



GULDBORGSUND

LOKALPLAN 236

NYKØBING F HAVN SYD

UDVIKLING AF ET OMRÅDE VED SYDHAVNSGADE OG FEJØGADE I NYKØBING FALSTER HAVN



GULDBORGSUND KOMMUNE JANUAR 2025

HVAD ER EN LOKALPLAN?

INDHOLD

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

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

TILVEJEBRINGELSE

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

OFFENTLIG DEBAT

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

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

DISPENSATIONER

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

OFFENTLIG HØRING

Økonomiudvalget har d. 13. januar 2025 vedtaget at sende forslag til lokalplan 236 i 4 ugers offentlig høring i perioden d. 22. januar til og med d. 18. februar 2025.

Eventuelle indsigelser og bemærkninger skal afgives senest d. 18.02.2025 via kommunens høringsportal:

[236 Nykøbing F Havn, Udvikling af et område ved Sydhavnsgade og Fejøgade i Nykøbing Falster Havn - Lokalplanportal - Guldborgsund Kommune](#)

Guldborgsund Kommune
Teknik og Miljø
Parkvej 37
4800 Nykøbing F

Indsigelser og bemærkninger skal være kommunen i hænde senest d. 18.02.2025

INDHOLD

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål	4
Baggrund	4
Området i dag	7
Historie	8
Området i fremtiden	9
Anvendelse	9
Trafikforhold	9
Bebyggelse	9
Grønne byrum og forbindelser	9
Ubebyggede arealer	10
Parkering og tekniske anlæg	10
Grundejerforening	10
Bæredygtighed / FNs 17 Verdensmål	10
Kortbilag	10

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning	11
Kommuneplan	13
Lokalplaner	17
Andre planer (herunder Klimahandlingsplan mv.)	17
Miljøforhold	20
Servitutter	21
Ekspropriation	21
Museumslovgivning	21
Miljøvurdering	21
VVM	22

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger	22
Endelige retsvirkninger	22

BESTEMMELSER LOKALPLAN 236

§ 1 Lokalplanens formål	23
§ 2. Område og zonestatus	23
§ 3. Områdets anvendelse	23
§ 4. Udstykning	23
§ 5. Vej- og adgangsforhold	23
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	24
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 8. Eksisterende bygninger	25
§ 9. Ubebyggede arealer, parkering og hegning	25
§ 10. Byrum og grønne stiforbindelser	25
§ 11. Regnvand	26
§ 12. Tilgængelighed / Universelt Design	26
§ 13. Terrænregulering	27
§ 14. Klimasikring	27
§ 15. Grundejerforening	27
§ 16. Ophævelse af servitutter	27
§ 17. Ophævelse af lokalplaner	28
§ 18. Lokalplanens retsvirkninger	28
§ 19. Vedtagelsespåtegning	28

KORTBILAG 1: Lokalplanområdets afgrænsning og eksisterende matrikler	29
KORTBILAG 2: Udpegning af bygninger til nedrivning	30
KORTBILAG 3: Princip for Vej- og stiforbindelser	31
KORTBILAG 4: Principiel Byrumsskitse	32
KORTBILAG 5: Topografisk kort med bygværker	33

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Lokalplan 236 omfatter et mindre område ved Sydhavnsgade og den sydlige ende af Fejøgade, som er en del af Nykøbing Falsters havnearealer. Den nuværende industrihavn ønskes omdannet til blandet by med boliger, kultur- og fritidstilbud, kontorarbejdspladser, serviceerhverv og restauranter samt nye forbindelser og byrum. Lokalplanens område dækker den sydligste del af havnen, som skal omdannes til offentlige formål og byrum.

Lokalplanens formål er at muliggøre nedrivning af eksisterende bygninger, der tidligere fungerede som byens offentlige slagtehus og som delvist er udpeget som bevaringsværdige. Lokalplanen ophæver bevaringsværdien, så der på arealet kan anlægges et grønt offentligt byrum. Formålet er desuden at fastlægge nye stiforbindelser til fodgængere og cykler samt at fastlægge bestemmelser for arealet, så det udformes i sammenhæng med den kommende havnepromenade og de andre byrum, pladser og funktioner, der anlægges i naboområdet.

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

BAGGRUND

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

Helhedsplan for Nykøbing F Havn af C.F. Møller Arkitekter er udarbejdet på vegne af Guldborgsund Kommune og politisk vedtaget i 2021. Helhedsplanen beskriver, hvordan havnen kan udformes i flere mindre kvarterer med hver sin karakter, så der skabes sammenhæng mellem byen og vandet og sikres udsigt og adgang til vandet for alle. Nybyggeri til etageboliger og byhuse, et nyt rådhus, private kontorer og et kulturhus skal udformes, så de er tilpasset den historiske kontekst. En ræk-



Luftfoto af lokalplanområdet – lokalplanens afgrænsning er vist med rød streg.

ke eksisterende bygninger; Markedshallen, Sukkerladen og en silo, samt diverse ældre administrationsbygninger og en vejerbod, foreslås istandsat og indrettet til nye formål. I fremtiden skal de kunne anvendes til kultur, forenings- og fritidsaktiviteter, samt serviceerhverv og parkeringshus.

En sammenhængende byrumsstruktur af nye fælles byrum, grønne arealer mellem bygningerne og en havnepromenade skal give mulighed for at alle kan opholde sig på havnen og kan bevæge sig frit igennem området. De nye større byrum udgøres bl.a. af Bropladsen midt i helhedsplanen ved det kommende kulturhus. Herfra skabes der via en kommende cykel- og gangbro forbindelse mellem Sundby og Nykøbing F bymidte.

Kondensens Forhave skal være en offentlig grøn park foran bygningen Kondensen og ved Markedshallen skal Ungeområdet anlægges som fleksibelt byrum til ophold og aktiviteter. Som del af denne både grønne og urbane byrumsstruktur skal der i den sydligste ende af havneområdet anlægges et nyt grønt byrum, Slagterigrunden, på det sted, hvor der i dag ligger det tidligere slagteris bygninger og anlæg. Slagterigrunden bliver fastlagt med lokalplan 236 og skal sammen med det grønne areal på modsatte side af Fejøgade, hvor tankstationen ligger i dag, markere en grøn indgang til den omdannede havn.

Designmanual for Nykøbing Falster Havneby er udarbejdet i forlængelse af helhedsplanen, og skal angive retningslinjer for udformningen af byrum og byrumsinventar, såvel som den landskabelige bearbejdning af området og beplantningens karakter. Bænke og siddekanter, plantebede, belysning i form af lygtepæle og pullerter, samt affaldsbeholdere skal udformes på baggrund af en sammenhængende idé for hele området. Derudover indeholder Designmanualen en analyse af terrænet, beskriver behovet for klimasikring og giver bud på hvordan regnvand kan håndteres.

Designmanualen foreslår belægningsmaterialer, kanter og fladers udformning, samt materialer for byrumsinventaret. Den forholder sig også til, hvordan der skal arbejdes med belysning, og andet inventar på havnens offentlige arealer, herunder hvordan der kan arbejdes med at sikre kajkanten.

Et afsnit med en beplantningsstrategi foreslår at der kun bør plantes hjemmehørende arter, som skal sikre en generelt højere biodiversitet og understøtte livsvilkårene for planter, fugle og insekter. Manualen skal følges i de forskellige kommunale anlægsprojekter og bruges som grundlag for kommende udbud og forhandlinger med bygherrer om anlæg af private fælles gårdrum og byrum.

Ny bebyggelse foreslås i helhedsplanen anvendt til

forskellige offentlige funktioner til kultur, administration og service. Bastebrohuset skal opføres tæt på Havnehuset og skal indeholde museum, bibliotek, borgerservice og en café med udsigt over havneløbet. I området foran Kondensen skal kommunens nye rådhus opføres. Derudover foreslås nye kontorer, butikker og restauranter, samt godt 450 nye boliger opført mellem Ndr. Kajgade og Falstergade over tid. Boligerne skal bestå af etageboligbyggeri i 3 - 4 etager samt byhuse og rækkehuse på mellem 2 - 3 etager fordelt på tre hovedområder langs strækningen. Der foreslås en større boligbebyggelse i det nordlige område med grønne friarealer og stiforbindelser imellem bygningerne, et kvarter med byhuse og rækkehuse umiddelbart nord for Bastebrohuset, samt syd for den nye Broplads ved Brogade etageboliger, rækkehuse og byhuse på et smalt areal mellem Havnepladsen og kajkanten, der suppleres af en boardwalk placeret i vandet foran bebyggelsen.

Eksisterende bebyggelse foreslås delvist bevaret og genanvendt til nye formål. Den markante silo i helhedsplanens nordlige ende kan omdannes til hotel, events, galleri/udstillinger og fritidsaktiviteter, og Det Gule Pakhus kan fremover fungere som et maritimt foreningshus i kombination med en restaurant. Markedshallen ved Sydhavnsgade foreslås indrettet til kultur, foreningsliv og madboder. Vejerboden, betonfabrikkens og Markedshallens administrationsbygninger er markante havnepavilloner placeret langs Havnepladsen og Fejøgade, som alle foreslås bevaret og indrettet til enten offentlige formål eller serviceerhverv. Sukkerhallen længst mod syd, der er en lukket lagerhal i beton, kan omdannes til parkeringshus med flere p-dæk og facaderne kan forsynes med vinduesåbninger, nye indgangspartier og begrønnes.

En ny broforbindelse til cyklister og fodgængere ønskes etableret i forlængelse af Brogade som en vigtig del af havnens omdannelse på samme sted, hvor Christian d. 9's Bro lå fra 1867 til 1965. Den nye bro skal i forlængelse af en stiforbindelse henover den nye Broplads ved Bastebrohuset skabe en ny attraktiv forbindelse for cyklister og gående mellem Nykøbing F og Sundby på tværs af sundet.

Nye vejprofiler for Havnepladsen og Fejøgade med en begrønnet midterrabat, grønne krydsningsheller og vejtræer, suppleret med regulære cykelstier og fortove i begge retninger skal skabe bedre forbindelser og mere tryk og sikker færdsel langs med og på tværs af vejen. Grønne heller og vejtræer skal sammen med flere krydsningspunkter og indsnævrede kørebaner skabe bedre sammenhæng mellem bymidten og de omdannede havnearealer. Gadernes nye vejprofil skal udformes med cykelstier, fortove og grønne heller og dermed også give mulighed for at sænke hastigheden til maks. 30 eller 40 km/t.



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

Parkering etableres i helhedsplanens nordlige boligområder i halvt nedgravede p-kældre (plinte) integreret i boligbebyggelsen, som skal indeholde de fleste af beboernes private p-pladser. Plintene kan indgå i landskabets udformning og terrænbearbejdning samt delvist udgøre en del af klimasikringen mod stormfloder og oversvømmelse. Derudover anlægges mindre parkeringsarealer i terræn fordelt over det meste af havneområdet med en større p-plads på et grønt areal ved Fejøgade, hvor der i dag ligger en tankstation. Sukkerladen i den sydlige ende af helhedsplanen omdannes til parkeringshus med flere dæk, der skal kunne benyttes af både områdets beboere, medarbejdere fra de kommende arbejdspladser, besøgende og lokale brugere af fritidsanlæggene.

Lokalplan 236 er en lokalplan for det lille område i helhedsplanens sydlige del, hvor det tidligere slagteris bygninger ligger, og føjer sig til en række af igangsatte og kommende lokalplaner for Nykøbing F Havn.

Lokalplanen skal først og fremmest muliggøre nedrivning af de som bevaringsværdigt udpegede slagteribygninger og fastlægge bestemmelser for et grønt byrum, Slagterigrunden, der anlægges her i stedet.

Planen skal desuden fastlægge cykel- og gangstiforbindelser, udkørsel fra parkeringshuset og muliggøre etablering af et teknisk anlæg til vandhåndtering. Området har en vigtig placering i Guldborgssund Forsynings større anlægsarbejde og derfor bør det tekniske anlæg prioriteres og grønne byrum tilpasses herefter.

OMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og dækker over matrikel 647i samt en del af matrikel 647c, begge Nykøbing F Bygrunde. Området rummer i dag bygninger og oplagsplads til det tidligere Offentlige Slagtehus og Kødkontrol.

Området består derudover af ubebyggede og asfaltbelagte interne køre- og rangerarealer, adgangsvej til Sukkerladen og et grønt areal, der skråner ned mod et mindre havnebassin ved Prinsholmvej. Området afgrænses mod vest af Sukkerladen, mod øst af Fejøgade, mod nord af Sydhavnsgade og Markedshallen, samt mod syd af det ovennævnte havnebassin, der fortsat fungerer som industrihavn, og hvor Søndre Bådlaug holder til.



Det tidligere slagteris bygninger ved Fejøgade og Sydhavnsgade, samt Nordic Sugars siloer ved Prinsholmvej syd for området

Omgivelserne umiddelbart omkring lokalplanområdet indeholder desuden på modsatte side af Fejøgade en tankstation, asfalterede arealer og et ubenyttet grønt areal, og ved det nordøstlige hjørne af området munder Markedsgade ud i Fejøgade.

De tidligere slagteribygninger er misvedligeholdte og delvist i fremskredent forfald, hvor bl.a. tagkonstruktionen på dele af byggeriet er styrtet sammen. Bygningernes facader ligger direkte i vejkant mod både Sydhavnsgade og langs Fejøgade. Især hovedbygningen på hjørnet af Fejøgade og Sydhavnsgade ligger meget tæt på Fejøgade og spærrer dels for overblikket ved ind- og udkørsel til Sydhavnsgade, dels vanskeliggør den en hensigtsmæssig omlægning af Fejøgade.

HISTORIE

Slagtehuset blev bygget i 1912 på en dengang nyopfyldt del af havnen og er tegnet af den lokale arkitekt Carl Andersen. I bygningerne foretog stadsdyrlægen også den lovpligtige kød- og mælkekontrol, efter at en ny sundhedsvedtægt fra 1911 havde skærpet kravene. Et indmuret skilt i facaden mod Fejøgade med teksten "Offentligt Slagtehus og Kødkontrol" vidner stadig om dette.

Det oprindelige slagtehus er et kompleks af bygninger i røde mursten med bånd og detaljer i murværket, som også er karakteristisk for andre bygninger i området fra samme periode. Tilsammen med den nærliggende Markedshal, som Carl Andersen også er arkitekten bag, var bygningerne del af et samlet og helstøbt industrimiljø, som det hedder i bemærkningerne fra Slots- og Kulturstyrelsen fra marts 2022. Bygningskomplekset er over tid udvidet ad flere omgange blandt andet i 1945, 1962 og 1968.

Efter nedrivning af bygningerne er det hensigten, at nogle af bygningselementerne og materialer, primært mursten, skal kunne genanvendes i udformningen af det byrum, der skal anlægges på grunden. For eksempel kan den ovennævnte murfrise med indskriften indarbejdes som byrumselement og samtidig fungere som påmindelse om områdets historie og tidligere anvendelse.

Læs mere under overskriften "Kulturmiljø" i afsnittet "Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning" samt i den til lokalplanen hørende Miljørapport - Slagtehuset Nykøbing F Havn, der vurderer lokalplanens påvirkning af miljøet i forhold til bl.a. kulturarv.



Byrumsskitse der viser en mulig disponering af arealet, hvor parkeringshuset får udkørsel gennem byrummets nordvestlige hjørne.

OMRÅDET I FREMTIDEN

I overensstemmelse med helhedsplanens vision skal der i området anlægges et grønt byrum, der som en mindre bypark markerer indgangen til den tidligere industrihavns område. En cykelstiforbindelse og gangstier skal fra Prinsholmvej og Fejøgade ledes gennem byrummet og ad Sydhavnsgade videre til Ungeområdet, der anlægges mellem Markedshallen og kajkanten, hvor havnepromenaden starter sit forløb videre op langs kajkanten mod nord.

Parkens anlæg kræver, at de ovennævnte tidligere slagterbygninger nedrives og fjernes. Enkelte af bygningerne eller dele deraf kan, alt efter tilstand, eventuelt istandsættes og indgå i parkens udformning, hvor de eller dele af bygningerne, kan genanvendes til depotrum, cykelparkering eller drivhus. Lokalplanen muliggør dog, at alt eksisterende byggeri om nødvendigt fjernes, ved at den tidligere udpegning som bevaringsværdigt byggeri ophæves.

Slagterigrunden bliver del af et nyt grønt område på begge sider af Fejøgade, hvor der på den modsatte side af Fejøgade etableres en begrønnet parkeringsplads.

Slagterigrunden bliver et nyt grønt byrum med grønne arealer beplantet med træer og buske, samt grusbelagte arealer, hårde belæggninger og cykel- og gangstier. Slagterigrunden skal være del af det overordnede grønne forløb, der strækker sig op igennem den omdannede byhavn, og som bindes sammen af stier og den kommende havnepromenade. Der kan etableres bænke eller siddeplinte som hvilemulighed langs stierne, men som byrum er området ikke udformet til længevarende ophold, idet det er beliggende op ad en befærdet vej og dermed udsat for trafikstøj.

Slagterigrundens stier forbinder Prinsholmvejs cykelsti og Sydhavnsvejs cykelstier og fører videre til Ungeområdet og havnepromenaden langs vandet, samt til Fejøgades cykelstinet.

Ved cykelstiens tilslutning til Sydhavnsgade skal der etableres et større antal cykelparkeringspladser, evt. indrettet i en af de gamle slagterbygninger, desuden må der opføres et drivhus og små driftsbygninger. I det nordvestlige hjørne placeres udkørslen fra Sukkerladens p-anlæg og i det nordøstlige hjørne ved Fejøgade og Sydhavnsgade skal der kunne etableres et teknisk anlæg som underjordisk sparebassin.

Ved at fjerne slagterbygningerne, åbnes der for udsigten mod Markedshallen og de bagvedliggende eksisterende historiske administrationsbygninger, det kommende kontorhus til kommunens administration, samt den kommende bypark, Kondensens Forhave, og de bagvedliggende kommende boliger. Markedshallen og Pakhus 12 kommer til at danne en ny 'byport' på vej ind i det omdannede havneområde. Samtidig skabes der også et bedre trafikalt overblik på vej op og ned ad Fejøgade, hvor slagteriets hovedbygning i dag delvist spærrer for udsynet og det samme gælder overblikket ved ind- og udkørsel til og fra Sydhavnsgade.

Sukkerladen, der særskilt omdannes til områdets fælles parkeringshus, danner bagvæg til det nye byrum, der mod nord afgrænses af Sydhavnsvegades nyanlagte grønne vejprofil og Markedshallens istandsatte og nyåbnede facader. Mod syd danner den grønne skråning direkte forbindelse til det mindre havnebassin mellem Sukkerladen, Søndre Bådelaug og Sukkerfabrikkens siloer ved Prinsholmvej.

ANVENDELSE

Lokalplanområdet må anvendes til offentlige formål, herunder grøn park med stier, træer, buskads og græsarealer, tekniske underjordiske anlæg samt nødvendige driftsbygninger, overdækket cykelparkering og drivhus.

TRAFIKFORHOLD

Udover etablering af offentlige stiforbindelser til cykler og gående skal der sikres vejadgang til området til vedligehold af tekniske anlæg og grønne områder inden for lokalplanområdet med tilkørsel fra Sydhavnsgade, samt udkørsel fra naboområdet parkeringshus med vejforbindelse til Sydhavnsgade.

BEBYGGELSE

Inden for lokalplanområdet kan der tillades nybyggeri i form af småbygninger til tekniske anlæg, havekure til vedligehold og depot, samt overdækket cykelparkering/cykelskure og drivhus.

GRØNNE BYRUM OG FORBINDELSER

Lokalplanen fastlægger et nyt byrum, nye stiforbindelser og rammerne for etablering af grønne arealer og tekniske anlæg.

Designmanual for Nykøbing Falster Havneby beskriver principper for beplantning, herunder hvilke arter der kan plantes i havnelokalplanernes nye byrum. Manualen beskriver desuden belægningsmaterialer og giver forslag til byrumsinventar og belysningsarmaturer.

Lokalplanen fastlægger afgrænsningen af byrummet og en vejledende beskrivelse af placering af plantebede og træer, samt cykel- og gangstiernes forløb. Desuden bliver en kørevej i forbindelse med parkeringshuset i naboområdet del af byrummet med forløb gennem dets nordvestlige hjørne.

Udover begrønning skal en andel af nærområdets cykelparkering etableres i det nye byrum, hvor der også kan opføres et drivhus, samt de nødvendige mindre skure og driftsbygninger samt tekniske anlæg.

UBEBYGGEDE AREALER

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

PARKERING OG TEKNISKE ANLÆG

Inden for lokalplanområdet skal der anlægges minimum 60 cykelparkeringspladser. Heraf skal halvdelen etableres som overdækket cykelparkering og der skal etableres mindst 5 pladser til pladskrævende ladcykler. Desuden skal der sikres plads til de nødvendige forsyningsbygværker og transportledninger mv.

GRUNDEJERFORENING

Lokalplanområdet indgår ikke i en grundejerforening.

BÆREDYGTIGHED

I en lokalplan er det indtil videre begrænset, hvor mange krav der kan stilles til bæredygtige materialer og CO₂-aftryk. De bygningsregulerende bestemmelser kan fx ikke fastsætte om et materiale er nyproduceret eller indgår i cirkulær produktion og genanvendelse.

Der er derfor ingen hjemmel til at kræve cirkularitet i en efterfølgende byggesag. Men der skal opfyldes krav til en maksimal CO₂-ækvivalent udledning pr. m², og der er kommet krav om LCA (Life Cycle Analysis) i nybyggeri på over 1.000 m² etageareal. Der er i denne lokalplan dog kun givet mulighed for nybyggeri til cykelparkering og drivhus på i alt 550 m² samt mindre driftsbygninger.

Guldborgsund Kommune arbejder i transformationen fra grå industri til blandet by med grønne rekreative områder og mere plads til kultur og byliv. Generelt skal det tilstræbes, at der i havneudviklingen følges fire bæredygtighedsprincipper; bevar eller renover, byg så lidt som muligt (færre nye etagearealer), byg så let som muligt (fx træ fremfor beton), brug genbrugsmaterialer.

Med lokalplanen er det imidlertid muliggjort at nedrive eksisterende bevaringsværdig bebyggelse med det formål, at anlægge et offentligt grønt byrum, der skal tilgodese færdsel og opholdsmulighed for alle og skabe mere grønt i byen. De nedrevne bygningers materialer kan genanvendes som elementer i det nye byrum, som enten byrumsinventar eller historiske elementer.

FN's 17 VERDENSMÅL

Guldborgsund Kommune tager udgangspunkt i FN's 17 verdensmål som pejlemærker og værdigrundlag for kommunens arbejde. Med verdensmålene kommer en værktøjskasse og et fundament af værdier og ressourcer, der systematiserer indsatsen inden for bæredygtighed.

Kommunen er allerede godt i gang da verdensmålene ligger i en direkte forlængelse af den danske velfærdsmodel, og kommunernes arbejde og myndighedsopgaver herunder. Guldborgsund Kommune arbejder derfor dagligt med at realisere social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

KORTBILAG

- Kortbilag 1: Lokalplanrådets afgrænsning og eksisterende matrikler.
- Kortbilag 2: Udpegning af bygninger til nedrivning.
- Kortbilag 3: Vejledende vej- og stiforbindelser.
- Kortbilag 4: Vejledende byrumsskitse.
- Kortbilag 5: Topografisk kort med bygværker.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KYSTOMRÅDE

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

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

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

Realiseringen af lokalplan 236 vil ikke påvirke det pågældende kystområdes naturværdi eller landskabelige værdi negativt, idet eksisterende byggeri fjernes og hovedsageligt erstattes af et grønt byrum med stier.

HABITAT—(BILAG IV-ARTER)

Lokalplanområdet er vurderet i forhold til forekomsten af bilag IV-arter, der skal beskyttes. De eksisterende bygninger er undersøgt med henblik på at fastslå om de kan være levesteder, opholds- eller rastesteder for flagermusarter.

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

Observationer blev udført over fire aftener, fra solnedgang og to timer frem, ved hjælp af håndholdte flagermusdetektorer og termiske kikkerter. Der blev konstant lyttet efter flagermus, og bygningerne blev systematisk afsøgt for at identificere eventuelle kolonier. Stationære detektorer blev også opsat på strategiske placeringer for at registrere flagermusenes natlige aktiviteter. Detektorerne blev programmeret til at optage lyde fra solnedgang til solopgang. De indsamlede optagelser blev brugt til senere analyser og artsbestemmelse. Dataindsamlingen blev foretaget på vindstille nætter uden nedbør, hvor placeringer blev justeret efter første undersøgelsesrunde.

Der er registreret otte arter af flagermus i undersøgelsen: bredøret flagermus, brunflagermus, damflagermus,

dværgflagermus, pipistrelflagermus, sydflagermus, vandflagermus og skimmelflagermus. Ingen af disse otte arter vurderes at have ynglekolonier på ejendommen.

For ikke at forringe flagermusenes økologiske funktionelitet, skal der i lokalplanområdets kommende udvikling tages udgangspunkt i Miljøstyrelsens håndbog for bilag IV-arter, som bl.a. beskriver hvilke hensyn der skal tages til flagermus ved etablering af udendørs belysning.

I miljørapporten foreslås følgende afværgetiltag, for at mindske påvirkningen på flagermus under nedrivningsperioden:

- Forud for nedrivning skal der gennemføres en grundig undersøgelse for at afdække, om bygningerne huser flagermus. Disse undersøgelser skal udføres af specialister og danne grundlag for en eventuel dispensation fra artsfredningsbekendtgørelsen.
- Hvis bygningerne anvendes af flagermus, skal flagermusene udsleses på en kontrolleret måde uden for yngle- og overvintringsperioderne. Udslesningen skal ske i samarbejde med specialister og i henhold til gældende regler.
- Nedrivning skal som udgangspunkt ske i perioderne 1. april-15. maj eller 15. august-1. oktober, hvor flagermus ikke er i yngle- eller overvintringsperioder. Hvis bygningerne vurderes at være i en forfatning, hvor de ikke længere er egnede som opholdssted for flagermus (eksempelvis hvis tage og vinduer er fjernet), kan nedrivning fortsætte i sommer- og vintermånederne.
- Ved reovering skal samme retningslinjer som ved nedrivning følges. Reovering, der involverer lofter eller potentielle opholdssteder for flagermus, må ikke påbegyndes i sommer- eller vintermånederne, hvor flagermus er særligt sårbare.
- Hvis en nedrivning udskydes til perioden efter sommermånederne, bør der, inden nedrivningen påbegyndes, foretages en opfølgende undersøgelse for at sikre, at forholdene ikke har ændret sig væsentligt.

Læs mere om bilag IV-arter i den til lokalplanen hørende Miljørapport – Slagtehuset Nykøbing F Havn af december 2024, der bl.a. vurderer lokalplanens påvirkning af miljøet i forhold til biodiversitet og bilag IV-arter.

KOMMUNEPLANRAMME B60

BYOMDANNELSE AF NYKØBING F. EHVERVS-HAVN

ANVENDELSE

Generel anvendelse er **erhvervsområde**.

Specifik anvendelse er angivet til **byomdannelsesområde**.

ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**.

BEBYGGELSESMOMFANG

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 'BYOMDANNELSESMOMRÅDE' GÆLDER

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom.

Maksimal højde er **50 m**.

Mindst tilladte miljøklasse er **1**.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning.

OPHOLDS- OG FRIAREALER

Åbne, rekreative, offentlige byrum skal udgøre minimum 30% af den samlede rammes areal.

Forslag til

KOMMUNEPLANRAMME NYKF BE13

BYOMDANNELSE AF NYKØBING F. EHVERVS-HAVN

ANVENDELSE

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**.

Specifik anvendelse er angivet til **byomdannelsesområde**.

ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**.

BEBYGGELSESMOMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af området som helhed.

Maksimal højde er **16,5 m**.

Maksimal højde er **26 m** og **50 m** (gælder særligt udpegede områder).

Maksimal antal etager for tæt-lav boligbebyggelse er **4**.

Maksimal antal etager for øvrig boligbebyggelse er **5**.

FOR 'BYOMDANNELSESMOMRÅDE' GÆLDER

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom.

Maksimal højde er **16,5 m**.

Maksimal højde er **26 m** og **50 m** for særligt udpegede områder.

Mindst tilladte miljøklasse er **1**.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning.

OPHOLDS- OG FRIAREALER

Åbne rekreative, offentlige byrum skal udgøre minimum 30% af boligetagearealet og minimum 10% af erhvervsetagearealet.

Kommuneplan 2023 blev endeligt vedtaget i 2024 og fastlægger ramme B60 (tv.) for hele Nykøbing F. Havn. Der er efterfølgende sammen med forslag til lokalplan 230 vedtaget et tillæg til kommuneplanen, som indeholder en ny ramme BE13 til blandede byfunktioner (th.), som forventes vedtaget primo 2025. Lokalplan 236 er i overensstemmelse med både den nuværende og kommende ramme.

NATURA2000

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af Guldborg Sund, som er udpeget som Natura 2000-område nr. 173, der er et habitat- og fuglebeskyttelsesområde.

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

Lokalplanområdet ligger udenfor Natura 2000 området og rummer ingen habitatnaturtyper, hverken terrestriske, kystnære eller marine, eller egnede ynglepladser for ynglefugle på udpegningsgrundlaget i nogen af de fire fuglebeskyttelsesområder.

I miljøvurderingen er konklusionen, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området nr. 173 eller dets integritet.

Læs mere i den til lokalplanen hørende Miljørapport – Nykøbing F Havn af december 2024, der bl.a. vurderer lokalplanens påvirkning af miljøet i forhold til Natura 2000 områder.

KOMMUNEPLAN

Lokalplanforslagets indhold er i overensstemmelse med Kommuneplan 2023.

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

TILLÆG TIL PLANEN

Der er imidlertid udarbejdet et kommuneplantillæg for området til blandede byfunktioner i forbindelse med forslag til Lokalplan 230, som er sendt i høring sammen med lokalplanen i oktober 2024. Forslag til ny ramme NYKF BE13 kan ses i højre boks på foregående side.

Hvis kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2023 vedtages endeligt inden endelig vedtagelse af Lokalplan 236, opdateres nærværende lokalplan inden bekendtgørelse med den nye kommuneplanramme.

Lokalplanen vil også efter vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 5 være i overensstemmelse med kommuneplanen.

KULTURMILJØ

Et kulturmiljø er et geografisk afgrænset område, der i sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Området er indskrevet i Planloven og Museumsloven og det er kommunerne, som udpeger bebyggede områder til kulturmiljøer. Et kulturmiljø omfatter ikke kun enkeltstående bygninger og kulturarvselementer, men er bebyggede helheder, hvor der er en historisk sammenhæng mellem bebyggelse og stedets fortælling. Kulturmiljøets værdi afhænger ikke alene af miljøets alder og fysiske tilstand, men især af den fortællekraft, som kulturmiljøet rummer, og at fortællingen er synlig og kan opleves i dag.

Lokalplanområdet er del af et tidligere udpeget kulturmiljø, der inkluderer de gamle slagteribygninger, samt Markedshallen og den tilhørende administrationsbygning i naboområdet. Derudover har der ligget slagteri- og industribygninger længere nede af Sydhavnsgade, hvor Sukkerhallen ligger i dag, og på modsatte side af Fejøgade, hvor der ligger en tankstation.

Ud over udpegnen af sammenhængende kulturmiljøer, kan der udpeges bevaringsværdige bygninger med særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af regional eller lokal betydning. Nykøbing F. Havn rummer flere bevaringsværdige byggerier med en stærk industrihistorie og Guldborgsund Kommune har i 1992 udpeget en del af bygningerne af det samlede slagteribygningsskompleks med den højeste bevaringsværdi af alle havnens bevaringsværdige bygninger.

Det er således kommunen, der udpeger bevaringsværdige bygninger, og kommunen, der udarbejder kommune- og lokalplaner, som skal sikre de pågældende bygninger. De bevaringsværdige bygninger er udpeget på baggrund af SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment), som er en metode til kortlægning

Kommentarer til kulturmiljø

Den tilstødende lokalplan 223 omfatter bl.a. Markedshallen med tilhørende administrationsbygning og betonfabrikkens administrationsbygning. De er alle del af den tidligere kulturmiljøudpegnen, som også omfatter slagteriet, og to af de nævnte bygninger er udpeget med en høj bevaringsværdi.

Lokalplan 223 indeholder derfor særlige bevaringsbestemmelser for de nævnte bygninger og fastlægger anvendelse til bl.a. kultur og fritid. Dette sikrer en renovering i overensstemmelse med bygningernes betydning i forhold til arkitektur og industrikultur, samt genanvendelse til nye formål.

og registrering af bevaringsværdier byer og bygninger.

SAVE systemet klassificerer bygninger opført før år 1940 i grupper, hvor kategori 1 har højeste bevaringsværdi og kategori 9 har laveste bevaringsværdi.

Bevaringsværdi 5-7 klassificeres som lav, 6-4 som mellem og 3-1 som høj. Kommunerne har i den hidtidige praksis ladet de bygninger, der har fået bevaringsværdierne 1-4 være dem der skal passes på, og udpeget dem som bevaringsværdige.

Det er også kommunerne, der vurderer om bevaringsværdier skal opretholdes og i givet fald beslutte, om bevaringsværdierne skal ophæves med udarbejdelse af en lokalplan. Med tidligere nedrivninger af andre historiske slagtehus i området ved Fejøgade og Sydhavnsgade og de i lokalplanområdet tilbageværende slagterbygningers fremskredne forfald, anses det inden for lokalplanområdet ikke som muligt at opretholde en sammenhængende og repræsentativ fortælling om Nykøbing F. Havns industrikulturelle historie. Med stor sandsynlighed vil det meste af slagtergrundens bebyggelse forblive ubenyttet og forfalde uden at blive renoveret, da der er behov for et uforholdsmæssigt stort renoveringsarbejde, hvis bygningerne skal kunne genbruges. Der er ikke

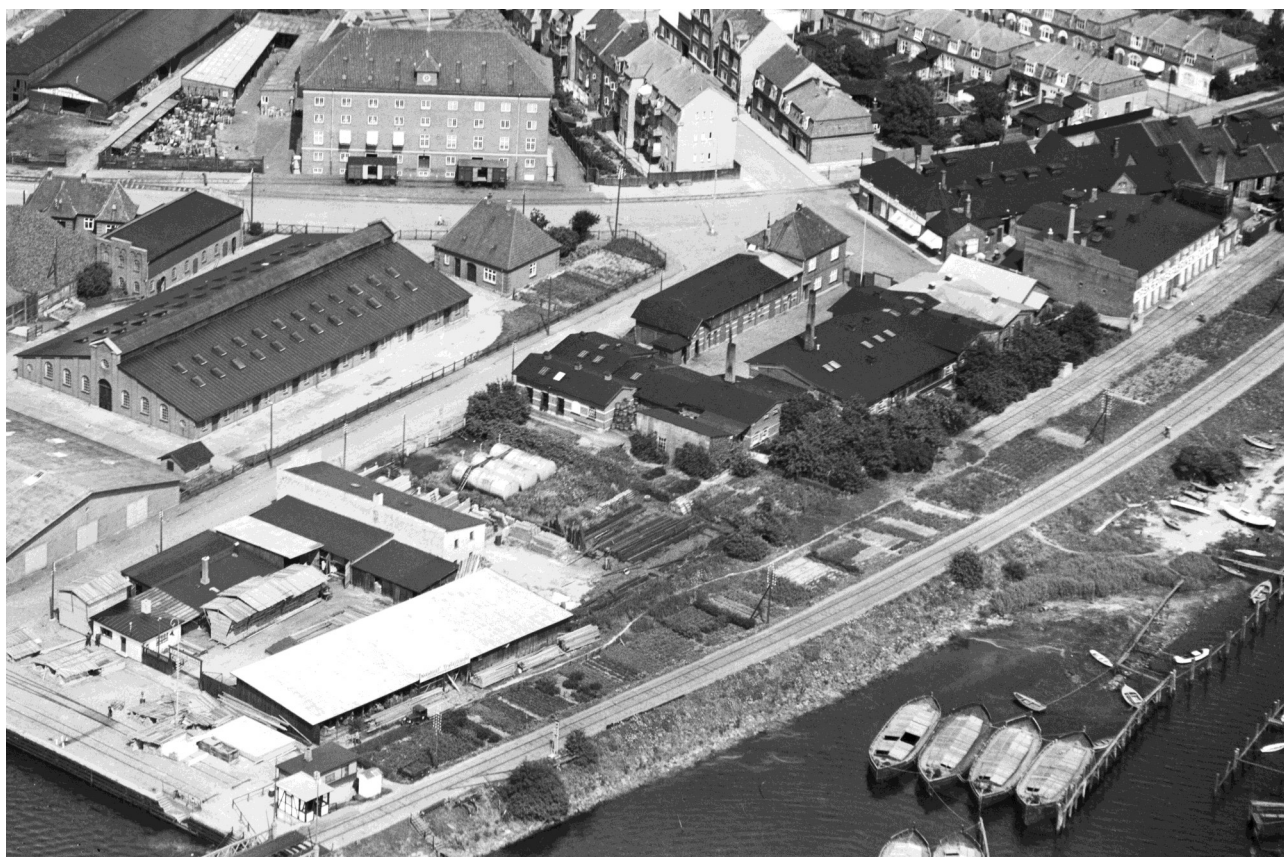
fundet en passende anvendelsesmulighed for bebyggelsen.

Samtidig er der med den i 2021 vedtagne helhedsplan for havnen skitseret et ønske om, at der ved indgangen til det omdannede havneområde fra Brovejen skal være åbne grønne arealer, hvilke skal muliggøres med denne lokalplan.

Således ophæver lokalplanen bevaringsværdien for de med bevaringsværdi 2 udpegede tidligere slagterbygninger og fastlægger bestemmelser for et grønt byrum med stiforbindelser i området. Med ophævelse af bevaringsværdien muliggøres det, at der kan meddeles tilladelse til nedrivning af slagterbygningerne.

Jævnfør bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, Bygningsfredningslovens § 18, må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort.

Læs mere i den til lokalplanen hørende Miljørapport - Slagtehuset Nykøbing F. Havn af december 2024, der vurderer lokalplanens påvirkning af miljøet i forhold til bl.a. kulturarv.



Slagteriet, Markedshallen og Pakhus 12 øverst i baggrunden på fotografi fra 1936–1939 før Brovejen blev etableret.



Produktionsvirksomheder: erhvervsområderne Nordbyen og Nordic Sugar med arealer til produktion (gul signatur) og konsekvenszoner (rød signatur).

PRODUKTIONSERHVERV

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

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

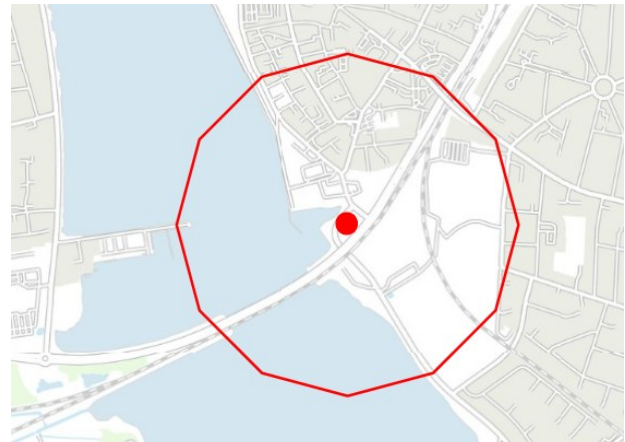
RISIKOVIRKSOMHED

Der findes en såkaldt risikovirksomhed i nærheden af lokalplanområdet, sukkerfabrikken Nordic Sugar, som Guldborgsund Kommune har forholdt sig til. Lokalplanområdet er beliggende inden for risikozonen for virksomheden, men dens fremtidige virke bliver ikke berørt af den planlagte byudvikling i området.

Nærmeste anlæg er sukkerfabrikken Nordic Sugars 2 olietanke og 2 melassetanke på Prinsholmvej ved Brovejen, som ligger uden for lokalplanområdet.

Risikozonen for Nordic Sugars samlede anlæg har en afgrænsning, som vist på illustrationen forinden.

Det betyder således, at lokalplanområdet og det kommende grønne byrum ligger inden for virksomhedens risikozone .



Risikozone omkring Nordic Sugars siloer ved Prinsholmvej. Lokalplan 236 ligger inden for denne, som er en opmærksomhedszone ift. sikkerhed og nye anvendelser inden for zonen.

Risikozonen er registreret på grund af olieoplaget. Zonen reduceres, da sukkerfabrikkens olieoplag bliver mindre, fordi sukkerfabrikken nu forsynes med gas til sin energiproduktion. Zonen er en opmærksomhedszone, når der ændres i omgivelserne inden for denne i forhold til sikkerhed. Det er vurderet, at risikoen for uheld ved olieoplaget er lille og ikke medfører en begrænsning for at udnytte lokalplanområdet.

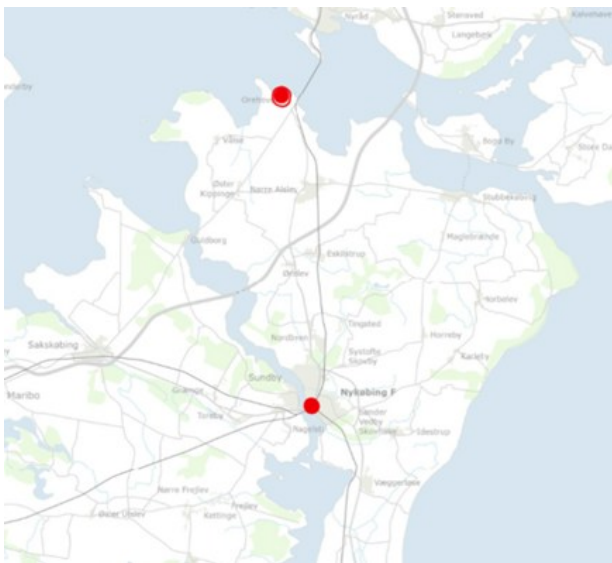
Lokalplanen giver offentligheden adgang til et område, som tidligere har været lukket for offentligheden grundet privat erhverv, men fastlægger herudover ikke arealanvendelse, der inviterer til længerevarende ophold. Der vil også fremover være opretholdt et acceptabelt risikoniveau.

Den sandsynlige påvirkning fra risikovirksomheden på lokalplanens fremtidige anvendelse og på menneskers sundhed vurderes således som begrænset.

VIRKSOMHEDER MED SÆRLIGE BELIGGENHEDSKRAV

Retningslinjer i Kommuneplan 2023:

1. Erhvervsområder skal lokalplanlægges med zoner.
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.



Virksomheder med særlige beliggenhedskrav i Guldborgsund Kommune.

4. I erhvervsområder, der ikke er udpeget til erhvervsområde forbeholdt produktionserhverv, må der ikke give tilladelse til aktiviteter, der er at betragte som produktionserhverv. Arealer til produktionserhverv Konsekvenszone Pro 191
5. Ved planlægning for miljøfølsom anvendelse inden for 500 m fra eksisterende produktionserhverv uden for erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv, skal der foretages en konkret vurdering af produktionserhvervets mulighed for forsat drift og udviklingsmuligheder – herunder bl.a. miljøpåvirkning af omgivelserne.
6. Inden for erhvervsområder udpeget til produktionserhverv, kan der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til aktiviteter, som kan forhindre eller vanskeliggøre erhvervsudbygningen af området.
7. For at undgå miljøkonflikt og begrænsning af produktionserhvervenes udviklingsmuligheder skal nybyggeri eller anden ændret anvendelse vurderes inden for konsekvenszoner omkring udvalgte produktionserhvervsområder jf. 3.

REDEGØRELSE

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

Der er udpeget to erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv.

Disse erhvervsområder er forbeholdt produktionserhverv og omfatter:

- Erhvervsområdet i Nordbyen
- Erhvervsområdet Nordic Sugar

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

Inden for disse konsekvenszoner skal nybyggeri eller anden ændret anvendelse vurderes for at undgå miljøkonflikter og begrænsning af produktionserhvervenes udviklingsmuligheder. Der er således en udstrakt beskyttelse af produktionserhverv i erhvervsområderne. Det gælder særligt, at der omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionserhverv er fastsat konkrete konsekvenszoner. Det er der ikke for de øvrige erhvervsområder.

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

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

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

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

Lokalplanområdet nye aktiviteter vil fortsat ligge i et område med blandede byfunktioner og vil derfor ikke være begrænsende for sukkerfabrikkens fremtidige udvikling.

Læs mere i Miljørapporten – Nykøbing F Havn under kapitel 7 Menneskers sundhed, herunder risikovirkninger.

LOKALPLANER

Grænsende direkte op til lokalplan 236 ligger forslag til lokalplan 230 "Udvikling af et område ved Brogade i Nykøbing Falster Havn" samt forslag til lokalplan 223 "Udvikling af et område langs Fejøgade i Nykøbing Falster havn". Nærmeste eksisterende lokalplan er Lokalplan C22 "Lokalplan for facader og skilte i bymidten", der er en temalokalplan, som dækker hele bymidteområdet.

ANDRE PLANER

KLIMAHANDLINGSPLAN (DK2020)

KLIMATILPASNING

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

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

Havne og andre lavtliggende arealer kan være udsatte ved stormflod, som f.eks. Sakskøbing, hvor der etableres en sluse for at sikre byen mod oversvømmelse i ekstreme situationer. Kommunen arbejder løbende med klimatilpasning ved både analyser og konkrete projekter. Der er således bl.a. udarbejdet en stormflodsstrategi for Nykøbing F. og en helhedsplan for afvanding af Sydfalster.

Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 18, fastlægger at der i kommuneplanen skal ske 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.



Klimasikring af Nykøbing F. Havn - i helhedsplanen foreslås en sammenhængende afværgeforanstaltning i form af dige, landskabsvolde, mur eller lignende.

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

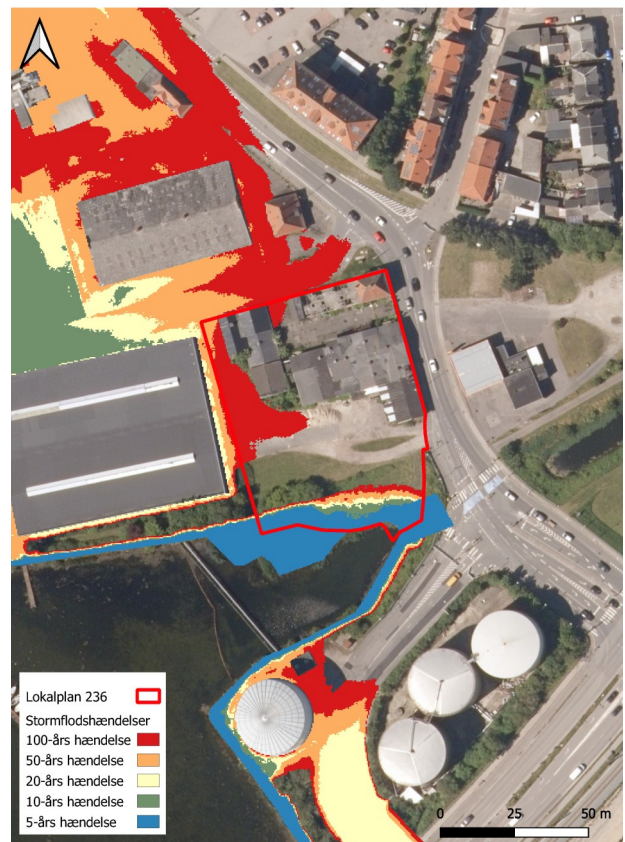
Oversvømmelsehændelser kan ikke forudsiges præcist, men udpegningen af udsatte områder giver mulighed for at beskytte de relevante steder.

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

Det forudsættes, at etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse skal sikre mod en 100-års hændelse i år 2100, fremskrevet efter RCP8.5 med forbehold for den tekniske levetid af de tekniske løsninger.



Kortlægning af nedbørshændelser for lokalplan 236.



Kortlægning af stormflodshændelser for lokalplan 236.

Klimatilpasning defineres som samfundets evne til at tilpasse sig konsekvenserne forårsaget af klimaforandringer, hvilket der er forskellige strategier for. Klimatisikring af et område kan håndteres ved enten beskyttelse, tilpasning og/eller tilbagetrækning.

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

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

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

CO2 REDUKTION

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

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

Følgende er prioriteret inden for energi-, transport-, arealanvendelses- og landbrugssektoren:

1. Øge andelen af VE-produktion
2. Reduktion af udledninger fra fjernvarmen
3. Udfasning af oliefyr og energirenovering af bygninger
4. Øge andelen af elbiler
5. Opstilling af biogasanlæg med henblik på afsætning af gylleproduktion

6. Udtagning af kulstofholdige lavbundsjord
7. Skovrejsning
8. Ændring af foder til kvæg og inklusion af miljøteknologi i stalde

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

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

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

Lokalplanen udlægger et område i byen til grønne arealer og understøtter desuden brugen af cykel og anden mobilitet end bilen ved, at lokalplanen fastlægger cykel- og gangstiforbindelser, der forbindes til det øvrige stinet i nærområdet.

VEJ- OG STIPROJEKTER

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

AFFALDSPLAN

Affaldshåndtering skal foregå i henhold til gældende regler på affaldsområdet, samt de kommunale regulativer for affald i Guldborgsund Kommune.

VARMEPLAN

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

Der opføres dog ingen bebyggelse inden for lokalplanområdet, der kræver tilslutning til varmforsyning.

SPILDEVAND

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

Lokalplanen skal overholde en befæstelsesgrad på 50 % og den gældende spildevandsplan.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet indgår i forsyningsområde for Nykøbing F Vandværk, som betjenes af Guldborgsund Forsyning A/S. Der opføres ikke nybyggeri i området men der kan være behov for tilslutning til vandforsyningen til vedligehold af grønne arealer.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

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

Det betyder, at der ikke gælder skærpede vilkår for virksomheder og aktiviteter, idet der inden for lokalplanområdet ikke eksisterer trusler mod eller påvirkning af grundvandskvaliteten. Der forventes ikke at være en forureningsrisiko ved den planlagte nye arealanvendelse til offentlige formål, her grønne arealer.

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

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

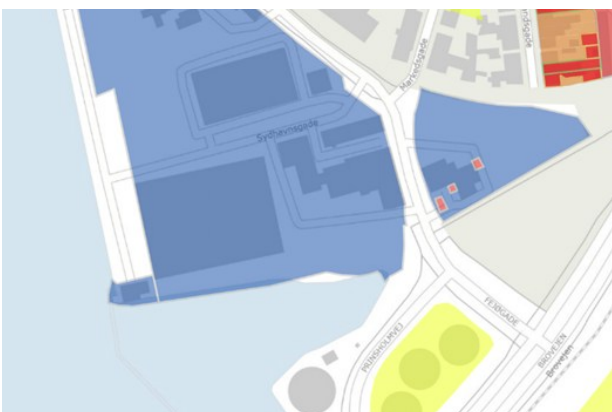
HANDICAPVENLIGHED

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

MILJØFORHOLD

TRAFIK- OG JERNBANESTØJ

Rambøll har undersøgt støjpåvirkningen fra vejtrafik i lokalplanområdet. Undersøgelsen viser, at støjniveauet på de planlagte grønne arealer generelt vil være højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj på rekreative områder og offentlige formål, L_{den} 58 dB.



Kortlægning af jordforurening - blå signatur er V1.

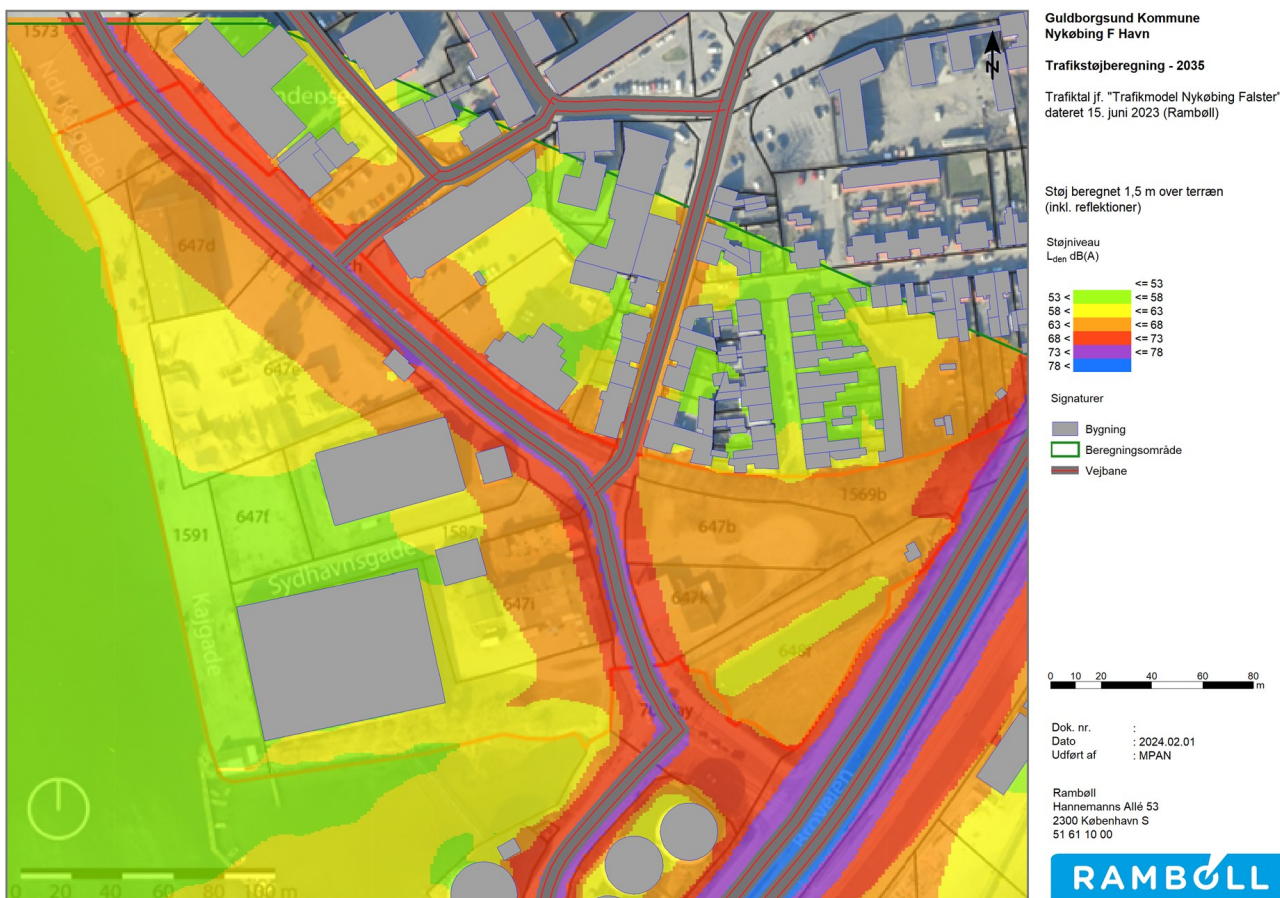
Støjpåvirkningen falder med afstand til Fejøgade. De kommende grønne arealer påvirkes af trafikstøjniveauer, som er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Disse vil derfor blive betegnet som støjbelastede.

Der er i støjrapporten udarbejdet støjberegninger for området vedrørende trafikstøj fra vejene i lokalplanområdet og nærområdet. På støjkortet nedenfor, ses hvor grænseværdierne for støj på opholdsarealer overholdes og hvor de overskrides.

Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at være egnet til længerevarende ophold, medmindre der etableres støjskærmende foranstaltninger, som kan bringe støjniveauet ned til at være inden for Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB.

JORDFORURENING

Størstedelen af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvilket betyder at man har mistanke om at der er jordforurening, men uden påvisning af det. Vedrørende nye projekter i form af et grønt anlæg, der muliggøres med lokalplanen, bør det afklares med jordforureningsmyndigheden, om der stilles krav til §8-tilladelse.



Kortlægning af trafikstøj for lokalplan 236.

SERVITUTTER

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

Der henvises til bestemmelserne i §17 for opstilling af hvilke servitutter, der ophæves med lokalplanen. I det nedenstående oplistes samtlige servitutter der findes på matriklerne inden for lokalplanområdet.

På matrikel 647i, Sydhavnsvej 1, 4800 Nykøbing F., hviler følgende servitutter: På matrikel 647i, Syd-

havnsvej 1 4800 Nykøbing F., hviler følgende servitutter :

06.11.1882-903596-30

Dok om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/ afløbsledninger mv, Vedr 647I

21.06.1966-501-30

Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt, Vedr 647G

På matrikel 647c, Sydhavnsvej 3 4800 Nykøbing F., hviler følgende servitutter:

06.11.1882-903591-30

Dok om hegn, hegnsmur mv

16.05.2013-1004543647

Deklaration om vejadgang m.m.

EKSPROPRIATION

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

Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være

rimelig i den konkrete situation. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

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

MUSEUMSLOVGIVNING

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

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

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplan 236 er miljøvurderet. Sammen med lokalplanen er der udarbejdet en miljørapport for at danne et overblik over, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal afværges og overvåges.

Miljørapporten (med bilag) offentliggøres sammen med lokalplanen, når denne sendes i offentlig høring i minimum 4 uger. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen udarbejdes der en sammenfattende redegørelse, i hvilken der redegøres for, hvordan miljøhensyn er integreret i lokalplanen, hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er kommet i høringsperioden, er taget i betragtning, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen.

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

I miljørapportens sammenfatning af miljøpåvirkninger vurderes på baggrund af rapportens miljøvurderinger samlet set, at lokalplan 236 vil medføre en moderat påvirkning af miljøet. Påvirkningen vurderes i flere tilfælde at være positiv, da lokalplansforslaget har til

formål at omdanne et bynært havneområde til et offentligt tilgængeligt område med blandede rekreative funktioner.

Den væsentlige påvirkning opstår særligt i forbindelse med nedrivning af eksisterende bygninger i lokalplanområdet, da en af bygningerne er udpeget som bevaringsværdig.

Dernæst er der fundet tegn på flagermus i de eksisterende bygninger. Bygningerne er vurderet som leve- og rastesteder i forhold til egnede hulrum og indflyvningsåbninger, og derudover er der fundet indtørrede ekskrementer. Men der er ikke fundet tegn på, at flagermusene bruger bygningen som et permanent eller væsentligt levested og de otte arter, der er registreret i undersøgelsen, vurderes ikke at have ynglekolonier i bygningerne i sæsonen 2024.

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

LOVGRUNDLAG

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

VVM

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

Det vurderes umiddelbart, at det endelige anlægsprojekt ikke udløser behov for en miljøkonsekvensvurdering, inden der kan gives anlægstilladelse til projektet. I dette område bør der, blandt andet på grund af mulig forekomst af bilag IV-arter indenfor og i umiddelbar nærhed af lokalplanens område, foretages en screening for endeligt at kunne fastslå behovet for en miljøkonsekvensrapport.

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

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

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

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

BESTEMMELSER

LOKALPLAN 236

“UDVIKLING AF ET OMRÅDE VED SYDHAVNSGADE OG FEJØGADE I NYKØBING FALSTER HAVN”

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at muliggøre nedrivning af eksisterende byggeri,
- 1.2 at muliggøre anvendelse til offentlige formål, herunder
- 1.3 at muliggøre anlæg af et offentligt byrum med grønne arealer, cykelparkering og etablering af tekniske anlæg,
- 1.4 at sikre udlæg af vejadgang og stier, og at disse forbindes til det offentlige vej- og stinet, samt
- 1.5 at muliggøre nybyggeri til mindre driftsbygninger, overdækket cykelparkering og tekniske anlæg.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

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

Nykøbing F. Bygrunde: 647i og dele af 647c.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til offentlig anvendelse, herunder grønne arealer, cykelparkering, drivhuse og tekniske anlæg.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Inden for lokalplanområdet kan der ske udstykning.

§ 5. VEJ- OG ADGANGSFORHOLD

- 5.1 Nye veje, gang- og cykelstier skal etableres som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Adgang til lokalplanområdet sker via Sydhavnsgade, som vist med pile på kortbilag 3.
- 5.3 Der skal sikres stiadgange til lokalplanområdet med forbindelse til Fejøgade og Prinsholmvej som angivet med stiptet gul streg på kortbilag 3.
- 5.4 Gangstier skal anlægges i en bredde på minimum 1,5 m og principielt placeres som vist på kortbilag 3.

- 5.5 Cykelstier skal etableres i en bredde på minimum 2,5 m og principielt placeres som vist på kortbilag 3.
- 5.6 Veje skal etableres i en bredde på minimum 3 m.
- 5.7 Der skal sikres gode oversigtsforhold ved overkørsler til overordnede veje.
- 5.8 Der skal sikres adgangsvej til tekniske anlæg, som sikrer at Guldborgsund Forsyning i fremtiden sikkert og arbejdsmiljømæssigt forsvarligt kan servicere og drifte teknisk anlæg.

§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 6.1 Der kan i lokalplanområdet opføres ny bebyggelse til cykelparkering og drivhus, samt nødvendig mindre bebyggelse til drift og vedligehold, såsom opbevaring af redskaber og depotrum, samt mindre bebyggelse til tekniske anlæg.
- 6.2 Ny bebyggelse til overdækket cykelparkering kan opføres med op til 450 m² etageareal og i en bygningshøjde på maksimalt 4,5 m.

Bebyggelsen må placeres inden for området til cykelparkering vist på kortbilag 3.
- 6.3 Ny bebyggelse til drivhus kan etableres med op til 100 m² etageareal og i en højde på maksimalt 4,5 m.

Den skal placeres hensynsmæssigt i forhold til de på kortbilag 3 viste vejledende stier, samt placeres uden for det på kortbilag 5 viste areal til underjordisk teknisk anlæg.
- 6.4 Ny bebyggelse til drivhus, drift og vedligehold, samt byggeri til tekniske anlæg, skal placeres med minimum 0,60 m afstand til vejskel og 1,5 m til områder beliggende uden for lokalplanområdet.
- 6.5 Ny bebyggelse til drift og vedligehold samt tekniske anlæg må etableres i en højde på maksimal 2,5 m.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Nybyggeri skal udføres med lette facadematerialer, såsom træ, lette jern- eller stålblader eller skiferplader. Lukkede facadepartier skal udføres i ét gennemgående primært materiale.
- 7.2 Synlige konstruktive elementer, såsom fritstående søjler eller tagbæring, skal udføres i træ, stål eller jern.
- 7.3 Tagflader skal udføres som grønne tage med græstørv, stenurter eller lignende.
- 7.4 Tagflader til det i § 6.3 fastlagte drivhus må udføres i glas.

§ 8. EKSISTERENDE BYGNINGER

- 8.1 De på kortbilag 2 angivne eksisterende bygninger må efter Byrådets særlige tilladelse nedrives.

§ 9. BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER/BEPLANTNING

- 9.1 Arealet skal gives en grøn karakter.

Inden for lokalplanområdet skal træer, samt beplantning i form af buske og stauder plantes i de på kortbilag 4 angivne zoner. Der skal anvendes forskellige træ- og plantesorter af hjemmehørende art, der skal give en varieret frodighed i området året rundt.

Udformningen af byrum og byrumsinventar, såvel som den landskabelige bearbejdning af området og beplantningsstrategier skal følge retningslinjerne angivet i Designmanualen for Nykøbing Falster Havneby.

- 9.2 I lokalplanområdet skal der etableres minimum 60 cykelparkeringspladser i rækker af cykelstativer, hvoraf mindst 50 % skal etableres som overdækket cykelparkering.

Heraf skal minimum 5 cykelparkeringspladser udformes jf. generelle standarder for pladskrævende ladcykler.

- 9.3 Der må ikke hegnes inden for lokalplanområdet, medmindre dette er nødvendigt omkring tekniske anlæg ud fra funktionelle eller sikkerhedsmæssige hensyn. Faste hegn skal i givet fald udføres i en højde på maksimalt 1,8 m og være begrønnede.
- 9.4 I det på kortbilag 5 skraverede området gives mulighed for etablering af et underjordisk teknisk anlæg. Der må inden for dette skraverede areal kun etableres beplantning med et rodnet, der er mindre end 30 cm i dybden.

§ 10. BYRUM OG GRØNNE STIFORBINDELSER

- 10.1 Byrummet med stiforløb og grønne arealer skal udformes og anlægges i overensstemmelse med de på kortbilag 4 viste vejledende placeringer af træer, stier, græsarealer, grusbelagte eller hårdt belagte arealer og stiforløb, samt bænke og siddeplinte.

Driftsbygninger, overdækket cykelparkering, drivhus og tekniske bygværker skal indgå som elementer i den landskabelige udformning og understøtte arealernes brug som grønt byrum og forbindelse.

- 10.2 Arealet skal indrettes med hårde belægninger eller stampet grus, græsarealer og beplantning i form af træer, buske og plantebede, samt med mulighed for vandbassiner til opsamling og forsinkelse af overfladevand. Høje plantebede skal udformes med kanter, der kan fungere som siddeflader eller som muliggør montering af bænke eller siddeflader.

Fritstående bænke og siddeplinte skal udføres i træ, plinte kan desuden udføres i tegl.

Kommentar til §8.1

Lokalplanen ophæver bevaringsværdien for de bevaringsværdige bygninger.

Jævnfør bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, Bygningsfredningslovens § 18, må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort.

Kommentar til §9.1

Friarealets belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes, så de medvirker til at understøtte områdets funktion og bibringer det en kvalitativ, samt et varieret og helhedspræget fremtræden.

Kommentar til §9.1

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

Kommentar til §10.2

Lokalplanen ophæver bevaringsværdien for de tidligere slagterbygninger, som dermed kan nedrives.

Bygningselementer, såsom facadeinskriftionen fra hovedbygningen med ordlyden "Offentligt Slagtehus og Kødkontrol", kan, sammen med genbrug af facadetegl indgå i byrummets udformning og derigennem fortælle om områdets historie.

- 10.3 Cykelstier skal integreres i arealets belægninger med tydelig markering af kørebaner ved skift i belægnings farve, skift i materiale, samt ledespor, der markerer stiens afgrænsning.

Interne veje og stier kan generelt indrettes med åbne vandrender, der udføres efter en samlet plan for afledning af overfladevandet i lokalplanområdet.

- 10.4 I lokalplanområdet skal der etableres grundbelysning, der knytter sig til stiforbindelserne således, at cykelforbindelser og gangstier bliver sikre og trygge forbindelser.
- 10.5 Der skal der etableres en overordnet belysning i forbindelse med ind- og udkørsel til parkeringshuset.
- 10.6 Der kan skabes klimasikring ved fast inventar, mur mod havnebassinet eller anden form for klimasikring integreret i terrænet i minimumkote + 2,5 m.

§ 11. REGNVAND

- 11.1 Regn- og overfladevand fra lokalplanområdet skal afledes til forsyningens regnvandskloak.
- 11.2 Der må afledes regnvand til forsyningens regnvandskloak tilsvarende en samlet befæstelsesgrad på 50%, som gælder for den enkelte matrikel.
- Der må afledes regnvand tilsvarende en befæstelsesgrad i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.
- Lokalplanen skal overholde den gældende spildevandsplan.
- 11.3 Ved overskridelse af de i § 11.2 beskrevne befæstelsesgrader, skal regnvand, svarende til overskridelsen inden for den enkelte matrikel håndteres og renses af grundejer. Hvis regnvandet ønskes udledt til Guldborg Sund, skal det renses til BAT inden udledning.
- 11.4 Generelt skal alle ubebyggede arealer, herunder de § 10 nævnte byrum og grønne arealer udformes og etableres på en måde, som sikrer, at regnvand og øvrigt overfladevand ikke nedsives uden, at der er undersøgt for forurening og i givet fald sikret mod, at eventuel forurening i undergrunden mobiliseres.

§ 12. TILGÆNGELIGHED / UNIVERSELT DESIGN

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

Kommentar til §10.2

Generelt skal alle ubebyggede arealer udformes og etableres på en måde, som sikrer, at regnvand og øvrigt overfladevand ikke nedsives uden, at der er undersøgt for jordforurening og i givet fald sikres mod, at eventuel forurening i undergrunden ikke mobiliseres ved at indhente forudgående tilladelse fra miljømyndigheden.

Kommentar til §10.4

Arealerne bør etableres med en grundbelysning, der sikrer god oversigt og generelt gør det trygt at færdes overalt i lokalplanområdet. Lyssætningen kan desuden indeholde en varieret og kunstnerisk iscenesættelse af både bygninger i området og områdets aktiviteter.

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

§ 13. TERRÆNREGULERING

13.1 Inden for lokalplanområdet kan der terrænreguleres, så der skabes klimasikring med afværgeforanstaltninger i minimum kote + 2,5 m (DVR90).

Der er jf. kortbilag 5 allerede en højtliggende kote for lokalplanområdet.

Jf. § 10.6 kan der herudover skabes klimasikring ved fast inventar, hævet kajkant eller anden form for klimasikring integreret i terrænet.

13.2 I lokalplanområdet må terrænet generelt udover den i § 13.1 fastlagte klimasikringskote reguleres med op til + 1 m for at sikre muligheden for lokal anvendelse af overskudsjord og en landskabelig bearbejdning af arealerne.

Kommentar til §13.2

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

§ 14. KLIMASIKRING

14.1 Oversvømmelsestruede arealer skal klimasikres ved enten beskyttelses-, tilpasnings- og/eller tilbagetrækningsstrategi jf. § 13.1.

14.2 Oversvømmelsestruede arealer skal friholdes for nybyggeri, medmindre tilstrækkelige afværgeforanstaltninger etableres jf. § 10.6 eller planlægges efter de tre klimasikringsstrategier jf. § 14.1.

§ 15. GRUNDEJERFORENING

15.1 Der stilles ikke krav til at lokalplanrådets arealer indgår i en grundejerforening.

§ 16. OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

16.1 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, matr.nr. 647i, Sydhavnsgade 1, 4800 Nykøbing F.

Servitut tinglyst den 06.11.1882 på matr.nr. 647i
903596-30

Dok om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 647I

Servitut tinglyst den 21.06.1966 på matr.nr. 647i
501-30

Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt,
Vedr 647G

16.2 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, matr.nr. 647c, Sydhavnsgade 3, 4800 Nykøbing F.

Servitut tinglyst den 06.11.1882 på matr.nr. 647c
903591-30

Dok om hegn, hegnsmur mv

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

- 16.3 Hvis lokalplanen indeholder bestemmelser om servitútbortfald efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, skal Byrådet så vidt muligt give underretning herom til de påtaleberettigede efter servituddokumentet.

§ 17. OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

- 17.1 Området er ikke omfattet af hidtil gældende lokalplan.

§ 18. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

§ 19. VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 19.1 Således vedtaget af Guldborgsund Byråd på mødet den xx. xxxxxxxx 2025.

Simon Hansen

Borgmester

Søren Bonde

Kommunaldirektør

KORTBILAG 1

LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG EKSISTERENDE MATRIKLER

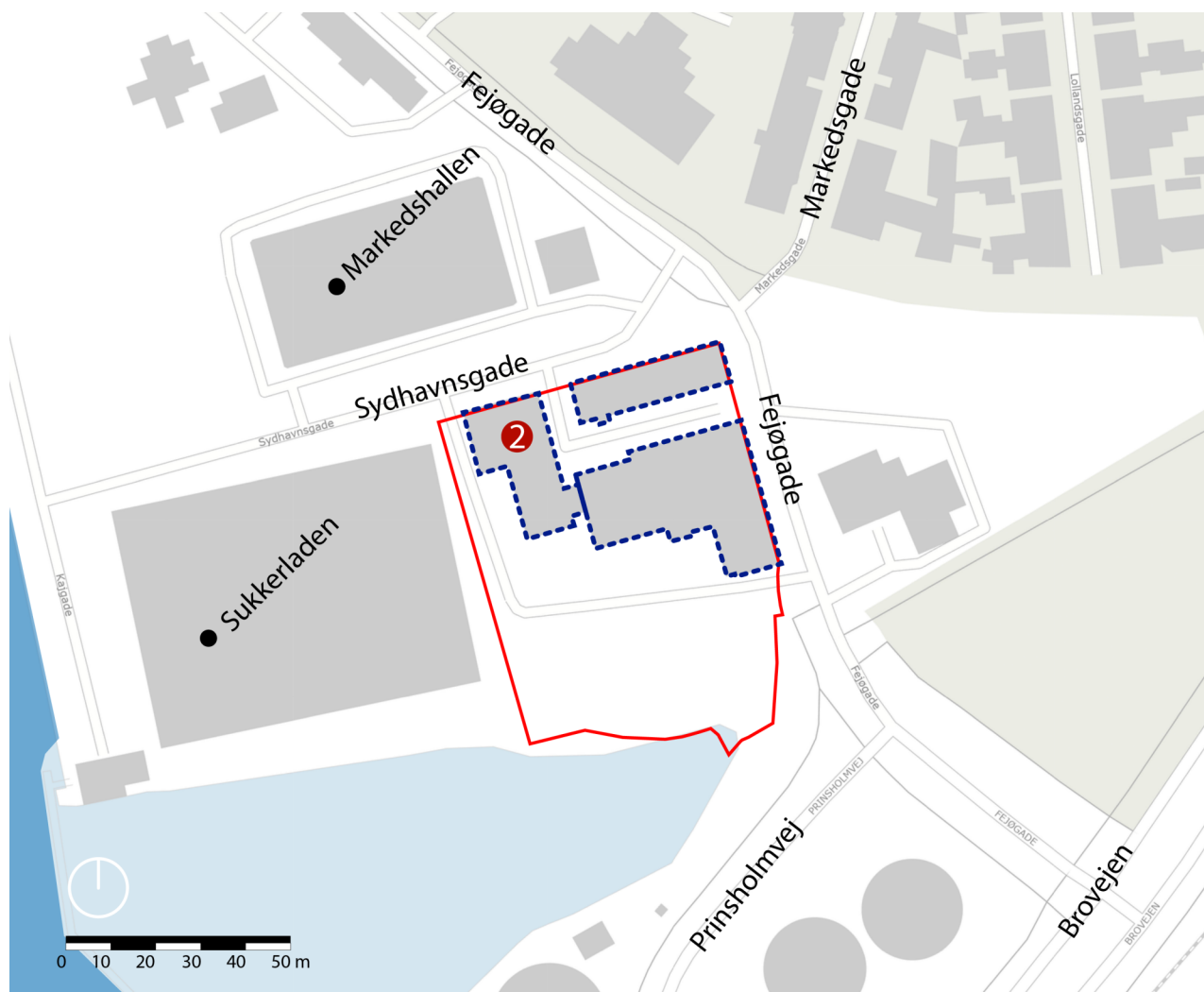


Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel

KORTBILAG 2

UDPEGNING AF BYGNINGER TIL NEDRIVNING



Signaturforklaring

— Lokalplanens afgrænsning

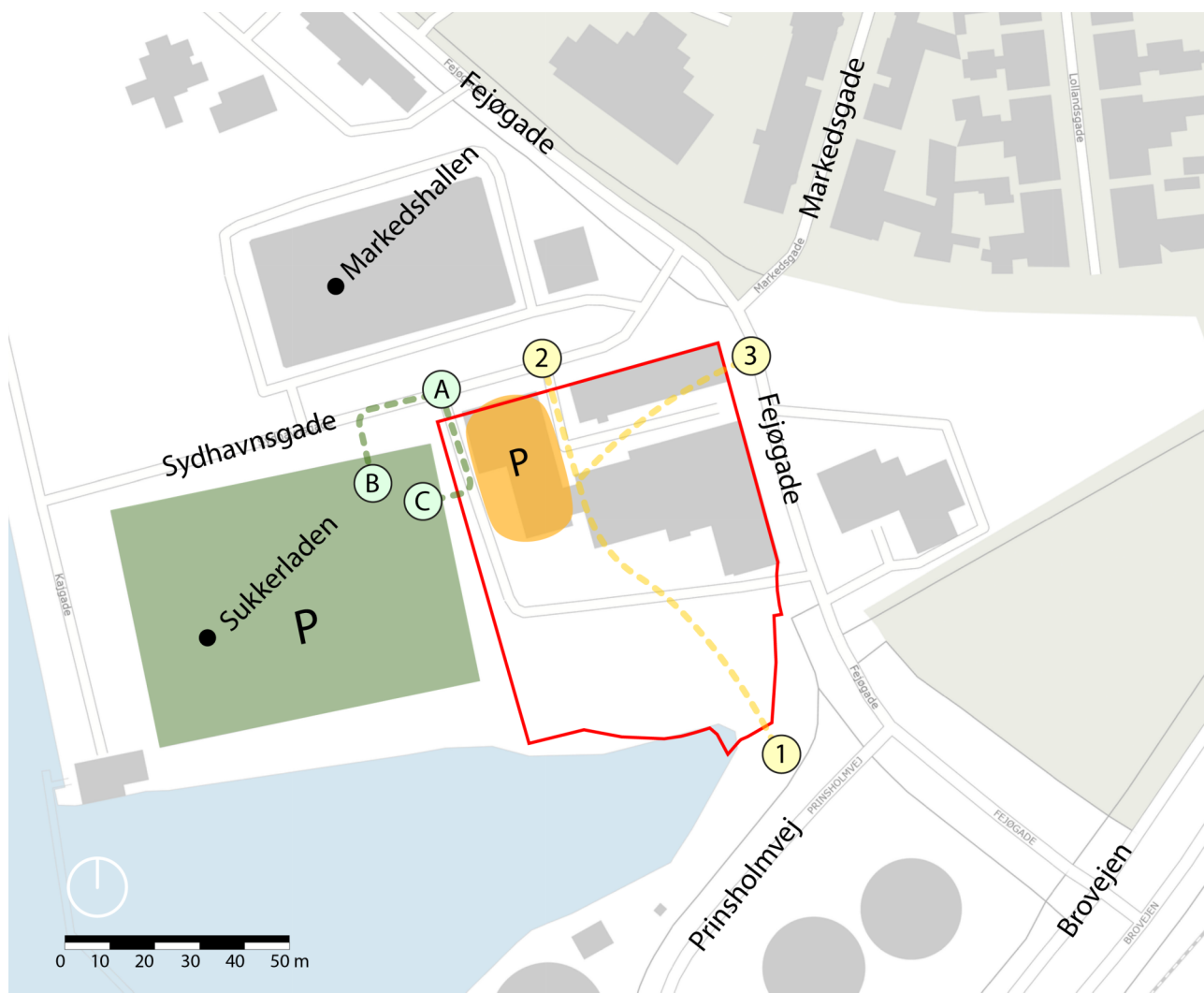
— Fuglebeskyttelsesområde (Natura 2000)

② Bevaringsværdi (SAVE)









--- Bygning, som kan nedrives

KORTBILAG 3

VEJLEDENDE VEJ- OG STIFORBINDELSER



Signaturforklaring

- | | | | |
|---|---|--|---------------------------------------|
|  | Lokalplanens afgrænsning |  | Område til bilparkering |
|  | Vejadgang til lokalplanområdet |  | Område til cykelparkering |
|  | Forbindelsespunkt for gang- og cykelforbindelse |  | Vejledende gang- og cykelforbindelser |
|  | Forbindelsespunkt for vejforbindelse |  | Vejledende vejforbindelser |

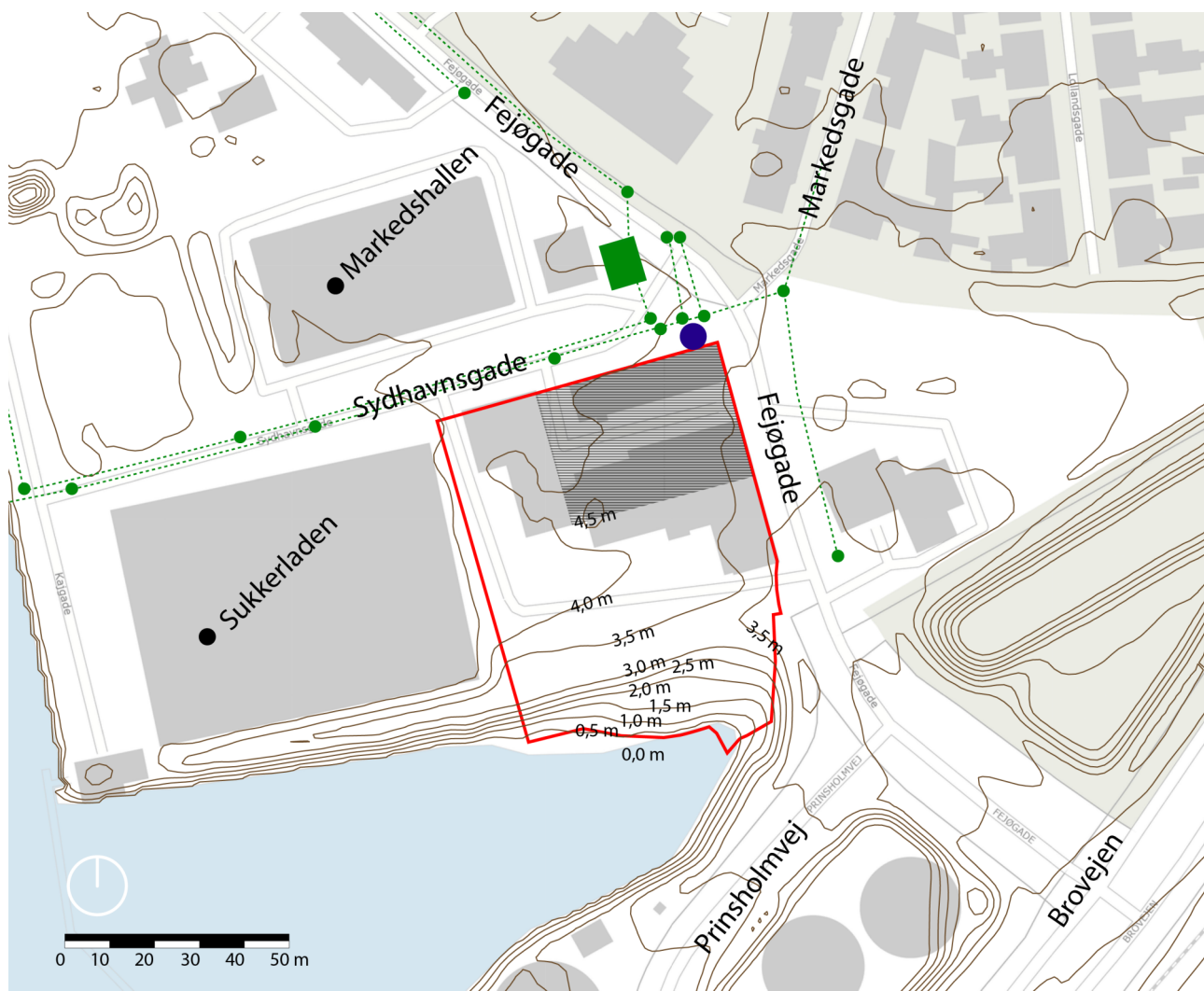
KORTBILAG 4

VEJLEDENDE BYRUMSSKITSE



KORTBILAG 5

TOPOGRAFISK KORT MED BYGVÆRKER



Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Topografi (0,5 m)
- ▨ Areal udlagt til underjordisk teknisk anlæg
- Ca. placering af underjordisk bygværk
- ⋯ Ca. placering af eksisterende ledning
- Ca. placering af eksisterende brønd
- Ca. placering af underjordisk pumpestation



GULDBORGSUND

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