

TILLÆG NR. 2 TIL KOMMUNEPLAN 2023-2035

Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2023 – 2035 omhandlende ændring af rammeområde MARI R30 Feriecenter til MARI S12 hvad angår områdetype og bestemmelser men ikke afgrænsning, til realisering af lokalplan nr. 224.

Tillæg nr. 2 omhandler desuden en revision af kulturmiljøudpegningen: Værdifuldt kulturmiljø - 395 - 18 Dansk FolkeFerie hvad angår afgrænsning og beskrivelse.

EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet er rammelagt i Kommuneplan 2023 – 2035 som rekreativt område til Feriecenter. Det anvendes i dag til sommerhusformål. Planområdet omfatter ca. 190.100 m². Området er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for kulturmiljø og kystnærhedszone.

FREMTIDIGE FORHOLD

Med dette kommuneplantillæg ændres rammeområde nr. MARI R30—Feriecenter til rammeområde MARI S12 – sommerhusområde.

Kommuneplantillægget har til formål at tilpasse rammebestemmelserne til den faktiske anvendelse af området efter det er overgået fra feriecenter til sommerhuse.

Den tilladte bebyggelsesprocent justeres fra 20% til 15% for området som hele i den nye ramme. Dette så bebyggelsesprocenten også er i overensstemmelse med de faktiske forhold i området.

Herudover bortfalder regulering af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom. Dette er ikke længere anvendeligt, da der med de 10 nyeste huse er påbegyndt en sokkeludstykning af enkeltejendomme.

Kommuneplantillægget har desuden til formål at lovgiggøre opførelsen af ti sommerhuse på matr. nr. 8ne og 8nf, Bøtø By, Væggerløse.

Revision af rammeområde og ny lokalplan vurderes at stride mod kommuneplanens udpegninger af kulturmiljø. Der er derfor lavet en revision af afgrænsningen af kulturmiljø 395 - 18 Dansk FolkeFerie.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, og er derfor omfattet af planlovens bestemmelser for kystområder.

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende sommerhusområde, og er skjult fra kysten bag et dige samt eksisterende beplantning. Lokalplanen muliggør ikke yderligere bebyggelse men lovgjør bebyggelsen på matr. 8ne og 8nf, Bøtø By, Væggerløse. Med en bygningshøjde på op til 6,5 meter vurderes det at lokalplanen ikke vil kunne påvirke kystlandskabet. Der er ved vurderingen herudover lagt vægt på at der for området allerede findes en planlægning, der giver mulighed for yderligere bebyggelse.



Eksisterende afgrænsning af kulturmiljø 395-18—Dansk FolkeFerie.



Kommende afgrænsning af kulturmiljø Marielyst Ferieby.

KULTURMILJØUDPEGNING

Med dette kommuneplantillæg ændres afgrænsningen af Værdifuldt kulturmiljø - 395 - 18 Dansk FolkeFerie til at omfatte Feriebyens samlede område, der også er omfattet af lokalplan 224 Marielyst Ferieby.

Den ændrede afgrænsning kan ses på de efterfølgende kort. Med ændringen i afgrænsning er beskrivelsen af udpegningen også revideret.

Eksisterende redegørelse for udpegning

Dansk FolkeFerie blev oprettet i 1938, foranlediget af Thorvald Stauning og ferieloven af 1938, der sikrede, at alle arbejdere fik ni dages ferie med løn.

I 1942 indviede FolkeFerie sin tredje ferieby: „Nykøbing F. Strandhuse“, med 56 enkeltliggende træhytter spredt over et plantageområde på 38 tønder land, umiddelbart bag diget. Hver hytte indeholdt en opholdsstue med to reolsenge, der kunne slås ned, et soverum med to køjer og et lille køkken. Området rummede desuden et fælleshus med lokummer.

Antallet af feriehytter øgedes gradvis til 129 hytter. Disse blev i 1988 erstattet af 156 helårshuse. Samtidig blev Bøtøvej lagt uden om området, der nu kaldes „Marielyst FerieCenter“.

I forbindelse med renoveringen af feriebyen blev det besluttet at bevare både det gamle fælleshus (1942) og en enkelt af de gamle feriehytter, der nu fungerer som „museums“- hytte. Sårbarhed: FerieCentrets oprindelige bygninger er sårbare over for forfald/nedrivning samt væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser.

Litt: Lolland-Falsters Folketidende 10/10 -98.

Kilde: Marielyst FerieCenter, Bøtøvej 111, 4873 Væggerløse.

Redegørelse for revideret udpegning

Bærende bevaringsværdier

Kulturmiljøet afspejler tidligere tiders måde at opføre sommerhuskolonier på med mindre, ensartede huse, forbundet af grønne stisystemer. Området er i sin nuværende udformning derfor en videreføring af det ældre sommerhusområde fra dengang, feriekulturen var ny. Dermed er området, selvom det arkitektonisk er forandret siden den første koloni, et punkt på den udviklingskurve, der rummer nogle bærende fortællinger om udviklingen af arbejdernes ret til ferie, om de sommerhusområder, der opstod rundt omkring i landet som følge af dette og om, hvordan disse rent arkitektonisk også har ændret sig i takt med, at ferien er blevet længere, behovet for komfort større og økonomien bedre. Fortiden er derfor til stede i kulturmiljøet, også selvom arkitekturen ikke længere er fra feriebyens tidligste tid.

Landskabsmæssige hovedtræk

Bebyggelsesstrukturen

Med opførelsen af bebyggelsen fra 1980'erne overgik man fra en bebyggelse af små hytter spredt jævnt ud i skoven med Bøtøvej skærende igennem området, til en bebyggelse i mindre klynger omkring små fælles friarealer med fællesfunktioner som vaskehus, grillplads og mindre legearealer. Samtidig omlagdes Bøtøvej rundt om området for dermed at skabe et område der hang sammen landskabeligt. Med placering af parkering i periferien af området langs den nye vej blev området samtidig fredeliggjort for kørende trafik.

Den nye bebyggelsesstruktur fra 1980'erne styrker således fortællingen om en feriekoloni med en lang række fælles faciliteter og typer af fælles friarealer i såvel de enkelte klynger som for det samlede område.

Bebyggelsen fra 2020'erne er placeret i grupper af henholdsvis 4 og 6 huse som to nye klynger i området, dog ikke med samme klare samlingspunkt og fællesfaciliteter i midten.

Landskabet

Princippet om huse der ligger i et stort fælles friareal med naturpræg har overlevet de forskellige bebyggelser, der har været opført i området fra 1940'erne og til i dag. Det individuelle ejerskab strækker sig fortsat kun til den enkelte feriebolig og dennes terrasser, ellers er alle arealer fælles og med ret til fri færdsel på disse. Dette skaber en stærk karakter af landskabelig sammenhæng i området.

Driften af området har desuden fastholdt et stærkt naturpræg, da fællesarealerne primært er fastholdt som kystnær skov med enkelte lysninger til forskellige rekreative aktiviteter.

Kulturhistoriske hovedtræk

Dansk FolkeFerie blev oprettet i 1938, foranlediget af Thorvald Stauning og ferieloven af 1938, der sikrede, at alle arbejdere fik ni dages ferie med løn.

I 1942 indviede Dansk FolkeFerie sin tredje ferieby: „Nykøbing F. Strandhuse“, med 56 enkeltliggende træhytter spredt over et plantageområde på 38 tønder land, umiddelbart bag diget. Hver hytte indeholdt en opholdsstue med to reolsenge, der kunne slås ned, et soverum med to køjer og et lille køkken. Området rummede desuden et fælleshus med lokummer.

Antallet af feriehytter øgedes gradvis til 129 hytter. Disse blev i 1988 erstattet af 156 helårs feriehuse. Samtidig blev Bøtøvej lagt uden om området, der derefter kaldtes „Marielyst FerieCenter“.

I forbindelse med renoveringen af feriebyen i 1988 blev det besluttet at bevare både det gamle fælleshus (1942) og en enkelt af de gamle feriehytter, der fungerede som „museums“- hytte.

I 2008 frasolgte Dansk FolkeFerie feriehusene til enkeltejere der i en grundejerforening efterfølgende har drevet områdets bevarede fællesfaciliteter – naturområdet mellem husene, tennisbaner, legepladser, fælleshus mm.

I 2008 udstykkede Dansk FolkeFerie to undermatrikler – nord- og sydgrunden på hver sin side af fælleshuset til ud-

vikling af nye feriehuse. På disse grunde er der i 2021-2022 opført henholdsvis 4 og 6 nye større sommerhuse alle med samme arkitektur. I den forbindelse fjernede man den tilbageværende af de gamle feriehytter („museums-hytten“)

Arkitektoniske hovedtræk.

Feriebyen adskiller sig i dag fortsat fra andre sommerhusområder med sin ensartede arkitektur, der giver et fortsat helstøbt kolonipræg, selvom ejerforholdene har ændret sig til individuelt ejede huse.

Selvom den oprindelige bebyggelse fra 1940'erne i dag kun er repræsenteret ved fælleshuset, har bebyggelserne fra 1980'erne og 2020'erne hver det samme homogene kolonipræg som den oprindelige bebyggelse, da der er opført ens huse uden private haver. Dette i modsætning til andre sommerhusområder, der er præget af en masse individuelt opførte typehuse i forskelligt tempo på hver deres matrikel.

Sårbarhed

Kulturmiljøet er sårbart overfor en privatisering af de fælles friarealer, der svækker karakteren af et sammenhængende landskab med fri færdsel, der er et vigtigt element i den fortsatte oplevelse af områdets feriekolonipræg.

Kulturmiljøet er desuden sårbart overfor en individualiseret tilpasning af de enkelte huse der svækker den stærke arkitektoniske homogenitet af henholdsvis bebyggelsen fra 1980'erne og 2020'erne, der er et vigtigt element i den fortsatte oplevelse af områdets feriekolonipræg.

SAVEUDPEGNING AF FÆLLESHUSET

Med kommuneplantillægget optages fælleshuset i kommuneplanens liste over saveregistrerede bygninger.

Fælleshusets oprindelige træhusdel udpeges som bevaringsværdigt med en saveværdi 2 svarende til høj bevaringsværdi.

Fælleshuset udpeges fordi det er en kulturhistorisk vigtig bygning der beretter om udviklingen i feriekulturen og arbejdernes rettigheder i 1930'erne.

Bygningen har en central og samlende placering for det samlede kulturmiljø. Den fungerer som et samlingspunkt for sommerhusområdets mange små sommerhusenheder og har dermed stor værdi for helheden. Bygningen er placeret så den retter sig mod og tilpasser sig kystlinjen, med en åben plads foran, hvilket er med til at understrege bygningens status.

Arkitektonisk er der opført som en enkel, symmetrisk længebygning i funktionalistisk stil med en markant rytme i facadeudtrykket. Den er åben i sit udtryk med meget store vinduespartier på begge langsider. Bygningen er udført i en trækonstruktion med 8 fag beklædt med klinkprofilbeklædning og med ensidig taghældning. Der findes en fin detaljering ved taget under udhænget.

Med sin markante form og størrelse udtrykker bygningen en høj status.

Med udpegningen som bevaringsværdig må bygningen ikke væsentligt ændres eller nedrives uden byrådets særlige tilladelse.



Med dette tillæg ændres rammeområdernes afgrænsning ikke, men rammeområde MARI R30 ændres til MARI S12.

ÆNDRING AF RAMMEN

Nuværende ramme

MARI R30— FERICENTER

ANVENDELSE:

Generel anvendelse er rekreativt område

Specifik anvendelse er angivet til ferie- og kongrescenter

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

ZONESTATUS

Planlagt zone er sommerhusområde

Arealerne ligger i sommerhusområde

BEBYGGELSESMOMFANG

Bebyggelsesprocent for området som helhed, 20.

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager for sommerhuse 1, for ferielejligheder max 2 etager.

Max. bygningshøjde 6,5 m

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

OPHOLDS- OG FRIAREALER

Se generelle bestemmelser

INFRASTRUKTUR

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

Ny ramme

MARI S12—MARIELYST FERIABY

ANVENDELSE:

Sommerhusområde

ZONESTATUS

Planlagt zone er sommerhusområde.

Arealer ligger i sommerhusområde.

BEBYGGELSESMOMFANG:

Bebyggelsesprocent for området som helhed, 15.

Max. antal etager er 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

UDSTYKNING

Der må kun sokkeludstykses

INFRASTRUKTUR

Parkeringsnormen for området fastsættes til 1 p-plads per sommerhus under 100 m² og 2,7 p-plads per sommerhus over 100 m²

ANDET

Se generelle rammebestemmelser

LOKALPLANER:

For området er lokalplan nr. 224 gældende

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag, til udsendelse i offentlig høring, af Guldborgsund Kommunes Byråd på mødet den 12. oktober 2023

Simon Hansen
Borgmester

/

Søren Bonde
Kommunal direktør

Forslag til kommuneplantillæg er fremlagt i offentlig høring fra den 16. oktober 2023 til den 15. december 2023.

Kommuneplantillæg nr. 2 er endeligt vedtaget af Guldborgsund Kommune den 10. oktober 2024 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