



RETTELSESBLAD TIL FORSLAG TIL LOKALPLAN 223

BILAGET TIL INDSTILLINGEN TIL ENDELIG VEDTAGELSE AF LOKALPLAN 223
BESKRIVER FORSLAG TIL ADMINISTRATIVE RETTELSER I LOKALPLANEN

DE FORESLÅEDE ÆNDRINGER VEDRØRER TEKSTÆNDRINGER TIL ENKELTE BESTEMMELSER.

Indledning og baggrund

De i bilaget foreslåede ændringer til tre af lov-paragrafferne i lokalplan 223 sker på baggrund af dels et behov for præciseringer, dels et nyt vidensgrundlag, der er opnået siden lokalplanforslagets godkendelse i januar 2025.

21. AUGUST 2025

SAGSBEHANDLER:
JAKOB MATZEN

De foreslåede ændringers karakter og indhold vurderes *ikke* at udløse behovet for en supplerende høring inden endelig vedtagelse af lokalplan 223. Dette er vurderet ud fra at de foreslåede ændringer justerer og præciserer bestemmelserne for nybyggeriet, men grundlæggende ikke ændrer på det overordnede bygningsudtryk, placering eller maksimale bygningshøjde, der muliggøres med lokalplanen. Uanset ovenstående kan byrådet i Guldborgsund Kommune beslutte, at lokalplanforslaget udsendes i en kort supplerende høring, hvis alle eller nogle af de foreslåede ændringer besluttet.

Administrationen foreslår følgende fem ændringer indarbejdet i lokalplan 223 inden bekendtgørelse:

1. Det foreslås, at teksten i § 4. UDSTYKNING, stk. 4.2:

"I delområde I kan nybyggeri jf. §§ 6.1 – 6.3 sokkeludstykket. Ved sokkeludstyknings skal tillægges et randareal på 1 meters dybde langs byggeriets yderfacader i stueetagen."

ændres til:

"I delområde I kan nybyggeri jf. §§ 6.1 – 6.3 sokkeludstykket. Ved sokkeludstyknings skal tillægges et randareal i minimum 1 meters bredde langs byggeriets yderfacader i stueetagen."

2. Det foreslås, at teksten i § 4. UDSTYKNING, stk. 4.3:

"I delområde I kan der ved sokkeludstyknings placeres matrikelskel i en afstand ned til 1 meter fra bygningsfacade i stueetage."

ændres til:

"I delområde I skal der ved sokkeludstyknings placeres matrikelskel i en afstand på minimum 1 meter fra bygningsfacade i stueetage."

Begrundelse:

De oprindelige formuleringer af bestemmelsens stykker 4.2 og 4.3 vurderes som værende for upræcise.

Med forslag til formuleringen om *bredde* i stedet for *dybde*, samt de nye

'minimums-bestemmelser', er det gjort mere tydeligt, at sokkeludstyknings og matrikelskel ikke må ligge nærmere bygningsfacader end 1 m.

3. Det foreslås, at sidste sætning i § 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG, stk. 6.4, på s. 37 udgår, så bestemmelsen:

"6.4

I delområdet I må bygningshøjden inden for byggefelt Ia ikke overstige 24 meter målt fra ny kote jf. § 14.4 og som vist på kortbilag 8. Den maksimale højde må overskrides med +2 meter til tagteknik, installations- ventilationsanlæg samt elevatorårne m.v. Tagteknik skal fortrinsvis placeres på de lavereliggende tage."

ændres til:

"6.4

I delområdet I må bygningshøjden inden for byggefelt Ia ikke overstige 24 meter målt fra ny kote jf. § 14.4 og som vist på kortbilag 8. Den maksimale højde må overskrides med +2 meter til tagteknik, installations- ventilationsanlæg samt elevatorårne m.v."

Begrundelse:

Den oprindelige formulering af bestemmelsen hindrer ikke, at der også kan godkendes placering af tagteknik på højest beliggende tagflade(r). Den anses derfor som misvisende og den pågældende sætning foreslås derfor slettet, mens det med den ændrede formulering ikke hindres, at der kan placeres tagteknik på alle de tagflader, hvor behovet opstår.

4. Det foreslås, at teksten om etagehøjdeangivelsen i § 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG, stk. 6.7, på s. 37:

"6.7

I delområdet I skal stueetager inden for byggefelt Ia etableres med en etagehøjde på minimum 5 m."

ændres til:

"6.7

I delområdet I skal stueetager inden for byggefelt Ia etableres med en etagehøjde på minimum 4,5 m."

Begrundelse:

Ændringsforslaget er opstået ud fra bygningsmæssige overvejelser om de funktioner, der tænkes placeret i stueetagen, og drøftelser med kommunens arkitektrådgiver om bygbarhed af et kommende nyt rådhus for byen. Bestemmelsens nye og lavere minimums etagehøjde påvirker ikke den fastlagte maksimumshøjde af det samlede byggeri.

Et lavere krav til minimums etagehøjde vurderes ikke at ændre væsentligt på det samlede byggeris facadeudtryk og hindrer samtidig ikke, at der projekteres for etagehøjder for hele eller dele af stueetagen, der er højere end 4,5 m, hvis dette ønskes i det endelige projekt.

5. Det foreslås, at bestemmelsen om lavenergibebyggelse i §15.1 på side 42 justeres i overensstemmelse med gældende bygningsreglement, så teksten:

”§ 15. LAVENERGIBEBYGGELSE

15.1

Al bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse iht. gældende bygningsreglement.”

ændres til:

”§ 15. LAVENERGIKLASSE

15.1

Nybyggeri, der ønskes opført som lavenergiklasse, skal opføres iht. kravene i gældende bygningsreglement.”

Begrundelse:

Det gældende bygningsreglement BR 18 fastlægger i kapitel 25 kun frivillige krav til *lavenergiklasse*, hvor udtrykket *lavenergibebyggelse* ikke benyttes.

Der ses derfor behov for at justere teksten i bestemmelsen, så den er i overensstemmelse med gældende bygningsreglement.

Videre proces

Hvis Guldborgsund Kommunes Byråd beslutter at vedtage lokalplan 223 endeligt med alle eller nogle af de foreslåede ændringer, indarbejdes de vedtagne ændringer i lokalplan 223, sammen med eventuelle ændringer, der opstår ud fra de indgåede høringssvar, inden den bekendtgøres endeligt.

Bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan skal ske senest 8 uger efter den endelige vedtagelse i byrådet.