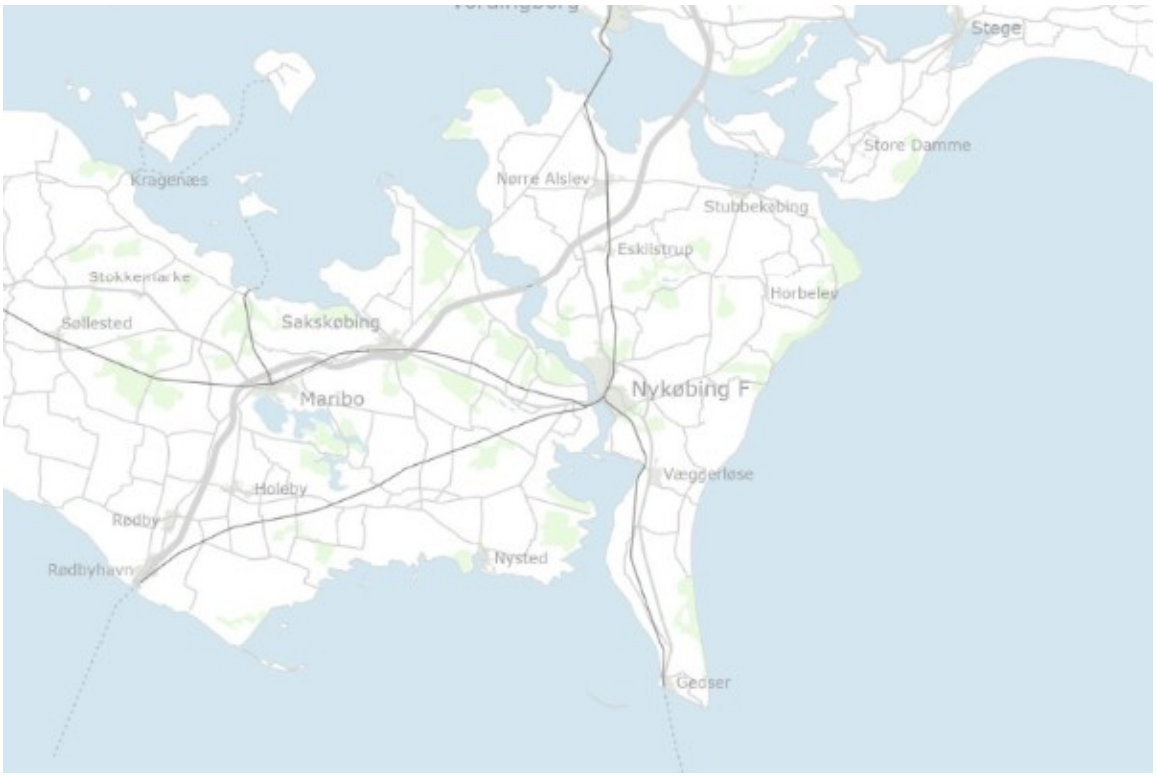
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Læs mere om vindmøller i kommuneplanen.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# STUB C2 - LOKALCENTER I STUBBEKØBING SYD




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **lokalcenter**

Lokalcenter som har til formål at forsyne lokalområdet med dagligvarer.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 1.200 m2.
Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte:
Dagligvarebutik: 1.200 m2
Udvalgsvarer: 0 m2
Særligt pladskrævende varer: 0 m2

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Der skal etableres opholdsarealer svarende til minimum 5 % af det samlede bruttoetageareal for den enkelte butik.

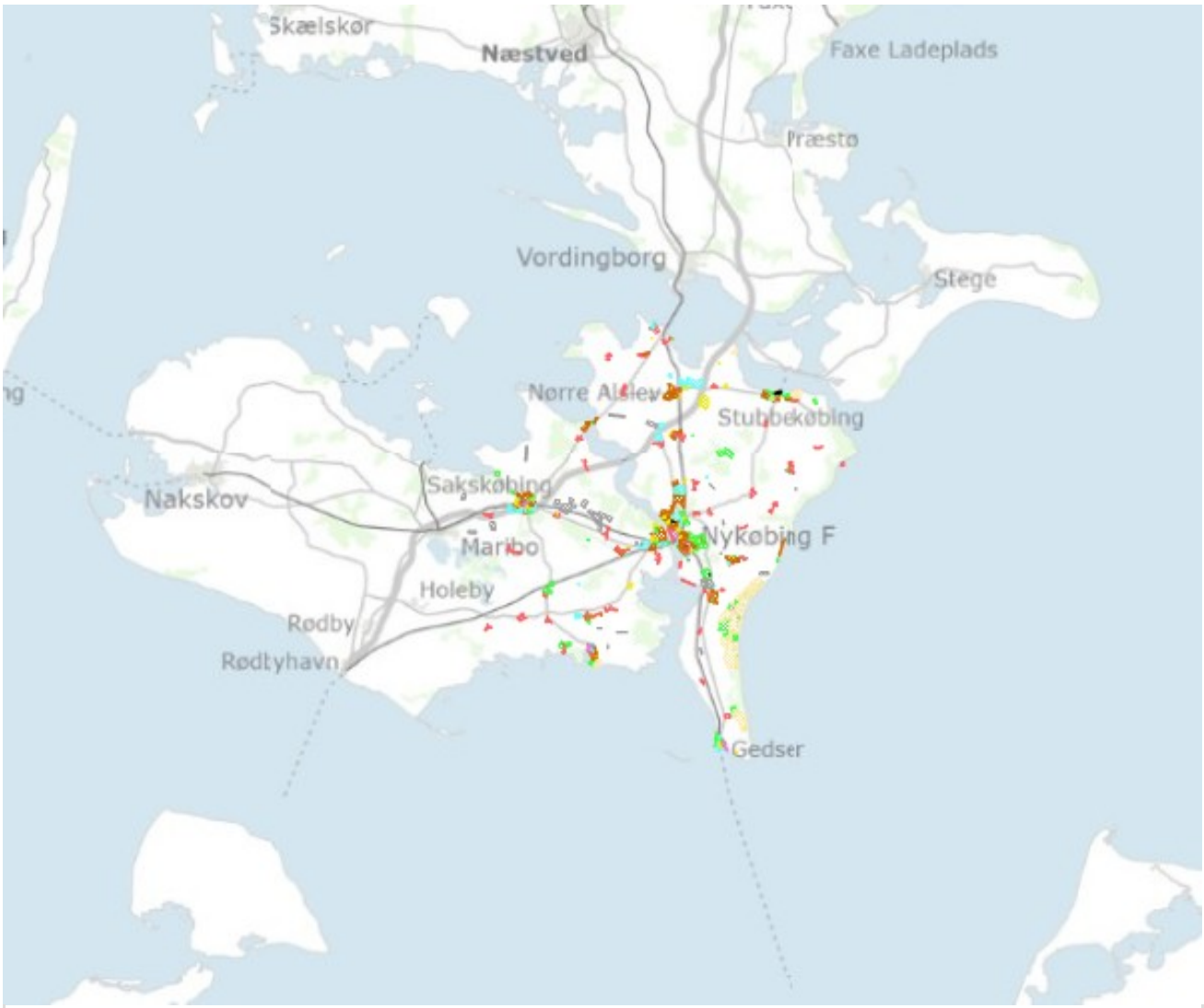
**Infrastruktur**

For parkering gælder, at der skal etableres:
Minimum 1 parkeringsplads pr. 25 m2 bruttoareal for den enkelte butik til biler.
Minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m2 bruttoetageareal for den enkelte butik til cykler.

**Særlige bestemmelser**

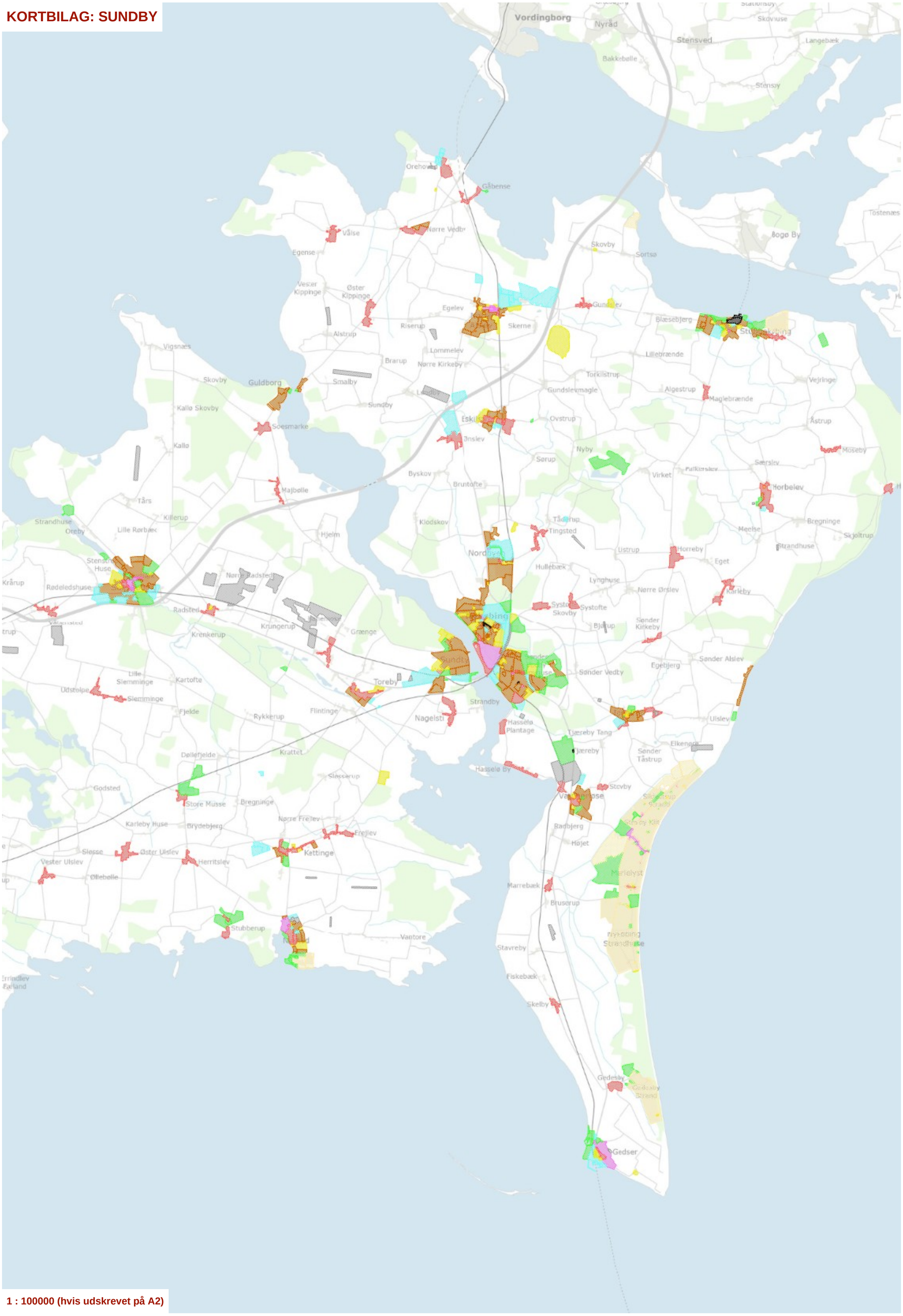
For yderligere bestemmelser se de generelle rammebestemmelser.

# SUNDBY



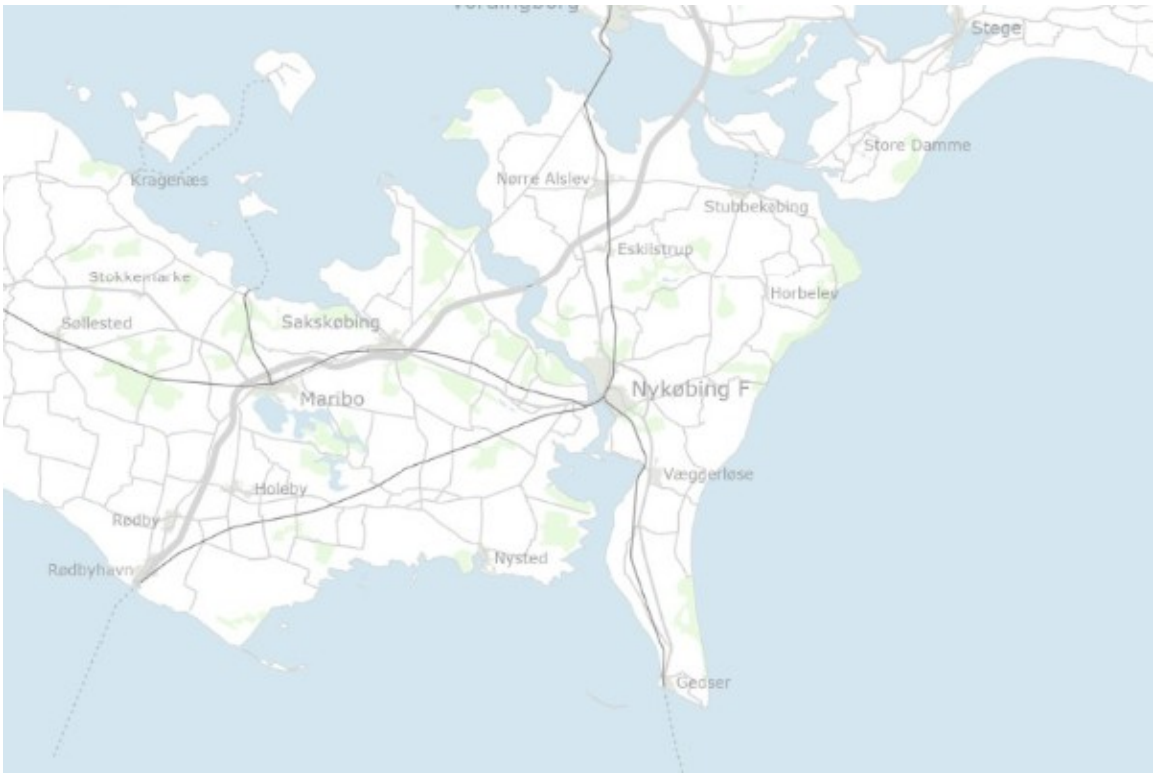

KommunePlanRammeKladde

# KORTBILAG: SUNDBY




1 : 100000 (hvis udskrevet på A2)

# SUND B1 - BOLIGOMRÅDE SYD FOR LINDE ALLE SUNDBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg, erhverv og offentlige formål som børnehave og vuggestue når dette kan indpasses i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

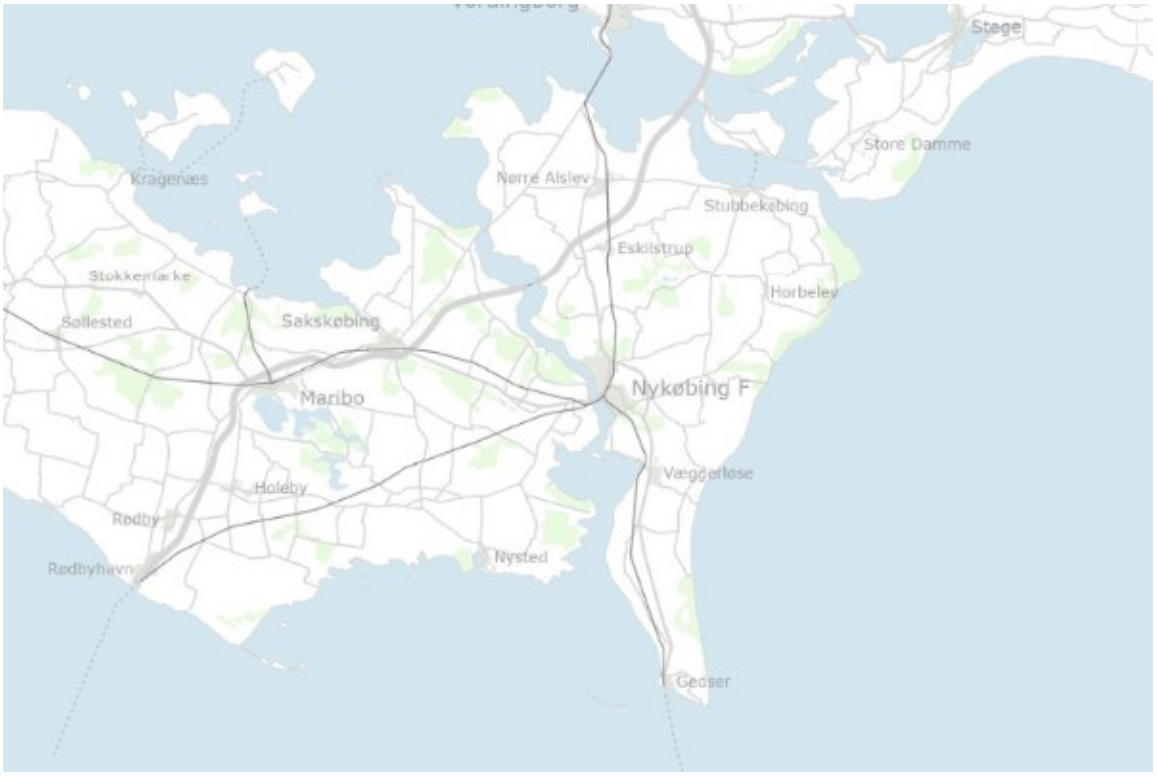
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND B11 - BOLIGOMRÅDE ØSTER TOREBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **område til offentlige formål**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg, erhverv og offentlige formål som børnehave og vuggestue når dette kan indpasses i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

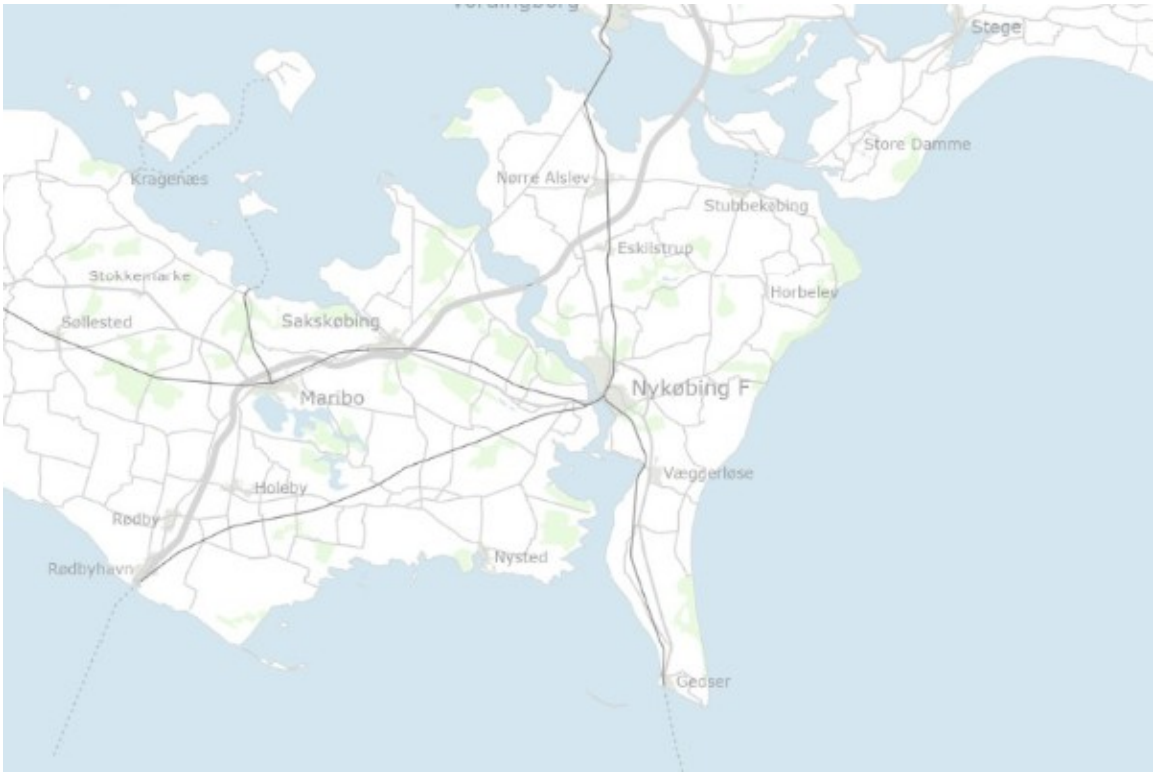
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2. I mindre klart afgrænsede områder kan bebyggelsen tillades opført i 2 etager.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND B12 - FÆRGEGÅRDEN SUNDBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

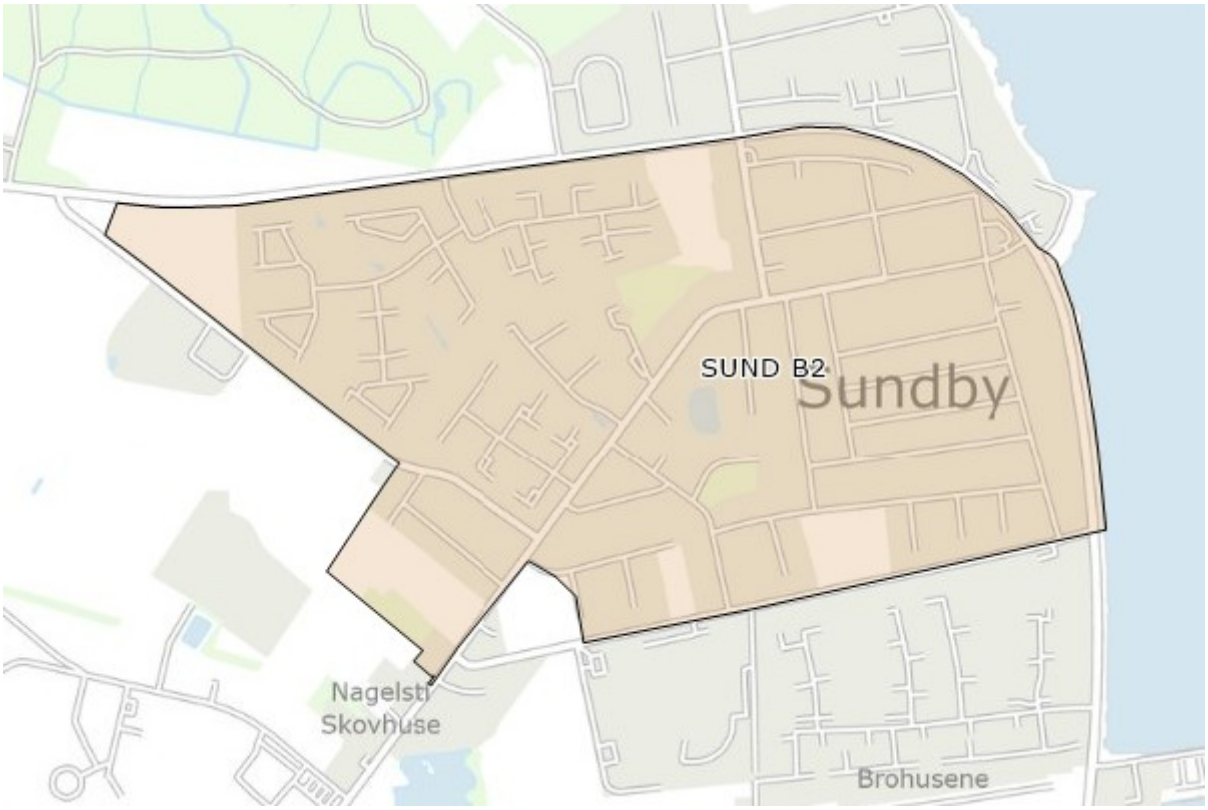
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND B2 - BOLIGOMRÅDE, NORD FOR LINDE ALLE SUNDBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.
Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Åben/lav: Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Tæt/lav: Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

### For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

### For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

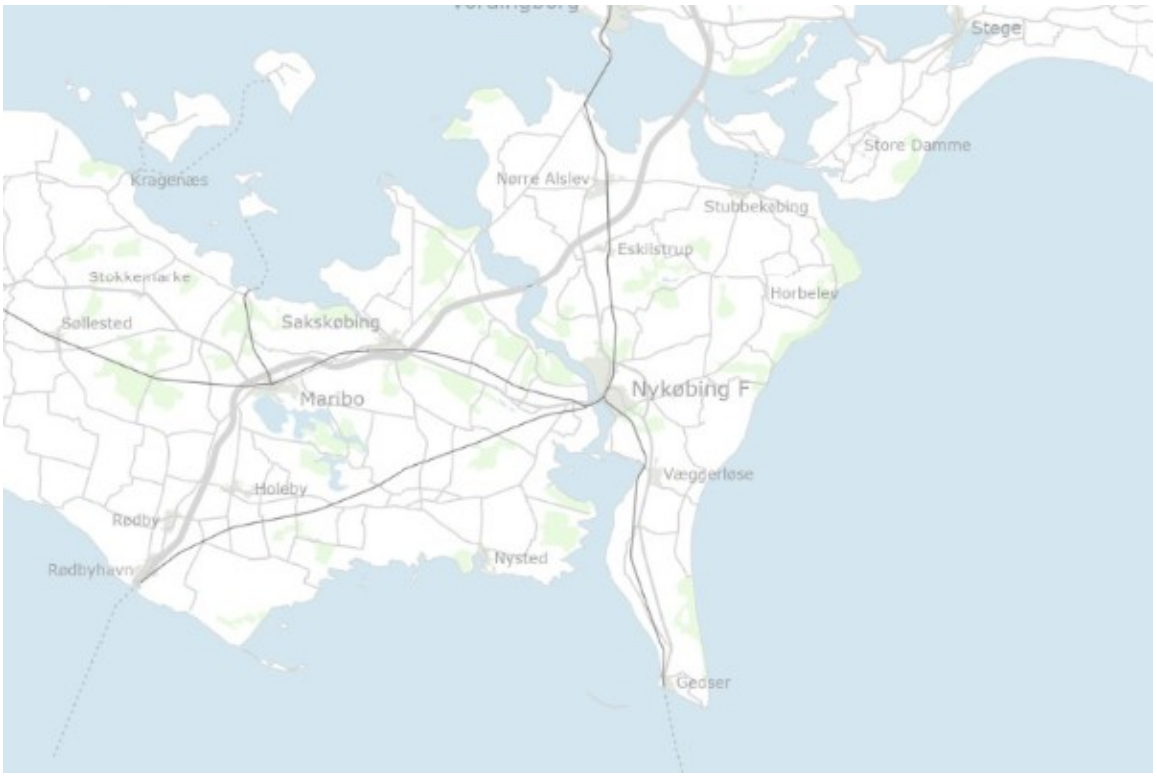
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# SUND B3 - BOLIGOMRÅDE NORD FOR KYSTVEJEN/GULDBORGVEJ SUNDBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.
Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 1,5. I mindre klart afgrænsede områder kan bebyggelsen tillades opført i 2 etager.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

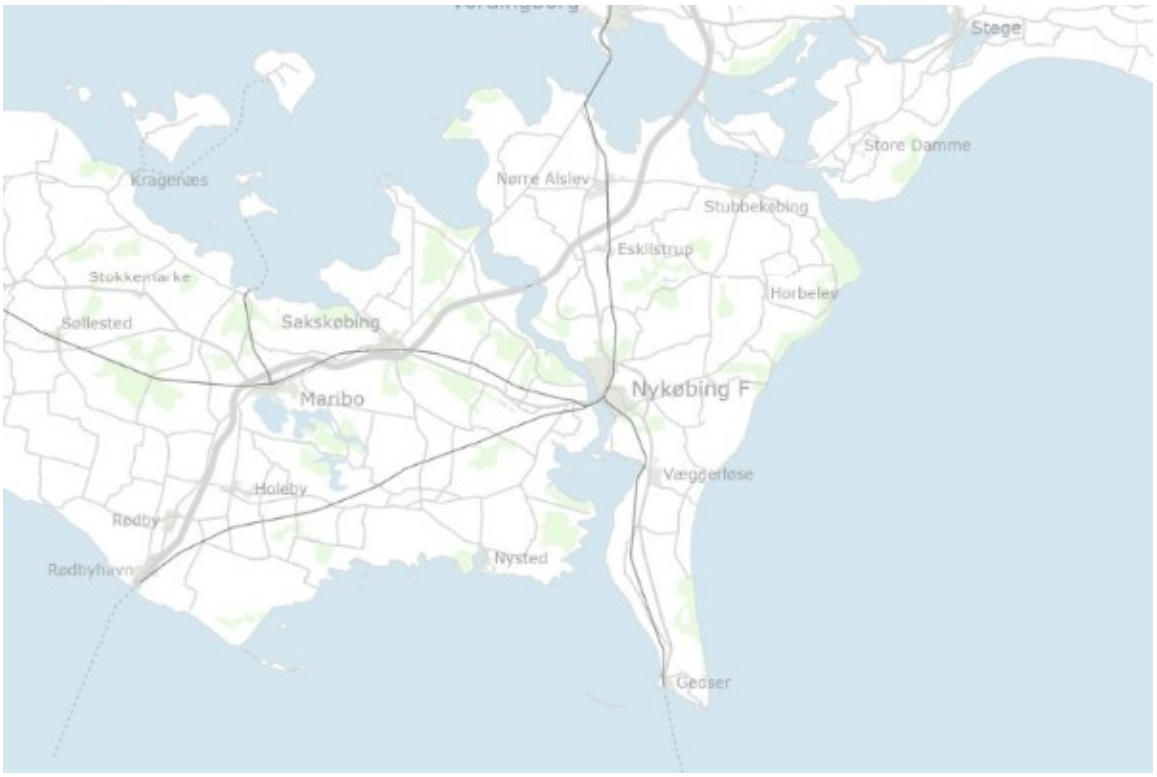
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# SUND B4 - BOLIGOMRÅDE VED HAMBORGSKOVVEJ SUNDBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 30 for hver enkelt ejendom (åben-lav) og max. 40 for et delområde som helhed (tæt-lav).
Max. antal etager, 1,5. I mindre klart afgrænsede områder kan bebyggelsen tillades opført i 2 etager.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

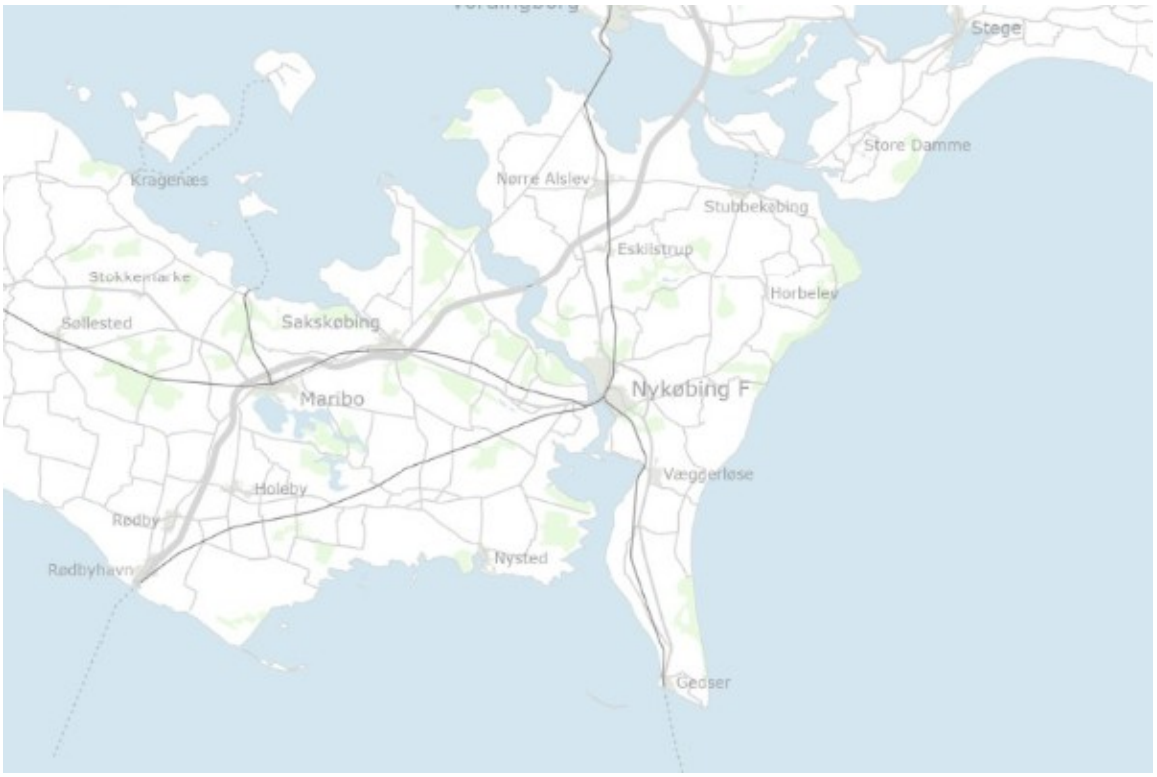
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Der skal etableres afskærmende beplantning mod Guldborgvej og de grønne arealer mod nord og vest

# SUND B5 - BOLIGOMRÅDE, SYD FOR BROVEJEN SUNDBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.
Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

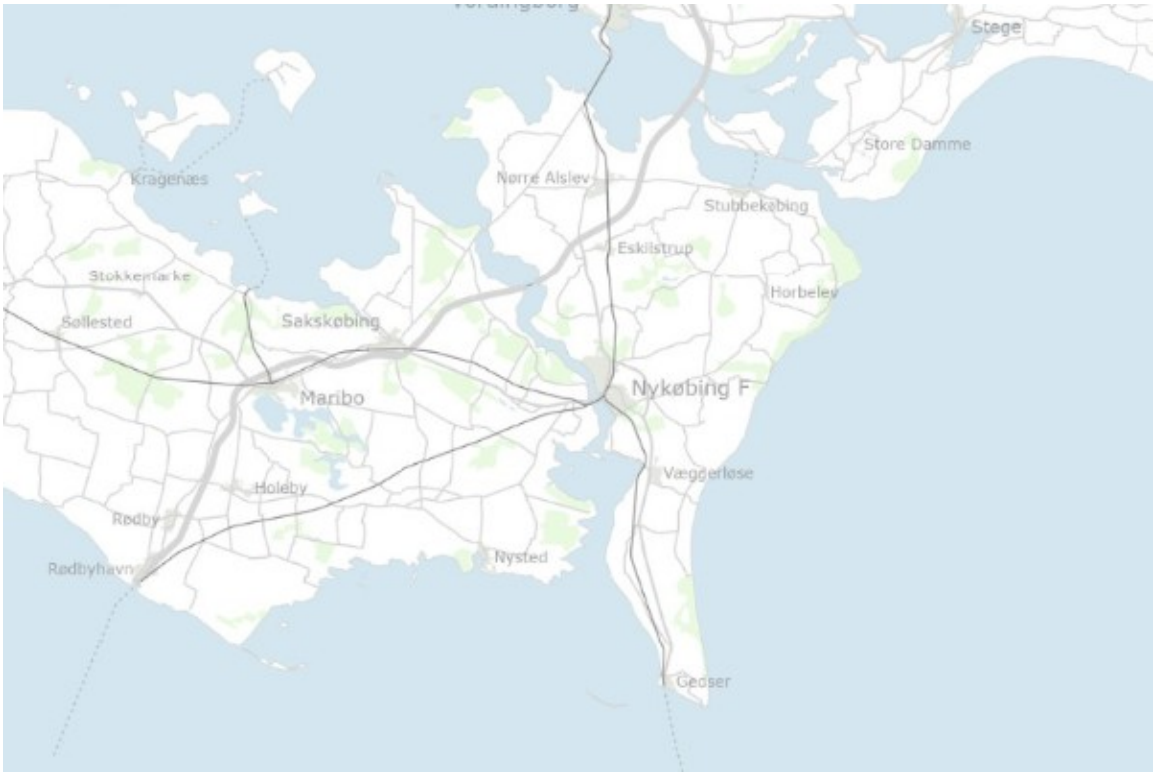
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# SUND B7 - BOLIGOMRÅDE TOREBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

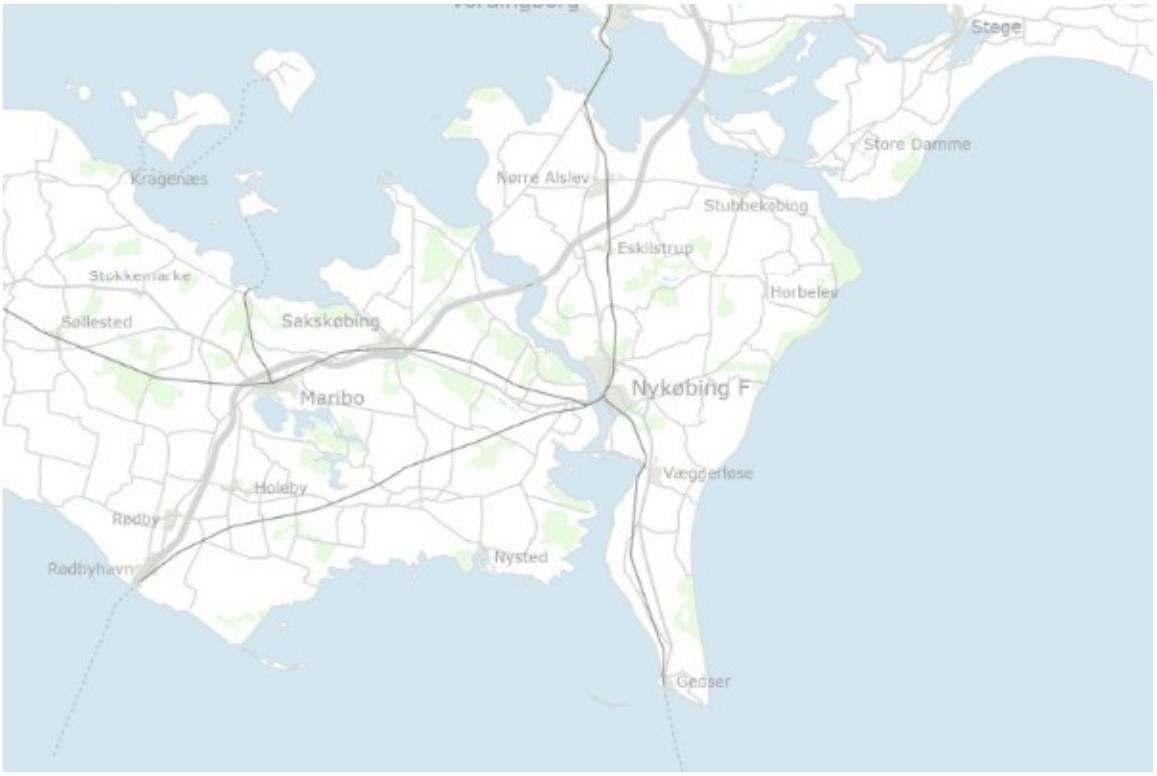
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND B8 - BOLIGOMRÅDE TOREBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

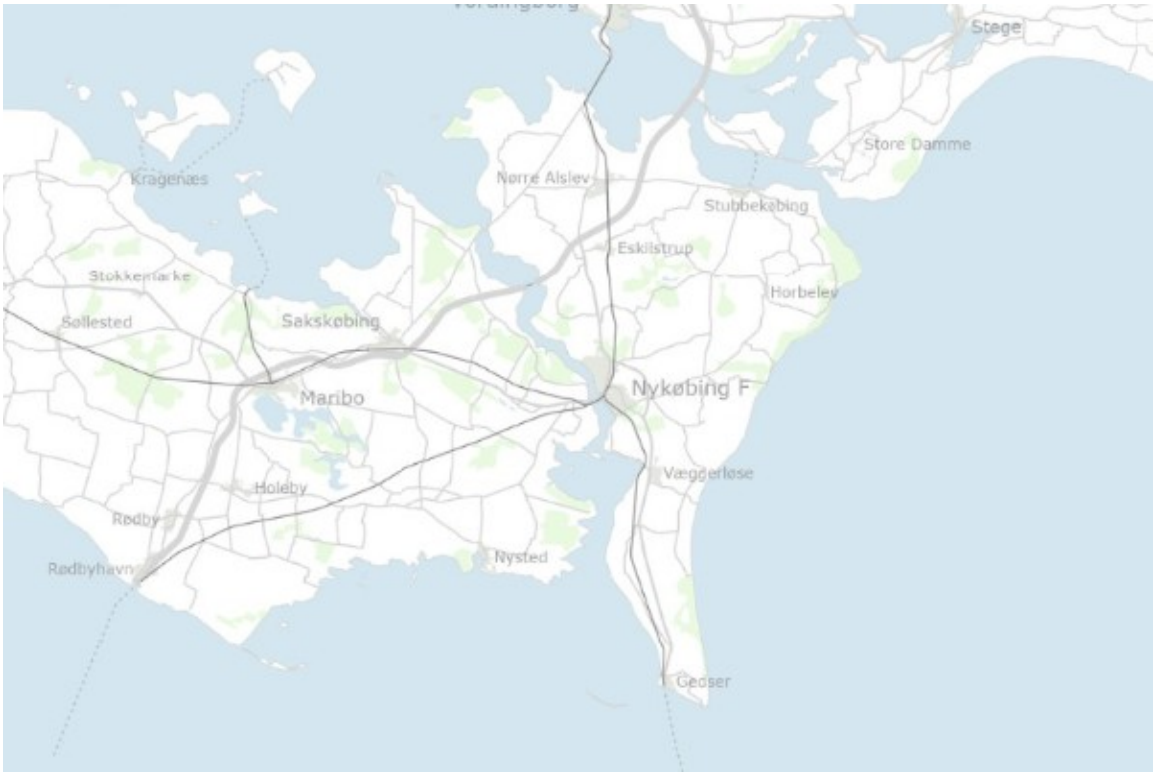
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - GRÆNGE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål (kirke). Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 1,5.
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som huludfyldning i landsbyen, inden for den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedslige byggetradition.

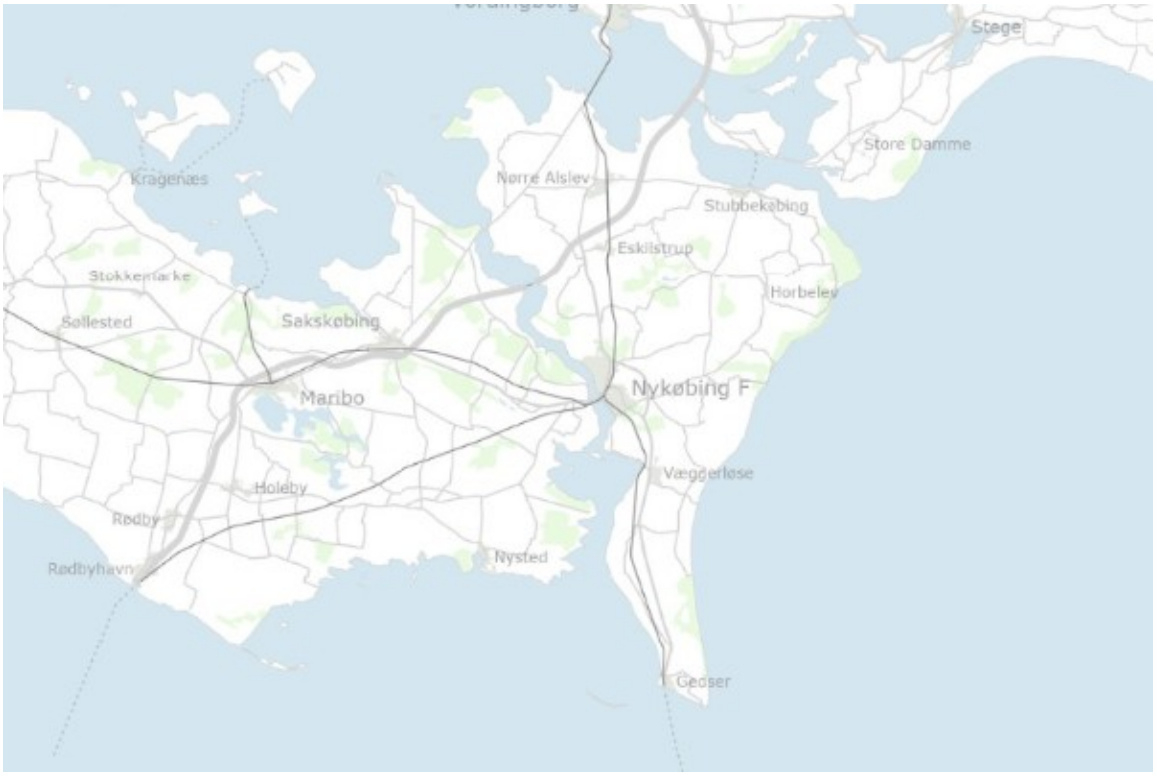
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

# SUND BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - NAGELSTI




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål (kirke).

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.5 og 4.1.6.18.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 1,5.
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

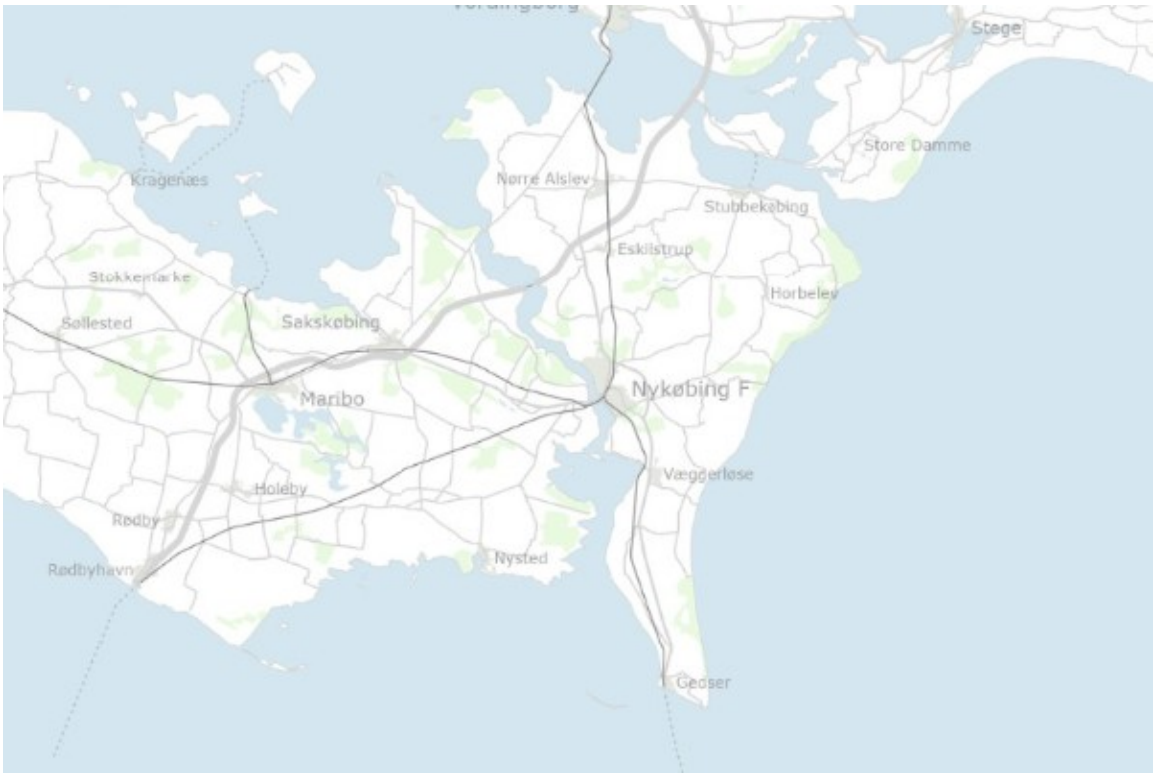
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

# SUND BE3 - BOLIG/ERHVERVSOMRÅDE VED SUNDBY ALLE SUNDBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **let industri og håndværk**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) samt erhvervsformål, såsom mindre lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service-, engros-, og forretningsvirksomhed, når dette kan indpasses i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

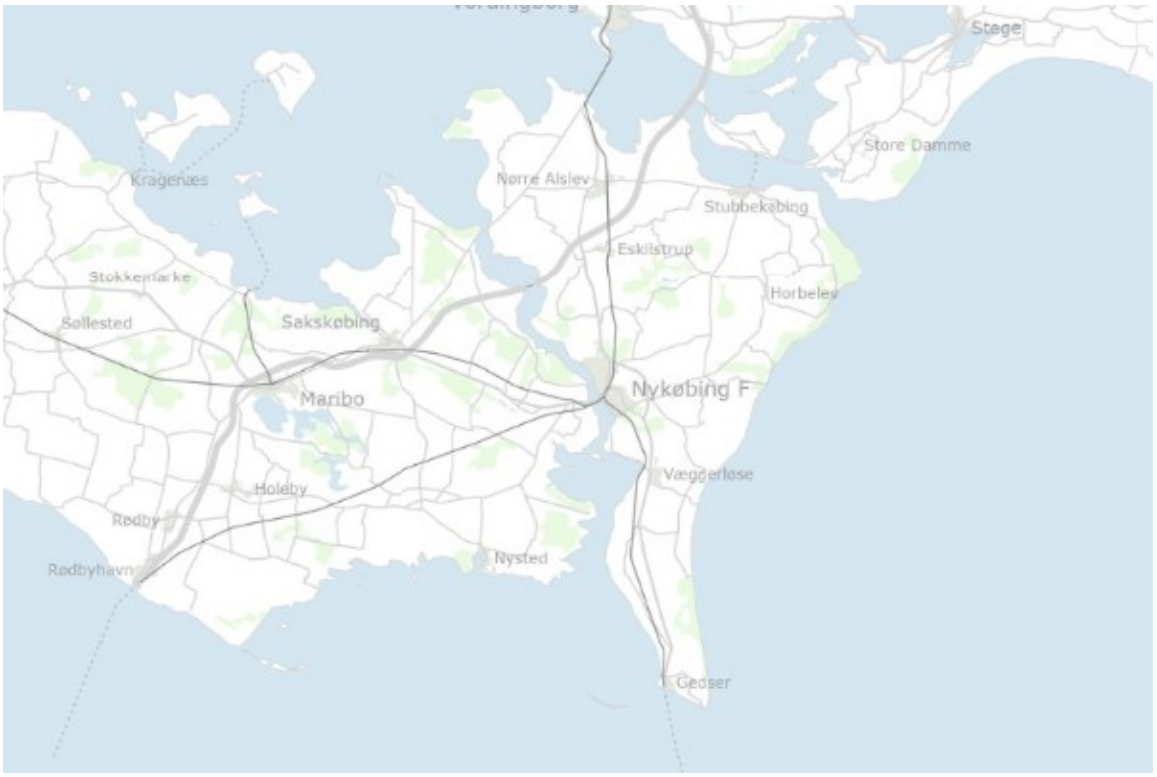
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND BE4 - BOLIGOMRÅDE TOREBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **let industri og håndværk**, **butikker til lokalområdets forsyning**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg, detailhandel samt erhverv, når dette kan indpasses i forhold til omgivelserne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Der kan udlægges et samlet bruttoetageareal til butiksformål på 3000 m2.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

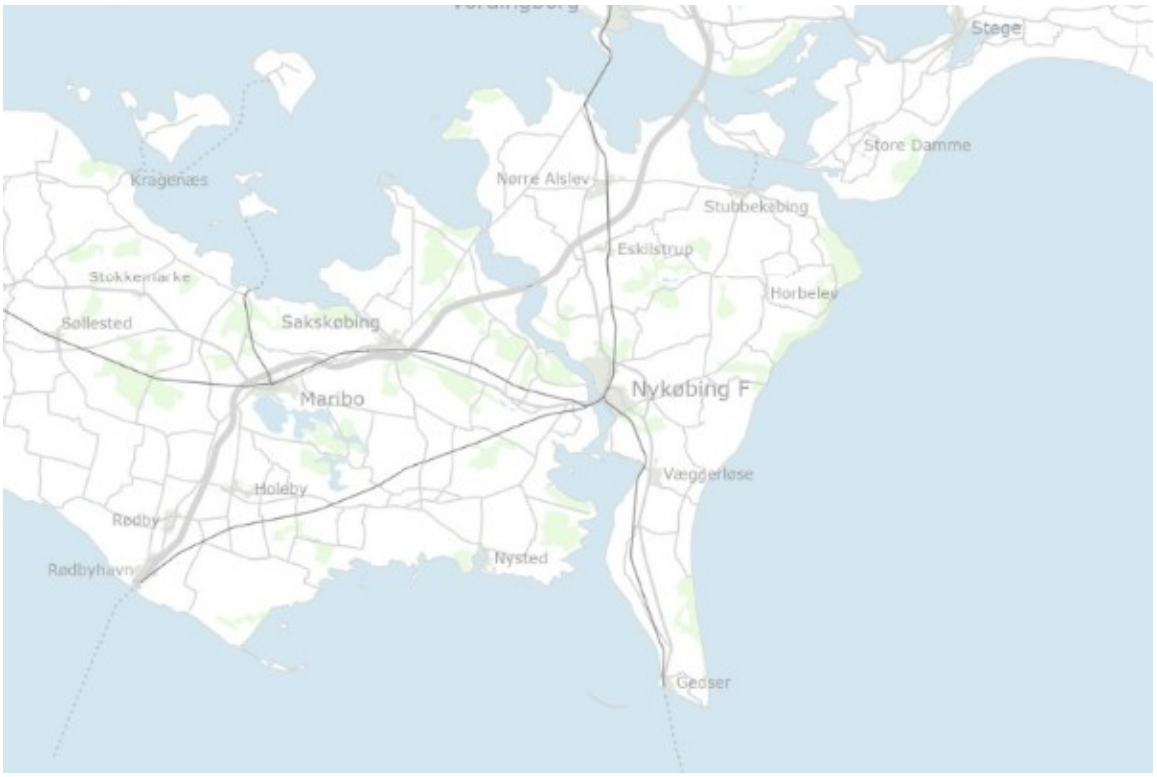
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 30 (åben-lav) og max. 40 (tæt-lav). Max. 50 for bebyggelse til andet end boligformål.
Max. antal etager 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.
Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med
områdets karakter af ældre byområde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND E1 - ERHVERVSOMRÅDE TOREBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Rumfangsbestemmelse (m3 pr. m2) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

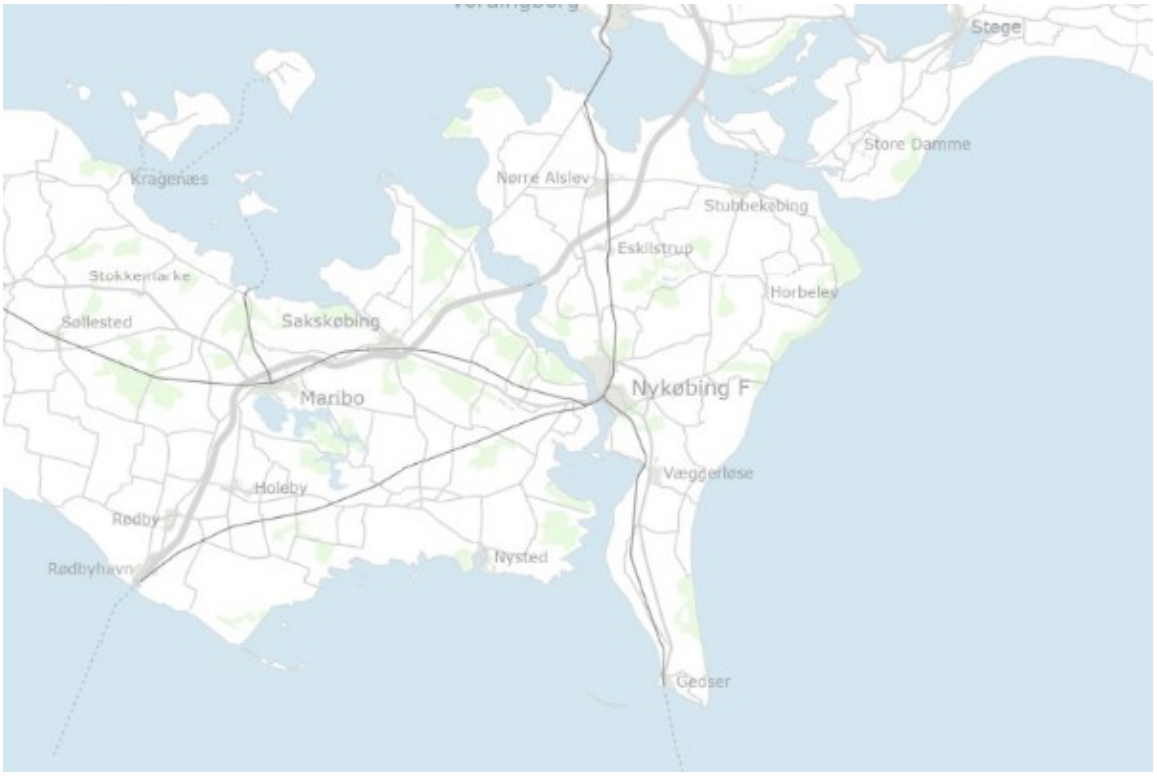
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Langs områdets grænse skal der etableres afskærmende beplantning i mindst 10 meters
bredde.

# SUND E2 - ERHVERVSOMRÅDE TOREBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Rumfangsbestemmelse (m3 pr. m2) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

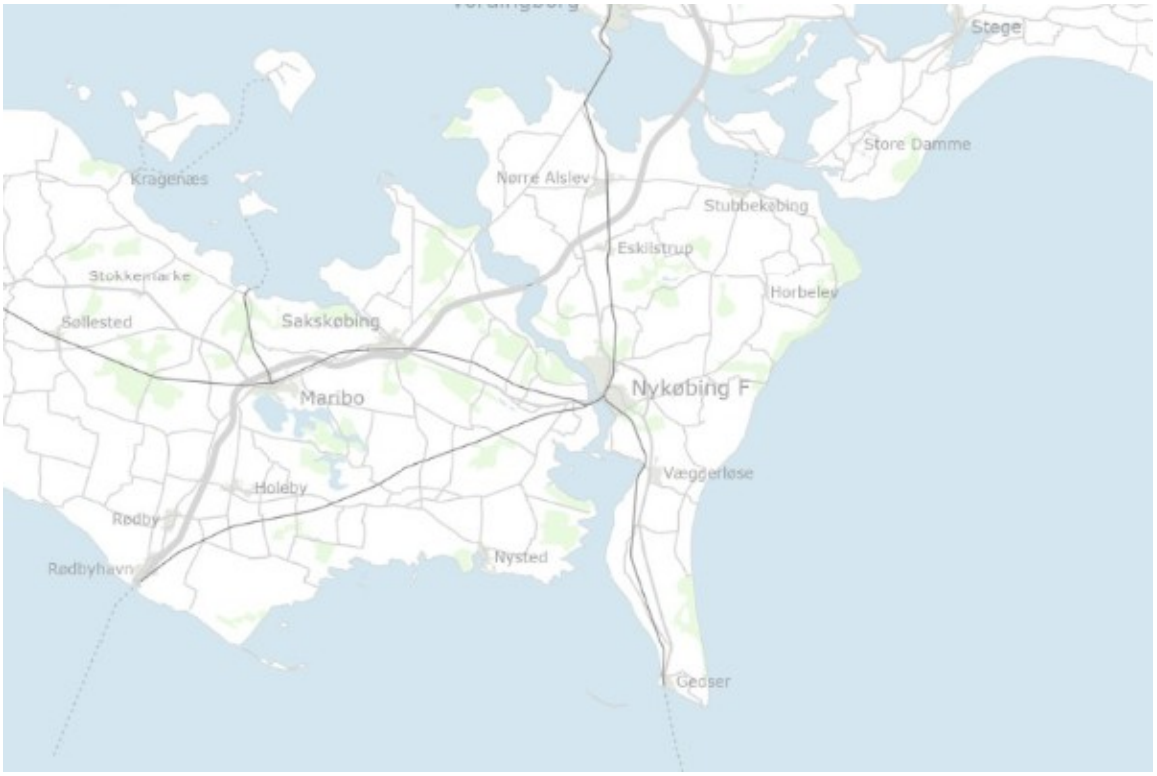
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Langs områdets grænse skal der etableres afskærmende beplantning i mindst 5 meters bredde.

# SUND E3 - ERHVERVSOMRÅDE ØSTER TOREBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsområde på kanten af byen. Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m2.

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Rumfangsbestemmelse (m3 pr. m2) **3** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. bygningshøjde 15 m. På matr.nr. 43ar og 22a, Toreby by, Toreby, kan der inden for et afgrænset byggefelt opføres bygninger i op til 25 meters højde.

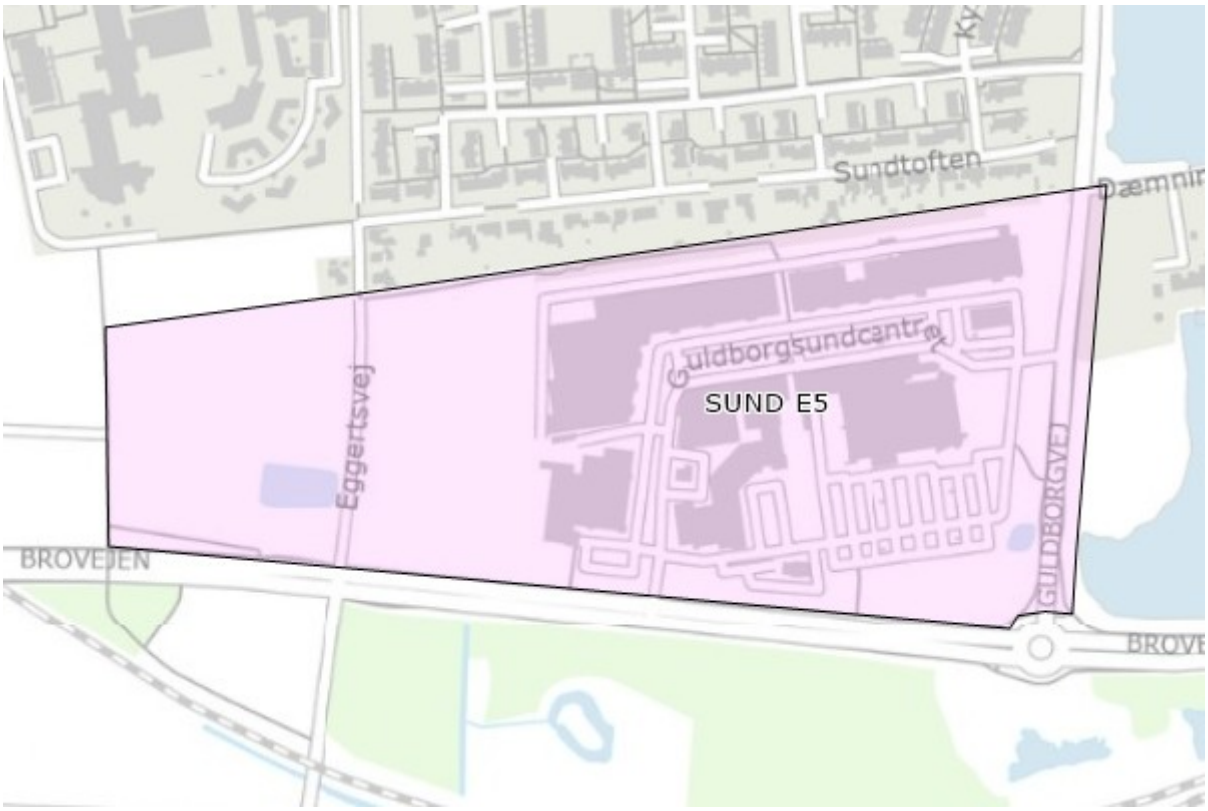
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Langs områdets grænse skal der etableres afskærmende beplantning i mindst 10 meters bredde og langs Lollandsbanen i mindst 5 meters bredde.

# SUND E5 - GULDBORGSUNDCENTERET




## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **aflastningsområde**

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til Centerområde og butikker med mulighed for boliger. Der er mulighed for at indrette arealer til mindre kontorvirksomheder, mindre håndværks-, eller lagervirksomheder. Der kan i den enkelte bolig indrettes liberale erhverv i de enkelte boliger, såfremt de kan indpasses i boligen uden genevirkninger for naboer. Der kan etableres et bruttoetageareal på 50.000 m² til butikker. Heraf kan 4.900 m² etableres som detailhandel, mens den resterende del kan etableres som udvalgsvarebutikker. Der skal etableres en minimumsbutiksstørrelse på 1.000 m² og maksimalt 10.000m².

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 55.
Max. antal etager 5.
Max. bygningshøjde 20 m.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 50.000 m². Heraf maksimalt en dagligvarebutik på op til 4.900 m².

## For 'Aflastningsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

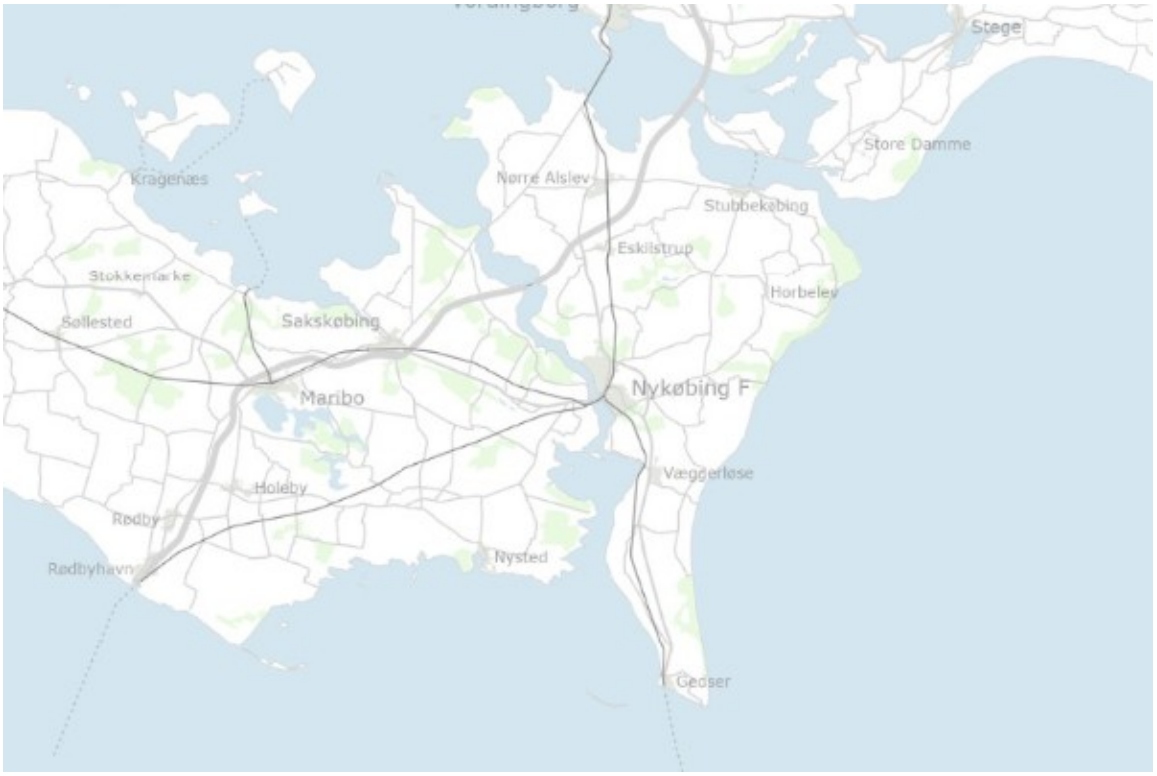
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Se de generelle rammebestemmelser.

# SUND R1 - LYSTBÅDEHAVN SUNDBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Fritidsformål (lystbådehavn, bådeplads, klubhuse samt mindre værksteder i tilknytning til lystbådehavnen).

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde. 5m.
Ny bebyggelse skal i størrelse og udseende svare til det eksisterende klubhus.
Ny bebyggelse skal placeres i tilknytning til Kystvejen.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND R2 - REKREATIVT OMRÅDE SUNDBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Fritidsformål (fælles friareal) samt parkering.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

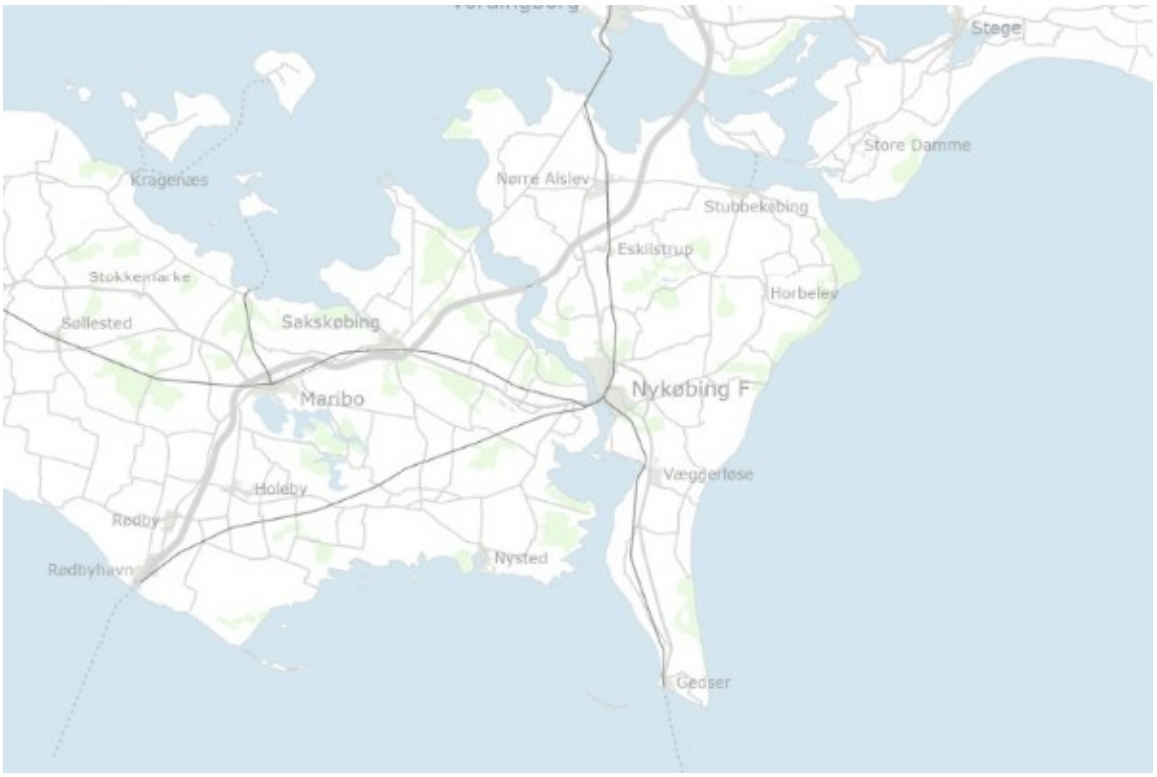
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger)..

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND R3 - REKREATIVT OMRÅDE VED ØSTER TOREBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Fritidsformål. Kolonihaver, husdyrkoloni, skolehaver, parkformål og lignende

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

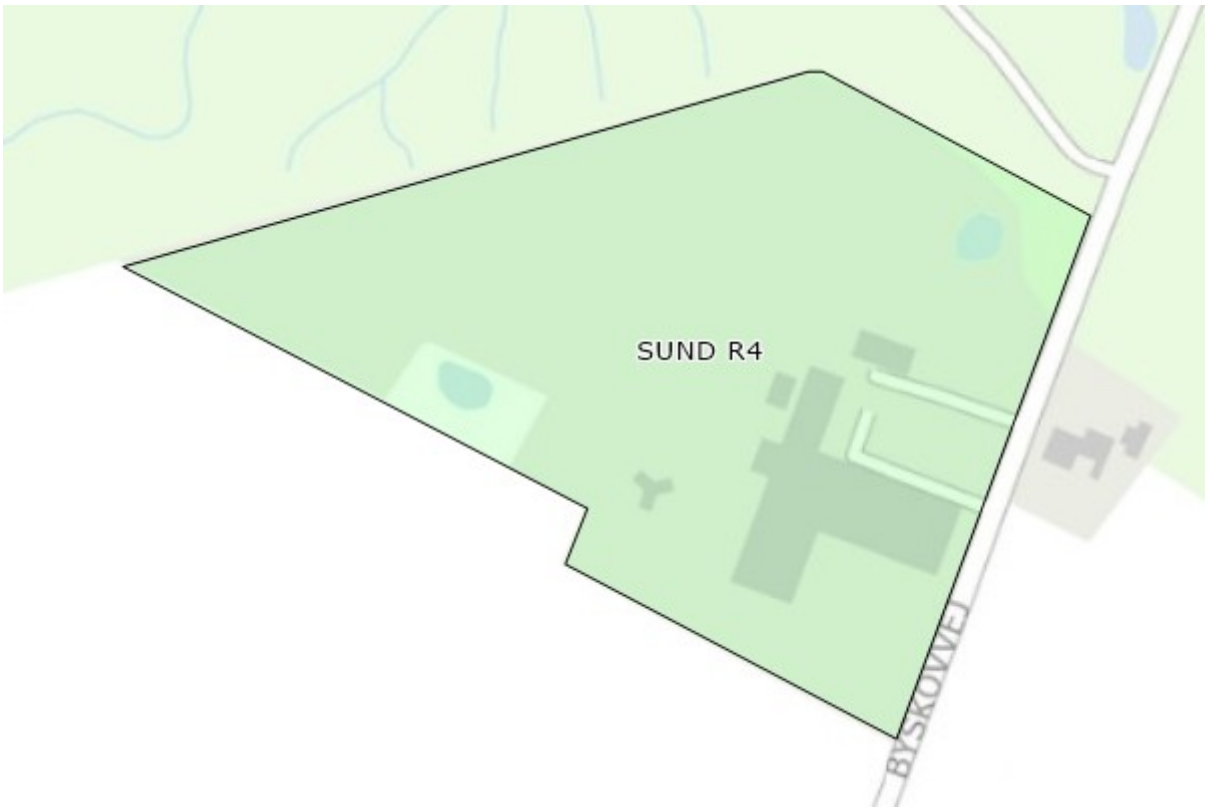
Bebyggelsesprocent for området under et, 10.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde, 5m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND R4 - CAMPINGPLADS VED FLINTINGE BYSKOV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Rekreative formål, campingplads med tilhørende faciliteter.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i landzone.

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15. Max. antal etager, 1,5. Max. bygningshøjde 8,5 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser.

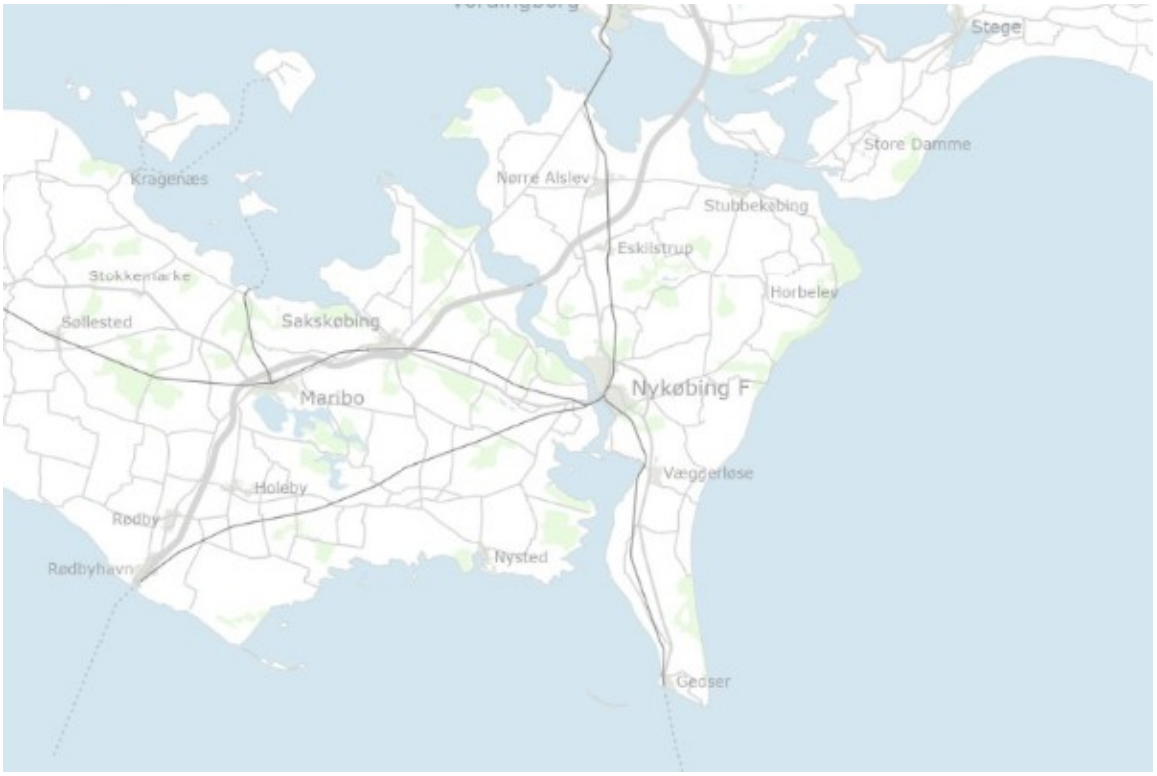
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# SUND O1 - SKOLE OG KIRKE SUNDBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (kirke med menighedslokaler, skoler, børneinstitutioner, bibliotek, center for unge og ældre med tilhørende boliger).

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

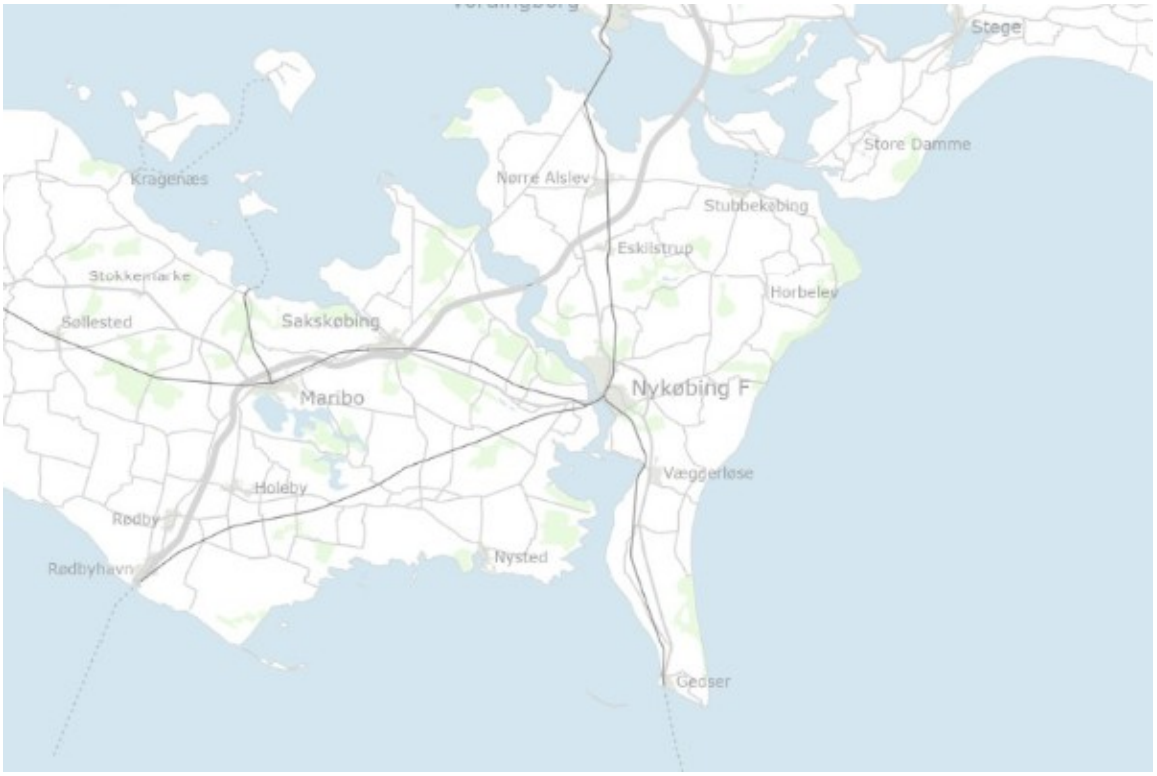
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m. For kirke kan der bygges højere.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND O2 - HOTEL - SUNDBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (skole, kursuscenter samt lignende private eller offentlige formål).

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde. max. 12,5 m og max. 9 m.

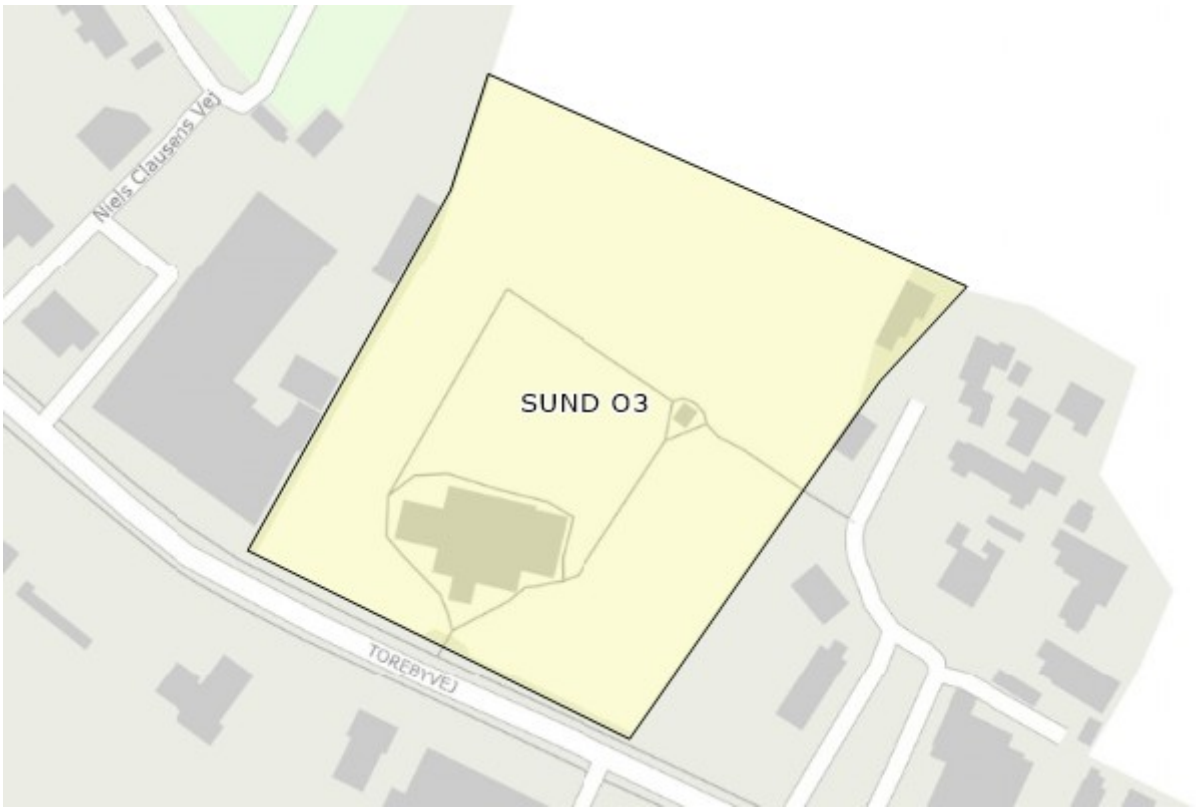
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Særlige bestemmelser**

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# SUND O3 - TOREBY KIRKE OG KIRKEGÅRD




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirke, kirkegård).

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

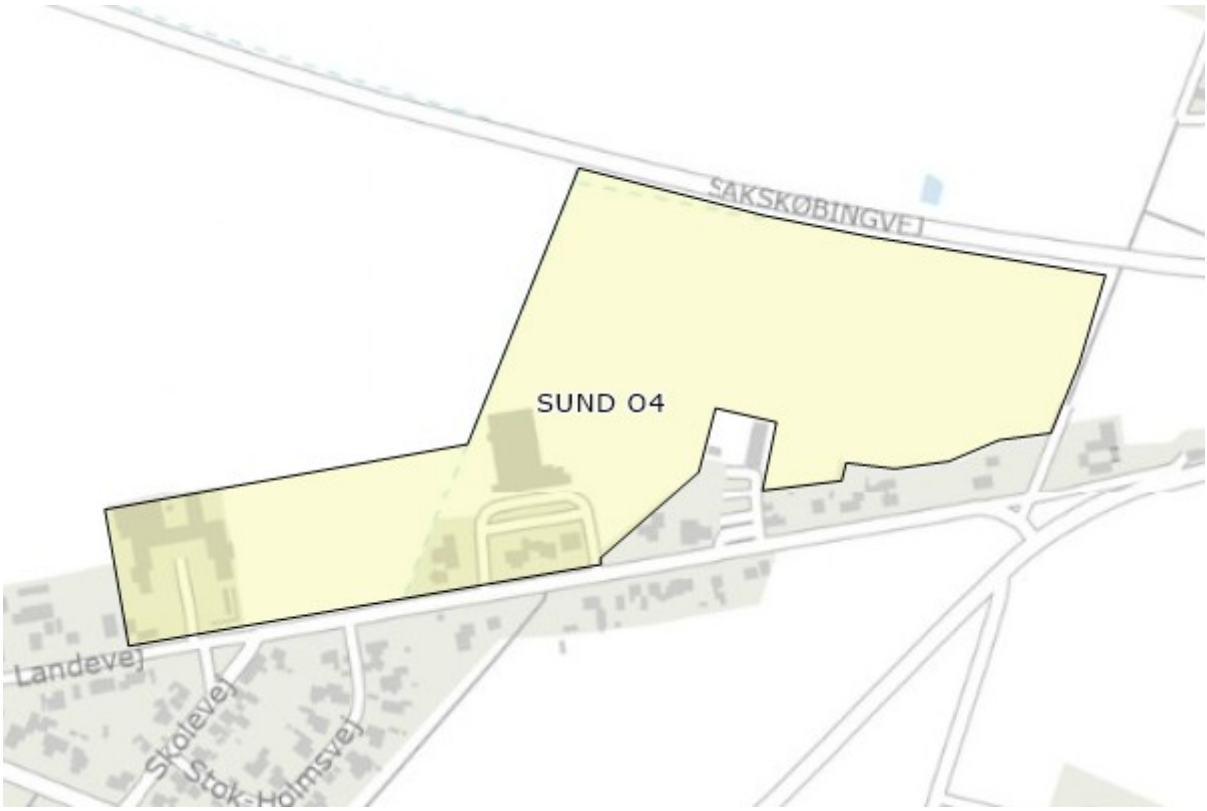
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND O4 - TOREBY SKOLE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole, sportsbaner, idrætshal og lignende), herunder gives der mulighed for boligformål samt mulighed for overnatning af kortere varighed ved hotel eller motel.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **35%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde. 8,5m.
Max. procent af grundareal der må bebygges, 35.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

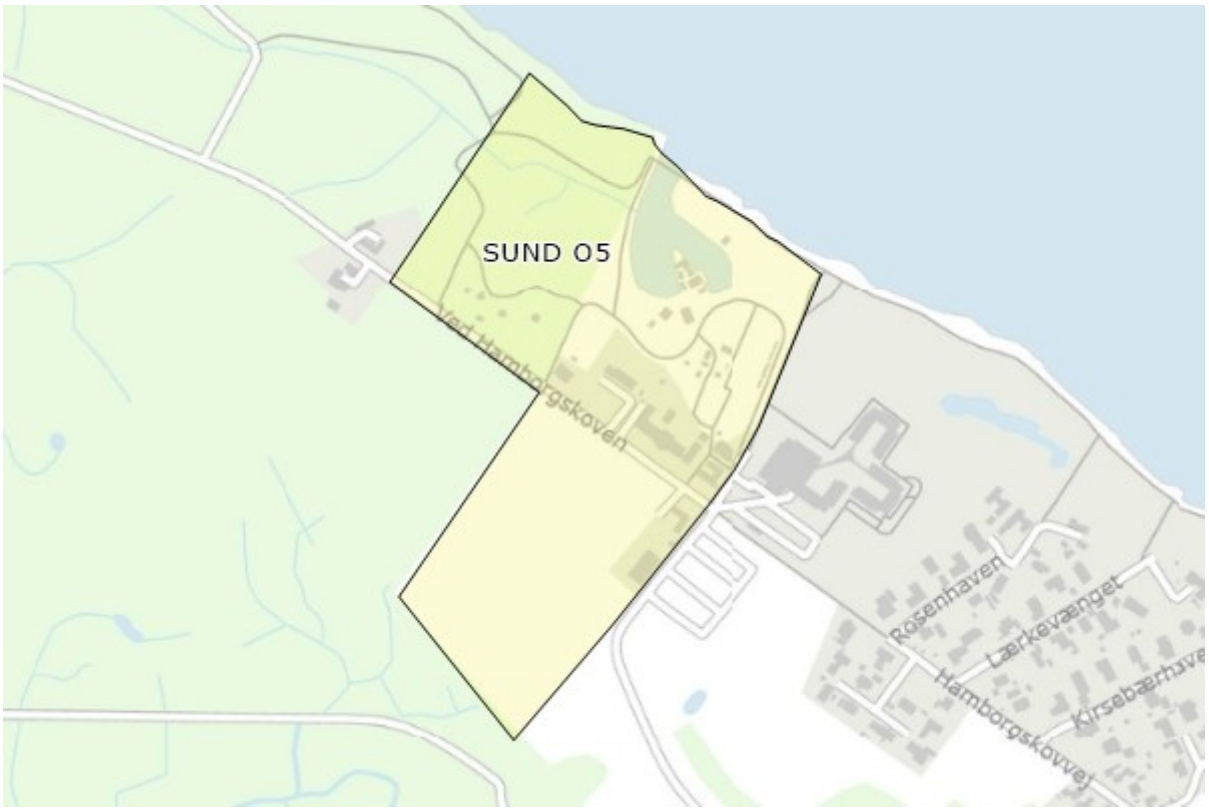
## Opholds- og friarealer

Langs områdets grænse skal der etableres afskærmende beplantning i mindst 10 meters bredde.

## Særlige bestemmelser

Se kommuneplanens øvrige retningslinjer.

# SUND O5 - MIDDELALDERCENTER SUNDBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Offentlige formål (Middelaldercenter og lignende).

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun opføres bygninger med anvendelse i forbindelse med det museale videns- og oplevelsescenter.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

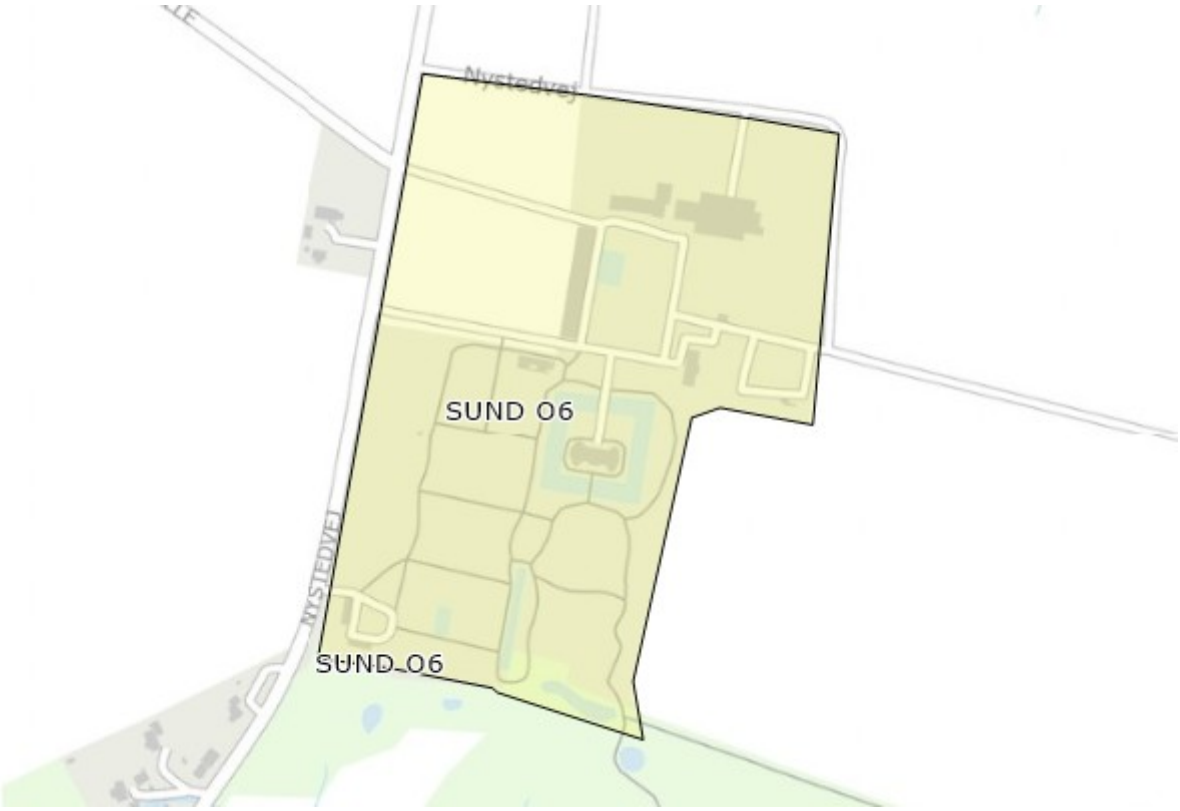
## Opholds- og friarealer

Beplantning og bebyggelse skal godkendes af fredningsmyndighederne eller fastlægges i en lokalplan. En del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinje og skovbyggelinje.

## Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# SUND O6 - FUGLSANG KUNSTMUSEUM OG PARK




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Offentlige kulturelle formål. Området må kun anvendes til kulturcenter herunder kunstmuseum og dertil naturligt tilknyttede faciliteter, såsom restaurant, café, kursusvirksomhed med overnatning, friluftsscene, park, skulpturpark og lignende.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Ny bebyggelse, bortset fra landbrugsbygninger, må kun opføres inden for et i lokalplan fastlagt byggefelt, dog max. 6.000 m2.
Bygningshøjde: Max. 12 m.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND O7 - NY SKOLE I SUNDBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Skolen skal bygges ud fra bæredygtige principper og indrettes efter nutidige pædagogiske og læringsmæssige principper.
Der skal udarbejdes en helhedsplan for området, som skal danne grundlag for en mere detaljeret planlægning

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål, skole, idrætsanlæg, fælles mødested

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

En del af arealet er beliggende i landzone. Ved lokalplanlægning overføres dette areal til byzone

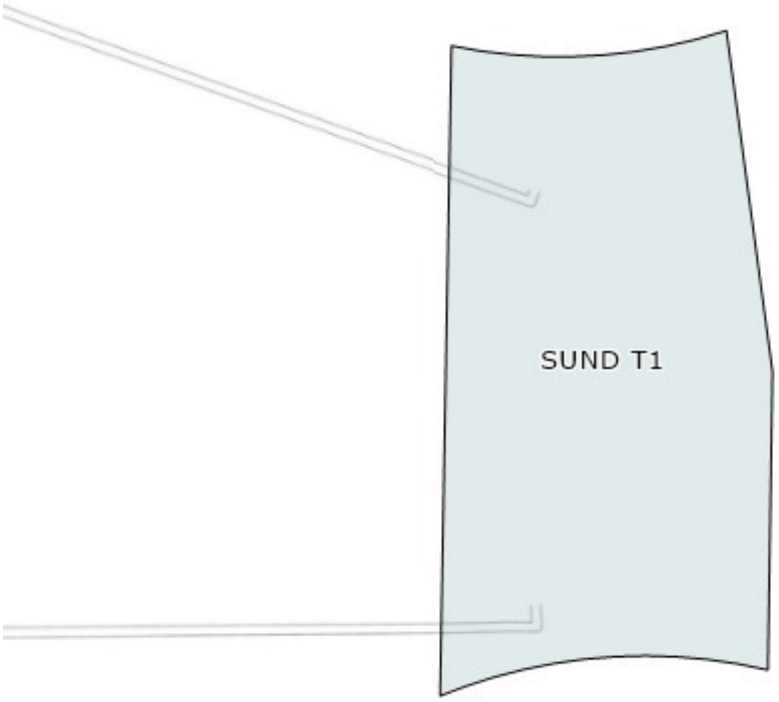
## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND T1 - VINDMØLLEOMRÅDE - TOREBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

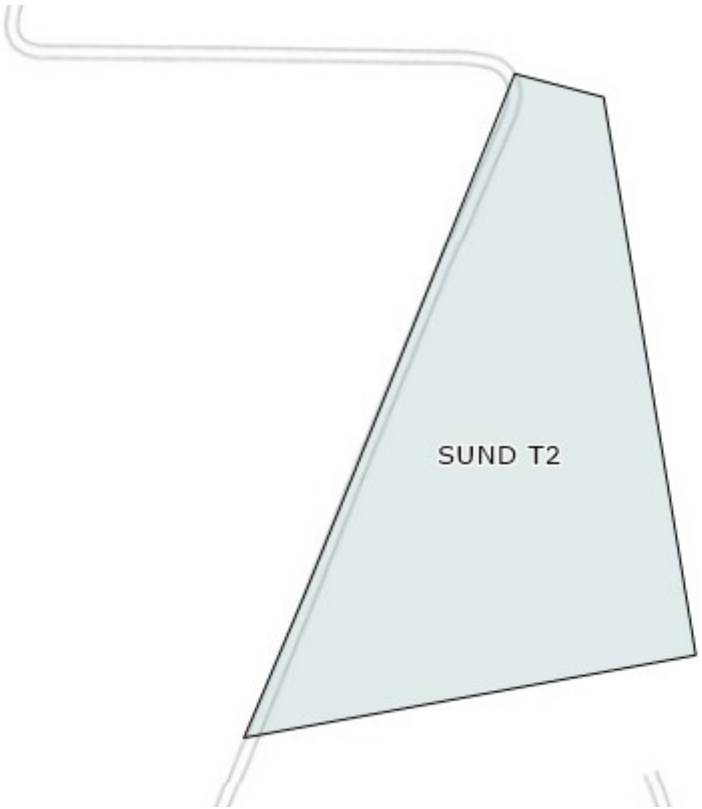
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SUND T2 - SOLCELLER ØSTER TOREBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Tekniske anlæg - herunder solceller

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealet ligger i landzone

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der tillades bebyggelse op til 5 m. Der kan på området opføres de for anlægges drift, nødvendige bygninger, samt bygninger der relatere sig til driften og oplysning omkring solcelleanlægget

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

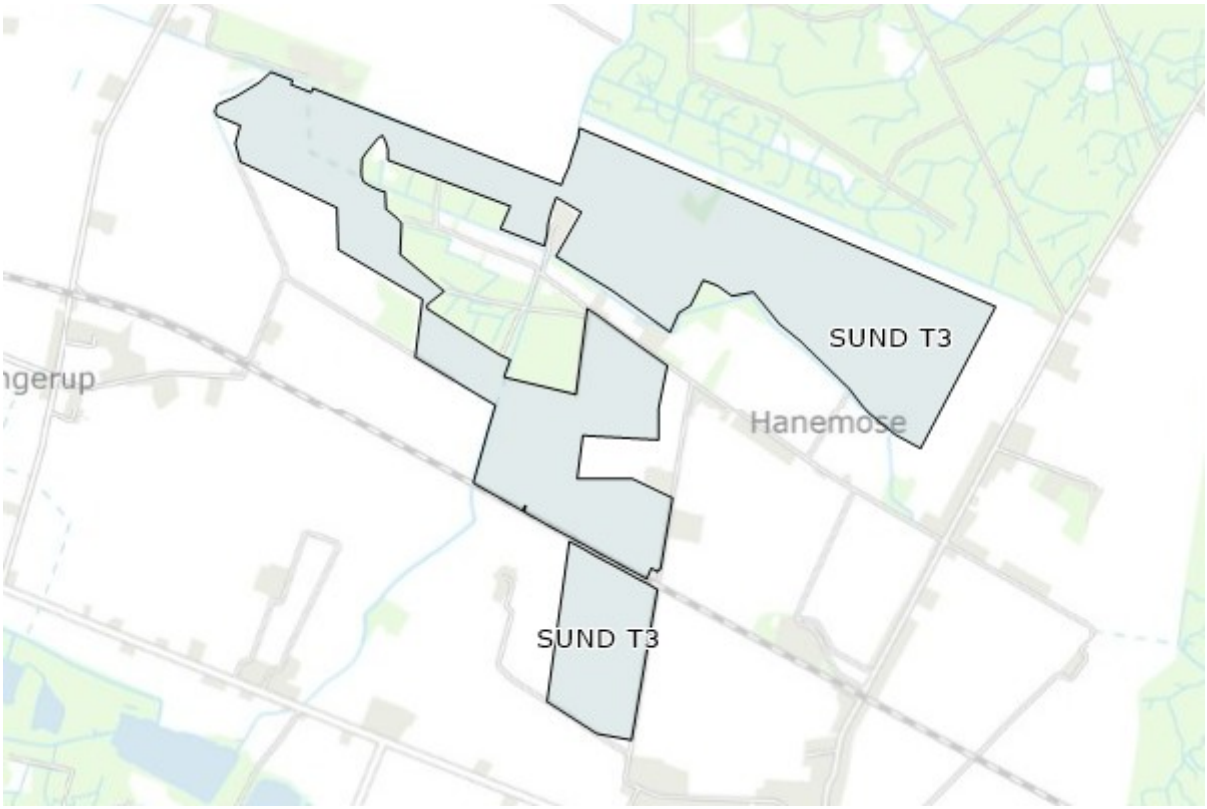
## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser

# SUND T3 - TEKNISK ANLÆG SOLCELLEPARK VED GRÆNGE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Teknisk anlæg, forsyningsanlæg, solcelleanlæg

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der kan på området opføres de for anlæggets drift nødvendige bygninger.

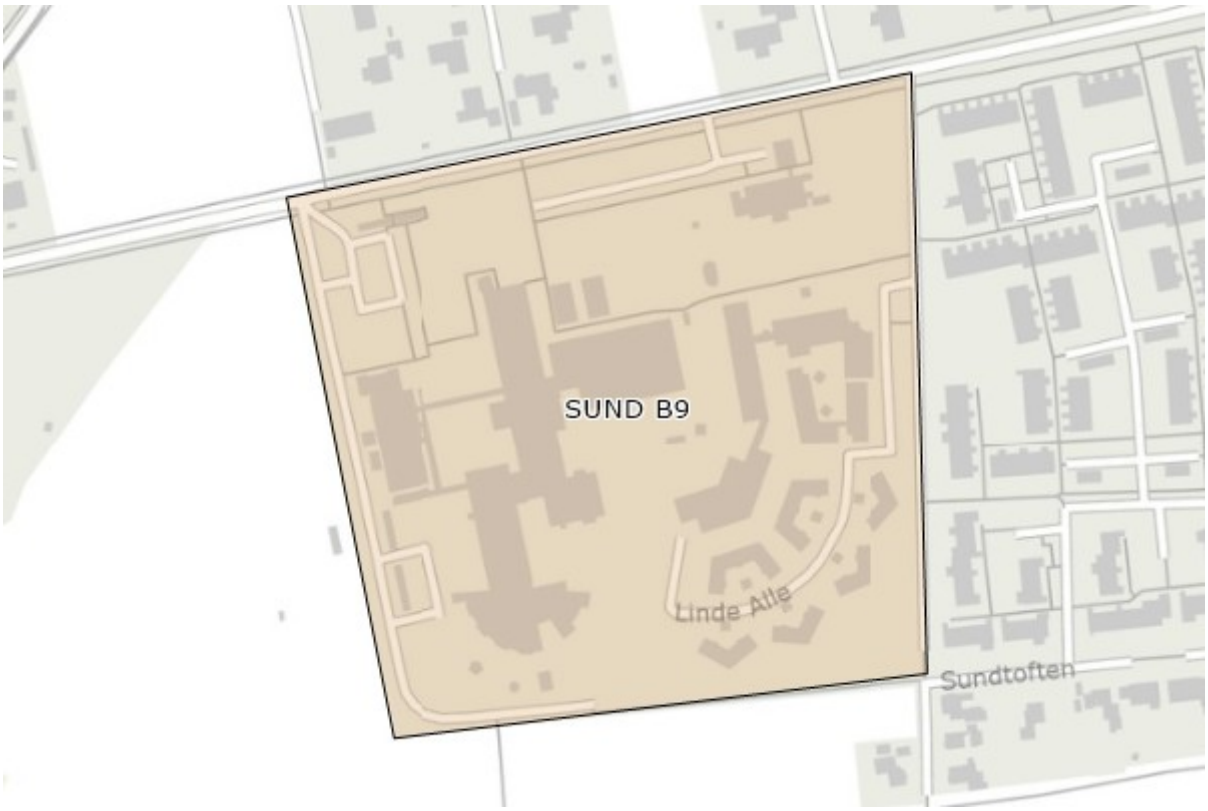
## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Området kan udstykkes

# SUND B9 - BYFORTÆTNING SUNDBY SKOLE




## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

### For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

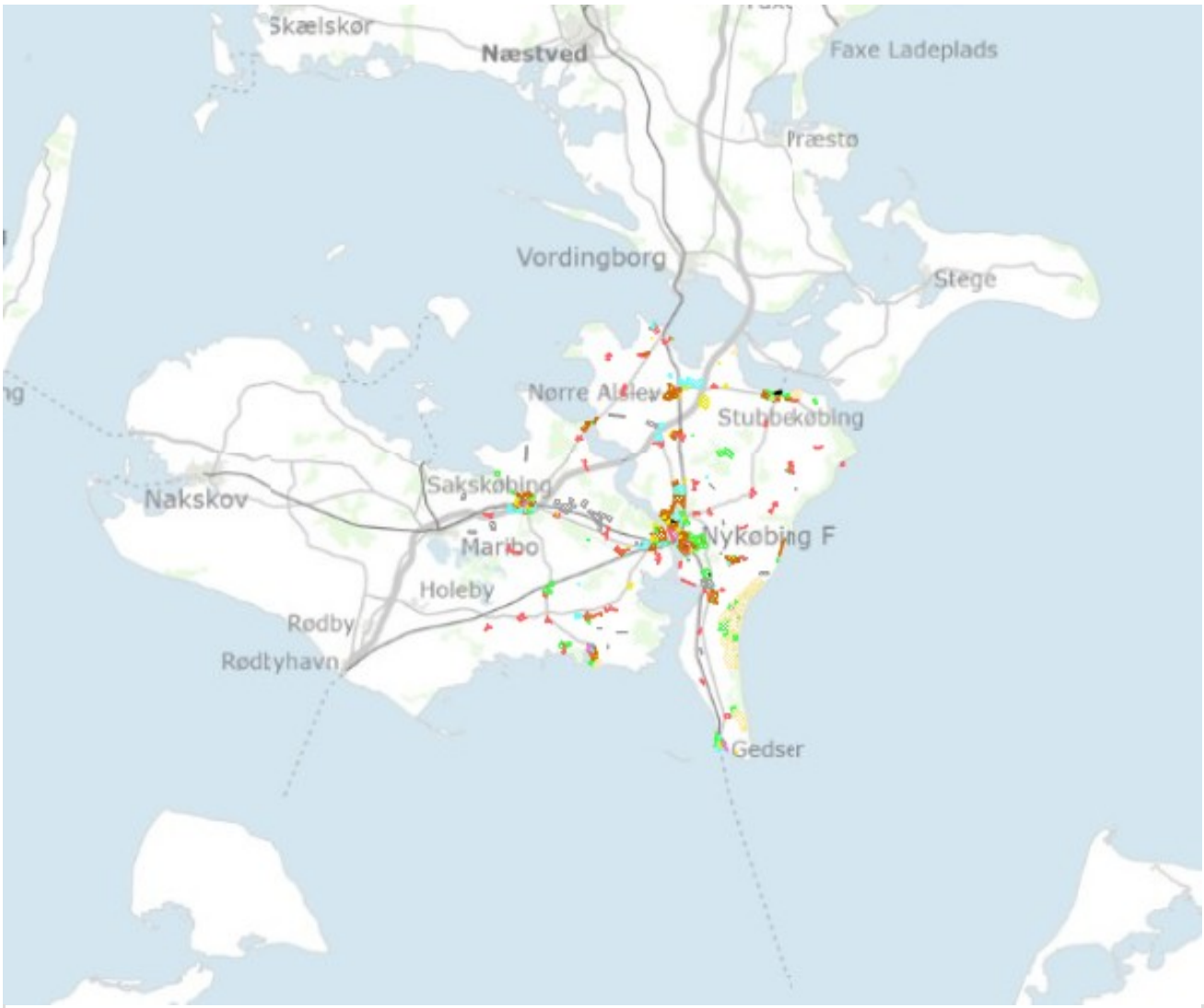
Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## Udstykning

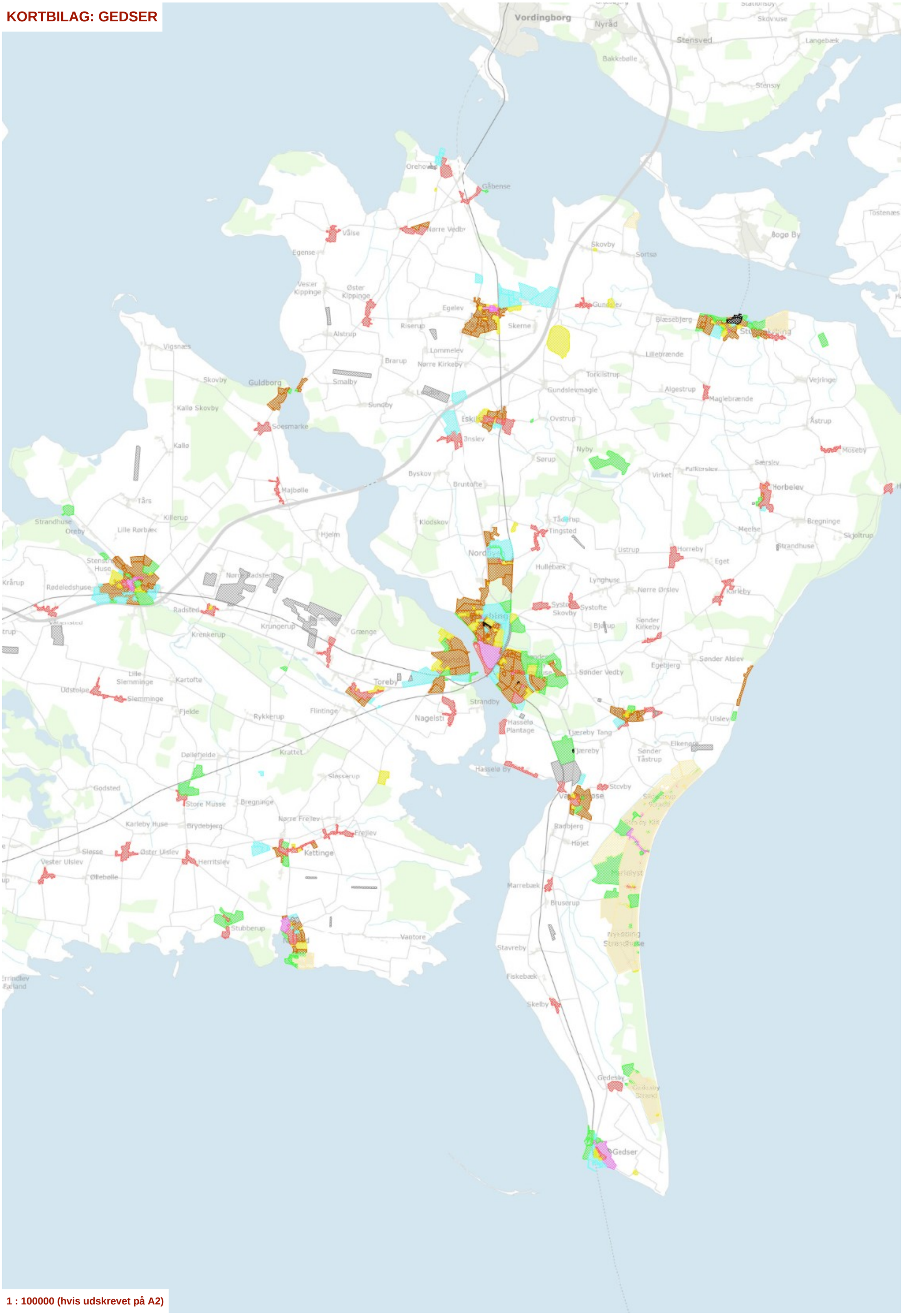
Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDSER

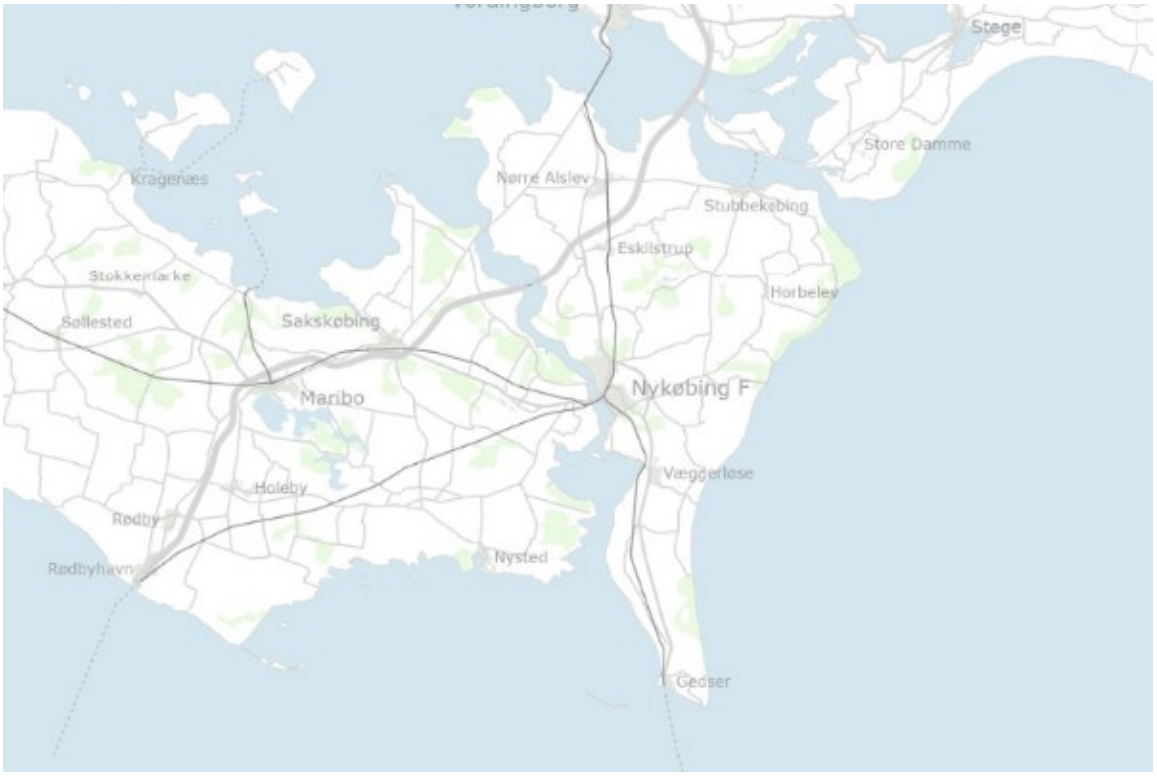



KommunePlanRammeKladde

# KORTBILAG: GEDSER



# GEDS BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - SKELBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer for butikker til områdets egen forsyning.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

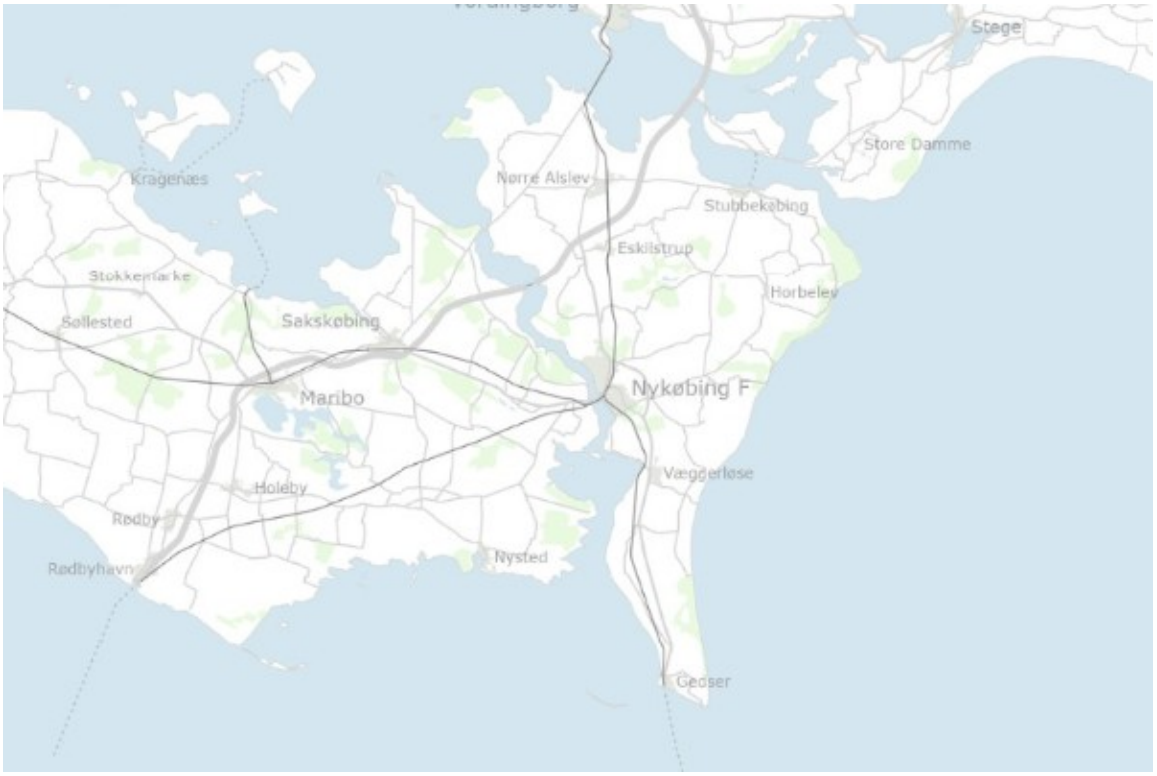
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# GEDS BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - GEDESBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer for butikker til områdets egen forsyning

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.
Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

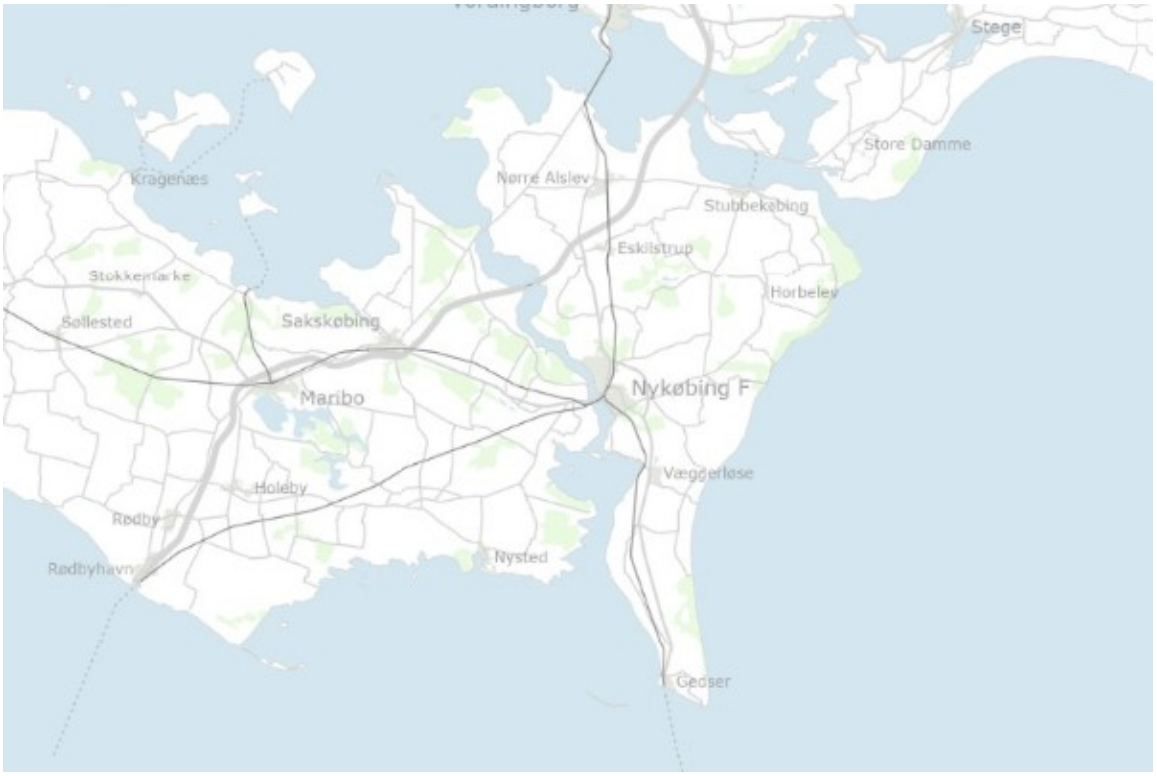
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# GEDS BE3 - BYMIDTEN GEDSER




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Offentlig service og administration, butikker, liberalt erhverv, boliger samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2. Denne ramme gælder for områderne GEDS BE3 og BE4 samlet.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2.

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

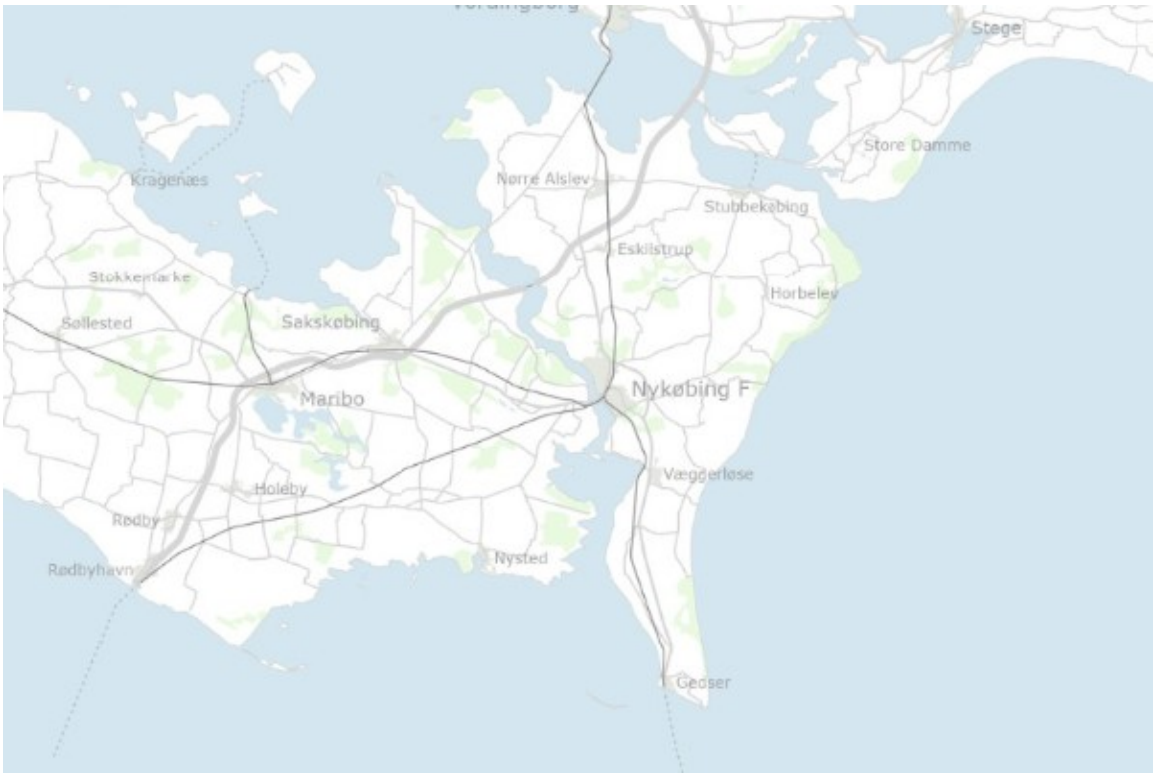
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m
Andet: Nybyggeri skal gives en udformning og placering, der er i overensstemmelse med områdets særlige karakter af stations- og havneby og under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i området.
Bevaringsværdige bygninger kan bevares og genopføres med samme bygningshøjde som den oprindelige bygningshøjde.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDS BE4 - BLANDET BOLIG OG ERHVERV - GEDSER




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Offentlig service og administration, butikker, liberalt erhverv, boliger samt mindre, ikke generende
fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.
Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m2. Denne ramme gælder for områderne GEDS BE3
og BE4 samlet.
Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.
Max. antal etager, 2,5.
Max. bygningshøjde 10 m.
Andet: Nybyggeri skal gives en udformning og placering, der er i overensstemmelse med områdets særlige karakter af stations- og havneby og under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i området.
Bevaringsværdige bygninger kan bevares og genopføres med samme bygningshøjde som den oprindelige bygningshøjde.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

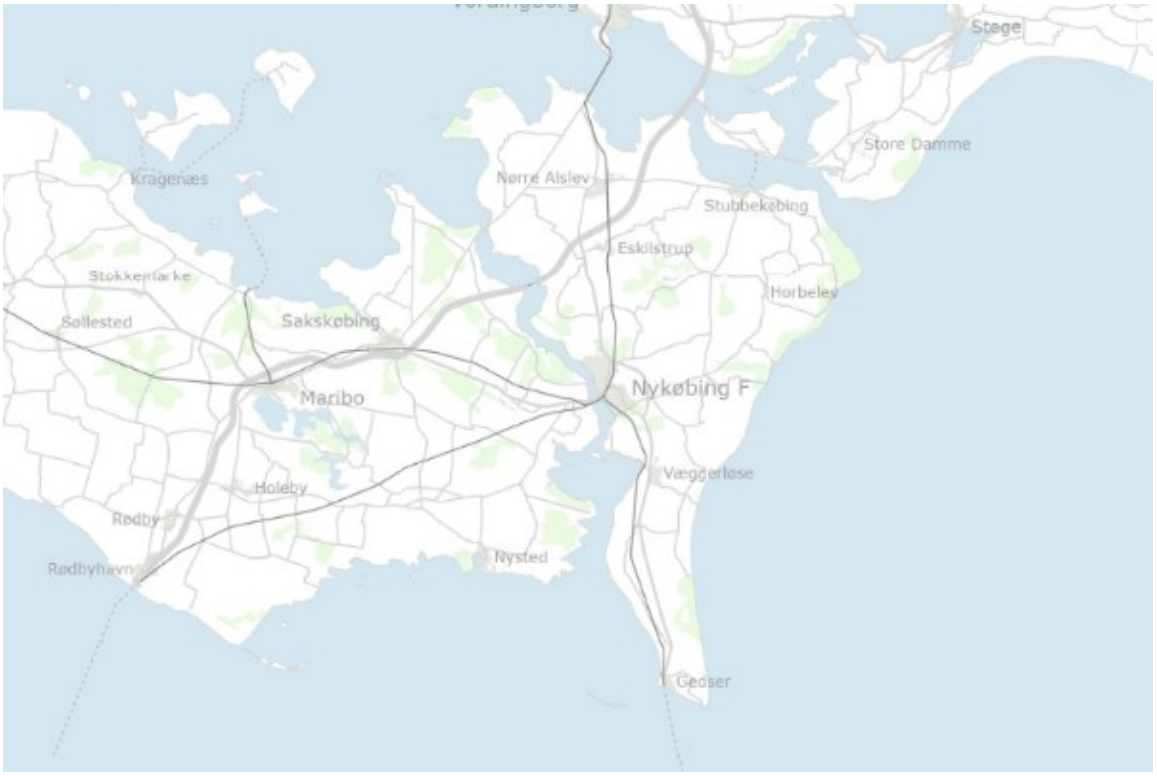
**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# GEDS E1 - HAVNEFORMÅL GEDSER




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **havneerhvervsområde**

Havneformål, tekniske anlæg, transport-, engros- og ekspeditions- og værkstedsvirksomhed, som har naturlig driftsmæssig tilknytning til havne- og fiskeriformål samt offentligt og privat service samt kulturformål, herunder administration og serviceformål såsom feriehotel, ferielejligheder, restaurationer, cafeer, kasino, butikker, udstillings- og informationscenter, og lignende faciliteter med naturlig tilknytning til en transport korridor.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 80.
Max. antal etager, 4.
Max. bygningshøjde 15 m
Andet: Tekniske anlæg med tilknytning til havnedriften kan tillades med større højde.

---

**Udstykning**

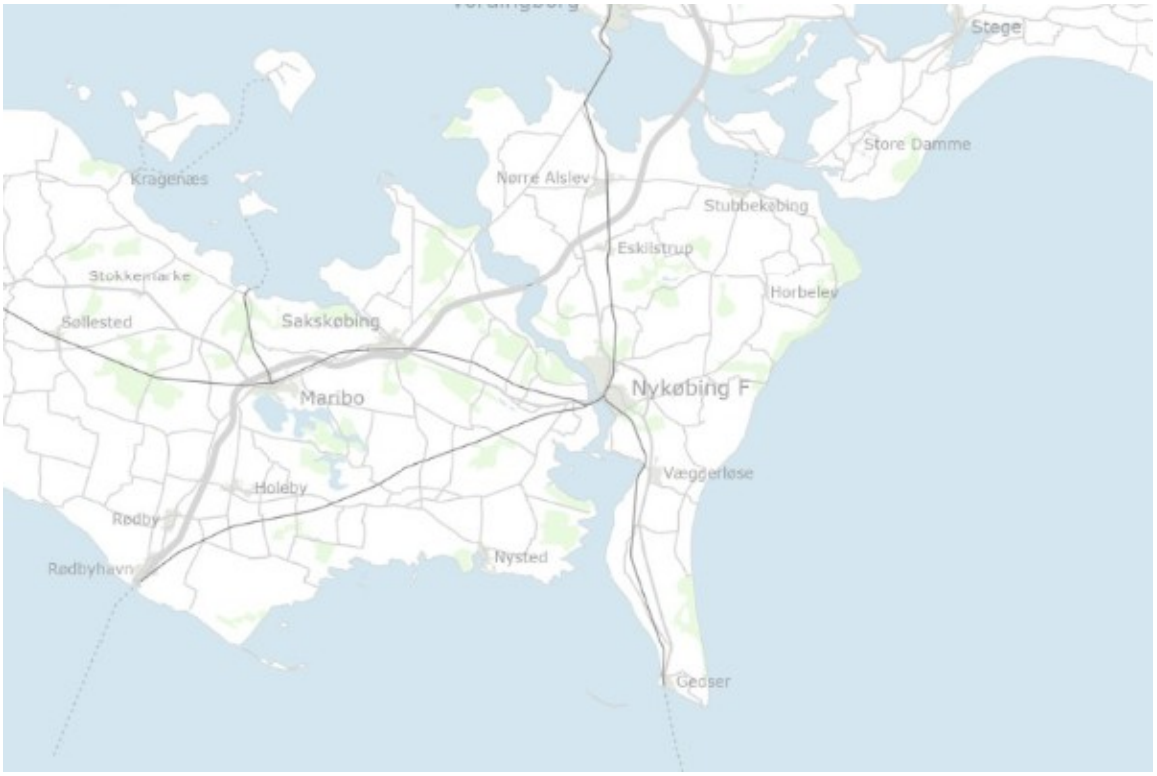
Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Særlige bestemmelser**

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# GEDS E2 - ERHVERVSOMRÅDE GEDSER




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **havneerhvervsområde**

Erhvervsområde. Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Rumfangsbestemmelse (m3 pr. m2) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50.
Max. antal etager, 2
Max. bygningshøjde 8,5 m

---

**Udstykning**

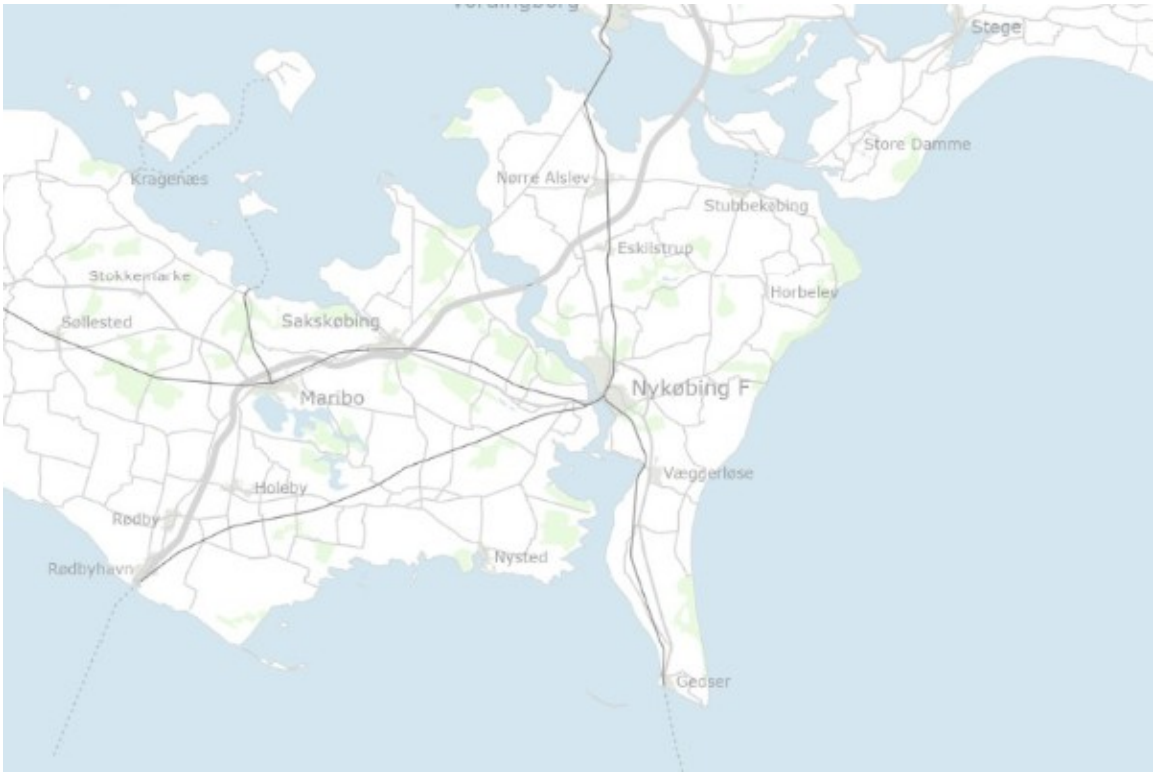
Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Opholds- og friarealer**

Der etableres beplantningsbælte mod det åbne land.

# GEDS R1 - FERIECENTER GEDSER




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter/ferielejligheder, fritidsfaciliteter i tilknytning til feriecenter, restaurant- og hotelvirksomhed (kongresfaciliteter).

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 6,5 m

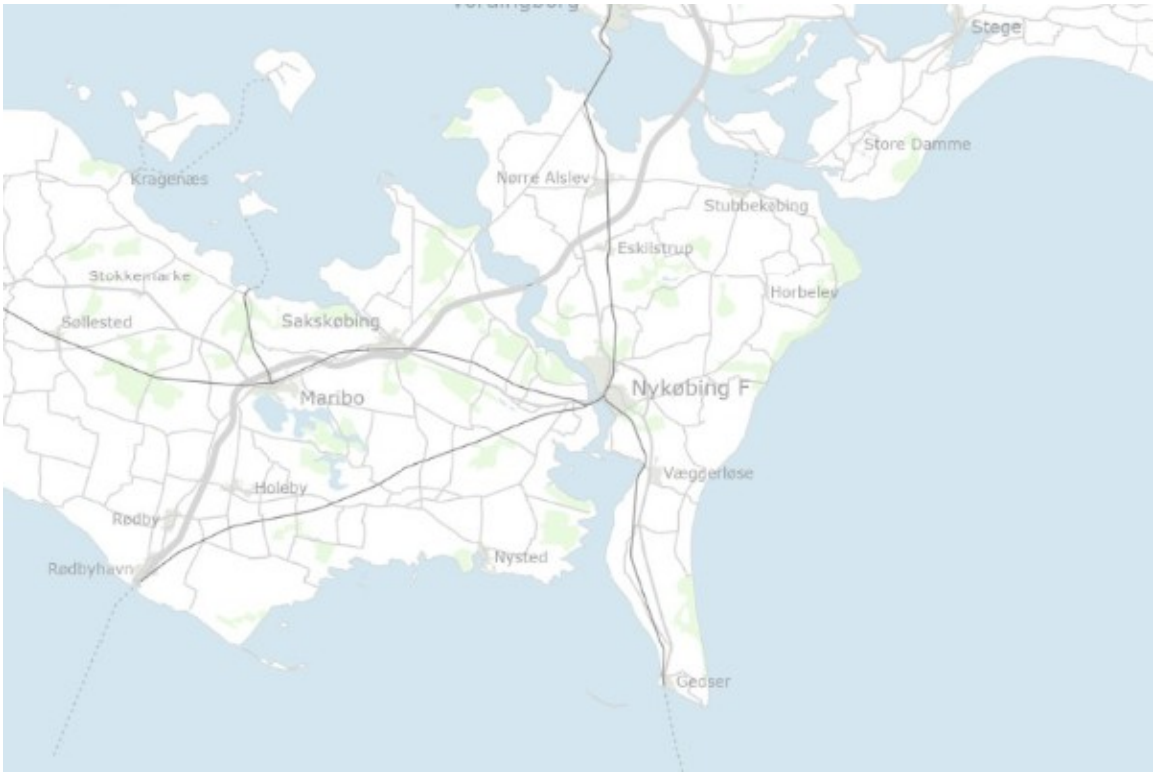
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Særlige bestemmelser**

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# GEDS R10 - FERIEHUSBEBYGGELSE - VESTERLED




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Sommerhusområde

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

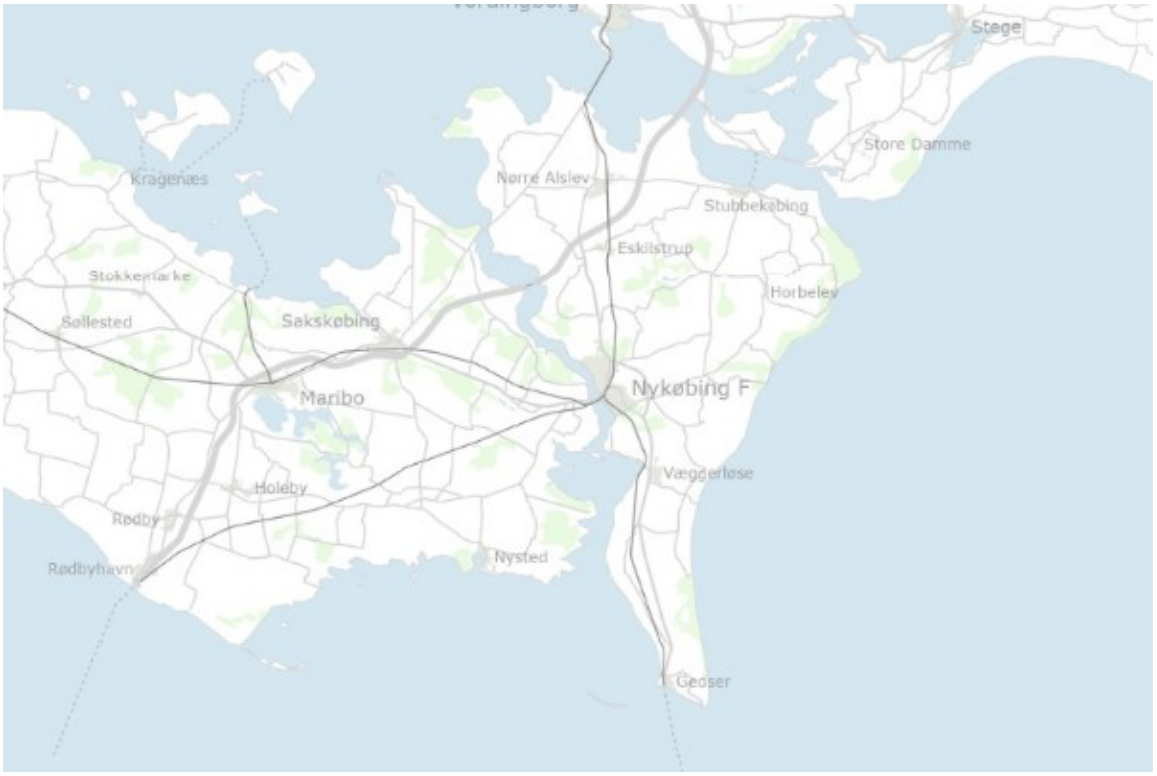
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDS R11 - FERIEHUSBEBYGGELSE - VESTERHAVE




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Feriehusbebyggelse i landzone

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

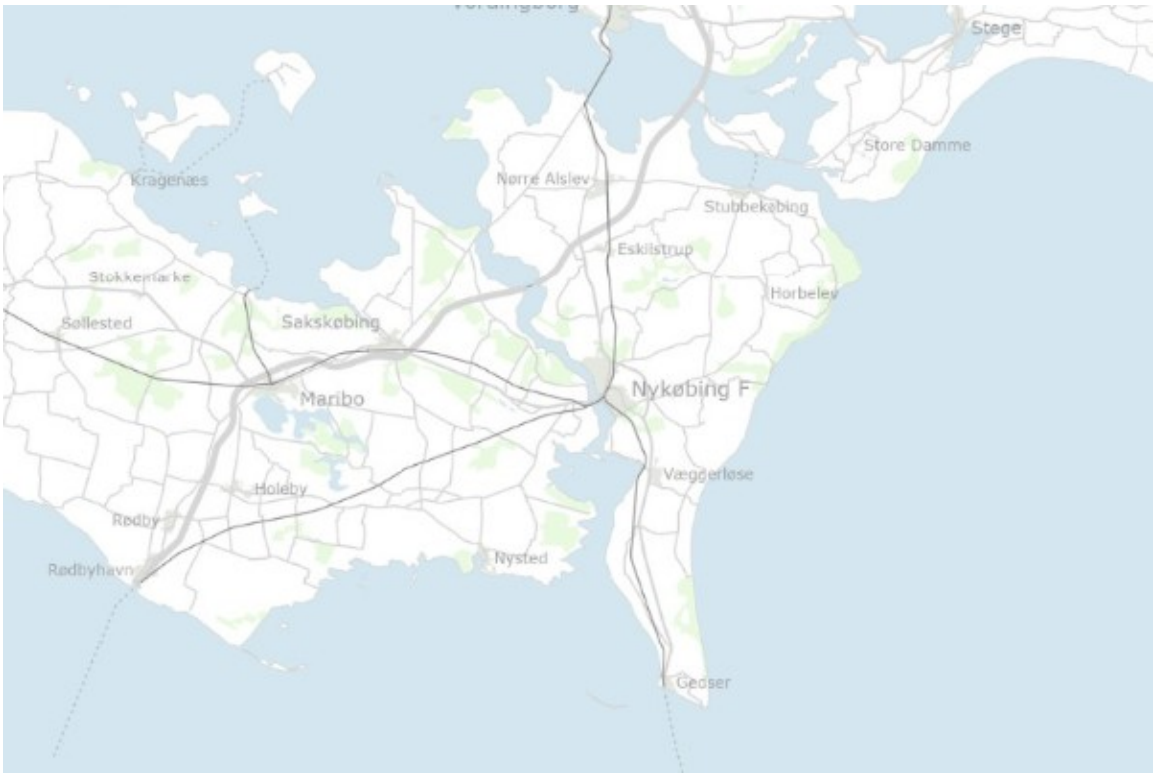
**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Særlige bestemmelser**

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# GEDS R2 - LYSTBÅDEHAVN GEDSER




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Offentligt formål, lystbådehavn, offentlige og private servicefaciliteter, der naturligt hører hjemme i en lystbådehavn (servicefaciliteter og butikker med tilknytning til lystbådehavnen, restaurant, cafe og lignende samt værksteder og oplag med driftsmæssig tilknytning til lystbådehavnen.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m

---

**Udstykning**

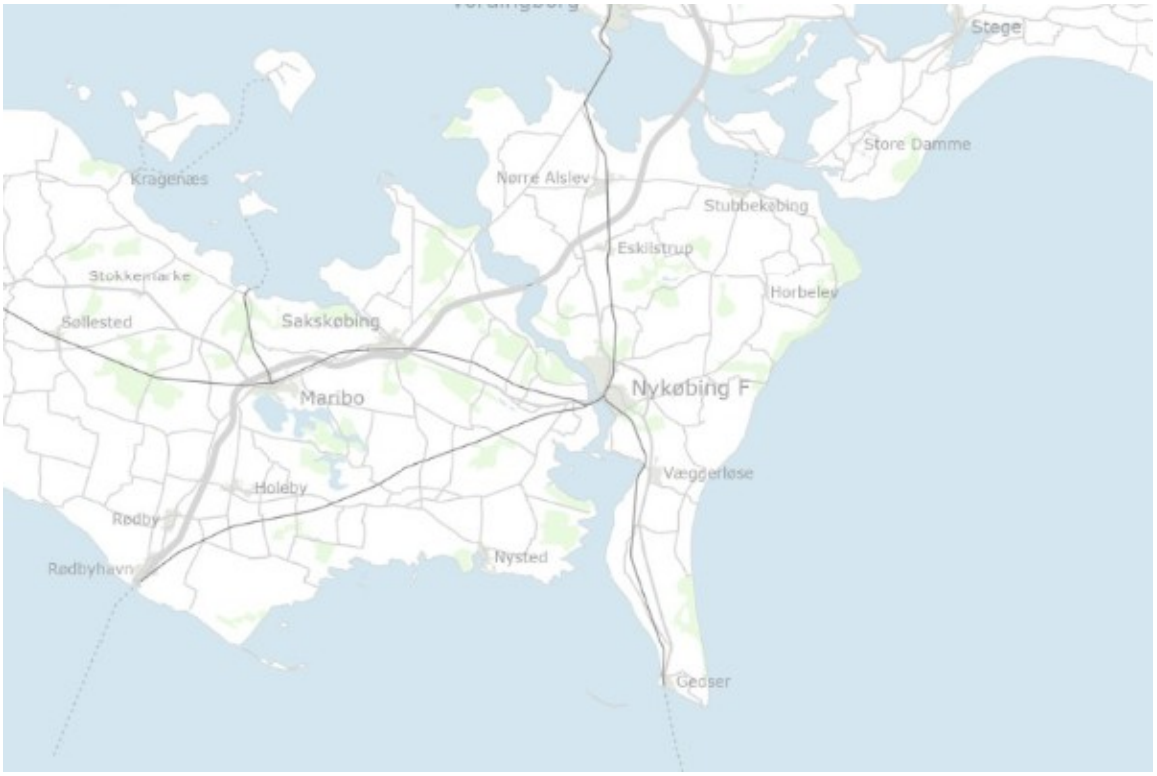
Rammen regulerer ikke udstykning

---

**Særlige bestemmelser**

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# GEDS R3 - OFFENTLIGT FRIAREAL GEDSER




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentligt formål (offentligt tilgængeligt friareal).

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone og landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Der kan placeres shelters, læskure og lignende inventar som har naturlig tilknytning til og som kan indpasses i et naturområde.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Særlige bestemmelser**

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# GEDS R4 - GRØNT OMRÅDE GEDESBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Rekreative offentlige formål (grønt område, primecamping eller lignende).

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

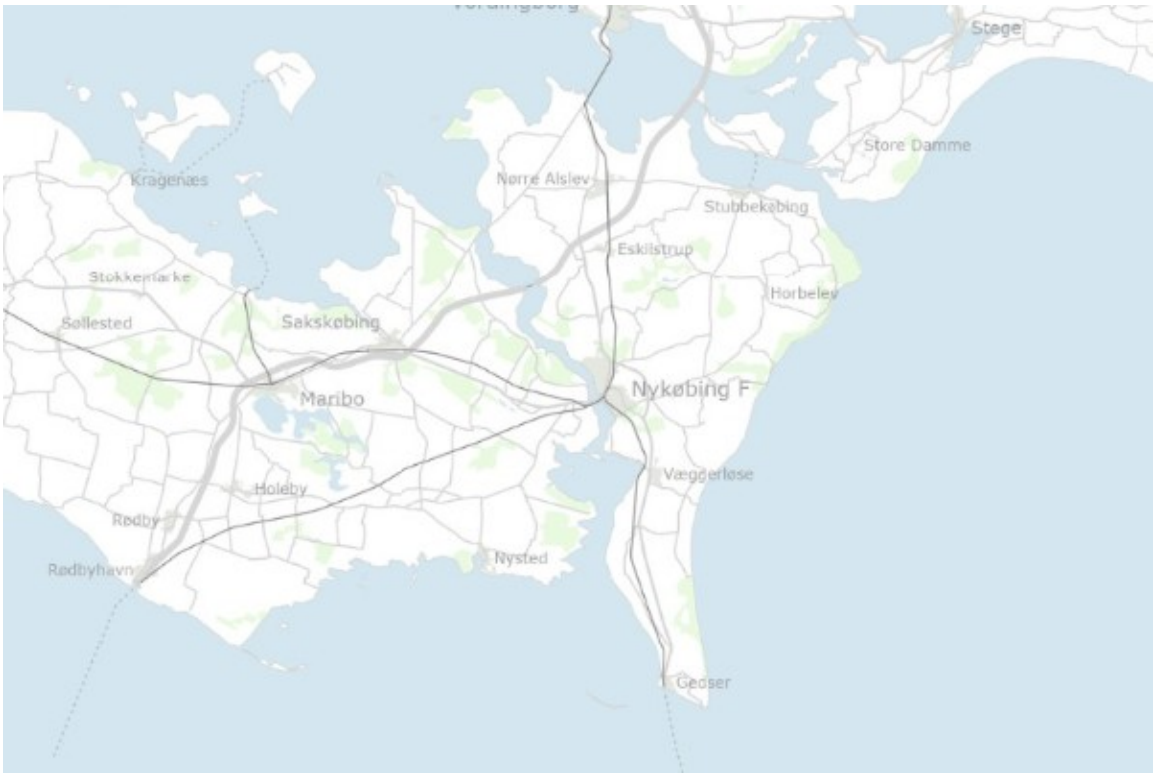
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Områdets friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige f.eks. toiletbygninger.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDS R5 - SOMMERHUSOMRÅDE FERIECENTRE - GEDESBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

**Zonestatus**

Planlagt zone er **sommerhusområde**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

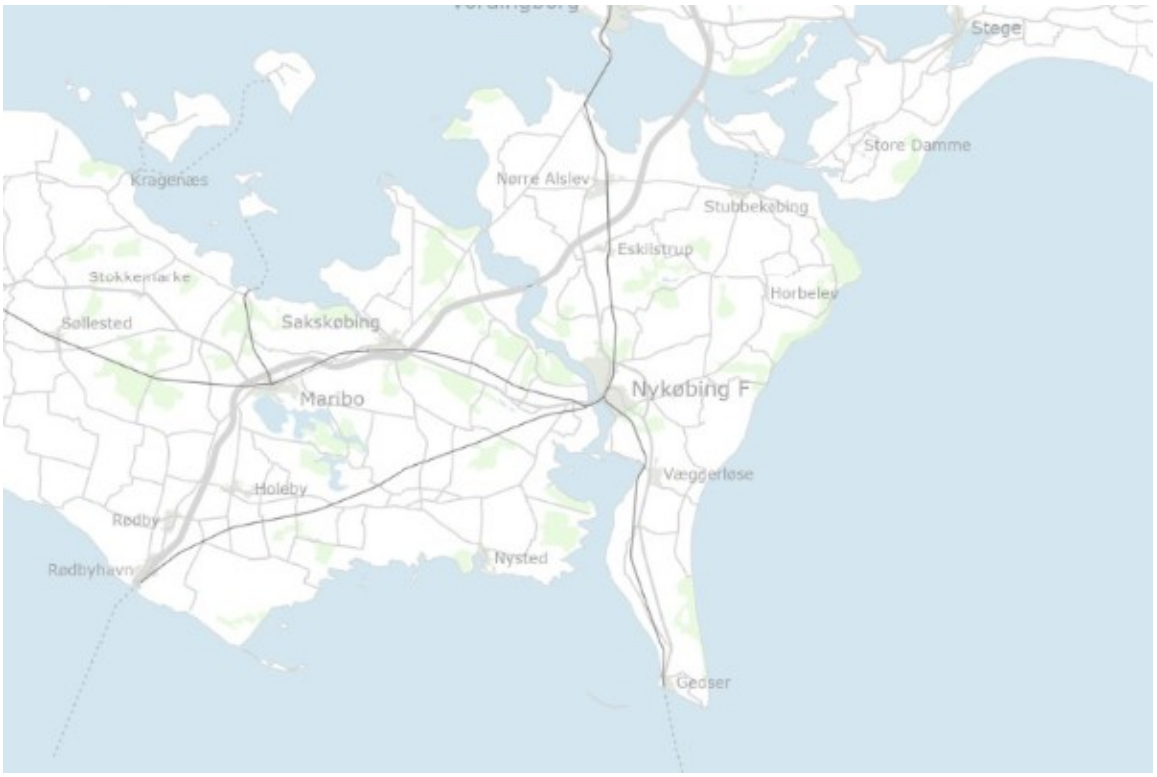
Bebyggelsesprocent for området under et, 15%.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 6,5 m

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDS R7 - SOMMERHUSOMRÅDE FERIECENTRE - GEDESBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

**Zonestatus**

Planlagt zone er **sommerhusområde**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

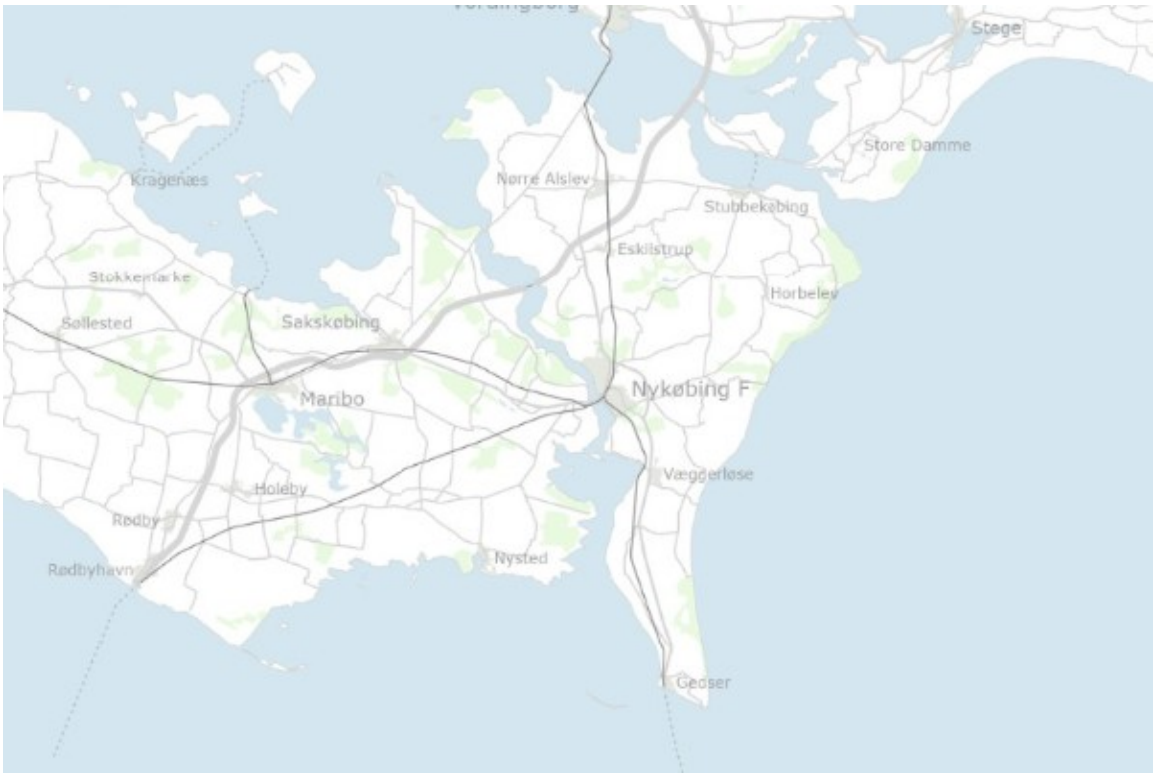
Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 6,5 m

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDS R8 - FERIEKOLONIER OG OFFENTLIGE FORMÅL VED BØTØGÅRDSVEJ




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **område til offentlige formål**

Feriekoloniformål og offentlige formål

**Zonestatus**

Planlagt zone er **landzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

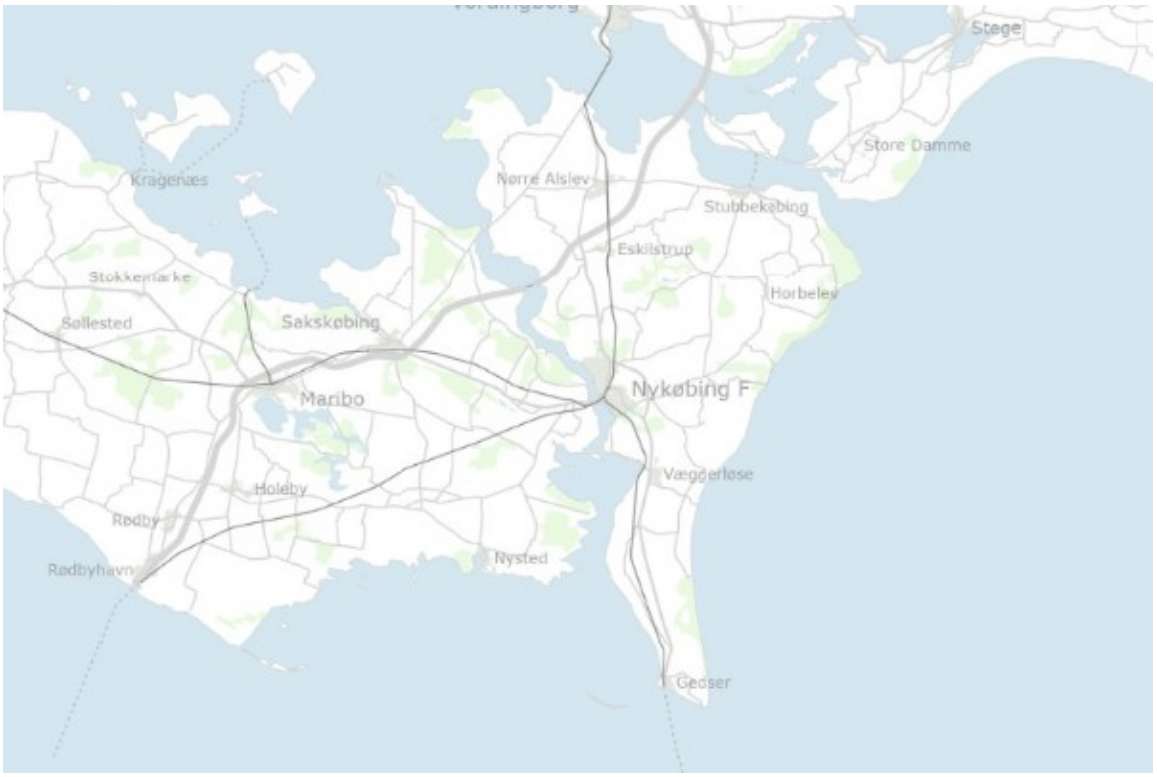
Bebyggelsesprocent for området under et, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 6,5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDS R9 - IDRÆTSANLÆG GEDSER




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Rekreative offentlige formål (idrætsplads, klubhus og lignende)

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.
Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 15 m

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Opholds- og friarealer**

Se generelle bestemmelser

**Infrastruktur**

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

**Særlige bestemmelser**

Se generelle rammebestemmelser

# GEDS S1 - SOMMERHUSOMRÅDE KOBBELSØ




## Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealet ligger i sommerhuszone

## Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 6,5 m.

### For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

---

### Udstykning

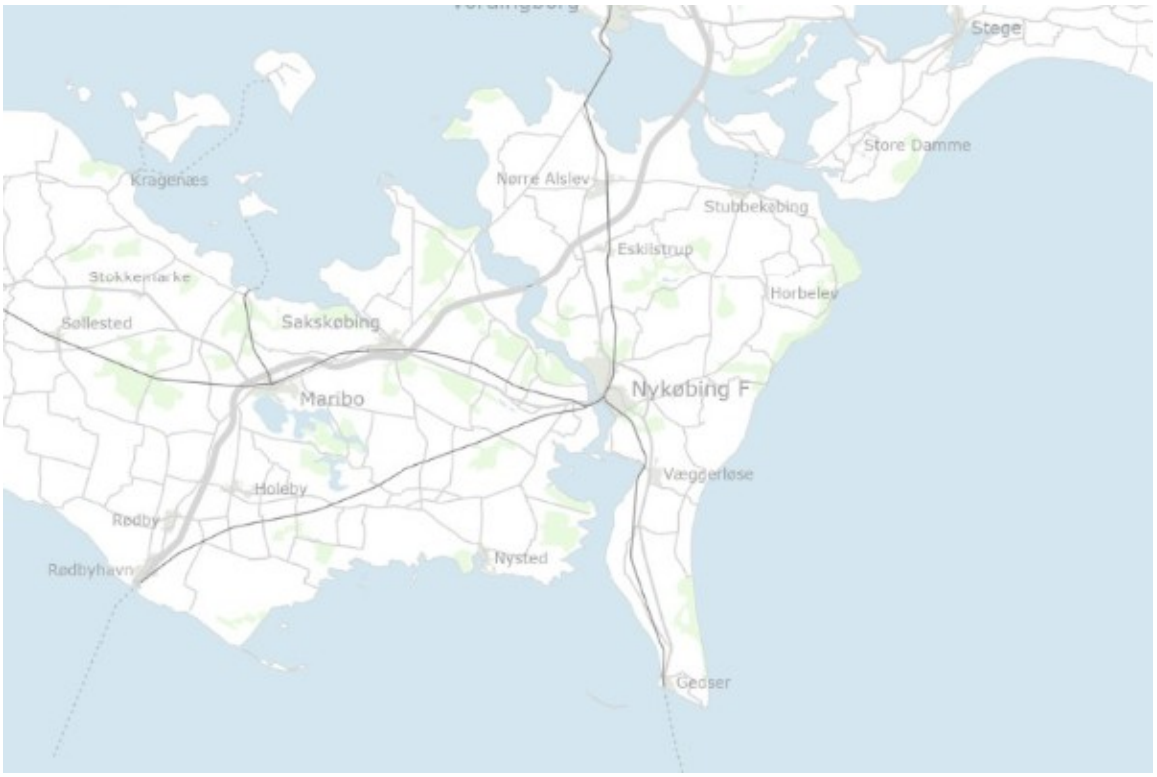
Rammen regulerer ikke udstykning

---

### Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser.

# GEDS S3 - SOMMERHUSOMRÅDE - GEDESBY




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusbebyggelse.

**Zonestatus**

Planlagt zone er **sommerhusområde**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.
Max. antal etager, 1.
Max. bygningshøjde 5 m.

---

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDS O2 - KULTUR OG FRITID CENTER FRIISENFELDT




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Offentlige kulturelle formål. Området må kun anvendes til kulturcenter og dertil naturligt tilknyttede faciliteter, såsom restaurant, café, kursusvirksomhed, friluftsscene, park, skulpturpark, overnatningsmulighed og lignende.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan kun i begrænset omfang opføres nyt byggeri. Aktiviteter skal så vidt muligt foregå i eksisterende bygninger.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

# GEDS O5 - SOMMERHUSOMRÅDE PARKERINGSPLADSER - GEDESBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads)

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Områdets friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige f.eks. toiletbygninger.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDS O6 - SOMMERHUSOMRÅDE PARKERINGSPLADSER - GEDESBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads)

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Områdets friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige f.eks. toiletbygninger.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDS O7 - SOMMERHUSOMRÅDE PARKERINGSPLADSER - GEDESBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads)

## Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

## Bebyggelsesomfang

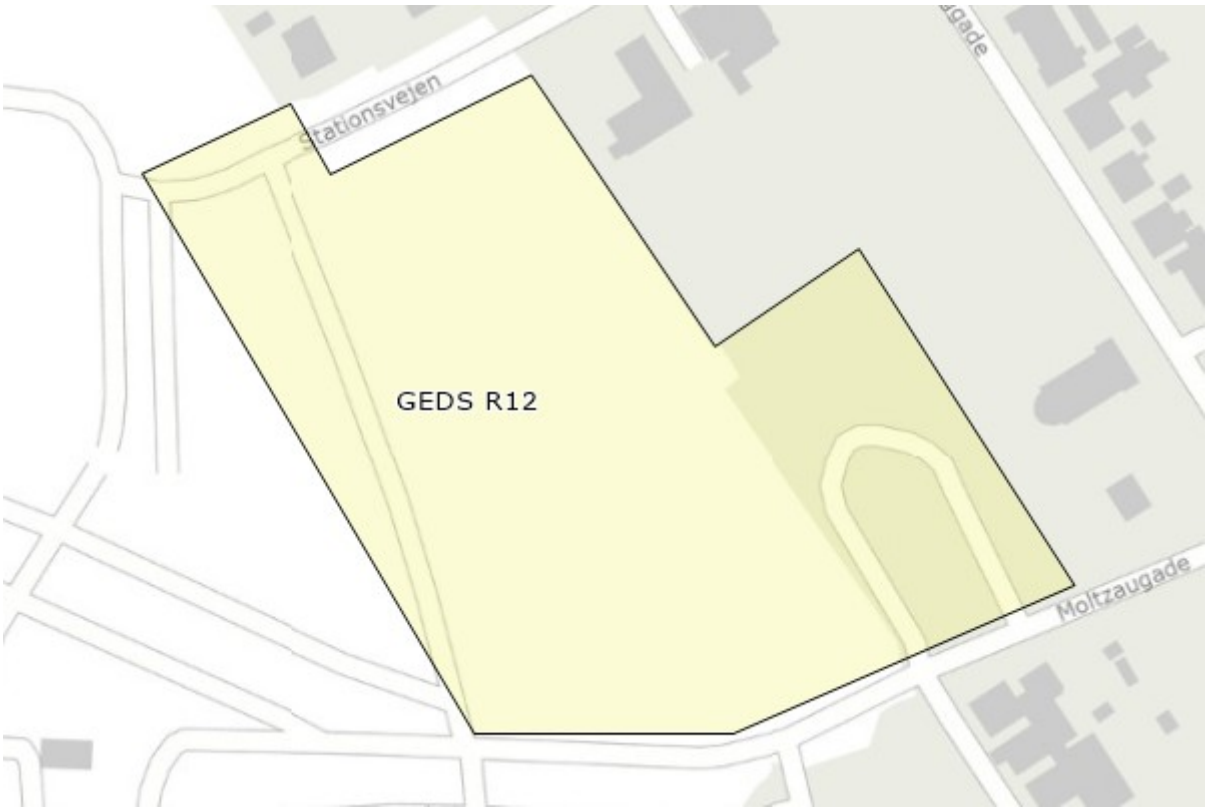
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Områdets friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige f.eks. toiletbygninger.

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDS R12 - OFFENTLIGE FORMÅL - FRITIDSANLÆG




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål ? museum, fritidsanlæg, bypark, idrætsanlæg o. lig

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 50. Max. antal etager, 4. Max. bygningshøjde 15 m Andet: Enkelte bygninger med ?landmark-placering? kan tillades med større bygningshøjde og etageantal

## For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser.

# GEDS R13 - OFFENTLIGE FORMÅL - FRITIDSANLÆG




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål museum, fritidsanlæg, bypark, idrætsanlæg o. lign.

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 50. Max. antal etager, 4. Max. bygningshøjde 15 m Andet: Enkelte bygninger med ?landmark-placering? kan tillades med større bygningshøjde og etageantal

## For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser.

# GEDS R14 - OFFENTLIGE FORMÅL - FREDSKOV




## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål ? Fredskov med mulighed for indretning af stier

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelse er ikke tilladt

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

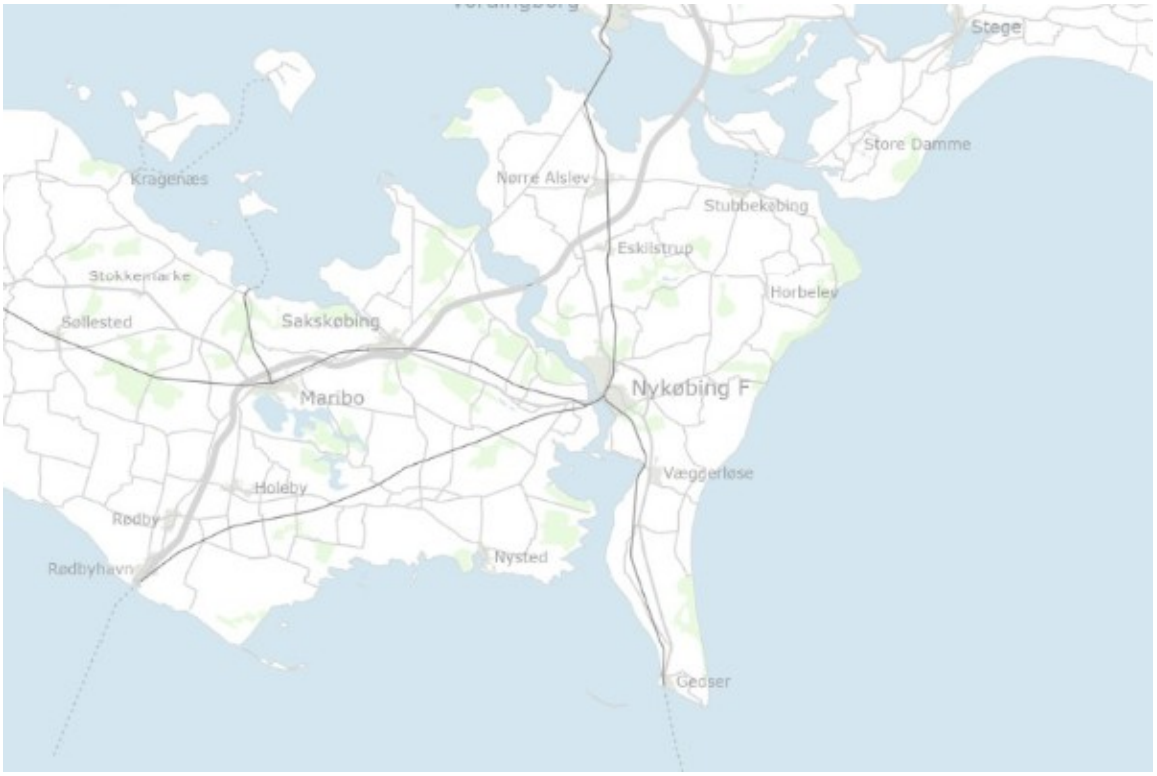
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

# GEDS T1 - TEKNISK ANLÆG




**Anvendelse**

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Teknisk anlæg, forsyningsvirksomhed (halmvarmeværk).

**Zonestatus**

Planlagt zone er **byzone**

**Bebyggelsesomfang**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.
Max. bygningshøjde 8,5 m. Enkelte bygningsdele, f.eks. skorstene kan gives en højde over 8,5 m.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDS T2 - VINDMØLLEOMRÅDE - STAVREBY




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanens afsnit om store vindmøller
http://guldborgsund.viewer.dkplan.niras.dk/plan/10#/1522

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# GEDS T3 - SOLVARMEANLÆG I GEDSER




## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Der kan på området opføres de for anlæggets drift, nødvendige bygninger , samt bygninger der relatere sig til driften og oplysning omkring solvarmeanlæg.

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealet ligger i Landzone

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

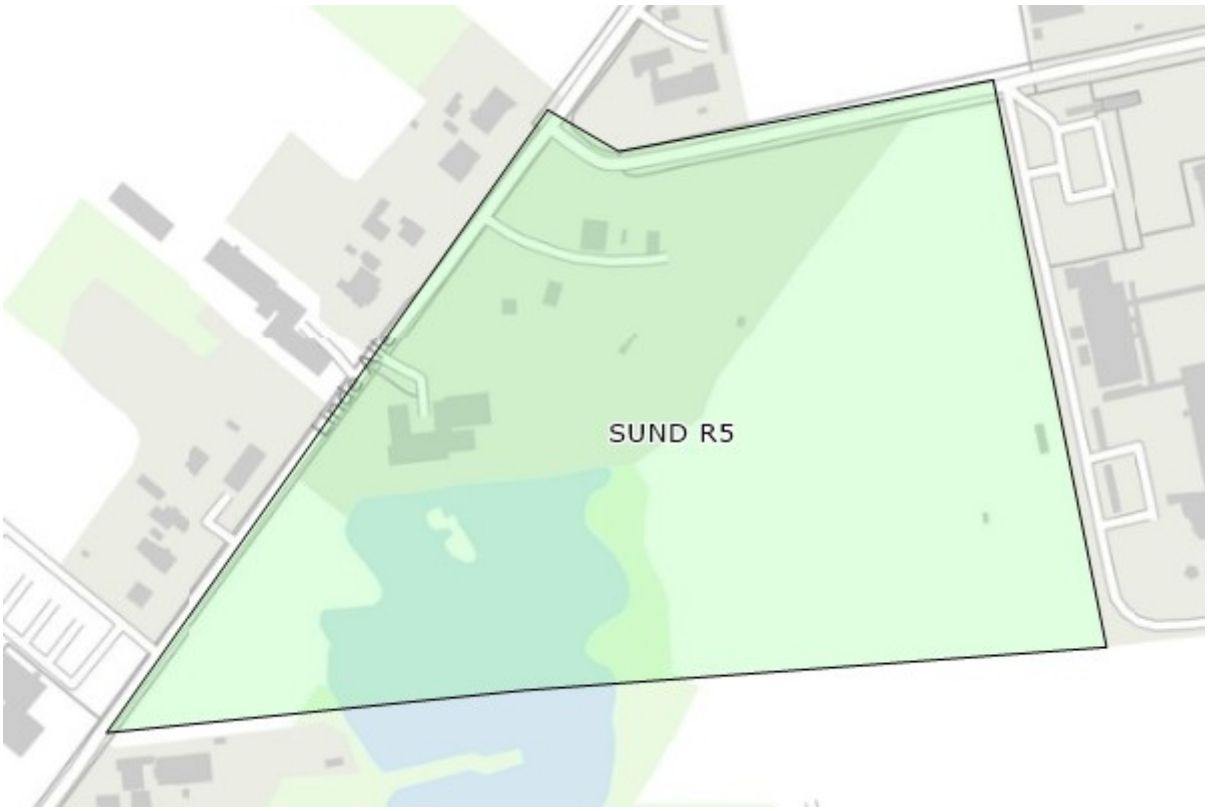
## Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

## Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser

# SUND R5 - FRITIDSOMRÅDE SUNDSKOLEN




## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Kollektive fritidsaktiviteter og offentlige fri arealer (grønt område). Inden for området må der opføres nødvendige bygninger til forskellige former for fritidsaktiviteter, når disse kan forenes med områdets karakter af et samlet grønt område

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

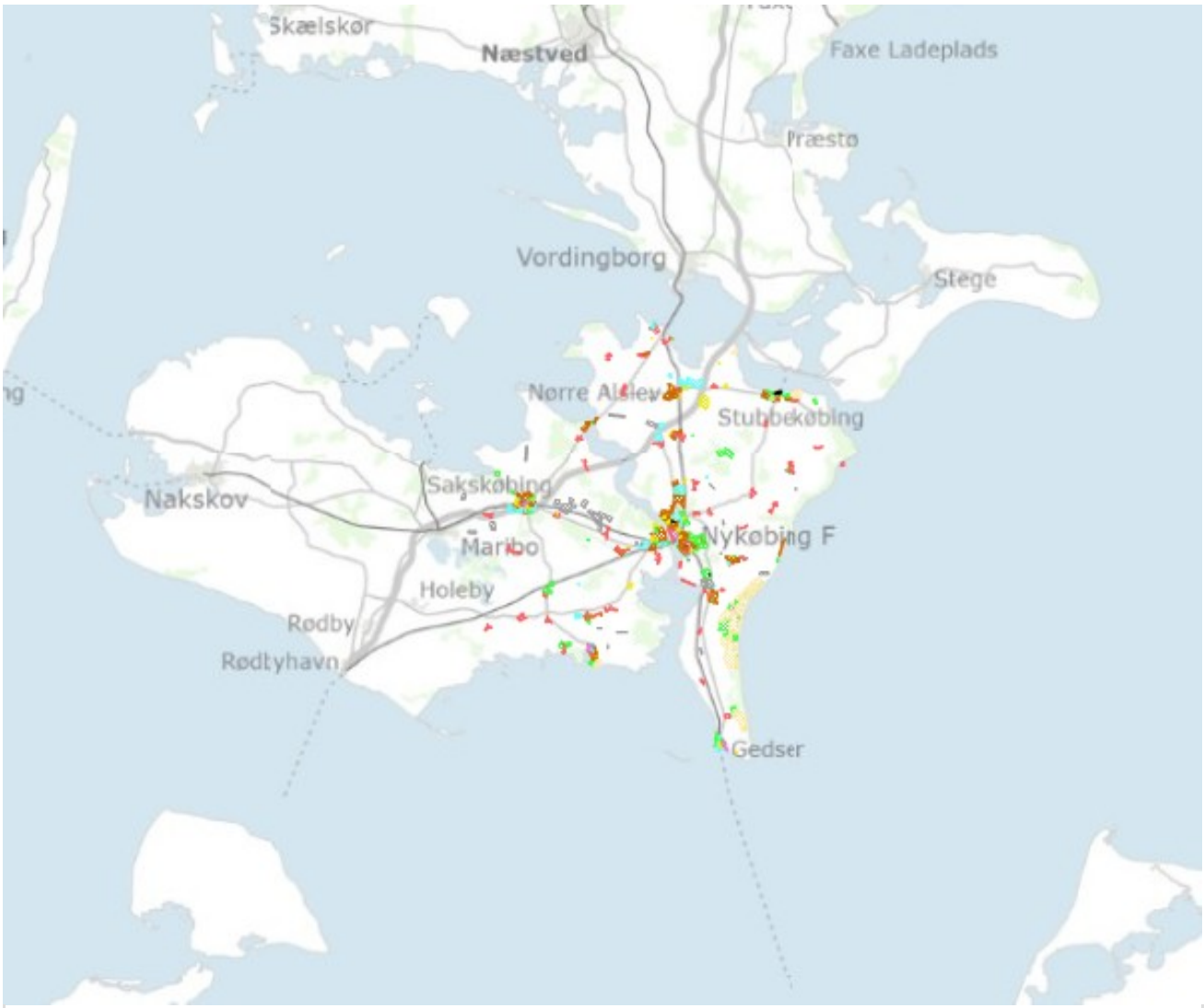
## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# SØG PÅ KORT




KommunePlanRammeKladde