



GULDBORGSUND

# LOKALPLAN 223

# NYKØBING F HAVN SYD

UDVIKLING AF ET OMRÅDE LANGS 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, virksomheder 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 223 i 8 ugers offentlig høring i perioden d. 22. januar til og med d. 18. marts 2025.

**Guldborgsund Kommune har valgt at forlænge høringsperioden med 4 uger til og med d. 16. april 2025.**

Eventuelle indsigelser og bemærkninger skal afgives senest **d. 16.04.2025** via kommunens høringsportal:

[223 Nykøbing F Havn Syd, udvikling af et område langs 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. 16.04.2025**

# INDHOLD

## REDEGØRELSE

### LOKALPLANENS INDHOLD

Baggrund	4
Området i dag	8
Området i fremtiden	9
Kortbilag	17
Skyggediagrammer, skitse for nybyggeri delområde I	18

### LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning	21
Kommunal planlægning	22
Lokalplaner	26
Andre planer	26
Miljøforhold	30
Servitutter	31
Ekspropriation	32
Museumslovgivning	32
Miljøvurdering	32
VVM	32

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger	34
Endelige retsvirkninger	34

## BESTEMMELSER LOKALPLAN 223

§ 1. Lokalplanens formål	35
§ 2. Område og zonestatus	35
§ 3. Områdets anvendelse	35
§ 4. Udstykning	36
§ 5. Vej- og adgangsforhold	36
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	37
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	38
§ 8. Bevaringsværdige bygninger	39
§ 9. Bevaringsværdige træer/beplantning	40
§ 10. Ubebyggede arealer og hegning	40
§ 11. Byrum og kantzoner	41
§ 12. Regnvand	42
§ 13. Tilgængelighed / Universelt design	42
§ 14. Terrænregulering	42
§ 15. Lavenergibebyggelse	43
§ 16. Klimasikring	43
§ 17. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	43
§ 18. Ophævelse af servitut	43
§ 19. Lokalplanens retsvirkninger	46
§ 20. Vedtagelsespåtegning	46

## KORTBILAG

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og eksisterende matrikelskel	47
Kortbilag 2: Delområder og byggefelter	48
Kortbilag 3: Bevaringsværdige bygninger, beplantning og beskyttede områder	49
Kortbilag 4: Topografisk kort med dige og bygværker	50
Kortbilag 5: Vejledende vej- og stiforbindelser	51
Kortbilag 6.1 og 6.2: Principielle Vejprofiler	52
Kortbilag 7: Skitse for byrum og kantzoner	54
Kortbilag 8: Etagehøjder for nybyggeri	55

# REDEGØRELSE

## LOKALPLANENS INDHOLD

### BAGGRUND

#### FORMÅL

Lokalplan 223 omfatter, sammen med lokalplan 236, den anden etape i planlægningen for omdannelsen af Nykøbing Falster Havn fra industri til blandet by.

Lokalplanens formål er at muliggøre en omdannelse af industrihavnen til blandet by, hvor det sydlige havneområde åbnes for den brede offentlighed med nye kulturtilbud og fritidsaktiviteter. Lokalplanen skal i den forbindelse sikre tre eksisterende bygninger, hvoraf to er udpeget som bevaringsværdige, så de i fremtiden kan genanvendes til nye formål, som f.eks. kultur- og foreningsliv, omklædningsfacilitet, café eller lignende. Lokalplanen skal derudover muliggøre et større nybyggeri ved Fejøgade, der kan rumme kontorer, offentlig administration, uddannelses tilbud, café eller restaurant og andre serviceerhverv. Desuden skal lokalplanen muliggøre anlæg af nye grønne byrum og pladser, en havnepromenade, parkering samt en omlægning af eksisterende veje med nye cykel- og gangstier.

Lokalplanområdet skal klimatilpasses mod oversvømmelser og havvandsstigninger, ved at planen kræver etablering af et dige eller anden lignende sikring mod Guldborg Sund. Derudover skal lokalplanen sikre, at vand- og varmforsyningen samt håndtering af regn- og spildevand kan ske på den mest miljø-, sundhedsmæs-

sigt og samfundsøkonomisk forsvarlige måde og i henhold til kommunens spildevandsplan og udledningstilladelser.

### BAGGRUND

Havnen i Nykøbing Falster står over for en udvikling, der frem mod 2035 indebærer 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 sundet 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 række eksisterende bygninger; Markedshallen, Sukkerladen og en silo, samt diverse ældre administrationsbygninger og Vejerboden, 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, en plads ved det kommende kulturhus, Bastebrohuset med et bymæssigt udtryk. Herfra skabes



Lokalplanområdet (markeret med rød linje) set fra sydlig retning.



Visualisering fra helhedsplanen: Ungeområdet med Markedshallens gavl til venstre, Sukkerladen midt i og havnepromenade til højre i billedet. Yderst til højre ses kabelbanen med Brovejen i baggrunden (Ill.: CF Møller Architects).

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. Byrummet 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 et administrativt dokument, som 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, der 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. Designmanualen vil blive tilgængelig på havneprojektets hjemmeside i forbindelse med opstarten på høringsperioden.

#### PRINCIPPER FRA HELHEDSPLANEN

**Ny bebyggelse** foreslås i helhedsplanen anvendt til forskellige offentlige funktioner til kultur, administration og service. Bastebrohuset skal opføres tæt på Havneplæet og skal bl.a. indeholde museum, bibliotek og mulighed for en café med udsigt over Guldborg Sund. I området skråt overfor Kondensen skal der opføres et nyt kontorbyggeri. Derudover foreslås nye 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



Lokalplanområdet på et foto fra ca. 1939, hvor Brovejen endnu ikke var etableret og den første jernbanebro over Sundet landede der, hvor Søndre Bådlaugs klubhus ligger i dag. Markedshallen ses midt i billedet og Kondensen yderst til venstre.



Markedshallen (1916) indgår som historisk bygning i helhedsplanen og sikres med bevaringsbestemmelser.



Betonværkets administrationsbygning (1928), sikres med bevarende bestemmelser og indgår i erhvervsbyggefeltet.



Markedshallens administrationsbygning (1916) sikres ligledes med bevaringsbestemmelser.

tre hovedområder langs strækningen. Der foreslås en større boligbebyggelse i det nordlige område med grønne friarealer og stifterbindelser imellem bygningerne, et kvarter med byhuse og rækkehuse umiddelbart nord for Bastebrohuset, og syd for den nye Broplads ved Brogade foreslås etageboliger, rækkehuse og byhuse på et smalt areal mellem Havnepladsen og kajkanten. Der foreslås desuden en boardwalk placeret over vandet ud for boligerne syd for Bropladsen.

**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. Sukkerladen 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** på tværs af sundet 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 stifterbindelse 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.

**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 sydligste 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 223** skal omsætte helhedsplanens visioner for det sydlige havneområde til bestemmelser, der fastlægger anvendelse til kontor erhverv, offentlig administration, uddannelsesformål, kultur- og fritidsanvendelse, caféer og restauranter, gallerier og udstilling, aktivitets- og opholdsarealer, nye vejprofiler, parkering i terræn og en ladestation til el-biler i området tæt på Brovejen.

Lokalplanen fastlægger desuden de overordnede stifter-



**Helhedsplan for Nykøbing F. Havn**, vedtaget i 2021 (kortudsnit, ikke målfast). Vignetten i øverste højre hjørne viser princippet for havneomdannelsen hvor "det grønne trækkes ind i byen" fra nord og syd, mens der skal skabes en bedre forbindelse til havnen fra bymidten. Lokalplan 223 omfatter den sydlige del af havneomdannelsesområdet (se rød linje).



Kortudsnit, der viser lokalplanområdets opdeling i forskellige delområder.

løb og byrum, der er beskrevet i helhedsplanen. Forbindelserne fortsættes videre op igennem kvartererne i de kommende lokalplanområder, så hele havneområdet bindes sammen med den eksisterende by.

### OMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og dækker over matriklerne 647b, 647d, 647e, 647f, 647g, 647k, 1582, 1591 samt dele af 1569b og 1573.



Området i 2023: Markedshallens vestlige gavl og volleybanen, hvor Ungeområdet skal anlægges. Til venstre ses den graffiti-bemalede støttemur, der holder på materialer fra betonfabrikken, hvis siloer ses i baggrunden sammen med Kondensen.



Området afgrænses mod nordøst af Fejøgade og afgrænses mod syd af Sydhavnsgade, Sukkerladen og sukkerfabrikkens tekniske anlæg. Mod vest afgrænses området af Guldborg Sund.

Lokalplanområdets funktioner rummer den gamle tank på Fejøgade, Guldborgsund Aqua Sport, den tidligere produktionsvirksomhed DK Beton A/S samt en del af den trafikerede Fejøgade.

Lokalplanområdet rummer i dag en række bygninger, som fortæller om havnens historie og skaber et karakteristisk havnemiljø. Bygningerne med bevaringsværdi 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Essentielle bygningsværker er i den sammenhæng bl.a. Markedshallen og to administrationsbygninger. Markedshallen og betonfabrikkens administrationsbygning er markante bygningsværker, der er udpeget med en bevaringsværdi i FBB (Slots- og Kulturstyrelsens nationale register over landets arkitektoniske kulturarv). Desuden ligger i området foran Kondensen en større lagerbygning med administrationskontorer (Kartoffelladen), som Guldborgsund Havn benytter i dag.

Lokalplanområdet øst for Fejøgade består af et trekantet grønt areal, hvor der ligger en tankstation. Resten af arealet indeholder et bevaringsværdigt beplantningsbælte med buskadser og træer, der følger det gamle jernbanetracé og afgrænser lokalplanområdet mod en boligbebyggelse af ældre byhuse omkring Lollandsgade og enden af Markedsgade, og består ellers af grus- og græsarealer.

Grænsende op til lokalplanområdet ligger desuden det markante kontorhus Kondensen, der i dag bl.a. rummer en statslig styrelse, Pakhus 12, og områder med butikker, boliger og parkering omkring Fejøgade, Markedsgade, Strandgade og Lollandsgade. Boligerne består i dels byhuse og lavere etageboligbyggeri i 2-3 etager fra starten af 1900-tallet, nogle ældre, dels ældre pakhuse der er omdannet til boliger. Et karakteristisk boligkvarter ved Lollandsgade og Løyesgade består af hovedsageligt lave 1½ etages byhuse.

Omgivelserne umiddelbart uden for lokalplanområdet består derudover længere mod syd af den store Brovejen med både bil- og togtrafik, og Prinsholmvej, der omgiver et teknisk areal med Nordic Sugars siloer.

## OMRÅDET I FREMTIDEN

Med udgangspunkt i helhedsplanens vision skal området indeholde markante offentlige byrum i form af forpladser til bygningerne, en bypark foran Kondensen (Kondensens Forhave) og en bypark til ophold og forskellige aktiviteter foran Markedshallen (Ungeområdet). Desuden skal der etableres nye forbindelser i form af cykel- og gangstier samt en havnepromenade langs kajkanten. Lige udenfor kajområdet skal der være et svømmeområde med kabelbane til vandsport. Mod Fejøgade, for enden af Strandgade, vil der blive opført et større nybyggeri i op til 5 etager, hvor størstedelen af

Guldborgsund Kommunes rådhusfunktioner skal ligge i fremtiden.

Ungeområdet skal anlægges på arealet mellem Markedshallens vestlige gavl, Sukkerladen og kajkanten. Parken skal kunne rumme områder til ophold, udeservering og aktiviteter relateret til vandsport, mindre events og forestillinger. Ungeområdet skal anlægges med plantebede og nyplantede træer såvel som boldbaner. Ungeområdet bliver det centrale byrum i området, der integreres med havnepromenade og cykel-/gangstier. Langs Fejøgade og overfor Kondensen skal Kondensens Forhave anlægges som en bypark med et meget grønt præg, der skal kunne anvendes til både ophold samt forskellige mindre events eller arrangementer, f.eks. koncerter eller offentlige forsamlinger. Kartoffelladen, der ligger i området i dag, nedrives i forbindelse med anlæg af byparken og opførelsen af kontorbyggeriet.

Arealerne nærmest vandet skal klimasikres med afværgeforanstaltninger i en gennemgående kote +2,5 m, for at sikre lokalplanområdet mod oversvømmelse udløst af stormflod eller kraftigt nedbør (se afsnit om klimatilpasning, s.20).

Øst for Fejøgade, hvor tankstationen ligger i dag, skal der etableres en større parkeringsplads i terræn. Denne skal bl.a. servicere det nye kontorbyggeri. I stedet for tankstationen, der fjernes i forbindelse med anlæg af parkeringsarealet, kan etableres en ladestation til elbiler. Parkeringspladserne suppleres af det ovennævnte parkeringsanlæg i Sukkerladen, der er fastlagt i lokalplan 230.

Markedshallen og dens tidligere administrationsbygning bevares sammen med betonværkets administrationsbygning. I form og materialer skal bygningerne istandsættes under hensyntagen til bygningernes bevaringsværdige historiske udtryk. Siden skal de kunne anvendes til nye offentlige, kulturelle og fritidsmæssige formål.

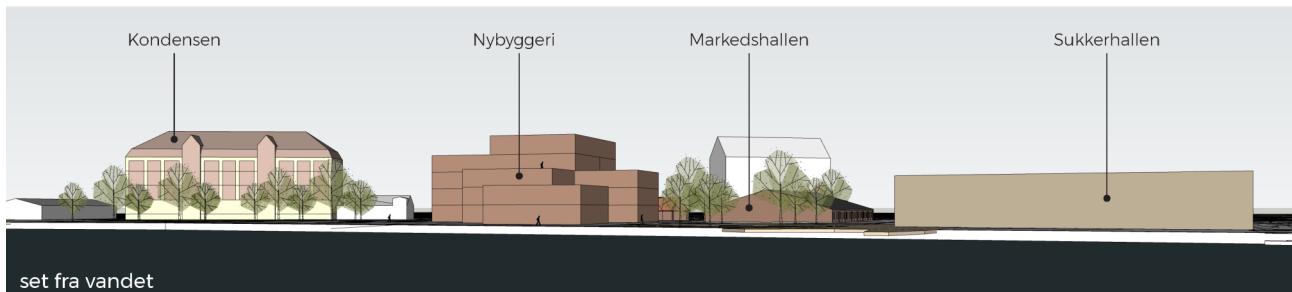
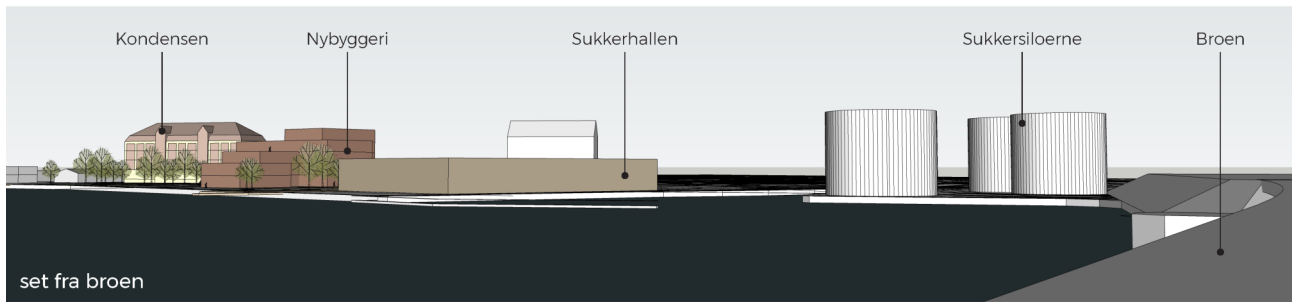
For at kunne realisere lokalplanen nedrives Kartoffelladen, de resterende bygninger fra den tidligere produktionsvirksomhed DK Beton A/S, en del af betonfabrikkens administrationsbygning og den gamle tank på Fejøgade.

## ANVENDELSE OG DELOMRÅDER

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

Delområde I må anvendes til serviceerhverv, herunder offentlig administration, undervisningsformål, liberale serviceerhverv og publikumsorienterede funktioner, såsom café eller restaurant. Der kan etableres nybyggeri med op til 8.000 m<sup>2</sup> etageareal. I delområde I skal der desuden anlægges offentligt tilgængelige grønne arealer mellem byggefeltet og en strækning af den påtænkte offentlige havnepromenade.

Delområde II må anvendes til forenings-, kultur- og værkstedsformål, såsom mindre produktionsværksteder, samt publikumsorienterede funktioner, såsom café og restaurant. I tillæg hertil kan der indrettes udstillings-



Skitser for hvordan et nyt kontorbyggeri kan se ud set fra hhv. vejbroen i syd og Guldborg Sund.

arealer og lignende. I tilknytning til de ovennævnte funktioner må der indrettes personalerum samt de nødvendige teknisk og administrative faciliteter.

Delområde III må anvendes til bypark med kulturelle og fritidsmæssige formål. Inden for delområdet skal der kunne anlægges et større offentligt byrum (Ungeområdet) med grønne arealer udformet i sammenhæng med de øvrige grønne arealer og byrum inden for lokalplanområdet samt den sydligste strækning af havnepromenaden, hvorfra der skal sikres adgang til et svømmeområde. Derudover skal sikker færdsel sikres ved belægninger og tydelig markering af stier til cykler og fodgængere, krydsningspunkter, redningsvej og vendeplads ved den eksisterende bådklub i området.

Delområde IV må anvendes til offentligt grønt område og park (Kondensens Forhave). De grønne arealer skal udformes i sammenhæng med de øvrige grønne arealer og byrum i lokalplanområdet. Der skal desuden etableres en strækning af havnepromenaden. Der må etableres et mindre byggeri til offentlige events, forestillinger, udstillinger mv. i områdets nordlige ende.

Delområde V må anvendes til tekniske anlæg i form af ladestation til el-biler, samt en overvejende grøn parkeringsplads i terræn og indeholde gang- og cykelstiforbindelse mellem Brovejen og Markedsgade/Fejøgade.

### TRAFIKFORHOLD

Delområderne indeholder både eksisterende og kommende vejinfrastruktur.

Lokalplanen fastlægger principper for nye vejprofiler, krydsningspunkter/trafikovergange og lignende samt nye stiforbindelser til cyklister og fodgængere. De kombinerede cykel- gangstier i området skal være min. 3 m brede, for at give adgangsmulighed for rednings- og slukningskøretøjer. Der er vejadgang til lokalplanområdet via Fejøgade i syd og nord, samt Markedsgade og Strandgade fra nordøstlig retning. Derudover er der en stiforbindelse ind i

området langs med det grønne areal ved tankstationen med forbindelse til Brovejen. Fejøgade og Sydhavns-gade skal anlægges med cykelstier samt fortove med afslutninger, der skal have karakter af fortovskant ind mod kørebanen.

Nye vejprofiler for både Fejøgade og Sydhavns-gade skal sikre generelt bedre trafikforhold for cyklende og gående samt sikre en grønnere profil.

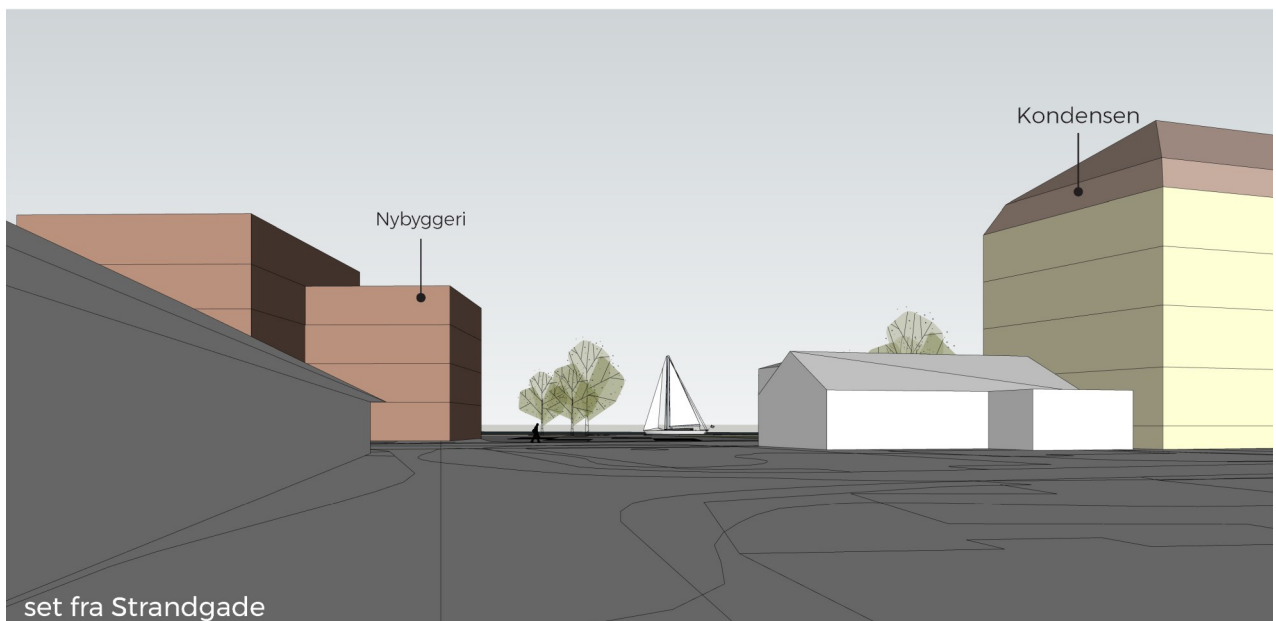
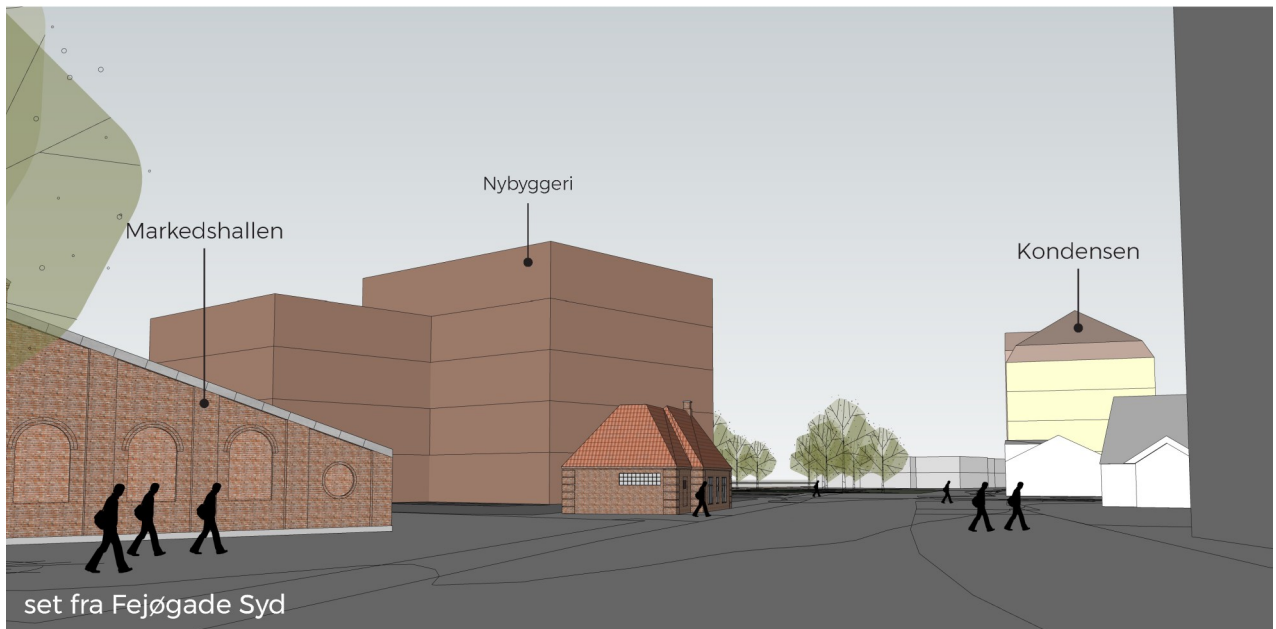
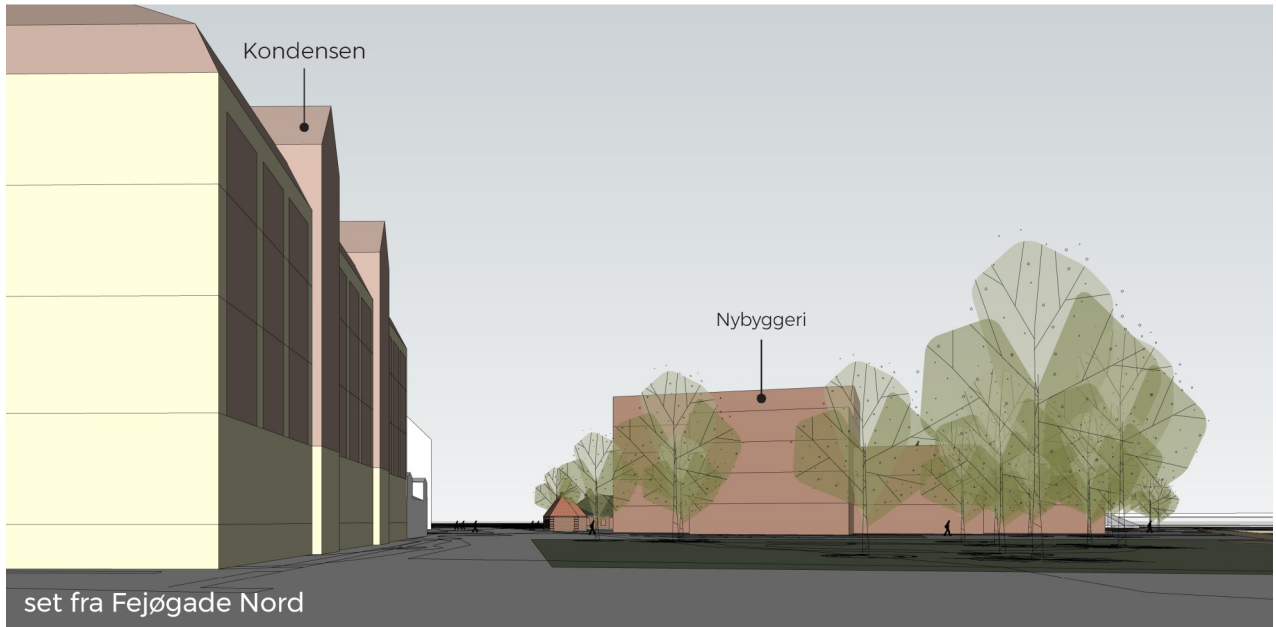
Fejøgade ønskes omlagt til inden for vejprofilen at indeholde kørebaner, buslommer, cykelstier, fortov med grønne rabatter og skal på det meste af strækningen opdeles med en grøn midterhelle. Midterhellen kan på delstrækninger ombygges til krydsningshelle eller venstresvingbane for at højne trafikikkerheden for både tunge og lette trafikanter.

Fra Fejøgade skabes der en fælles vejadgang til både nybyggeriet og Markedshallen for bl.a. renovationskøretøjer samt rednings- og slukningskøretøjer. Der skabes desuden en vejadgang til parkeringspladserne i nær tilknytning til nybyggeriet.

Sydhavns-gades nye profil føres frem til starten af Suk-



Vejprofil, udsnit af Havnegade fra Trafikplan for Havneby-en, der viser en mulig udformning af Fejøgade/Havnegade (Ill.: C.F. Møller Architects).



Skitser for hvordan et nyt kontorbyggeri kan se ud set fra hhv. Fejøgade nord og syd og fra Strandgade.

kerladens østlige bygningskant, hvor indkørsel til p-anlægget ønskes placeret. Vest herfor omlægges Syd-havnsgade til byrum og plads, men skal fortsat sikre vejadgang til kajkanten og byrummene for bl.a. rednings- og slukningskøretøjer .

## BEBYGGELSE

Inden for delområderne I, II, III, IV og V er der udlagt byggefelt (se kortbilag 2), der regulerer placeringen af nybyggeri og markerer de bevaringsværdige bygninger og andet byggeri, der ønskes restaureret, renoveret og genanvendt til nye anvendelser.

Inden for delområde I må der etableres nybyggeri til serviceerhverv i form af kontorarbejdspladser og mødefaciliteter, med op til 8.000 m<sup>2</sup> etageareal i én sammenhængende bygningskrop, der varierer mellem 1 – 5 etager, og med en maksimal bygningshøjde på 24 m målt fra ny kote på +2,5 m. Bebyggelsen skal udover at variere i antal etager, udformes så den visuelt nedbrydes i skala gennem en arkitektonisk bearbejdning af facaderne. Dette kan ske ved forskydning af facadepartier, tilbagetrukne indgangspartier, tilføjelse af bygningselementer såsom indeliggende tagterrasser eller bygningskroppe med udhæng, samt variation i facadeudtrykket, begrønning el.lign. Lokalplanen muliggør et bredt spænd af facadematerialer, med den hensigt at fremme bæredygtige valg, f.eks. ved anvendelse af genbrugsmaterialer, genanvendelige eller naturlige materialer i byggeriet. Facadeudtrykket kan varieres ved f.eks. møstermurværk, brug af forskellige farver og sammensætningen af forskellige materialer.

Det nye kontorbyggeri skal ud til kantzoner i delområde I etableres med en andel på 30 % åbne eller transparente stueetager, som skal muliggøre visuel kontakt mellem bygningens indre og de omgivende byrum og friarealer. Hensigten er at sikre tryk og byliv samt

tydeliggøre overgangen mellem det offentlige og private rum. For eksempel kan bygningens udadvendte funktioner, såsom reception/foyer eller anden publikumsorienteret anvendelse placeres i stueetagen.

Kontorbyggeriet bliver placeret midt i byrummene som en sokkeludstyknings, det vil sige byggeriet vil fremover bestå af en ejendom, der består af bygningen og forareal i en meters dybde til matrikelgrænsen, mens den får andel i de fælles friarealer, som kommunen anlægger – de ovennævnte Kondensens Forhave, Ungeområdet ved Markedshallen, nybyggeriets grønne forarealer med parkeringspladser og interne vejarealer, samt området mellem kontorbyggeriet og Markedshallen.

Områdets bevaringsværdige bygninger, administrationsbygningen i delområde I og Markedshallen med tilhørende administrationsbygning i delområde II, skal ved istandsættelse og restaurering behandles på en måde, så facader, der er udført i blank mur, skal bevares som blanke mure. Desuden skal murværksdetaljer, gesimser, stik og kvaderpudshjørner bevares. Oprindelige vindues – og døråbninger, herunder stik, skal bevares og nye vinduer og døre skal udføres i oprindelig stil, materiale og farve. Ved udskiftning af Markedshallens tag skal den oprindelige tagrytter genetableres. Samtidig fastlægges kantzoner langs bygningens facader, der tillader ophold og placering af byrumsinventar, cykelparkering og begrønning. Lokalplanens § 8 fastlægger præcise bestemmelser om disse forhold.

Nybyggeri til pavilloner, boder, udendørs scene og lignende i Ungeområdet og Kondensens Forhave i delområder III og IV kan opføres i 1 etage og maksimalt 3,5 m højde og skal fremstå med lette og delvist åbne/transparente facader. Lukkede facader skal hovedsageligt udføres i træ eller andre biogene materialer, såsom strå eller lerbaseret puds, derudover kan anvendes lette metal- eller stålplader. Flade tage skal begrønnes med



Kortudsnit 'Ungeområdet': unge brugere har givet input til udformningen af Ungeområdet og arealet omkring Markedshallen. Her skal være plads til ophold, aktiviteter, streetfood boder, caféer og svømmeområde, kabelbane mv. (Ill: SLA).



Kortudsnit fra helhedsplanen 'Kondensens Forhave': et uformelt grønt opholdsrum og samlingspunkt med mulighed for open air arrangemente, hvor landskabet og sikringsdiget skal være de definerende træk (Ill: CF Møller Architects).

stenurter eller lignende beplantning. Det er hensigten, at fritliggende småbygninger og mindre bygninger til serviceerhverv udover anvendelsen af nedbrydelige materialer opføres ved anvendelse af genbrugsmaterialer.

Nybyggeri til ladestation i delområdet V skal opføres som åben bebyggelse i form af søjler og tagflader udført i træ til overdækkede ladestander i maksimalt 5 m højde.

### GRØNNE BYRUM OG FORBINDELSER

Lokalplanen skal fastlægge principper for nye grønne forbindelser og fastsætte rammerne for etablering af en række grønne byrum, rekreative anlæg og kantzoner langs de væsentlige bygninger i området.

Markedshallens forarealer og kantzoner langs bygningens langsider og gavle til ophold og placering af madboder mv., skal skabe forbindelse mellem hallens indre liv og bylivet omkring den. Arealerne omkring Markedshallen og administrationsbygningen skal anlægges som sammenhængende belagte byrum, der skal begrønnes med træplantninger og plantebede, og skabe en god overgang til Ungeområdet og det grønne byrum mellem Sukkerladen og Fejøgade.

Sikker færdsel for alle trafikanter skal sikres ved bestemmelser for en omlægning af den østlige strækning af Sydhavngade, der bliver vejadgangen til det kommende parkeringsanlæg i Sukkerladen, og som fremover skal indeholde cykel- gangsti, som knyttes til de øvrige stiforbindelser inden for lokalplanområdet. Den ca. 90 m lange vestlige strækning af Sydhavngade frem mod Kajgade udformes med nye belægninger og integreres med Ungeområdet som et sammenhængende

byrum med mulighed for brand- og redningsvej langs Sukkerladens nordlige facade. Vejadgang til Søndre Bådelags foreningsbygning i den sydlige ende af Kajgade kan ske igennem Sukkerladen.

På arealet mellem Sukkerladen, Markedshallen og kontorbyggeriet for det kommende rådhus, skal Ungeområdet etableres som et nyt opholds- og aktivitetsområde samt bypark med grønne plantebede og indrettes med byrumsinventar til udendørs ophold og udeservering samt events. Den skal også understøtte vandsportsrelaterede fritidsaktiviteter knyttet til svømmeområdet og kabelbanen, der placeres ved kajkanten ved parkanlægget. Ungeområdets udformning skal bestå i grusbelagte arealer, hårde belægninger og beplantning i sammenhæng med Sydhavngades nye profil og Markedshallens forarealer og kantzoner.

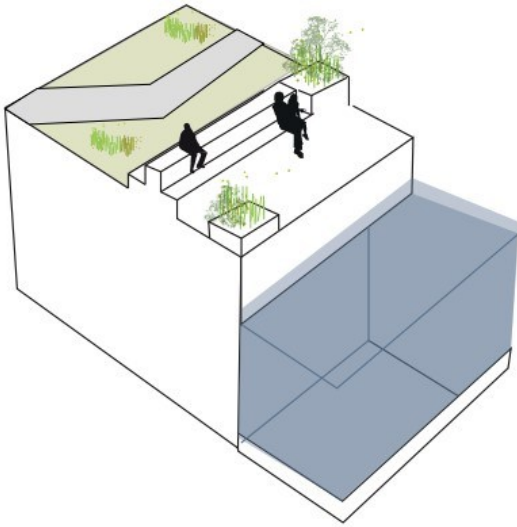
Kondensens Forhave skal anlægges som en grøn offentlig park med græsarealer, beplantet med træer og buske. Den skal kunne benyttes til ophold og som uformelt samlingspunkt til arrangemente under åben himmel, såsom mindre koncerter, forsamlinger eller loppemarkeder.

Lokalplanens primære byrum skal sammenbindes i et grønt forløb og indeholde de gangstier og cykelstiforbindelser, herunder den nævnte promenade langs vandet, der bliver væsentlige for at skabe sammenhæng mellem havnens kommende nye bykvarterer samt den eksisterende by og havnearealerne.

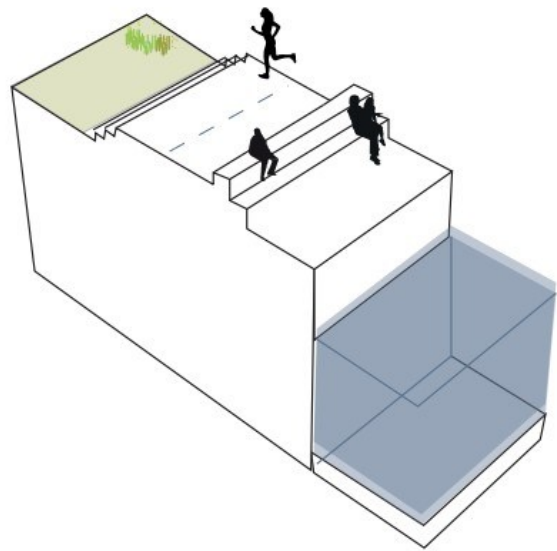
For alle de nævnte byrum, arealerne imellem dem og havnepromenaden gælder, at de inden for et



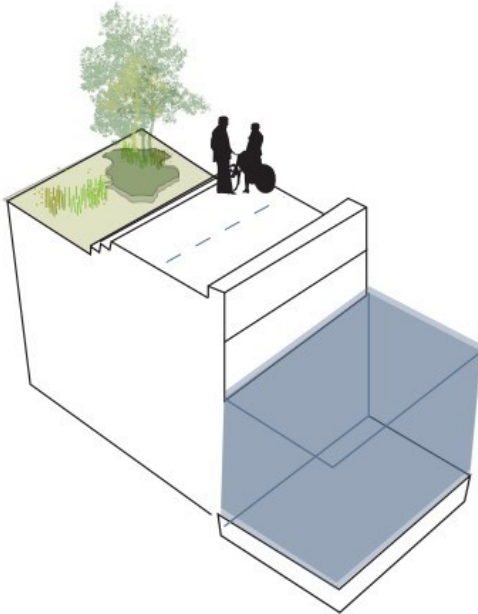
Illustrationsplan over hvordan udearealerne rundt om kontorbyggeriet kan disponeres. III: ETN Arkitekter.



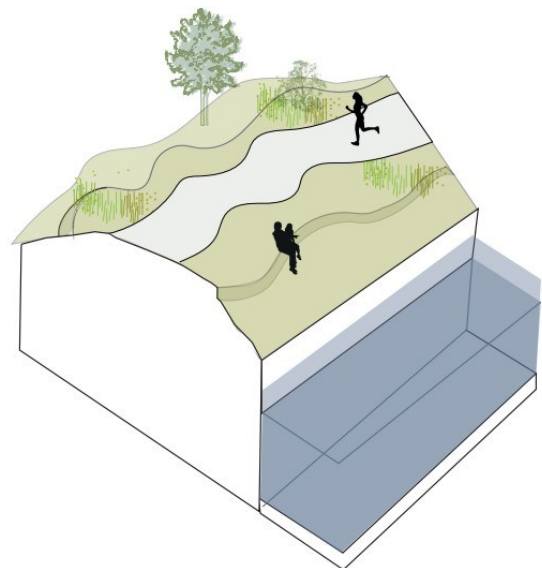
*Klimasikring: hård kant mod vandet integreret med dige, opholdsflader langs promenade, siddekant afsluttet i kote + 2,5 m (Ill.: Guldborgsund Kommune/Marte Lyngaas).*



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



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



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

sammenhængende areal nærmest vandet skal klimatilpasses i form af et sikringsdige eller lignende løsning mod oversvømmelse ved stormfloder eller forhøjet vandstand. Klimatilpasningens afværgeforanstaltninger skal integreres i byrummene og havnepromenaden, hvilket kan ske ved at landskabet udformes med stigende terræn, etablering af højere hårde kanter eller fast byrumsinventar, der i et sammenhængende forløb i minimum kote +2,5 m kan holde vandet ude ved stormfloder og højere vandstand. Desuden kan den nye kontorbygning mod kajkanten udformes som del af de sammenhængende afværgeforanstaltninger ved at hele eller dele af byggeriet står på en hævet og lukket sokkel, der kan modstå indtrængende vand.

## KANTZONER

Der skal indrettes kantzoner omkring Markedshallen og kontorbyggeriet for det kommende rådhus, som danner overgangen mellem bygningernes indre funktioner og de omgivende byrum, veje, stier og generelt markerer forskellen mellem offentligt tilgængelige arealer og private zoner omkring bygninger.

Kantzonerne skal indrettes på forskellig måde afhængig af facadernes orientering i forhold til sol, opholdsmuligheder samt de aktiviteter, der foregår i bygningernes stueetager. Desuden skelnes der visse steder mellem urbane og grønne kantzoner, som adskiller sig ved indholdet og udformningen af kantzonerne. Kantzoner kan anvendes til udeservering for de caféer

og restauranter, der ligger i Markedshallen, samt til opstilling af madboder omkring hallen. Derudover kan f.eks. cafetilbud placeres i stueetagen og ved hjælp af en veldefineret kantzone åbne sig mod de omgivende byrum, vej- og stiarealer.

Mellem indgangspartierne til de enkelte bygninger og lokalgader, stier eller offentlige byrum skal kantzoner indrettes med hårde belægninger. Kantzoner må desuden indrettes til cykelparkering, anlægges med planter eller benyttes til potteplanter. Kantzoner kan indeholde åbne vandrender, der leder tagvand til lokalplanområdets hovedvandrender.

Kantzoner skal etableres i forskellige minimumsdybder, alt efter placering og anvendelsesønske, og kan også benyttes til at optage terrænforskelle i området. Dette kan ske ved etablering af skrånende grønne arealer, støttmure, trapper, ramper og stengærder. Især ud mod kajkanten, hvor den ovennævnte klimasikring skal etableres, vil f.eks. sikringsdiger eller -mure såvel som jordvolde kunne integreres i en bygnings kantzone.

### UBEBYGGEDE AREALER

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

I delområde V ønskes det eksisterende beplantningsbælte bestående af bl.a. birketræer bevaret. Beplantningsbæltet markerer adskillelsen mellem de gamle togspor, som også fungerer som en stiforbindelse, og den kommende parkeringsplads. Denne stiforbindelse ønskes videreført, så den forbindes til Brovejen. Beplantningsbæltet virker desuden visuelt afskærmende for boligerne beliggende på Lollandsgade.

Generelt skal alle ubebyggede arealer udformes og etableres på en måde, som sikrer, at regnvand og øvrigt overfladevand ikke nedsives uden, at der er under-



Eksisterende beplantningsbælte i delområde V, som ønskes bevaret og det gamle jernbanetracé.

søgt for jordforurening og i givet fald sikres mod, at eventuel forurening i undergrunden ikke mobiliseres ved at indhente forudgående tilladelse fra miljømyndigheden. Det er ligeledes nødvendigt, at der undersøges for højtstående grundvand. Desuden skal alle ubebyggede arealer og ovennævnte byrum og friarealer indrettes efter principperne for universelt design, der muliggør færdsel og ophold for alle.

Eksisterende bygningsværker og anlæg til forsyning skal også efter anlæg af nye byrum og bygninger kunne tilgås og serviceres arbejdsmiljømæssigt forsvarligt.

### PARKERING OG TEKNISKE ANLÆG

Inden for lokalplanområdet kan der anlægges op mod ca. 130 parkeringspladser i terræn, fordelt på ca. 115 parkeringspladser i den sydøstlige del af området og ca. 15 parkeringspladser i direkte nærhed til rådhuset. Der vil desuden på sigt være mulighed for at etablere op til 500 p-pladser i den eksisterende lagerhal lige uden for lokalplanområdet, Sukkerladen. Desuden er der allerede ca. 28 pladser ved Strandgade, som i fremtiden også kan servicere kontorbyggeriet.

Parkering etableres som større terrænparkeringsplads i delområde V, hvor der i dag ligger en tankstation, som fjernes og kan erstattes af en ladestation til el-biler. Parkeringspladsen skal servicere lokalplanområdets kontomedarbejdere, Markedshallens og bådklubens ansatte og brugere samt besøgende til området. Desuden etableres i delområde I på arealerne nærmest Fejøgade et nødvendigt antal parkeringspladser til tænkt rådhusets gæster.

Alle befæstede parkeringsarealer skal udføres i hårde ikke-permeable overflader. Alternativt kan arealerne udføres i belægningssten eller som græsarmering, hvis det er undersøgt, at der i det pågældende område ikke er konstateret jordforurening, der kan mobiliseres ved at regnvand nedsives. Området skal undersøges for højtstående grundvand, før der kan nedsives. Parkeringsbåse skal markeres ved opstregning eller belægningsskift.

Etablering af permeable overflader kræver forudgående tilladelse fra miljømyndigheden. Inden for lokalplanområdet skal der generelt sikres plads til de nødvendige forsyningsbygninger og transportledninger mv.

### GRUNDEJERFORENING

Guldborgsund Kommune stiller ikke krav om etablering af en grundejerforening for hele eller dele af lokalplanens område.

### BÆREDYGTIGHED

Guldborgsund Kommune har fokus på klima- og miljømæssig bæredygtighed. Det skal ved hvert byggeri overvejes, hvilket aftryk kontraktens genstand sætter i verden, og om der er mulighed for forbedring. Derfor stilles krav til byggeriet understøtter en cirkulær og innovativ produkttænkning, der blandt andet indebærer anvendelse af biobaserede bygge- materialer, gen-



brug og genanvendelse af produkter, kvalitet og produktlevetid, transport-planlægning og leveringsfrekvens, reduktion af spild og affald og økologi mv.

Guldborgsund Kommune vil fortsætte den ambitiøse indsats inden for bæredygtigt byggeri med fokus på genanvendelse, øget recirkulation og biobaserede byggematerialer. Herudover har kommunen forpligtet sig til at opfylde kravene for f.eks. Svanemærket byggeri eller lignende certificeringsordninger.

I øvrigt henvises der til Guldborgsund Kommune har en bæredygtig udbuds- og indkøbs-politik, som ved udbud af bygge- og anlægsopgaver, IT samt varer og tjenesteydelser har fokus på klima- og miljømæssig bæredygtighed. Lovgivning medfører også, at krav til bæredygtighed øges på adskillige områder, så leverandørerne i højere grad indretter sig på at kunne opfylde krav om klima- og miljømæssig bæredygtighed.

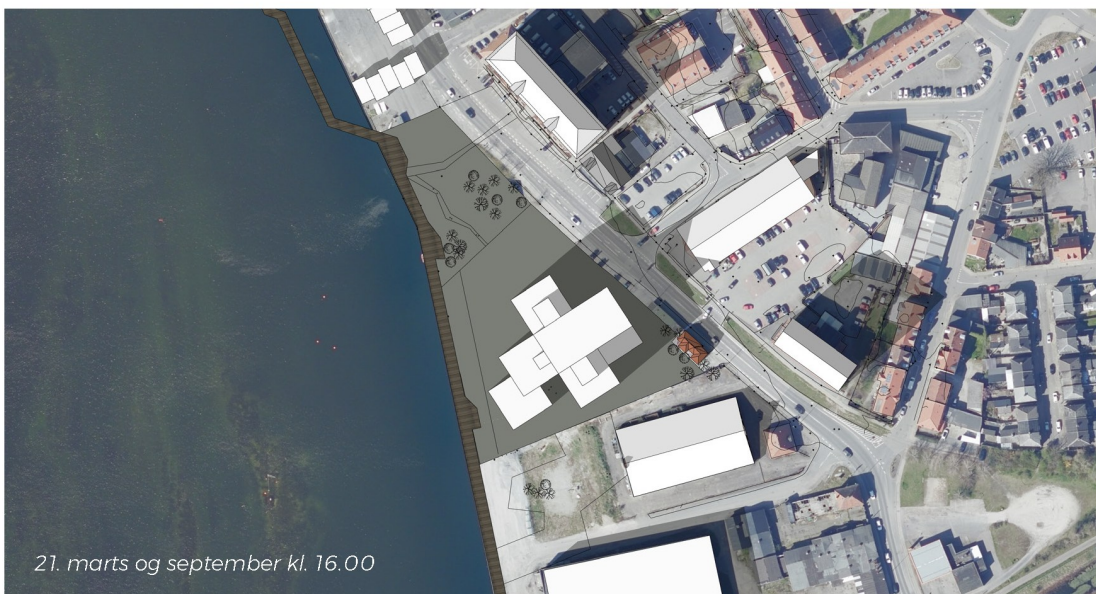
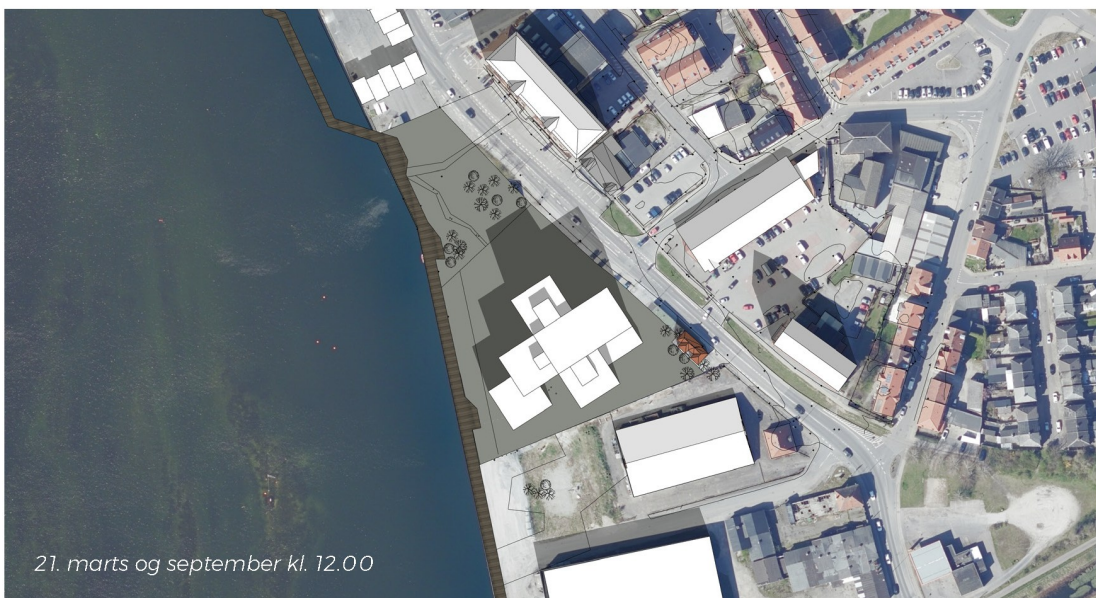
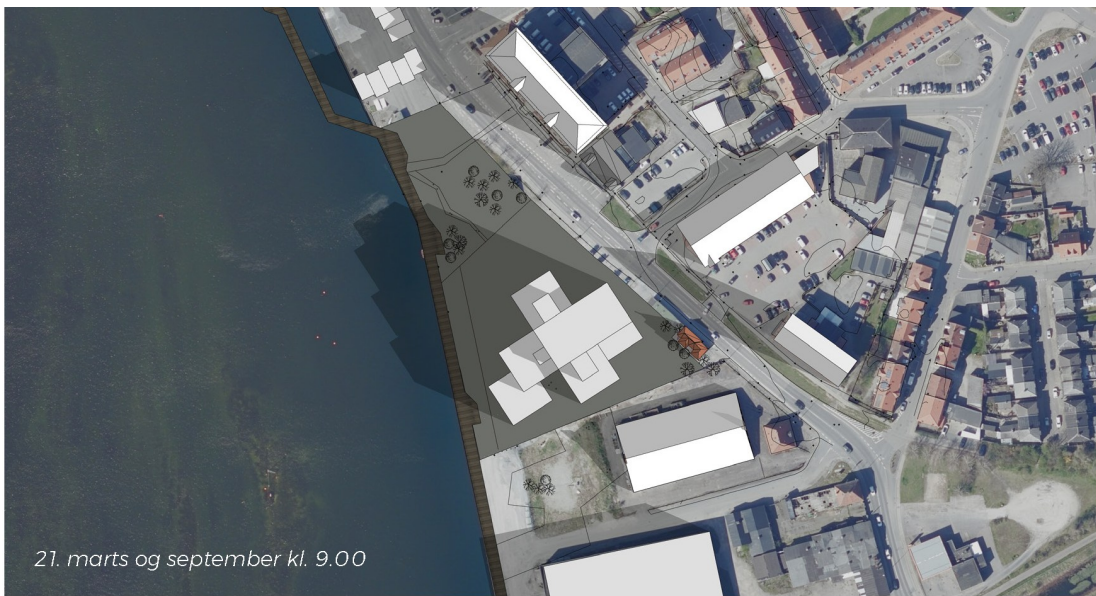
### **FN'S 17 VERDENSMÅL**

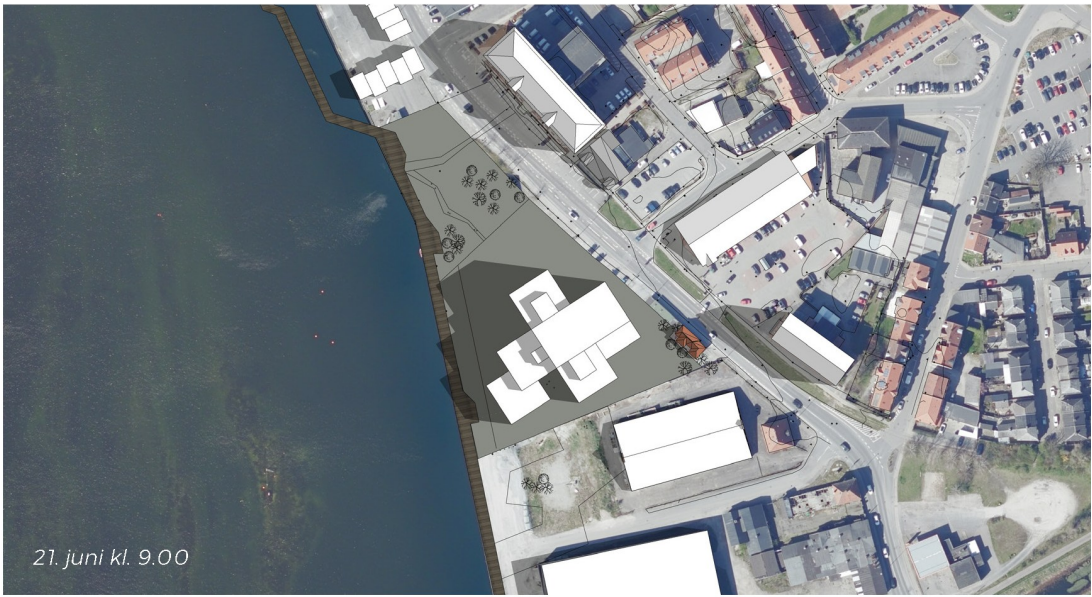
Guldborgsund Kommune tager udgangspunkt i FN's 17 verdensmål som pejlemærker og værdigrundlag for kommunens arbejde. Med verdensmålene kommer en værktøjskasse og et fundament af værdier og ressourcer, der systematiserer indsatsen inden for bæredygtighed. Kommunen er allerede godt i gang da verdensmålene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

### **KORTBILAG**

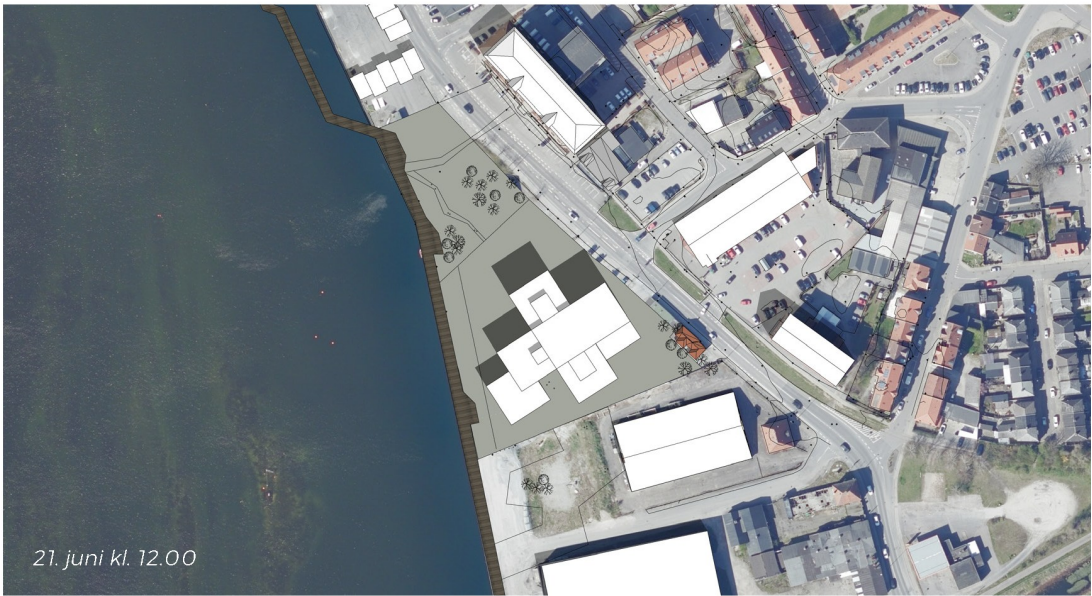
- Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og eksisterende matrikelskel.
- Kortbilag 2: Delområder og byggefeltet.
- Kortbilag 3: Bevaringsværdige bygninger, beplantning og beskyttede områder.
- Kortbilag 4: Topografisk kort med dige og bygværker.
- Kortbilag 5: Vejledende vej- og stiforbindelser.
- Kortbilag 6.1 og 6.2: Principielle vejprofiler.
- Kortbilag 7: Skitse for byrum og kantzoner.
- Kortbilag 8: Etagehøjder for nybyggeri.

# SKYGGEDIAGRAMMER, SKITSE FOR NYBYGGERI DELOMRÅDE I

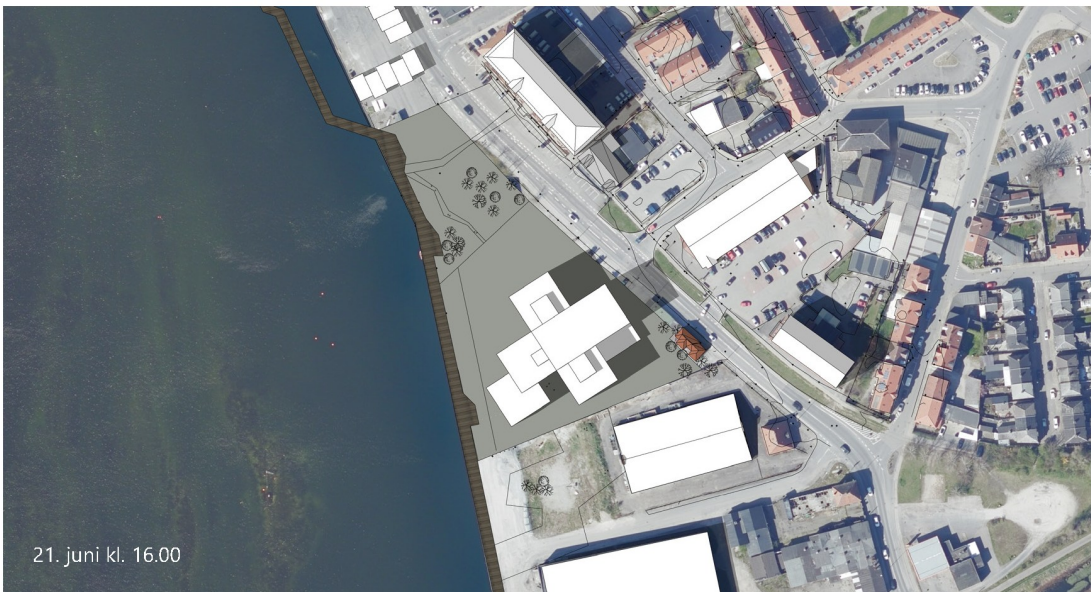




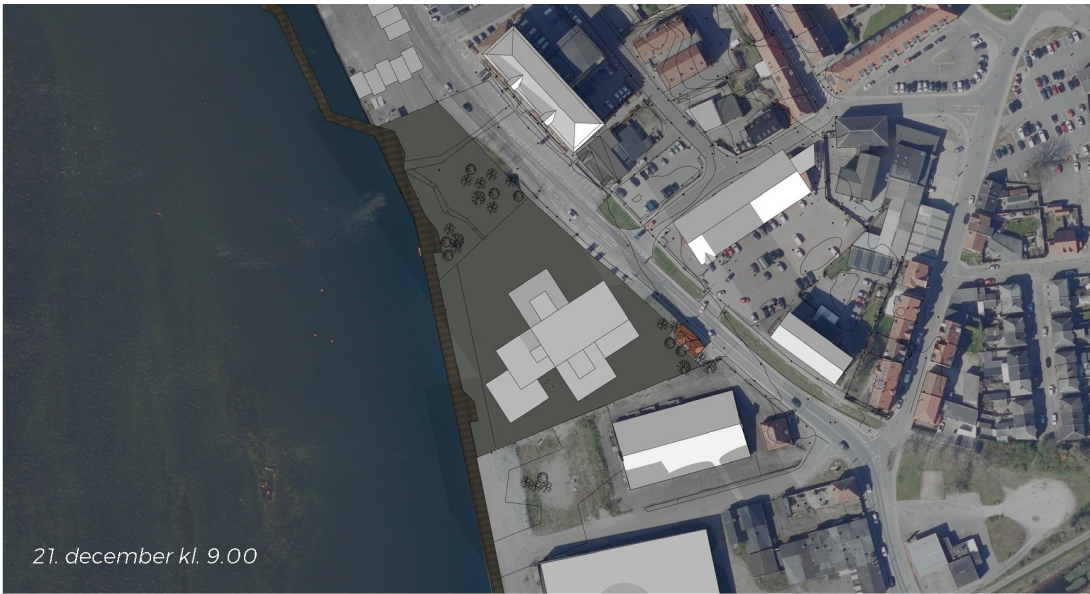
21. juni kl. 9.00



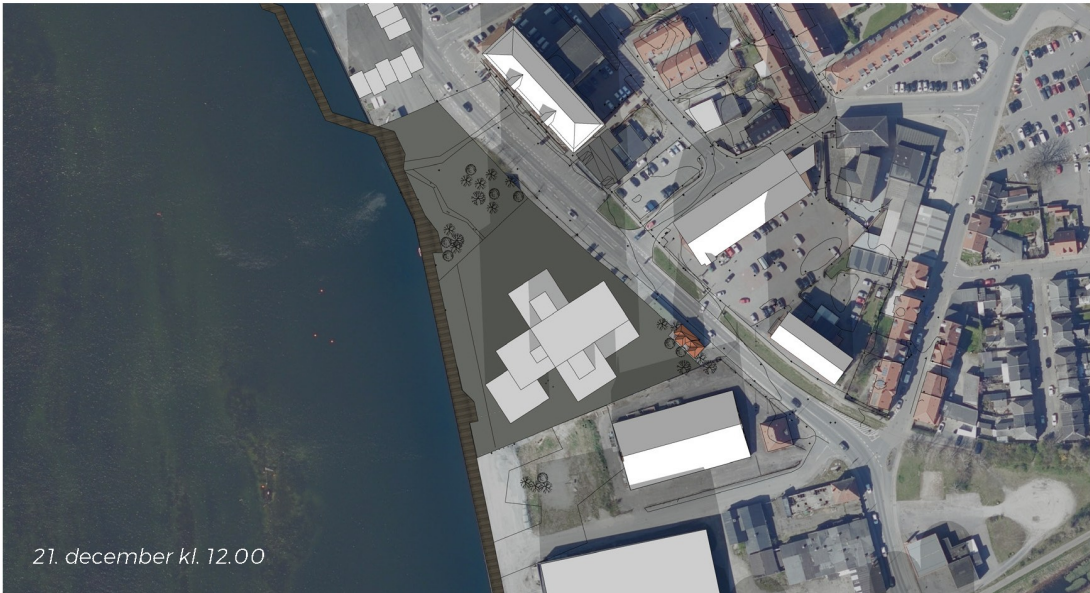
21. juni kl. 12.00



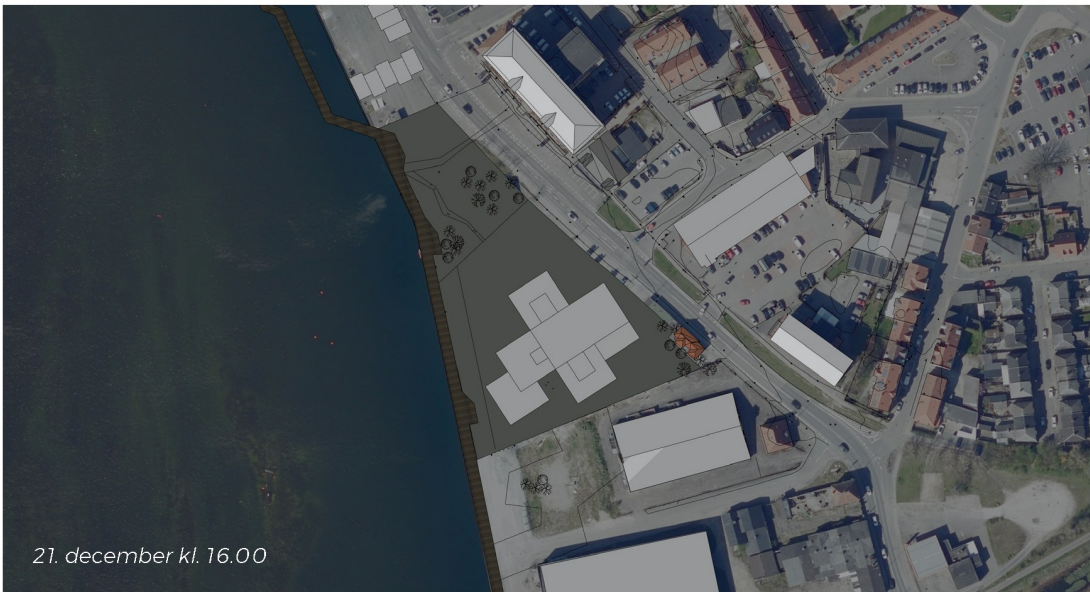
21. juni kl. 16.00



21. december kl. 9.00



21. december kl. 12.00



21. december kl. 16.00

# LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

## STATSLIG PLANLÆGNING

### KYSTNÆRHEDSZONEN

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

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

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

Realiseringen af lokalplan 223 vil ikke påvirke det pågældende kystområdes naturværdi eller landskabelige værdi negativt, idet området allerede er bebygget og delvist med forholdsvis store og høje bygninger. Efter udbygning på baggrund af lokalplanens bestemmelser vil der imidlertid fra vandet og fra modsatte bred af sundet kunne ses kontorbyggeri i op til 5 etager. Der vil således være sket en mærkbar forandring af byggemassen og en ny oplevelse af byens front, der rykker tættere på vandet. Nybyggeriet til serviceerhverv vil kun fra særlige ståsteder langs modsatte bred og fra broen skærme delvist for de markante eksisterende byggerier, Kondensen og Pakhus 12.

### HABITAT—(BILAG IV-ARTER)

Lokalplanområdet er vurderet i forhold til, om der forekommer bilag IV-arter, der skal beskyttes.

I lokalplanområdet findes fire eksisterende bygninger, der er vurderet i forhold til at kunne være levesteder, opholds- eller rastesteder for flagermusarter: Markedshallen med tilhørende administrationsbygning og betonfabrikkens administrationsbygning, der alle tre bevares, samt Kartoffelladen med administrationsbygning, der forudsættes nedrevet.

Derudover består lokalplanområdet af åbne asfalt- og betonflader, og det vurderes, at de primære jagtområder er over de tilstødende åbne vandflader. Der vurderes desuden at være et antal større flagermushabitater i området omkring sundet væk fra havnen.

Påvirkningerne, der kan forventes på baggrund af vedtagelsen af lokalplanen, er beskrevet i miljørapporten for lokalplan 223 og gengives i sammendrag forneden:

Der findes i Nykøbing Falster og i nærområdet en række

arter af flagermus. I en undersøgelse, er der tæst på lokalplanområdet registreret otte arter af flagermus: bredøret flagermus, brunflagermus, damflagermus, dværgflagermus, pipistrelflagermus, sydflagermus, vandflagermus og skimmelflagermus. Ingen af disse otte arter vurderes at have ynglekolonier i området. Nedrivningen af erhvervsbygninger i planområdet vil muligvis fjerne et mellemkvarter, der kun bruges kortvarigt og af få individer, og som ikke regnes for beskyttede yngle-/rasteområder. Det kan dog ikke afvises, at der kan være ynglesteder eller overvintringssteder i planområdet for arterne skimmelflagermus og sydflagermus.

Miljøpåvirkningen ved nedrivning vurderes at være moderat negativ med et behov for at igangsætte afværgetiltag. I bygninger, som anvendes af flagermus, skal flagermusene udluses inden nedrivning. Udslusning skal ske uden for yngle- og overvintringsperioder og kræver en forudgående undersøgelse af forekomsten og en dispensation fra artsfredningsbekendtgørelsen. Udslusning skal ske i samarbejde med specialist. Nedrivning af bygninger skal ske i perioden d. 1. april-15. maj eller d. 15. august-1. oktober uden for flagermusenes yngle- og overvintringsperioder. Det skal sikres, at bygninger ikke huser flagermus før nedrivning påbegyndes. Ved implementering af de beskrevne afværgetiltag vurderes det, at både skimmelflagermus og sydflagermus kan finde nye yngle- og rastesteder.

Det vurderes derfor, at påvirkningen af flagermus kan begrænses, og at den økologiske funktionalitet kan bevares på mindst samme niveau, som hvis planen ikke vedtages. Vedtagelsen af planen vurderes dermed ikke at påvirke arternes bestandsudvikling eller det samlede yngle-rasteområdes økologiske funktionalitet.

For ikke at forringe flagermusenes økologiske funktionalitet, skal der efter vedtagelse af lokalplanen i områdets kommende udvikling tages udgangspunkt i Miljøstyrelsens håndbog for bilag IV-arter, som beskriver hvilke hensyn der skal tages til flagermus ved etablering af udendørs belysning.

Læs mere i den til lokalplanen hørende Miljørapport – Nykøbing F Havn af december 2024, kapitel 11 Biologisk mangfoldighed, der bl.a. vurderer lokalplanens påvirkning af miljøet i forhold til bilag IV-arter.

### NATURA2000

Lokalplanområdet ligger direkte op ad Guldborg Sund, som er udpeget som Natura 2000-område nr. 173, der er et habitat- og fuglebeskyttelsesområde. Natura 2000-område N173 består af habitatområde H152 og fuglebeskyttelsesområderne F82, F83, F85 samt F86 og dækker et samlet areal på 78.850 ha, hvoraf ca. 88 % udgøres af hav.

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

ra 2000-planerne 2022-2027" på Miljøstyrelsens hjemmeside.

Påvirkningerne, der kan forventes på baggrund af vedtagelsen af lokalplanen, er beskrevet i miljørapporten for lokalplan 223 og gengives i sammendrag forneden. De vil omfatte:

- Øget færdsel i og til og fra planområde for både bløde- og hårde trafikanter
- Øget menneskelig tilstedeværelse i planområdet
- Anlægsaktiviteter på land, herunder støj, støv, lys og kørsel

Ingen af de ovennævnte potentielle påvirkninger vurderes at have en udbredelse, der kan påvirke terrestriske eller marine naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet H152. Guldborg Sund kan være levested for marsvin, gråsæl og spættet sæl. Da aktiviteterne forbundet med lokalplanen er begrænset til land, er de uden betydning eller påvirkning på marine arter eller for naturtypen bugt. Vandkvaliteten vurderes ikke at kunne blive forringet, da støvende aktiviteter vil være begrænset til korte nedrivnings- og byggeaktiver. Regn- og overfladevand svarende til de angivne befæstelsesgrader for lokalplanområdet, skal afledes til forsyningens regnvandskloak. Alle tilslutninger til forsyningens regnvandskloak kræver tilslutningstilladelse.

Erhvervshavnens sparsomme ubefæstede arealer er ikke yngleområder for yngle- eller trækfugle på udpegningsgrundlagene for de fire fuglebeskyttelsesområder. Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet F86 og trækfuglene på udpegningsgrundlaget vurderes ikke udbredt til planområdet.

Ligeledes er planområdet ikke egnet for eremit, stor vandsalamander, skæv- og sumpvindelsnegl og det vurderes, at der ikke er egnede levesteder i planområdet for disse arter. Derfor behandles disse arter behandles ikke yderligere.

Samlet vurderes lokalplanen således ikke at kunne påvirke Natura 2000-området nr. 173 eller dets integritet væsentligt. Det er dermed ikke nødvendigt at foretage en konsekvensvurdering.

Læs mere i den til lokalplanen hørende Miljørapport – Nykøbing F Havn af december 2024, kapitel 11 Biologisk mangfoldighed, der bl.a. vurderer lokalplanens påvirkning af miljøet i forhold til Natura 2000 områder.

## KOMMUNAL PLANLÆGNING

### KOMMUNEPLAN

I Kommuneplan 2023 ligger området inden for rammeområde NYKF B60 "Byomdannelse af Nykøbing F Erhvervshavn". Kommuneplanrammen dækker over hele den del af havnen, der skal omdannes. Kommuneplanrammen NYKF B60 kan ses i boksen på næste side. Det vurderes, at den foreslåede anvendelse og nye bebyg-

gelse inden for lokalplanområdet kan rummes inden for den nuværende kommuneplanramme.

### BYOMDANNELSESOMRÅDER

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

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

### TILLÆG TIL PLANEN

I oktober 2024 er tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2023 sendt i høring sammen med forslag til lokalplan 230 for Bastebrohuset. Dette tillæg omfatter hele havneomdannelsesområdet og dermed også lokalplanområdet for lokalplan 223. Den foreslåede kommuneplanramme NYKF BE13 ændrer anvendelsen fra erhvervsområde til blandede byfunktioner og vurderes derved ligeledes at kunne rumme den med lokalplan 223 foreslåede anvendelse og nye bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2023-2035 forudsættes endeligt vedtaget primo 2025 og vil i givet fald blive indarbejdet i lokalplanens redegørelse inden endelig vedtagelse.

På næste side kan den gældende kommuneplanramme NYKF B60 samt kommuneplantillæg nr. 5, som udlægger en ny ramme, NYKF BE13, og er i offentlig høring, ses.

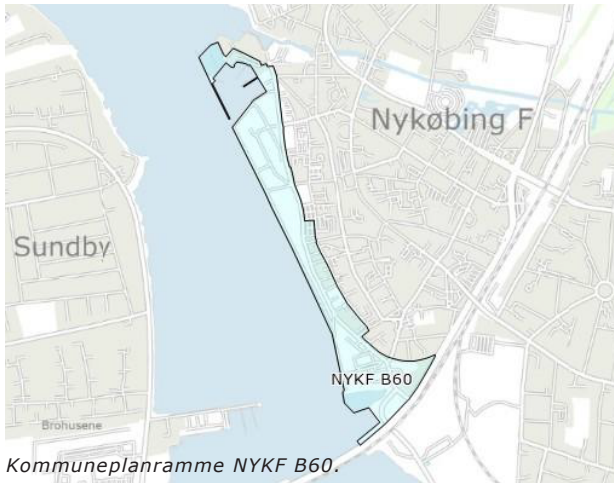
### KULTURMILJØ

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 Markedshallen og den tilhørende administrationsbygning samt de gamle slagterbygninger i naboområdet.

Lokalplanområdet grænser op til kulturarvsareal 070207-55, som dækker det meste af bymidten i Nykøbing Falster.

Lokalplanområdet er ikke udpeget som kulturarvsområde, men grænsen for udpegningen overlapper langs



Kommuneplanramme NYKF B60.

## KOMMUNEPLANRAMME NYKF B60

### BYOMDANNELSE AF NYKØBING F. EHVERVS-HAVN

#### ANVENDELSE

Generel anvendelse er **erhvervsområde**.  
 Specifik anvendelse er angivet til **byomdannelsesområde**.

#### ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**.

#### BEBYGGELSESMANG

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 'BYOMDANNELSESMANG' 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**.

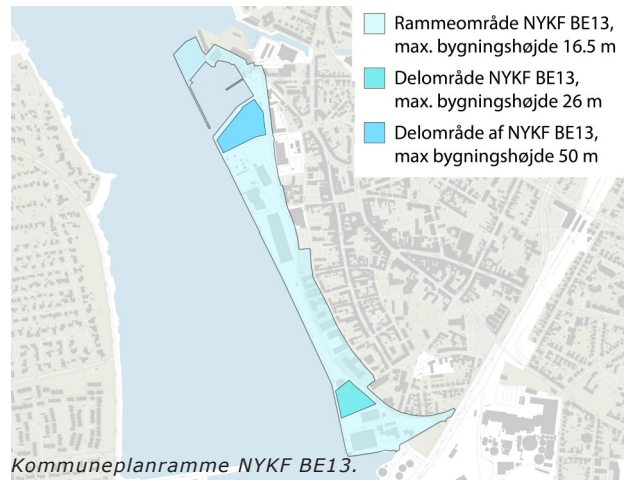
*Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.*

#### UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning.

#### OPHOLDS- OG FRIAREALER

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



Kommuneplanramme NYKF BE13.

## 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**.

#### BEBYGGELSESMANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** for 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 'BYOMDANNELSESMANG' GÆLDER

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

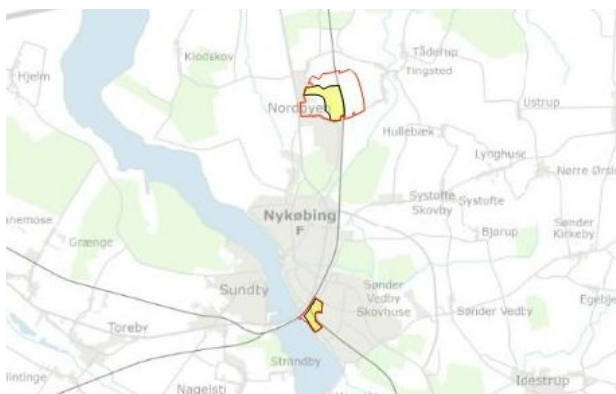
Fejøgade. Kulturarvsarealer er ikke fredede, men fungerer som en advarsel om, at der kan være væsentlige fortidsminder i et område (Slots- og Kulturministeriet, 2022b). Da planområdet udgør et opfyldt havneareal, er sandsynligheden for fund af fortidsminder indenfor arealet minimal. Lige overfor lokalplanområdet ved Fejøgade ligger det markante byggeri Kondensen, der har en høj bevaringsværdi

Lokalplanområdet rummer tre historiske bygningsværker med en stærk industrihistorie, som er placeret ud mod en af byens hovedfærdselsåre, Fejøgade. Markedshallen og betonfabrikkens administrationsbygning er begge udpeget med en høj bevaringsværdi (3). Derudover er Markedshallens administrationsbygning med lokalplanen udpeget til at skulle bevares. Lokalplanen indeholder således bevarende bestemmelser for de tre eksisterende bygninger, der med vedtagelse af lokalplanen ikke må nedrives. Ved istandsættelse og omdannelse til nye formål skal de bevarede bygninger istandsættes og renoveres i overensstemmelse med de bevarende bestemmelser i lokalplanens § 8.

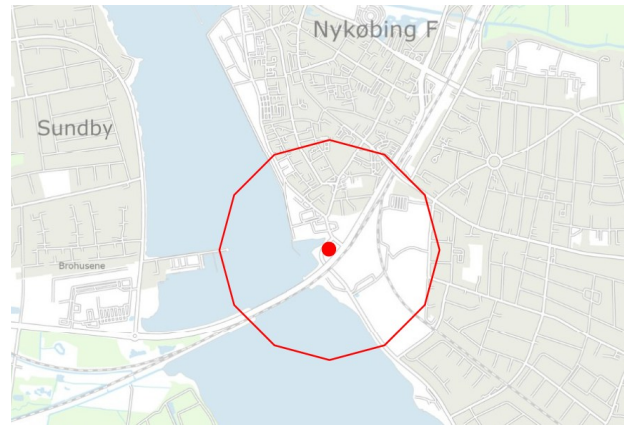
De bevaringsværdige bygninger er udpeget på baggrund af save-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment), som er en metode til kortlægning og registrering af bevaringsværdier i byer og bygninger. Save-systemet klassificerer bygninger opført før år 1940 i grupper, hvor kategori 1 har højeste bevaringsværdi, og kategori 9 har laveste bevaringsværdi. Det er kommunerne, der udpeger de bevaringsværdige bygninger, og kommunerne, der udarbejder kommune- og lokalplaner, som skal sikre bygningerne.

Kulturarv indgår som emne i miljøvurderingen af lokalplan 223, hvor det vurderes, at påvirkningen af Markedshallen og betonfabrikkens administrationsbygning er lav, da bygningerne vil blive bevaret og få ny funktioner, som vil have en positiv effekt. Varigheden af påvirkningen på bygninger af kulturel værdi vil være permanent og den geografiske udbredelse vil være lokal. Den samlede sandsynlige påvirkning vurderes dermed som værende begrænset, da de bevaringsværdige bygninger bliver bevaret. Dette vil ligeledes medføre at lokalplansforslaget imødekommer FN's bæredygtigheds-mål.

Læs mere i Miljørapport – Nykøbing F Havn under kapitel 10 Kulturarv.



Produktionsvirksomheder: areal til produktion (gul signatur) og konsekvenszone (rød signatur).



Risikovirksomhed: Den røde prik viser det område, hvor Nordic Sugar A/S i dag har et olieoplag, som udgør et risikoprodukt. Den røde cirkel udgør en 500 meters opmærksomhedszone omkring risikoproduktet.

### PRODUKTIONSERHVERV

Umiddelbart syd og øst for lokalplanområdet ligger Nordic Sugar A/S, der er en virksomhed af national interesse med særlige beliggenhedskrav, og som kræver en særlig bevågenhed ift. placering af følsom anvendelse, herunder boliger.

### RISIKOVIRKSOMHED

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

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

Risikozone for Nordic Sugars samlede anlæg har en afgrænsning, som vist på illustrationen foroven. Det betyder således, at lokalplanområdet ligger inden for virksomhedens risikozone.

Risikozone 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 indenfor 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 åbner op for i højere grad at give adgang for offentligheden til et område, som tidligere har været lukket for offentligheden grundet privat erhverv. Arealanvendelse, der inviterer til længerevarende ophold er forsøgt placeret bag eksisterende bygninger, så de afskærmes i bedst mulig grad.

I den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger delområdet V, som udlægges til parkeringsplads i terræn, tekniske anlæg i form af ladestandere til elbiler, samt serviceerhverv i form af mindre kiosk eller udsalg i forbindelse med ladestandere. Delområdet omfatter derfor ikke følsom anvendelse, og samtidig inviteres der ikke til



længerevarende ophold i området. Der vil også fremover være opretholdt et acceptabelt risikoniveau.

Samlet set vurderes den sandsynlige påvirkning fra risikovirksomheden på den fremtidige anvendelse og menneskers sundhed at være begrænset, da lokalplanens indretning sikrer et acceptabelt risikoniveau ved områder med længerevarende ophold. Den sandsynlige påvirkning fra risikovirksomheden på lokalplanens fremtidige anvendelse og på menneskers sundhed vurderes således som begrænset.

#### **VIRKSOMHEDER MED SÆRLIGE BELIGGENHEDSKRAV**

I kommuneplanen er der oplistet en række retningslinjer for erhvervsområder, herunder virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt produktions- og risikovirksomheder.

#### **Retningslinjer**

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.
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. 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 i

kommuneplanen under erhvervsområder. Der er udpeget to erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv. Disse erhvervsområder er forbeholdt produktionserhverv og omfatter:

- Erhvervsområdet i Nordbyen
- Erhvervsområdet Nordic Sugar

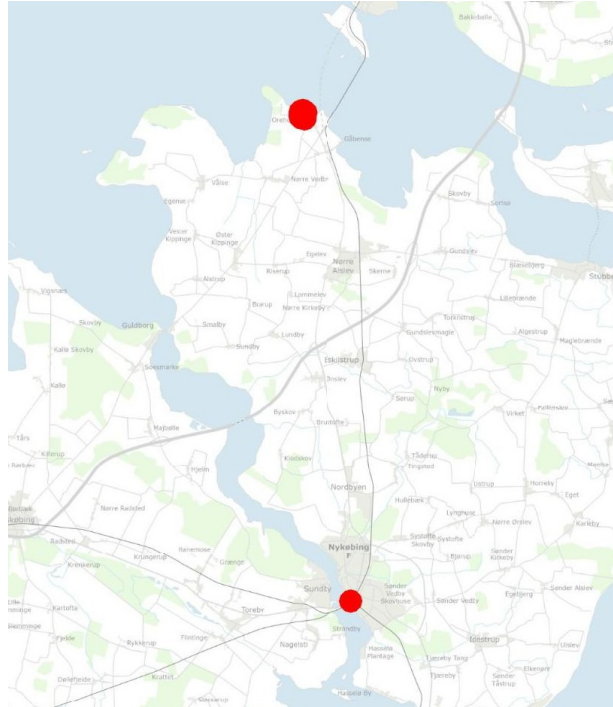
Erhvervsområderne, der er udpeget til produktionserhverv, sikres bl.a. ved, at der ikke kan planlægges for eller meddeles tilladelse til aktiviteter, som kan forhindre eller vanskeliggøre erhvervsudbygningen af området. Det betyder, at erhvervsområdet er beskyttet mod, at der f.eks. kan etableres daginstitutioner, plejehjem 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. Ved tilsyn for planlægning for miljøfølsomme anvendelser, tages udgangspunkt i en opmærksomheds-



*Virksomheder med særlige beliggenhedskrav.*

zone 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 .

Læs mere i Miljørapporten – Nykøbing F Havn under kapitel 9 Menneskers sundhed, der bl.a. behandler støj og risikovirksomhed, i hvilken der konkluderes, at der leves op til krav for planforslag i opmærksomhedszonen.

## LOKALPLANER

Der er ikke vedtaget andre lokalplaner for området.

Grænsende op til lokalplan 223 ligger lokalplan C22 "For facader og skilte i bymidten", der er en temalokalplan, som dækker hele bymidteområdet, og lokalplan C26 "Fejøgade - et område til bolig- og centerformål".

Lokalplan F3 "for et område ved Nykøbing F Havn" overfører havneområder fra landzone til byzone og muliggør anvendelse til havneformål, herunder industri, oplag, værksteder og offentlige formål.

Forslag til lokalplan 230 for "Udvikling af et område ved Brogade" er udarbejdet og har været sendt ud i offentlig høring fra oktober til december 2024. Planforslaget forventes vedtaget endeligt primo 2025, hvormed der vil blive mulighed for at opføre et nyt kulturhus, rækkehus og etageboliger på havnearealerne mellem Falstergade og Danish Agros nuværende lagerbygning.

Forslag til lokalplan 236 "Udvikling af et område ved Sydhavnsgade og fejøgade i Nykøbing Falster havn" er udarbejdet sideløbende med denne lokalplan. Lokalplan 236 muliggør nedrivning af det gamle slagteri beliggende umiddelbart syd for denne lokalplan og indeholder bestemmelser om et nyt grønt byrum ved Fejøgade og Sydhavnsgade.

## 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 senest ved stormfloden i oktober 2023. Med stigende havstande og hyppigere hændelser, 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



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



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

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. Saksøbing, 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.

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

Oversvømmelseshændelser kan ikke forudsiges præcist,



Der foreslås etablering af et sikringsdige (grøn linje) og generelt skal hele havnens udviklingsområde klimasikres til kote 2,5 m DVR90 (Ill.: CF Møller Architects)

men udpegningen af udsatte områder giver mulighed for at beskytte de relevante steder.

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

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

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

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

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

## CO2-REDUKTION

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

Det er besluttet, at Guldborgsund Kommune i 2030 skal have reduceret CO<sub>2</sub>-udledningen med 80% i forhold til niveauet af 1990, og det er besluttet at arbejde for at kommunen, som geografisk område, skal være CO<sub>2</sub>-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 energireovering 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 CO<sub>2</sub>-udslippet og absorptionen af CO<sub>2</sub> fra atmosfæren (f.eks. fra træer).

Der er udarbejdet en række delmål frem mod hhv. 2030 og 2050 og det er CO<sub>2</sub>-reduktion inden for energi- og transportsektoren, der er relevant i forhold til omdannelse af havneområderne fra industri til blandet by:

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

Lokalplanen understøtter de ovennævnte delmål ved forskellige tiltag, f.eks. giver bestemmelserne mulighed for opsætning af solpaneler og solceller, der afsættes plads til affaldssortering og genanvendelse til produktion af fjernvarme og biogas, og alle nye bygninger skal forsynes med enten fjernvarme eller varme fra VE-anlæg. Der gives ligeledes mulighed for etablering af en station med el-ladestander, og generelt skal et godt cykel- og gangstinet øge brugen af cykel og anden mobilitet end bilen.

Det er desuden kommunens hensigt, at der i forbindelse med udformningen af nybyggeri til kommunale funktioner til facader og konstruktive bygningsdele skal kunne indgå genanvendelige, naturlige og nedbrydelige materialer, samt materialer, der genbruges eller er produceret efter principperne for cirkularitet.

#### VEJ- OG STIPROJEKTER

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal sikre en grønere og mere sikker indretning af særligt Fejøgade samt forbindelser på tværs af området og til Nykøbing F bymidte. 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.

Der skal etableres en affaldsgård i umiddelbar nærhed til det nye kontorbyggeri.

#### VARME- OG KØLEPLAN

Lokalplanområdet ligger indenfor varmforsyningsområdet og er derfor omfattet af kommunens varmeplan. Guldborgsund Forsyning kan forsyne området og er forpligtiget til at forsyne området med varme, hvis det ønskes.

Der er ikke pligt til at tilslutte sig fjernvarmeforsyningen, så andre kilder som varmepumper og solceller mm. kan anvendes til opvarmning af bygninger. Fjernvarmeforsyningen er baseret på VE-energi og overskudsvarme fra affald og sukkerproduktion.

Fjernvarmeforsyningsområdet har kommunen registreret i sin varmeplan, og det fremgår på den statslige portal [plandata.dk](http://plandata.dk).

Inden for lokalplanområdet ønskes mulighederne for havvandskøling, kompressionskøling og absorptionskøling undersøgt.

#### SPILDEVAND

Der vil i forbindelse med denne lokalplan blive udarbejdet et spildevandsplantillæg, hvor hele lokalplanområdet bliver udlagt til planlagt separatkloakeret og vil i den forbindelse få nye deloplandsnavne.

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

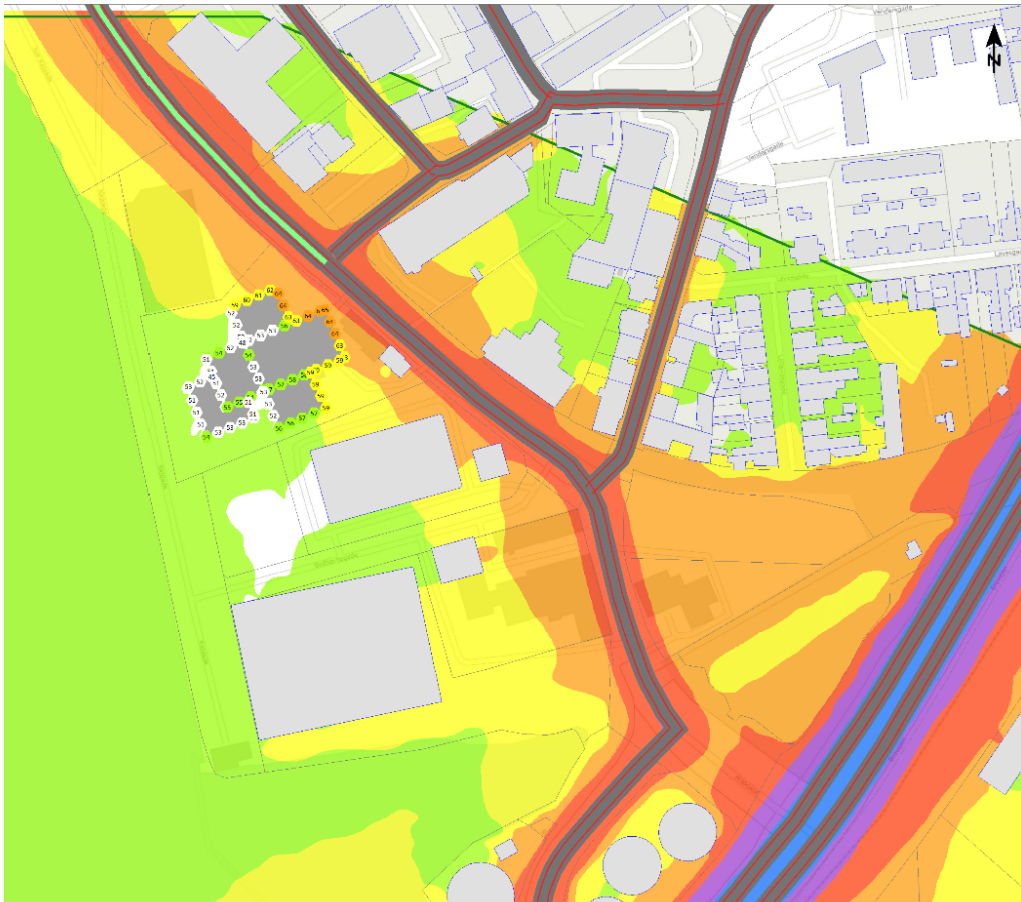
Ved udledning af spildevand, herunder regn- og overfladevand, skal det sikres, at vandområdernes hydrauliske kapacitet ikke overskrides, og at udledningen ikke må hindre målopfyldelse.

I tilfælde af sokkeludstyknings skal indgås aftale med nabogrund om afledning hen over naboskel.

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

#### VANDFORSYNINGSPILDEVAND

Lokalplanområdet indgår i et forsyningsområde, som betjenes af Guldborgsund Forsyning A/S.



**Guldborgsund Kommune  
Nykøbing F Havn**

**Trafikstøjberegning - 2035**

Trafiktal jf. "Trafikmodel Nykøbing Falster"  
dateret 15. juni 2023 (Rambøll)

Inkl. nyt rådhusbyggeri

Støj beregnet 1,5 m over terræn  
(inkl. refleksjoner)

Støjniveau  
L<sub>den</sub> dB(A)

53 <	<= 53
58 <	<= 58
63 <	<= 63
68 <	<= 68
73 <	<= 73
78 <	<= 78

Signaturer

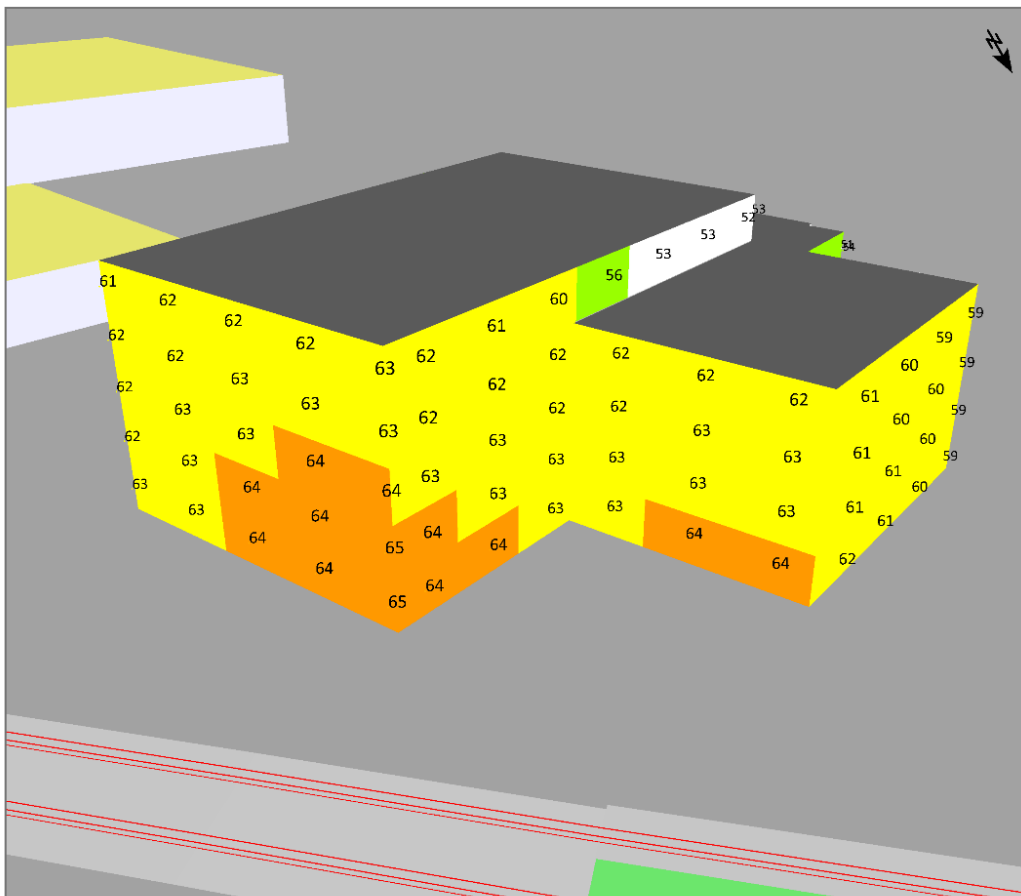
- Rådhusbygning
- Bygning
- Beregningsområde
- Vejbane
- Midterrabat
- Facade point

0 10 20 40 60 80 m

Dato : 2024.11.25  
Udført af : MPAN

Rambøll  
Hannemanns Allé 53  
2300 København S  
51 61 10 00

Trafikstøjberegning for lokalplanområdet. (Ill.: Rambøll)



**Guldborgsund Kommune  
Nykøbing F Havn**

**Trafikstøjberegning - 2035**

Trafiktal jf. "Trafikmodel Nykøbing Falster"  
dateret 15. juni 2023 (Rambøll)

Inkl. nyt rådhusbyggeri

Støj beregnet 1,5 m over terræn  
(inkl. refleksjoner)

Støjniveau  
L<sub>den</sub> dB(A)

53 <	<= 53
58 <	<= 58
63 <	<= 63
68 <	<= 68
73 <	<= 73
78 <	<= 78

Signaturer

- Rådhusbygning
- Bygning
- Beregningsområde
- Vejbane
- Midterrabat
- Facade point

0 2,5 5 10 15 20 m

Dato : 2024.11.25  
Udført af : MPAN

Rambøll  
Hannemanns Allé 53  
2300 København S  
51 61 10 00

Trafikstøjberegning på facadeskitse for nybyggeri. (Ill.: Rambøll)

## GRUNDVANDSBESKYTTELSE

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

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

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

Inden for lokalplanområdet er der foretaget V1 og V2 kortlægning, hvorfor det skal sikres, at der ikke afledes regnvand til jorden førend, det er sikret, at man har fået tilladelse af relevante miljømyndigheder og sikret, at dette ikke giver anledning til mobilisering af forurening.

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

## HANDICAPVENLIGHED

Friarealer inklusive byrumsinventar, stisystemer og indgangspartier skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed og niveaufri adgang for alle. Alle udendørs arealer skal indrettes efter DS 3028 Tilgængelighed for alle, samt DS 105 Udearealer for alle .

Alle færdselsarealer skal følge vejregelhåndbogen "Færdselsarealer for alle, Universelt design og tilgængelighed".

## MILJØFORHOLD

### VIRKSOMHEDSSTØJ

Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. Kommunen regulerer eventuel støj fra virksomheder efter de af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier. Foranstaltninger til afværgelse af støjgener skal i givet fald etableres, inden ny bebyggelse tages i brug. Det vil betyde, at der skal foretages en støjkortlægning af planlagte aktiviteter i forhold til de omliggende områder. Støjkortlægningen skal synliggøre behovet for evt. støjdæmpende tiltag.

### TRAFIK- OG JERNBANESTØJ

Der er i forbindelse med miljøvurderingen, foretaget støjberegnings for området vedrørende trafikstøj fra vejene i lokalplanområdet og fra nærområdets bil- og togtrafik. På forrige side ses et støjkort for området, med en skitse af kontorbyggeriet indsat. Der ses

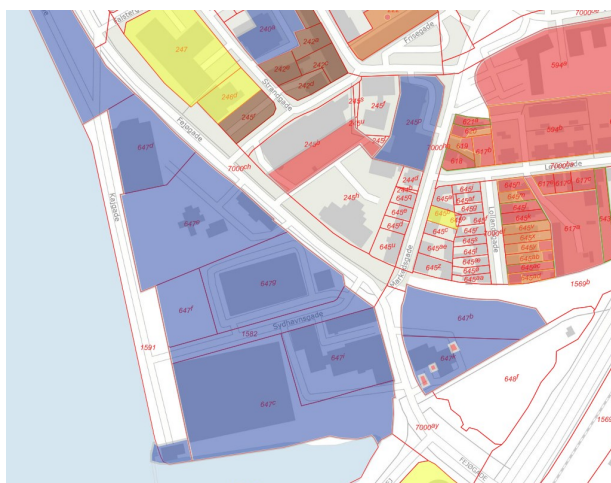
desuden en beregning for støjpåvirkningen på facaden af kontorbyggeriet. På støjkortet ses en udbredt mængde støj på trekantsarealet i den sydøstlige del af lokalplanområdet mellem brovejen og fejøgade.

Undersøgelsen viser, at støjniveauet på områder tæt på Fejøgade er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj, Lden 63 dB, på områder beliggende i umiddelbar nærhed af Fejøgade. På afstande større end 30-40 meter fra Fejøgade falder trafikstøjniveauet til værdier lavere end Lden 63 dB.

For det nye kontorbyggeri viser undersøgelsen, at bygningens facade i mindre omfang påvirkes af trafikstøjniveauer op til Lden 65 dB på facader tættest på Fejøgade. Placeres kontorer, hvor trafikstøjniveauet på facaden overstiger Lden 63 dB, skal det ved særlige vinduesløsninger sikres, at bygningsreglementets krav til støj indendørs i kontorbyggerier overholdes.

Dette betyder, at bebyggelser med anvendelse som detailhandel og serviceerhverv kan placeres i hele lokalplanområdet, da disse anvendelser traditionelt ikke anses som støjfølsomme. Bebyggelser med anvendelser såsom kontorer og administrative erhverv, herunder det nye rådhus, samt udendørs opholdsarealer i tilknytning til disse kan placeres på områder, hvor trafikstøjniveauet er lavere end den vejledende grænseværdi Lden 63 dB. Skulle der findes kontorer mv. i bebyggelser, der ellers ikke betragtes som støjfølsomme, bør kontorpladser placeres således, at bebyggelsen afskærmer støjen fra de omkringliggende veje. Dette kan for eksempel gøres ved at placere kontorer mv. i de vestlige ender af bebyggelser, da disse vender væk fra vejen.

Det skal i udformningen af Kondensens Forhave tages i betragtning, at større dele af byparken kommer til at være belastet af støjniveauer, der er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på Lden 58 dB, og derfor ikke er egnet til længerevarende ophold, medmindre der etableres støjafskærmning.



Kortlægning af jordforurening i lokalplan området.

Blå = V1 kortlagt, rød = V2 kortlagt

## 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.

Små områder på matrikel 647k, hvor der i dag er tankstation, er kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvilket betyder at man har påvist forurening.

Nye projekter/byggerier bør afklares med jordforureningsmyndigheden om der stilles krav til §8-tilladelse.

## 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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der henvises til bestemmelserne i §18 for oplistning af hvilke servitutter, der ophæves med lokalplanen. I det nedenstående oplistes samtlige servitutter der findes på matriklerne inden for lokalplanområdet.

På matrikel 647k, Fejøgade 31 4800 Nykøbing F., hviler følgende servitutter:

15.04.1971-903598-30

Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

15.04.1971-4590-30

Dok om skure mv, forbud mod benzinstation

15.04.1971-4442-30

Dok om parkering mv

26.06.1971-8300-30

Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, forbud mod benzinstation mv

På matrikel 647b, Fejøgade 29 4800 Nykøbing F., hviler følgende servitutter:

15.04.1971-4441-30

Dok om benzinformidling mv

15.04.1971-904441-30

Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, færdselsret mv

15.04.1971-914441-30

Dok om forbud mod omplacering af benzinstandere skure mv

15.04.1971-4442-30

Dok om parkering mv

26.06.1971-8299-30

Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

På matrikel 647g, Fejøgade 18 4800 Nykøbing F., hviler følgende servitutter:

06.11.1882-903595-30

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

06.06.2001-11365-30

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

På matrikel 647e, Fejøgade 19 4800 Nykøbing F., hviler følgende servitutter:

06.06.2001-11365-30

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

På matrikel 647d, Fejøgade 2 4800 Nykøbing F., hviler følgende servitutter:

06.11.1882-903597-30

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 1591, Kajgade 23, 4800 Nykøbing F., hviler følgende servitutter:

06.06.2001-11367-30

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 1582, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590 og 1591

11.03.2014-1005204205

Deklaration – Overløbsbygværker

03.10.2017 -1009223356

0,4 kV - 10 kV jordkabel og transformerstation 8546 med grundareal op til 5 m<sup>2</sup>

På matrikel 1569b, 4800 Nykøbing F., hviler følgende servitutter:

08.02.2019-1010482792

Deklaration

På matrikel 1582, 4800 Nykøbing F., hviler følgende servitutter:

06.06.2001-11367-30

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 1582, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590 og 1591

11.03.2014-1005204205

Deklaration – Overløbsbygværker

03.10.2017 -1009223356

0,4 kV - 10 kV jordkabel og transformerstation 8546 med grundareal op til 5 m<sup>2</sup>

På matrikel 1573, Havnepladsen 5, 4800 Nykøbing F., hviler følgende servitutter:

15.01.1979-885-30

Anmærkning Retsanm Lokalplan nr. F.3

06.06.2001-11365-30

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

25.06.2013-1004651492

Deklaration om teknik og vandmåler m.m.

11.03.2014-1005204205

Deklaration – Overløbsbygværker

## **EKSPPROPRIATION**

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.

Der er ikke behov for eksproprieringer for at kunne realisere lokalplanens indhold, derfor er lokalplanen ikke formuleret, så den kan danne grundlag for ekspropriation efter Planlovens § 47.

## **MUSEUMSLOVGIVNING**

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

Hvis der findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet 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.

Forslag til lokalplan 223 er miljøvurderet. Sammen med lokalplanforslaget 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 dette sendes i offentlig høring i minimum 8 uger. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen udarbejdes der en sammenfattende redegørelse, i denne redegøres der 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 retlige 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.

Miljørapporten konkluderer, at der på grundlag af miljøvurderingerne i rapportens kapitler 7-14 vurderes samlet set, at forslag til lokalplan 223 vil medføre en begrænset påvirkning af miljøet. Påvirkningen vurderes i flere tilfælde at være positiv, da lokalplansforslaget har til formål at omdanne et bynært havneområde til et offentligt tilgængeligt område med blandede byfunktioner.

For tre miljøemner vurderes det i fire tilfælde, at påvirkningerne af miljøet vil være moderate:

- Landskab, visuelle forhold (+)
- Befolkning, trafikale forhold (+) og forurening og støj fra skibstrafik (+)
- Jordarealer, ændret arealanvendelse

For de øvrige miljøpåvirkninger, der er vurderet nærmere, vurderes det, at påvirkningerne af miljøet er uvæsentlige eller ikke til stede.

## **LOVGRUNDLAG**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter (lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023) 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 på 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.

Derfor skal som minimum udarbejdes en screening af projektet, for at kunne vurdere om det endelige bygge- og anlægsprojekt udløser behov for en miljøkonsekvensvurdering, inden der kan gives byggetilladelse til projektet. Miljøkonsekvensvurderingen efterfølges af udarbejdelsen af en miljøkonsekvensrapport. Der bør blandt andet på grund af en forventet forekomst af



bilag IV-arter indenfor og i umiddelbar nærhed af lokalplanens område foretages en screening.

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

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

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

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

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

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

### **ENDELIGE RETSVIRKNINGER**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning (Planloven) §18, kun udstykkes, 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 223

## § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at muliggøre anvendelse til kontor- og serviceerhverv, offentlige formål, kulturelle formål, undervisningsformål og fritidsaktiviteter, publikumsorienterede serviceerhverv og liberale erhverv, parkering og byrum,
- 1.2 at muliggøre nybyggeri i op til 5 etager,
- 1.3 at sikre bevaringen af tre udpegede eksisterende bygninger, samt bestemmelser for ombygning og renovering af eksisterende bevaringsværdigt byggeri,
- 1.4 at sikre udlæg af veje, stier og en havnepromenade samt at disse forbindes til det offentlige vej- og stinet,
- 1.5 at sikre gode byrum og kantzoner, der ved placering og udformning skal sikre funktionalitet, tryghed, gode opholdsmuligheder på de fælles arealer, samtidig med, at der sikres gode færdsels- og parkeringsforhold,
- 1.6 at sikre offentlighedens adgang til havnearealer og vandet, samt
- 1.7 at klimasikre området ved at fastlægge en gennemgående minimumskote på + 2,5 m for afværgeforanstaltninger.

## § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene Nykøbing F Bygrunde 647b, 647d, 647e, 647f, 647g, 647k, 648f, 1591 samt dele af 1569b og 1573.
- 2.2 Det samlede lokalplanområde er beliggende i byzone.

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag 2, i følgende delområder: I, II, III, IV, og V.
- 3.2 Delområde I fastlægges til kontor- og serviceerhverv, herunder offentlig administration, samt liberale erhverv, undervisningsformål og publikumsorienterede serviceerhverv, der kan indpasses i området, herunder café såvel som galleri eller lignende.
- 3.3 Delområde II udlægges til offentlig anvendelse, såsom foreninger og kulturelle formål, samt serviceerhverv, såsom mindre produktionsværksteder, samt publikumsorienterede serviceerhverv, såsom café og restaurant, samt arealer til Guldborgssund Forsynings eksisterende tekniske anlæg samt drift og service af disse, herunder bygværk og pumpestation.

I tilknytning til de ovennævnte funktioner må der indrettes de nødvendige tekniske, administrative og personalemæssige faciliteter.

- 3.4 Delområde III udlægges til offentligt område med byrum og park, samt til kulturelle og fritidsmæssige formål.
- 3.5 Delområde IV udlægges til offentligt grønt område med park og offentlige byrum, samt til kulturelle og fritidsmæssige formål.
- 3.6 Delområde V udlægges til parkeringsplads og offentligt grønt område, samt tekniske anlæg til forsyning, ladestation til elbiler og serviceerhverv i form af mindre kiosk.

#### **§ 4. Udstykning**

- 4.1 Inden for lokalplanområdet må der ske yderligere udstykning.
- 4.2 I delområde I kan nybyggeri jf. §§ 6.1 – 6.3 sokkeludstykket. Ved sokkeludstyknin g skal tillægges et randareal på 1 meters dybde langs byggeriets yderfacader i stueetagen.
- 4.3 I delområde I kan der ved sokkeludstyknin g placeres matrikelskel i en afstand ned til 1 meter fra bygningsfacade i stueetage.
- 4.4 I delområder II, III, IV og V må der foretages yderligere udstykning ud fra en helhedsvurdering jf. reglerne i gældende bygningsreglement.

#### **§ 5. Vej- og adgangsforhold**

- 5.1 Der skal udlægges areal til veje og stier med en beliggenhed som vist med vejledende markeringer på kortbilag 5.
- 5.2 Adgang til lokalplanområdets delområder foregår via eksisterende vej Fejøgade, Havnepladsen, Strandgade og Markedsgade, som vist med pile på kortbilag 2.
- 5.3 Veje, der ender blindt, skal udlægges og anlægges med vendeplads, der sikrer, at et redningskøretøj kan vende på pladsen. Vendepladser skal dimensioneres i henhold til vejreglerne og placeres som vist på kortbilag 5.
- 5.4 Vejarealer på strækningen A-B vist på kortbilag 5 skal anlægges og udformes med cykelsti, fortove, midterrabat og kantzoner, som vist på de principielle vejsnit på kortbilag 6.1.
- 5.5 Vejarealet på strækningen C-D vist på kortbilag 5 skal anlægges og udformes med kantzoner som vist på det principielle vejsnit på kortbilag 6.2.
- 5.6 Vejarealet på strækningen E-F vist på kortbilag 5 skal anlægges og udformes som internt vejareal i hårde belægnin ger med holdeplads og rangerareal ud over kørselsareal til varelevering og affaldshåndtering.
- 5.7 Cykelstier vist på kortbilag 5, skal inden for alle delområder anlægges i en bredde på minimum 1,5 m for enkeltrettede cykelstier og en bredde på minimum 2,5 m for dobbeltrettede cykelstier.
- 5.8 De med rød cirkel på kortbilag 5 viste vigtige krydsningspunkter skal udformes i forhold til gode oversigtsforhold og skiltning, samt i forhold til trafik-sikkerhed for alle trafikanter.
- 5.9 De med skraverin g på kortbilag 7 viste vigtige krydsningspunkter i Fejøgade skal udformes med belægnin ger, kanter, belysning og hastighedsdæmpning, der sikrer trafik-sikkerhed og gode oversigtsforhold for alle trafikanter.
- 5.10 Fælles stier til cykler og gående skal inden for alle delområder anlægges i

en bredde på minimum 3 m.

- 5.11 I delområde I skal nybyggeri udføres med vejadgangsforhold og fortove, overkørsler og belægninger af stier og forarealer udformes i overensstemmelse med principper, der sikrer tilgængelighed for alle.
- 5.12 Der kan ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige eller hensigtsmæssige for at betjene den enkelte ejendom under forudsætning af at udformning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
- 5.13 Der skal anlægges buslommer inden for de skraverede zoner på kortbilag 5. Buslommerne skal dimensioneres i henhold til vejreglerne. Den præcise placering af buslommerne skal tage hensyn til omkringliggende krydsninger og skal tilgodese sikkerheden for alle trafikanter.

## **§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

- 6.1 I delområde I må der inden for byggefelt Ia opføres ny bebyggelse med et samlet etageareal på maksimalt 8.000 m<sup>2</sup>.  
  
Uopvarmede arealer, herunder skure eller over- og inddækkede cykel- og affaldsgårde samt teknikrum på tag, indgår ikke i det samlede etageareal.
- 6.2 Ny bebyggelse inden for delområde I skal placeres inden for det overordnede byggefelt Ia, som vist på kortbilag 2.
- 6.3 I delområde I skal ny bebyggelse opføres inden for byggefelt Ia som én samlet bygning, der varierer i etageantal fra 1 til 5 etager. Den højeste bygningsdel skal placeres mod Fejøgade og nedtrappes mod nord, syd og vest, mens den vestligste bygningsdel må max. være 3 etager, som vist på det vejledende snit på kortbilag 8.
- 6.4 I delområde 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 laveliggende tage.
- 6.5 I delområde I, byggefelt Ia, må nybyggeri fra 1. sals højde udformes med udhæng på op til 2 m ud over facadebyggelinjen. Udhæng ud over facadebyggelinjen skal etableres med en frihøjde på minimum 5 m.
- 6.6 I delområde I, byggefelt Ia, må nybyggeri fra 1. sals højde udformes med tilbagevirkede facadepartier for at skabe rum til tagterrasser.
- 6.7 I delområde I skal stueetager inden for byggefelt Ia etableres med en etagehøjde på minimum 5 m.
- 6.8 I delområder I og II må eksisterende bevaringsværdig bebyggelse inden for byggefelter Ib og IIa samt bygningen inden for byggefelt IIb kun renoveres og ombygges jf. bestemmelserne i §8.
- 6.9 I delområde III kan der inden for byggefelt IIIa opføres ny bebyggelse på i alt 250 m<sup>2</sup> fordelt på mindre pavilloner i 1 etage og maksimal bygningshøjde på 3,5 m. Den enkelte pavillon må ikke overstige 35 m<sup>2</sup> i etageareal.
- 6.10 I delområde IV kan der inden for byggefelt IVa opføres ny bebyggelse på i alt 150 m<sup>2</sup> som én eller flere mindre pavilloner i 1 etage og maksimal bygningshøjde på 4,5 m.

- 6.11 I delområde V kan der inden for byggefelt Va opføres åben bebyggelse til overdækkede ladestandere i maksimalt 5 m højde samt én mindre pavillonbygning på maksimalt 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- 6.12 I delområder I, II, III, IV, og V må servicebygninger, såsom redskabskure, toiletbygninger, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og byøkologiske anlæg, samt andre mindre, sekundære bygninger generelt opføres uden for byggefeltene.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 For alle delområder gælder, at der i vinduer kun må anvendes planglas.

Stueetager skal udføres i en andel af transparente materialer, så der opnås visuel kontakt mellem ude og inde jf. § 7.3. Vinduer må generelt ikke blændes ved tilklæbning eller anden form for permanent tildækning.

- 7.2 Nybyggeri inden for delområde I skal bearbejdes arkitektonisk gennem variation af facadeudtrykket ved f.eks. mønstermurværk, lameller, forskellige farver og sammensætning af materialer samt begrønning af facader. Herudover skal der i udformningen arbejdes med forskydning af facadepartier og tilføjes bygningselementer såsom indeliggende tagterrasser eller udhæng og altaner.

- 7.3 Mindst 30 % af stueetagers facader i nybyggeri skal inden for delområde I udføres som åbne facader med vinduesåbninger mod de omgivende byrum i samspil med bestemmelser om kantzoner i §§ 11.7 og 11.8.

En åben facade er udformet i transparente materialer eller gennemsigtige glasfacader, så der kan ses både ind i og ud af bygningen.

- 7.4 De i §§ 6.9, 6.10, 6.11 og 6.12 nævnte mindre pavilloner og servicebygninger i delområder III og IV skal udføres med facader i træ eller andre lette og genanvendelige materialer, såsom metal eller tynd skiferbeklædning. Vinduer skal udføres i transparente materialer og må ikke coates eller tilklæbes.

- 7.5 Tage på ovennævnte servicebygninger og pavilloner skal enten udføres som saddeltage beklædte med tagpap, skifer eller træbeklædning eller som flade tage, der udføres som grønne tage med græstørv, stenurter eller lignende.

- 7.6 I delområde I skal minimum halvdelen af flade tage enten udføres som opholdsarealer i form af tagterrasser eller udføres som grønne tagflader med græstørv, stenurt, herunder sedum eller lignende. Højst halvdelen af flade tage må anvendes til placering af tagteknik såsom udluftningsanlæg og ventilationsafkast. Solceller hører ikke under tagteknik.

- 7.7 I delområde V i byggefelt Va må der i forbindelse med infrastruktur til opladning af el-biler etableres byggeri i form af åbne søjlestrukturer med flade tagflader.

- 7.8 Tekniske installationer på tage skal trækkes mindst 3 m tilbage i forhold til bygningens facade og inddækkes i materialer, der er tilpasset byggeriets øvrige arkitektoniske udtryk.

- 7.9 Der må inden for alle delområder indbygges solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer i såvel tagflader som facader og gavle, når dette sker, så det ikke medfører blændingsgener.

- 7.10 Der må generelt inden for lokalplanområdet ikke anvendes plast/pvc til

### Kommentar til §7.2

Lokalplanen muliggør et bredt spænd af facadematerialer, og det er hensigten, at der i udformningen af nybyggeri i delområde I skal fremmes bæredygtige valg. Dette kan f.eks. ske ved anvendelse af genbrugsmaterialer, genanvendelige eller naturlige materialer, samt materialer produceret efter principper om cirkularitet.

vinduer og døre.

- 7.11 Der må generelt inden for lokalplanområdet ikke anvendes kobber eller zink til tage, facadebeklædninger, tagrender eller nedløbsrør.
- 7.12 Facadebelysning, skiltning, solafskærmning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne og skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk.

## § 8. BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

- 8.1 De på kortbilag 3 angivne bevaringsværdige bygninger inden for byggefelt Ib og IIa samt bygningen inden for byggefelt IIb må ikke nedrives eller ombygges uden Byrådets særlige tilladelse. Alle ændringer i facader, tagflader, døre og vinduer kræver ansøgning og tilladelse.
- 8.2 De i § 8.1 nævnte bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives før der er foretaget en offentlig høring efter reglerne i Lov om bygningsfredning, § 18.
- 8.3 For byggefelt Ib, IIa og IIb gælder, at eksisterende udsmykning af facaden som friser, gesimsbånd, stik i murværk, markering af indgangspartier og vinduer og pudsede områder med refendfugning skal bevares.
- 8.4 For byggefelt Ib og IIa gælder, at facader, der er udført i blank mur, skal bevares i blank mur. Ved udskiftning af facadestenen skal erstatningssten have samme farve og profil.
- 8.5 For byggefelt IIb gælder, at facader skal bevares i pudset mur.
- 8.6 For byggefelt Ib og IIb gælder, at murværksdetaljer, gesimser og kvaderpudshjørner skal bevares. Ved omfugning af fuger skal der bruges kalkmørtel.
- 8.7 For byggefelt Ib, IIa og IIb gælder, at bygningernes oprindelige vindues- og dørhuller skal bevares. Nye vinduer, porte og døre skal fremstå som de oprindelige med hensyn til størrelse, stilart, materialer og farver.
- 8.8 For byggefelt IIa gælder, at alle døre og porte skal udføres i træ.
- 8.9 For byggefelt IIa gælder, at oprindelige portåbninger i gavle skal reetableres. Gavlporte skal udføres med grøn maling og have kvadratiske vinduer i øverste felt. Porte i bygningens langsider kan udføres som skydeporte.
- 8.10 Vinduer i facaderne i byggefelt IIa skal være udført med sprosser i støbejern.
- 8.11 For bygninger i byggefelt Ib og IIb, gælder, at oprindelige vinduer og døre skal bevares. Ved udskiftning af vinduer skal der udskiftes med koblede trævinduer med et enkelt lag glas yderst der kittes på rammen. Ved udskiftning af døre skal der udskiftes med tidstypiske træfyldningsdøre.
- 8.12 Ved udskiftning af taget inden for byggefelt IIa skal en tagform med tagrytter passende til de eksisterende frontispicer etableres. Tagrytterens sider skal udføres med vinduer i klart glas, mens felter mellem vinduer skal udføres i træ eller metalpladebeklædning. Tagbeklædning skal udføres med sort tagpap.
- 8.13 For bygninger i byggefelt Ic og IIb skal tagformen, herunder opskalk-

**Kommentar til §8.9**  
*Farver skal indpasses områdets farvemæssige stil.*

ning bevares. Ved udskiftning skal tagfladen udføres med vingetegl model Gl. Dansk. Rygning skal lægges i mørtel. De oprindelige skorstene skal bevares og tegl skal indmures i skorstene.

## § 9. BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER/BEPLANTNING

- 9.1 Det på kortbilag 3 angivne bevaringsværdige beplantningsbælte må ikke fjernes uden Byrådets tilladelse .
- 9.2 Hvis dele af det bevaringsværdige beplantningsbælte fældes, skal det erstattes af ny tilsvarende beplantning.

## § 10. UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

- 10.1 Der skal i delområder I og V etableres parkering i terræn på i alt 130 parkeringspladser med en placering, som vist på kortbilag 5.  
  
Heraf skal i delområde I placeres minimum 10 parkeringspladser til personbiler samt minimum 5 handicapparkeringspladser, hvoraf 4 af dem skal udformes til alm. biler (3,5 × 5,0 m) og 1 af dem skal udformes til kassebil (4,5 × 8,0 m). Parkeringspladserne skal placeres nord for byggefelt Ia og skal have god tilgængelighed til nybyggeriets hovedindgang jf. § 13.1.  
  
Parkeringsarealer skal etableres i hårde, ikke permeable belægninger. Parkeringsbåse skal markeres ved opstregning eller belægningsskift.
- 10.2 Der skal i delområde I etableres minimum 120 cykelparkeringspladser.
- 10.3 Der skal etableres det nødvendige antal overdækkede cykelparkeringspladser for erhvervsarealer og i forbindelse med anvendelserne til fritidsmæssig og kulturel anvendelse, samt serviceerhverv, i delområder II og III. Et efter skøn nødvendigt antal cykelparkeringspladser etableres til store cykler/ladcykler.
- 10.4 Friarealer skal indrettes med et areal svarende til mindst 20 % af lokalplanområdets samlede bruttoetageareal. Friarealet er lokalplanområdets ubebyggede areal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.
- 10.5 Friarealer beregnes som gældende fælles for alle lokalplanområdets delområder (ekskl. parkerings- og tilkørselsarealer), inkl. mindre skure, herunder cykelskure, drivhuse og lignende med særlig tilknytning til friarealerne. Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.  
  
Friarealer skal anlægges med opholdsarealer for områdets brugere. Dele af friarealet skal etableres som grønne byrum, som nævnt i §§ 11.3, 11.4 og 11.5.
- 10.6 Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, med en lyspunkthøjde på max. 4 m. Pullertbelysning må udføres med en lyspunkthøjde på max. 1,2 m. evt. suppleret med effektbelysning.
- 10.7 Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal i valg af materialer, ved beplantning og befæstelse gives et sammenhængende udseende.
- 10.8 Langtidsparkering af last-, flytte-, fragtbiler, busser og lignende samt henstilling af campingvogne, skurvogne, både og lignende er ikke tilladt

### Kommentar til §10.1

*Alternativt kan parkering i terræn udføres i belægningssten eller stampet grus, hvis det er undersøgt, at der i det pågældende område ikke er konstateret jordforurening, der kan mobiliseres ved at regnvand nedsives.*

### Kommentar til §10.6

*Belysning samt valg af pullerter og belysningsmaster skal følge Designmanualens belysningsstrategi.*



inden for lokalplanområdet.

- 10.9 Udendørs oplagring må ikke finde sted.
- 10.10 Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, medmindre det er for skabe sikkerhed langs vandet. Afskærmning må ske af terrasser eller i terræn i forbindelse med erhvervsbygningers kantiner, udearealer, udeservering ifm. restauranter og caféer, som skal udføres som lette afskærmninger i enten glas eller træ.

#### **Kommentar til §10.10**

*Sikkerhedshegn langs vandet skal følge principperne fremset i Designmanualen.*

## **§ 11. BYRUM OG KANTZONER**

- 11.1 De på kortbilag 7 viste grønne byrum med principiel markering af træer, belagte arealer, redningsveje mv. skal understøtte tryk færdsel, forbindelser, et godt mikroklima og gode muligheder for ophold. De enkelte byrum og pladser skal følge principperne for placering og udformning, som angivet på kortbilag 7.
- 11.2. Byrum kan have status af vejareal eller ubebygget areal.
- 11.3 Beplantningen af de forskellige byrum skal følge en sammenhængende udformning for det enkelte byrum, der understreger dets særlige karakter og understøtter lokal biodiversitet i sammensætningen af planter; herunder græsser, urter, træer og buske, der desuden skal vælges inden for et spektrum af hjemmehørende arter og sorter.
- 11.4 Alle byrum skal indrettes med opholdsmuligheder i form af siddeplinte eller bænke, beplantes med træer og buske og forsynes med byrumsinventar i form af belysningsarmaturer, jf. § 10.4, og affaldsbeholdere.
- 11.5 Belysning skal markere byrum og pladser rumlige karakter og vej-/stibelysning skal rettes sig mod fodgængere og cyklister.
- 11.6 Kantzoner skal etableres som angivet på kortbilag 7 i bredder på minimum 0,6 m og 1,5 - 3 m, og udformes i forhold til det tilstødende byrum eller vej-/stiforløb.
- 11.7 En smal kantzone skal indrettes med beplantning og / eller belægninger, der markerer overgangen mellem facade og offentlig vej eller byrum. En bred kantzone skal indrettes som forareal til byggeriet, og indrettes med belægninger, der markerer en overgang fra de omgivende offentlige arealer, samt med beplantning, plantebede, arealer til udeservering eller som forhaver. Der kan ift. den specifikke anvendelse indrettes med beplantning eller læskærme, som desuden kan medvirke til at hindre indbliksgener i stueetagens opholds-, møde- eller arbejdsrum.
- 11.8 På kortbilag 7 angives en urban zone og en grøn zone for nybyggeriet i byggefelt Ia. Kantzonerne i hhv. urban og grøn zone skal udformes som i overensstemmelse med udearealerne, jf. §§ 11.9 og 11.10.
- 11.9 I den grønne zone skal kantzonerne indrettes med varierende bredder mellem 0,6-3,0 meter. En grøn kantzone skal indeholde beplantning, såsom bede, buske, træer, blomsterkrukker etc. og byrumsinventar, såsom bænke, skraldespande etc.
- 11.10 I den urbane zone skal kantzonerne indrettes med varierende bredder mellem 0,6-3,0 meter. En urban kantzone skal indeholde hårde belægninger, åbne vandrender, byrumsinventar, såsom cykelparkering, skraldespande etc. I den urbane kantzone kan der også indgå elementer af beplantning.

#### **Kommentar til §11.2**

*Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser om byrum, som er betegnelsen for en række offentligt tilgængelige arealer på terræn i form af en større plads i delområde III og et offentligt have-/parkanlæg i delområde IV, som er vist på kortbilag 7.*

*Herudover fastlægger lokalplanen en række mindre pladser/forpladser, haver, gaderum, åbne gårdrum og passager.*

#### **Kommentar til §11.6**

*Kantzoner skal inden for lokalplanområdet udformes i samspil med stueetagers udtryk, eventuelle facadefor skydninger og den bag facaden liggende funktion/ anvendelse.*

*Kantzoner skal understøtte oplevelsen af byrum og brugen af udearealet nær facaden, mens de i forhold til udformning, belægninger, beplantning og indretning skal sikre en markering af overgangen mellem den offentlige og private sfære.*

## § 12. REGNVAND

12.1 Tagvand og overfladevand fra lokalplanområdet skal afledes til forsyningens regnvandskloak.

12.2 Der må afledes regnvand til forsyningens regnvandskloak tilsvarende følgende befæstelsesgrad, som gælder for det enkelte delområde:

Delområder I, II, III og V må aflede regnvand tilsvarende en samlet befæstelsesgrad på 50 %.

Delområde IV må aflede regnvand tilsvarende en befæstelsesgrad på 10 %.

Vejarealer, som beskrevet i §§ 5.5. - 5.10 og vist på kortbilag 5, må aflede regnvand tilsvarende en befæstelsesgrad på 90 %.

12.3 Ved overskridelse af de i § 12.2 beskrevne befæstelsesgrader, skal regnvand, svarende til overskridelsen inden for den enkelte matrikel, håndteres af grundejer, som skal søge de nødvendige tilladelser. Hvis regnvandet ønskes udledt til Guldborg Sund, skal det renses til BAT inden udledning.

12.4 Generelt skal alle ubebyggede arealer, herunder de § 11 nævnte parker, byrum og kantzoner 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.

12.5 Den gældende spildevandsplan for lokalplanområdet skal til enhver tid overholdes.

### Kommentar til §12.3

*BAT (Best Available Technology) defineres som den "bedste tilgængelige teknik". Princippet angår både anlæg, aktiviteter og driftsmetoder.*

## § 13. TILGÆNGELIGHED / UNIVERSELT DESIGN

13.1 Ubebyggede arealer, herunder byrum og kantzoner, som er nævnt i § 10 og § 11, skal udformes, så de tilgodeser tryk og sikker færdsel og således, at de er tilgængelige for alle, hvor bevægelses- og synshæmmedes færdsel tilgodeses ved niveaufrie overgange, belysning, markering med ledelinjer og lignende tiltag.

13.2 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.

## § 14. TERRÆNREGULERING

14.1 Terrænet må højst reguleres med 1,5 meter indenfor den enkelte grund, og skal afsluttes i flade S-formede kurver med en maksimal hældning på 1:5.

14.2 I forbindelse med anlæg af veje, stier samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, må terrænet reguleres med mere end 1,5 meter for at sikre, at lovgivningsmæssige krav overholdes, og en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.

14.3 I forhold til at understøtte muligheden for lokal jordhåndtering inden for eller i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet, kan der gives tilladelse til terrænregulering med mere end +/- 1,5 m ift. eksisterende terræn.

14.4 Inden for byggefelt Ia skal der som minimum inden for nybyggeris fodaftryk terrænreguleres til 2,5-2,7 meter over havoverfladen jf. Dan-

### Kommentar til §14.2

*Terrænregulering skal 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.*

marks Højdemodel (DHM).

Inden for byggefelt Ia kan der gældende for terrænregulering inden for nybyggeriets fodaftryk ses bort fra §14.1 bestemmelse om afslutning af terrænregulering med maksimal hældning på 1:5.

## **§ 15. LAVENERGIBEBYGGELSE**

- 15.1 Al bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse iht. gældende bygningsreglement.

## **§ 16. KLIMASIKRING**

- 16.1 Oversvømmelsestruede arealer skal klimasikres ved enten beskyttelses-, tilpasnings- og/eller tilbagetrækningsstrategi.
- 16.2 Oversvømmelsestruede arealer skal friholdes for nybyggeri, medmindre tilstrækkelige afværgeforanstaltninger etableres jf. § 11.9 eller planlægges efter de tre klimasikringsstrategier jf. § 16.1.
- 16.3 Byrum, med havnepromenade og stianlæg inden for delområder I, III og IV skal udformes, så der inden for et areal, som angivet på kortbilag 4, skabes en sammenhængende klimasikring med afværgeforanstaltninger i minimum kote + 2,5 m (DVR90) integreret i et landskabsforløb bestående af dige, landskabelige volde, fast inventar, mur mod kajkanten eller anden form for klimasikring i terræn.

## **§ 17. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

- 17.1 Før ny bebyggelse i delområde I kan tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige parkeringsarealer være etableret i overensstemmelse med §§ 10.1 og 10.2.
- 17.2 Ny bebyggelse kan tilsluttes Guldborgsund Kommunes fjernvarmeforsyning. Byrådet kan dog tillade supplerende energiforsyning som f.eks. solfangere, solceller eller anden vedvarende energiforsyning.
- 17.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal anlæg til håndtering af regnvand være etableret.
- 17.4 Før ny bebyggelse tages i brug skal de nødvendige anlæg i form af sikringsdige, terrænbearbejdning eller anden form for klimasikring være etableret i overensstemmelse med § 11.9.
- 17.5 Før ny bebyggelse tages i brug, skal evt. nødvendig støjisolering eller anden støjafskærmning være etableret, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

## **§ 18. OPHÆVELSE AF SERVITUT**

- 18.1 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, matrikel 647d, Fejøgade 2 4800 Nykøbing F:

Servitut tinglyst den 06.11.1882 på matr.nr. 647d  
903597-30

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

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

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

- 18.2 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, matrikel 647k, Fejøgade 31 4800 Nykøbing F:

Servitut tinglyst den 15.04.1971 på matr.nr. 647k  
903598-30

Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Servitut tinglyst den 15.04.1971 på matr.nr. 647k  
4590-30

Dok om skure mv, forbud mod benzinstation

Servitut tinglyst den 15.04.1971 på matr.nr. 647k  
4442-30

Dok om parkering mv

Servitut tinglyst den 26.06.1971 på matr.nr. 647k  
8300-30

Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, forbud mod benzinstation mv

- 18.3 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, matrikel 647b, Fejøgade 29 4800 Nykøbing F:

Servitut tinglyst den 15.04.1971 på matr.nr. 647b  
4441-30

Dok om benzinformhandling mv

Servitut tinglyst den 15.04.1971 på matr.nr. 647b  
904441-30

Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, færdselsret mv

Servitut tinglyst den 15.04.1971 på matr.nr. 647b  
914441-30

Dok om forbud mod omplacering af benzinstandere skure mv

Servitut tinglyst den 15.04.1971 på matr.nr. 647b  
4442-30

Dok om parkering mv

Servitut tinglyst den 26.06.1971 på matr.nr. 647b  
8299-30

Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

- 18.4 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, matrikel 647g, Fejøgade 18 4800 Nykøbing F:

Servitut tinglyst den 06.11.1882 på matr.nr. 647g  
903595-30

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

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

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

Servitut tinglyst den 06.06.2001 på matr.nr. 647g  
11365-30

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

- 18.5 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, matrikel 647e, Fejøgade 19 4800 Nykøbing F:

Servitut tinglyst den 06.06.2001 på matr.nr. 647e  
11365-30

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

- 18.6 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, matrikel 1591, Kajgade 23, 4800 Nykøbing F:

Servitut tinglyst den 06.06.2001 på matr.nr. 1591  
11367-30

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 1582, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590 og 1591

Servitut tinglyst den 11.03.2014 på matr.nr. 1591  
1005204205

Deklaration – Overløbsbygværker

Servitut tinglyst den 03.10.2017 på matr.nr. 1591  
1009223356

0,4 kV - 10 kV jordkabel og transformerstation 8546 med grundareal op til 5 m<sup>2</sup>

- 18.7 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, matrikel 1569b, 4800 Nykøbing F:

Servitut tinglyst den 08.02.2019 på matr.nr. 1569b  
1010482792

Deklaration

- 18.8 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, matrikel 1582, Sydhavnsgade, 4800 Nykøbing F:

Servitut tinglyst den 06.06.2001 på matr.nr. 1582  
11367-30

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 1582, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590 og 1591

Servitut tinglyst den 11.03.2014 på matr.nr. 1582  
1005204205

Deklaration – Overløbsbygværker

Servitut tinglyst den 03.10.2017 på matr.nr. 1582  
1009223356

0,4 kV - 10 kV jordkabel og transformerstation 8546 med grundareal op til 5 m<sup>2</sup>

- 18.9 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, matrikel 1573, Havnepladsen 5, 4800 Nykøbing F:

Servitut tinglyst den 15.01.1979 på matr.nr. 1573  
885-30

Anmærkning Retsanm Lokalplan nr. F.3

Servitut tinglyst den 06.06.2001 på matr.nr. 1573  
11365-30

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Servitut tinglyst den 25.06.2013 på matr.nr. 1573  
1004651492  
Deklaration om teknik og vandmåler m.m.

Servitut tinglyst den 11.03.2014 på matr.nr. 1573  
1005204205  
Deklaration – Overløbsbygværker

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

## **§ 19. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

- 19.1 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.
- 19.2 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- 19.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 19.4 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.
- 19.5 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **§ 20. VEDTAGELSESPÅTEGNING**

- 20.1 Således vedtaget af Guldborgsund Byråd på mødet den xx.  
xxxxxxx 2025.

Simon Hansen

Borgmester

Søren Bonde

Kommunaldirektør

# KORTBILAG 1

## LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG EKSISTERENDE MATRIKELSKEL

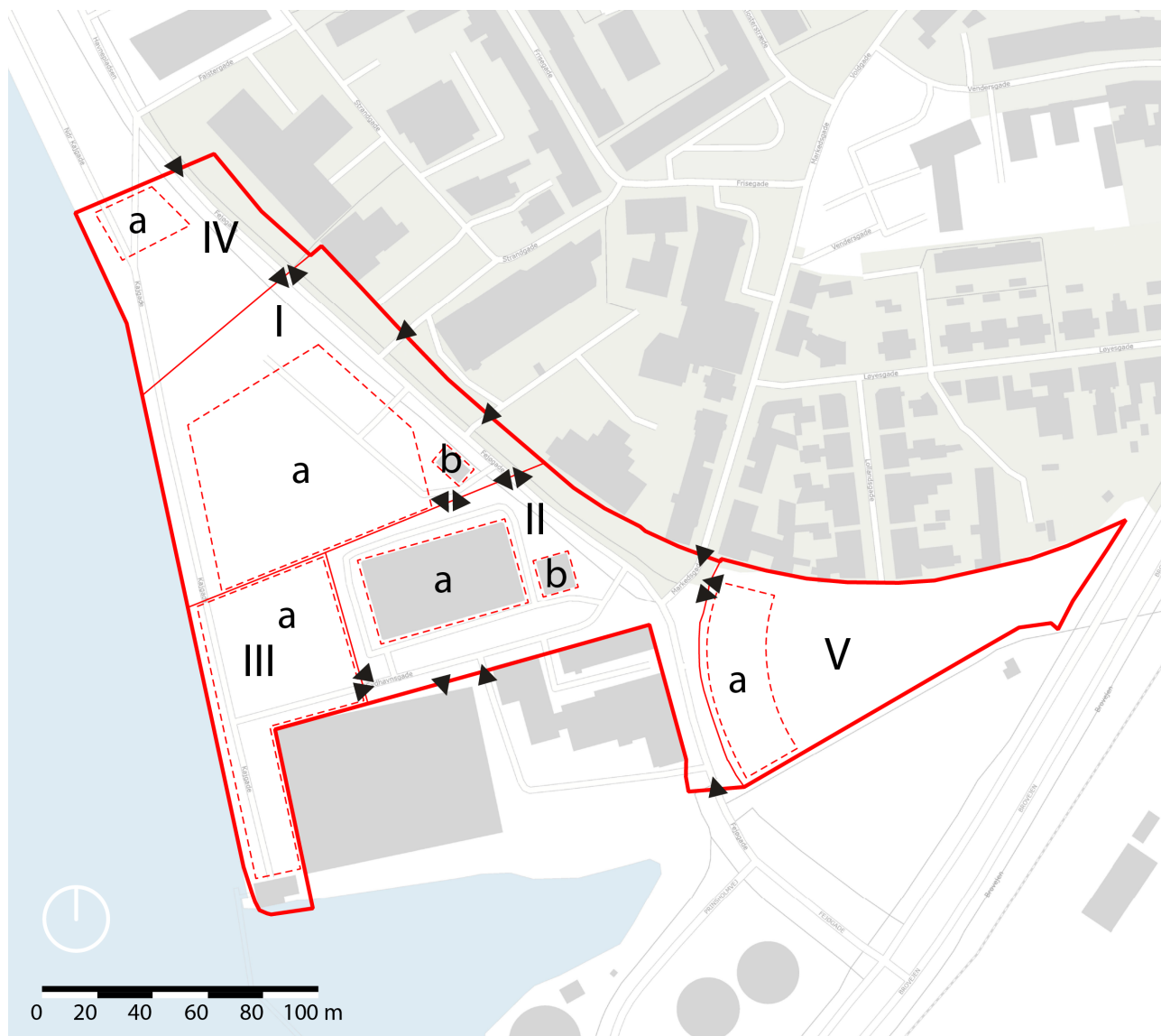


### Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel

# KORTBILAG 2

## DELOMRÅDER OG BYGGEFELTER



### Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområde
- - - Byggefelt
- ▼▲ Vejadgang til lokalplanområdet og mellem delområder



# KORTBILAG 3

## BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER, BEPLANTNING OG BESKYTTEDE OMRÅDER

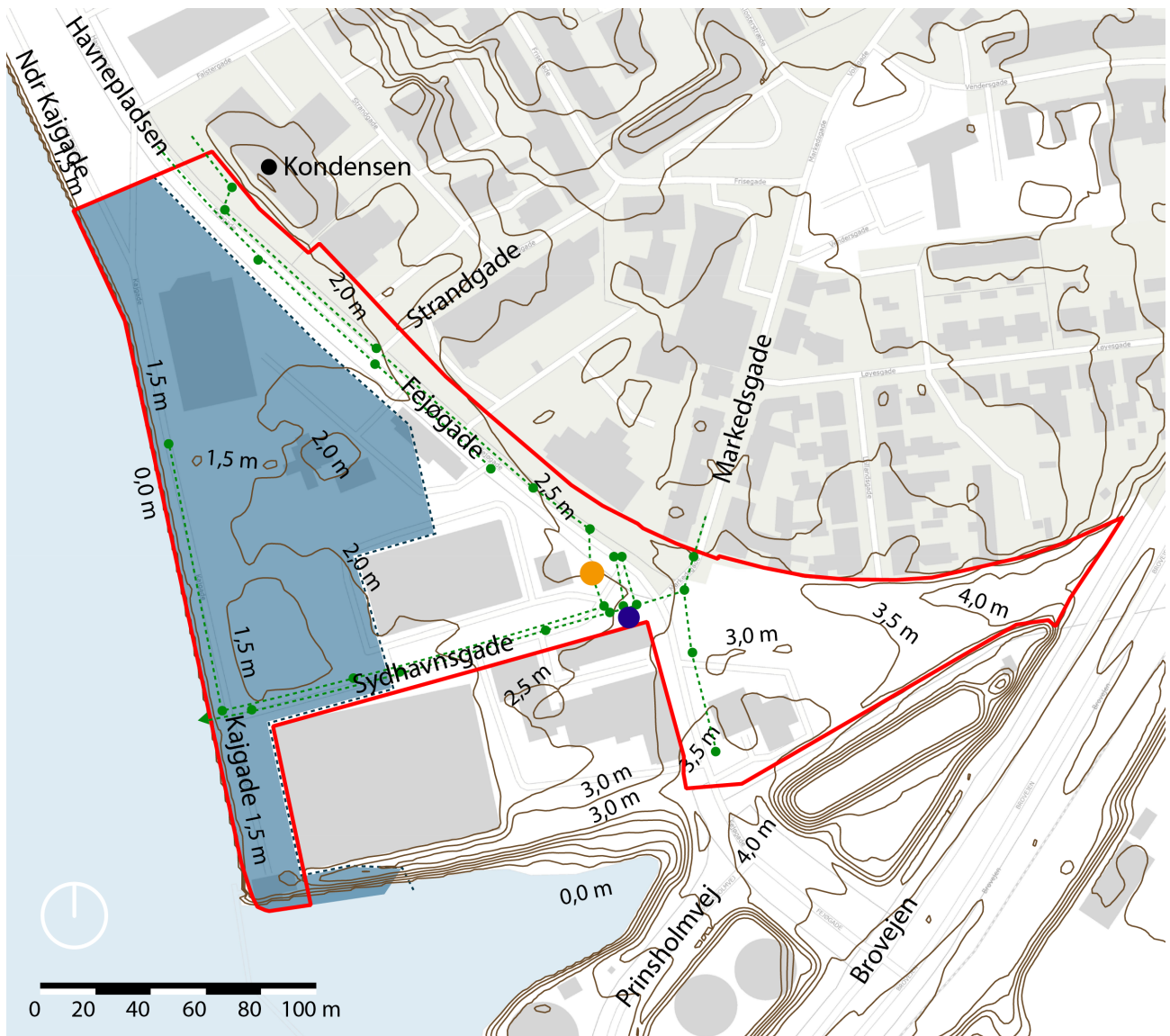


### Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Bevaringsværdig beplantningsbælte
- Fuglebeskyttelsesområde (Natura2000)
- ③ Bygninger med bevaringsværdi
- Bygninger der bevares
- Bygninger der nedrives

# KORTBILAG 4

## TOPOGRAFISK KORT MED DIGE OG BYGVÆRKER

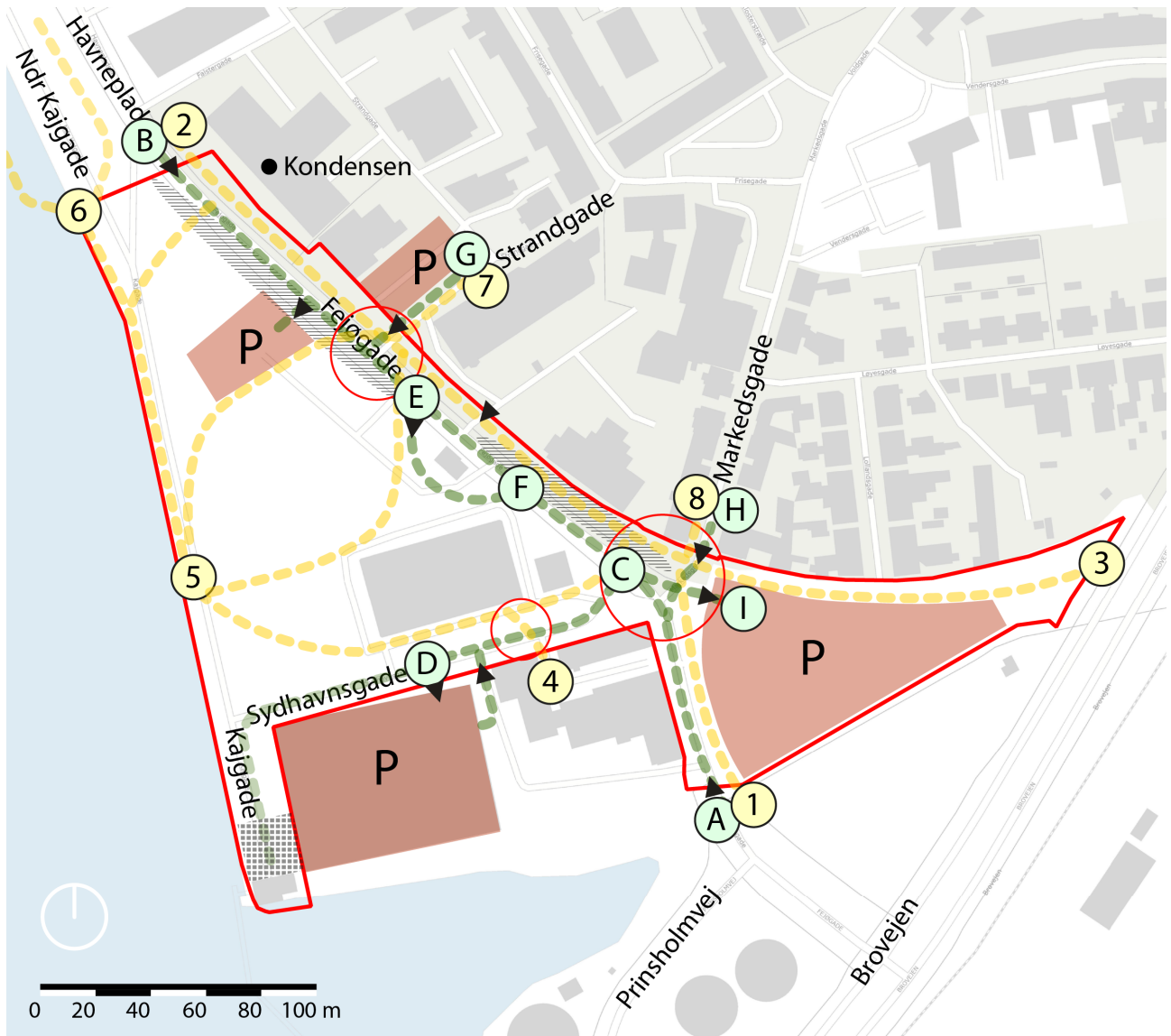


### Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Topografi 0,5 m
- Ca. placering af underjordisk ledning
- Ca. placering af brønd
- ▲ Ca. placering af udledningspunkt
- Område, hvor dige med kote på min. +2,5 m skal placeres. Arealer, der ikke er beskyttet af dige skal kunne tåle periodisk oversvømmelse
- Længst mulige tilbagetrukne placering af dige
- Ca. placering af underjordisk bygværk
- Ca. placering af underjordisk pumpestation

# KORTBILAG 5

## VEJLEDENDE VEJ- OG STIFORBINDELSER



### Signaturforklaring

— Lokalplanens afgrænsning

■ Parkering

▶ Adgangsveje for bil/lastbil

▨ Område til placering af buslomme

▤ Vejledende placering af vendeplads

Ⓐ Forbindelsespunkter, bil/lastbil

① Forbindelsespunkter, gang og cykel

— Vejledende vejforbindelser

— Vejledende gang- og cykelforbindelser

○ Krydsningspunkt, som skal have særlig opmærksomhed

# KORTBILAG 6.1

## PRINCIPIELLE VEJPROFILER

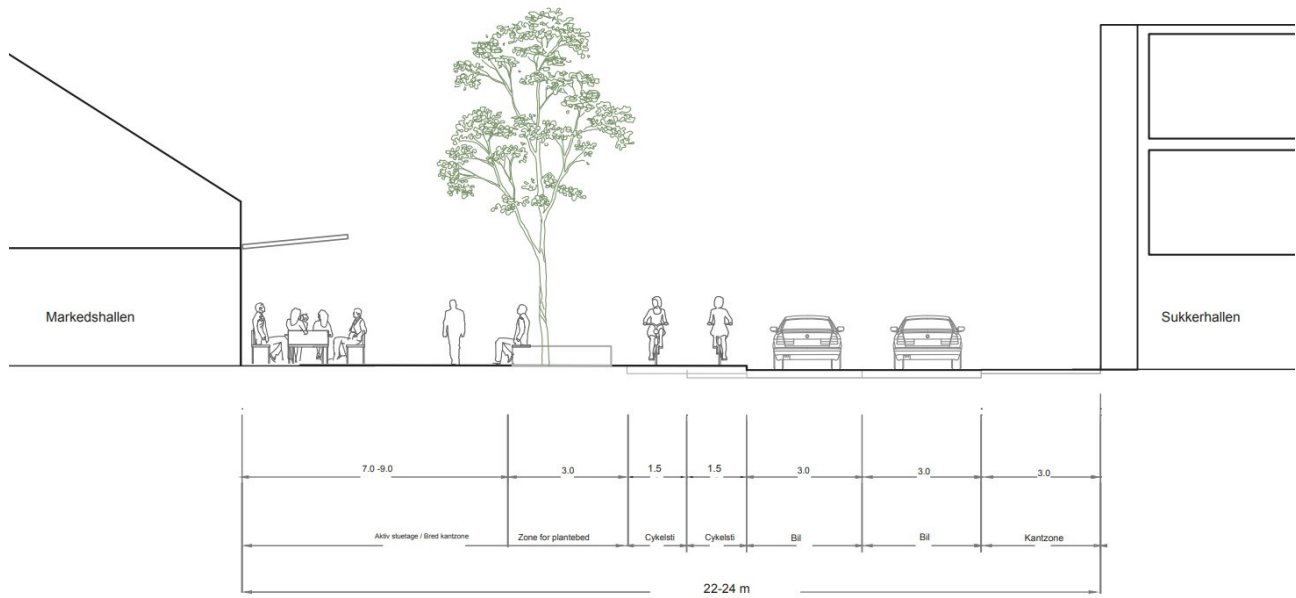
### VEJSTRÆKNING A - B



# KORTBILAG 6.2

## PRINCIPIELLE VEJPROFILER

### VEJSTRÆKNING C - D



# KORTBILAG 7

## SKITSE FOR BYRUM OG KANTZONER



### Signaturforklaring

..... Vejledende ganglinjer

----- Vejledende cykelstier

==== Redningsvej

XXXX Vigtigt krydsningspunkt

- - - - Zone til vandaktiviteter

■ Byrum af grøn karakter

■ Byrum af urban karakter

||||| Vejledende placering af urban kantzone

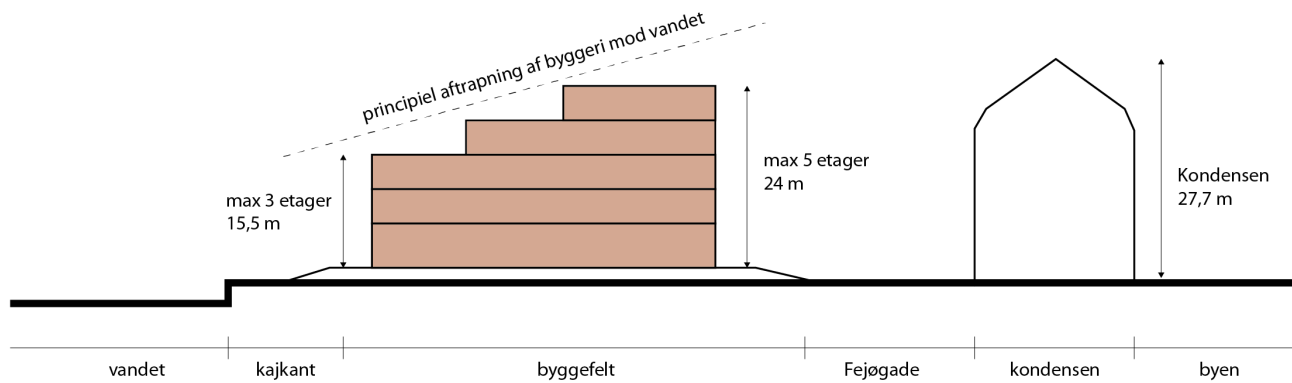
||||| Vejledende placering af grøn kantzone

■■■■ Smal kantzone: min. 0,6 m

■■■■ Bred kantzone: ml. 1,5-3,0 m

# KORTBILAG 8

## ETAGEHØJDER FOR NYBYGGERI



Principalsnit, etage- og facadehøjder



## GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNE  
TEKNIK OG MILJØ  
PARKVEJ 37  
4800 NYKØBING FALSTER  
TLF. 5473 1000  
[WWW.GULDBORGSUND.DK](http://WWW.GULDBORGSUND.DK)