



GULDBORGSUND

TILLÆG NR. 3 TIL KOMMUNEPLAN 2023-2035

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2023 – 2035 omhandlende ændring af rammeområde NYKF B61 Byomdannelsesområde Østerbro hvad angår områdets bestemmelser men ikke afgrænsning, til realisering af rammelokalplan nr. 225—Vækstkvarter.

EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet er rammelagt i Kommuneplan 2023 – 2035 som boligområde med henblik på byomdannelse. Det anvendes i dag til blandet bolig- og erhvervsformål. Planområdet omfatter ca. 150.600 m². Området er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for byomdannelse.

FREMTIDIGE FORHOLD

Med dette kommuneplantillæg ændres rammeområde NYKF B61—Vækstkvarter hvad angår områdets anvendelse og bebyggelsens omfang.

Kommuneplantillægget har til formål at tilpasse rammebestemmelserne til en byomdannelse af området til primært boligformål.

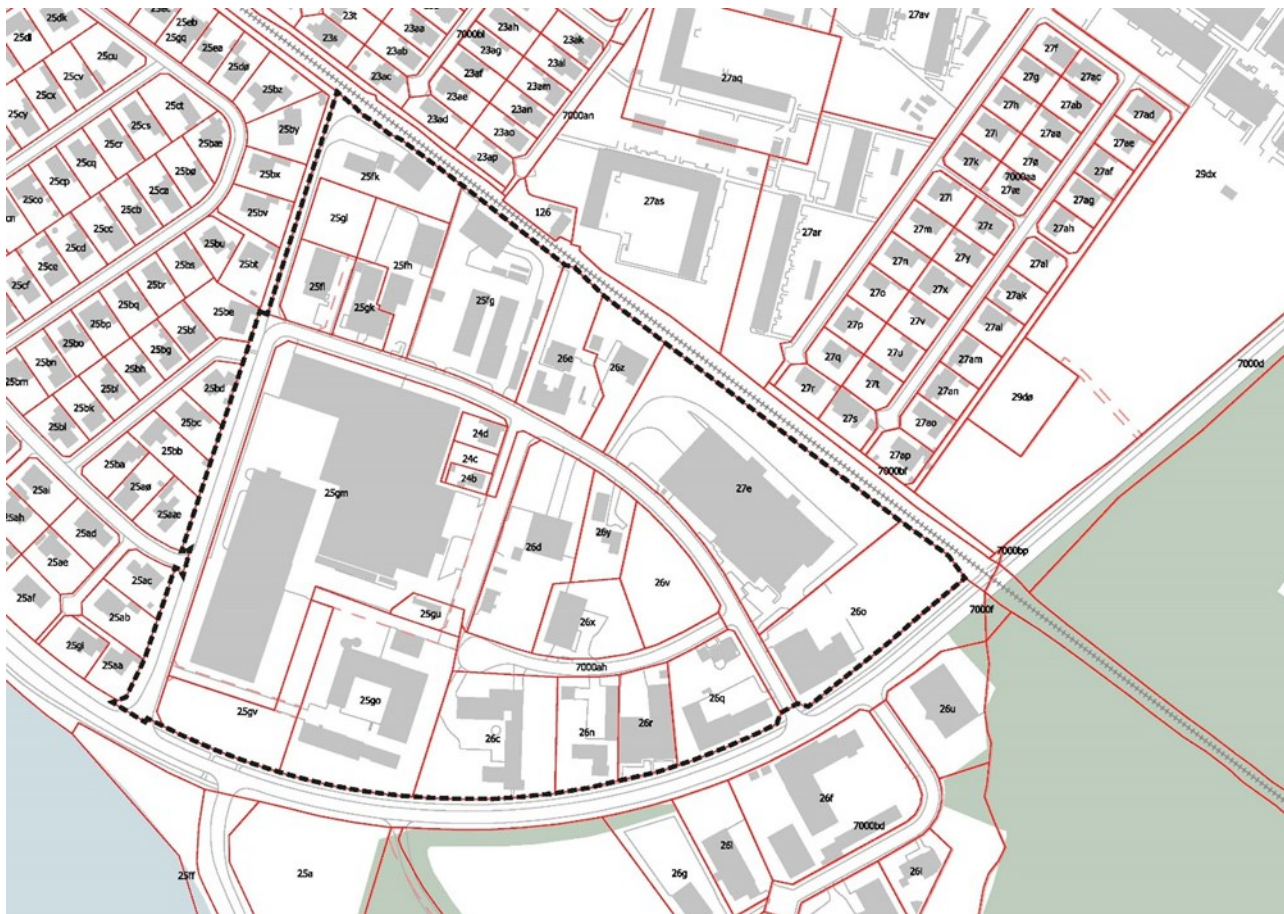
KYSTNÆRHEDSZONEN

Området for rammelokalplanen ligger inden for kystnærhedszonen, men er samtidig også beliggende i en byzone.

Der gives i kommuneplantillægget mulighed for byggeri i op til 5 etager og op til 20 m i forbindelse med en efterfølgende lokalplanlægning. Byggeri der udnytter rammelokalplanens maksimale byggehøjde vil således være synligt fra kysten. Da byggeriet terrasserer ned i højde mod kysten vurderes det ikke at påvirke kysten visuelt, da det vil blive en naturlig forlængelse af byens profil mod Guldborgsund og ikke væsentlig højere end den nuværende erhvervsbebyggelse i området.

Rammeområdet vurderes således ikke at være omfattet af planlovens særlige bestemmelser for kystområder.

Nye retningslinjer



Afgrænsning af byomdannelsesområde (samme afgrænsning som rammeområde NYKF B61

Redegørelse

Der kan i kommuneplanen udpeges byomdannelsesområder efter planlovens § 11.

Et byomdannelsesområde er et, af kommunen udpeget område, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lign. aktiviteter, skal ændres til miljøfølsomme formål – eksempelvis boliger.

Det er ikke hensigten med byomdannelsen at alle virksomheder i et område skal lukkes eller flyttes. I stedet skal der tages hensyn til områdets nuværende identitet og historiske særpræg, og nogle af de oprindelige funktioner og virksomheder kan bevares.

I en overgangsperiode på 8 år, regnet fra det tidspunkt hvor en lokalplan for byomdannelsesområdet er endeligt vedtaget og offentliggjort, vil virksomheder have lempede vilkår til at støje. I løbet af de 8 år har eksisterende virksomheder mulighed for enten at flytte deres virksomhed eller tilpasse deres aktiviteter så støjbelastningen og andre miljøgener er bragt ned på de vejledende grænseværdier for støjfølsom/forureningsfølsom anvendelse.

Der er udarbejdet en analyse af udvalgte eksisterende virksomheders miljøpåvirkning med henblik på at afdække evt. konflikter med kommende boliger i området. Analysen er bilagt dette kommuneplantillæg. Analysen har vist at støj i nattetimer er den eneste konflikt. Dette er af betydning for den nuværende busvirksomhed placeret midt i området, der ikke på sigt vil kunne overholde støjkravene. Herudover er det i mindre omfang for de virksomheder der får varelevering før kl. 7 om morgenen. Disse virksomheder forventes at kunne tilpasse deres drift til at kunne forblive i området sammen med boliger.

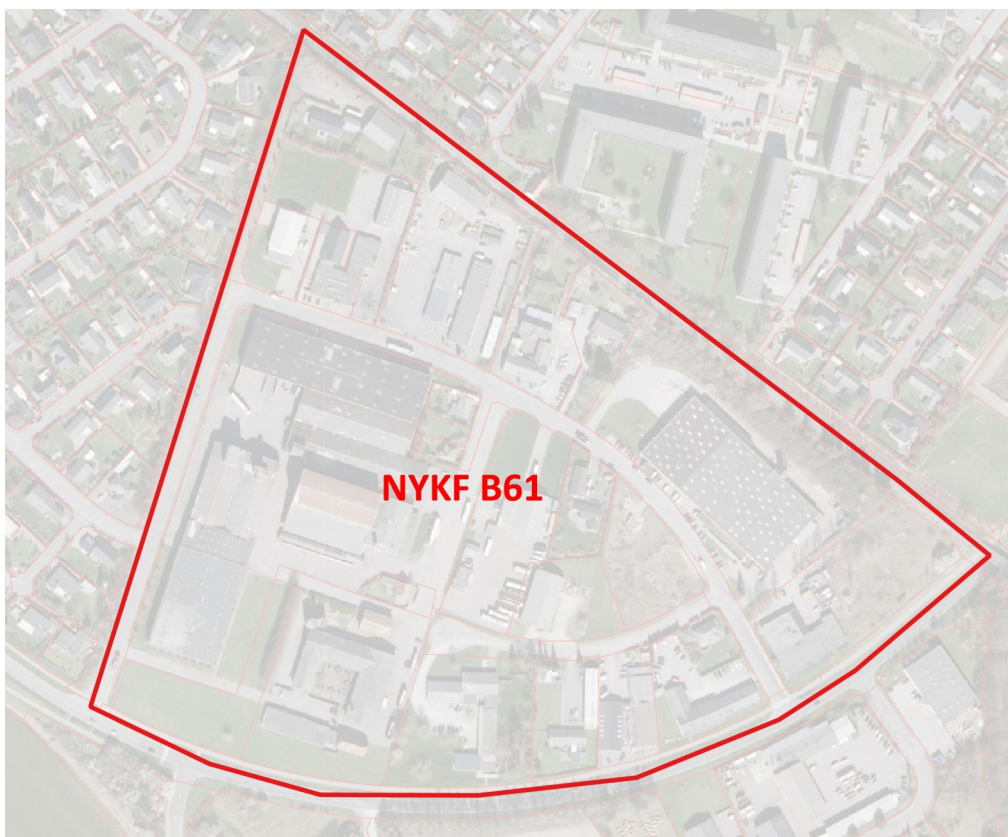
Da området udpeges til byomdannelsesområde i det tilhørende kommuneplantillæg, kan der ikke fremadrettet etableres nye virksomheder i området, der kan udgøre en miljømæssig konflikt med boliger på nabomatrikler.

Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening.

Retningslinjer

Byomdannelsesområder

- Erhvervsområdet på Østerbro omkring Englandsvej – kaldet Vækstkvarter udpeges som et byomdannelsesområde efter Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 2 og med de særregler der gælder for disse områder. Området afgrænses som vist på kortet.
- Ved omdannelse af eksisterende byområder skal der tages hensyn til den omgivende by.



Afgrænsning af rammeområde—med dette tillæg ændres afgrænsningen ikke

EKSISTERENDE RAMME

NYKF B61— BYOMDANNELSE ØSTERBRO

ANVENDELSE:

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, byomdannelsesområde.

ZONESTATUS

Planlagt zone er byzone

BEBYGGELSESMANG

Maksimal bebyggelsesprocent er 80% af den enkelte ejendom

Maksimal højde er 16 m

FOR 'ERHVERVSOMRÅDE' GÆLDER

Rumfangsbestemmelse (m^3 pr m^2) 3 beregnet det enkelte jordstykke.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

OPHOLDS- OG FRIAREALER

Se de generelle retningslinjer

INFRASTRUKTUR

Se de generelle retningslinjer

LOKALPLANLÆGNING

Se de generelle retningslinjer

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Områdets eksisterende anvendelse til erhverv kan fortsætte indtil området omdannes til boliger.

Omdannelse skal ske under hensyn til eksisterende erhverv, og på en sådan måde at boligområder sikres mod støj.

NY RAMME

NYKF B61— BYOMDANNELSE ØSTERBRO

ANVENDELSE:

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse er angivet til Byomdannelsesområde, Tæt-lav boliger, Etageboliger, Let industri og håndværkserhverv, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, butikker til lokalområdets forsyning samt offentlige formål.

Formålet med området er at det som helhed på sigt omdannes til et blandet byområde med primært boliger.

Området forbeholdes erhverv, der kan overholde miljøkravene til beliggenhed i et område med blandet bolig og erhverv, og ikke giver anledning til meget tung trafik.

Der kan indenfor området etableres én enkeltstående dagligvarebutik med en maks. Størrelse på 500 m².

ZONESTATUS

Planlagt zone er byzone

BEBYGGELSESMOMFANG:

Maksimal bebyggelsesprocent er 125 % af den enkelte ejendom

Maksimal højde er 20 m

Maksimal etageantal er 5 etager

Erhvervsbebyggelse: Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

OPHOLDS- OG FRIAREALER

Se de generelle retningslinjer

INFRASTRUKTUR

Se de generelle retningslinjer i forhold til parkeringsnorm for etageboliger og tæt-lav boliger

Parkering til dagligvarebutikker: 1 plads pr. 25 m²

Parkering til Kontor- og Serviceerhverv: 1 plads pr. 50 m²

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Rammeområdet udpeges til byomdannelsesområde efter planlovens § 11.

Med udpegningen følger lempede støjkrav til virksomheder i 8 år fra vedtagelse af lokalplan for området.

Med udpegningen kan Guldborgsund Kommune i lokalplanlægningen stille krav om etablering af en grundejerforening i området med henblik på bl.a. drift af fremtidige fællesarealer i området.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag, til udsendelse i offentlig høring, af Guldborgsund kommunes Byråd på mødet den 14. december 2023

Simon Hansen
Borgmester

/

Søren Bonde
Kommunal direktør

Forslag til kommuneplantillæg nr. 25 er fremlagt i offentlig høring fra d. 19. december 2023 til d. 19. februar 2024.

Kommuneplantillæg nr. 3 er endeligt vedtaget af Guldborgsund Kommune den 11. september 2025 i henhold til lov om planlægning § 27.

Simon Hansen
Borgmester

/

Søren Bonde
Kommunal direktør



GULDBORGSUND

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