



Hvidbog: Rammelokalplan 225 - Vækstkvarter

Nedenfor er et systematisk resumé og kommentering af samtlige 5 indsigelser og bemærkninger til plandokumentet efter en fornyet høring fra d. 28. oktober til d. 25. november 2024.

Nr.	Afsender	Resumé	Teknik og miljø myndighedens bemærkninger	Udvalget og Byrådet supplerende bemærkninger.
1	Claus Pedersen	Indsiger mener at højden af byggeriet skaber en ubalance i området og at lokalområdet vil ændre karakter. Der henvises desuden til at der allerede er flere almennyttige boliger i lokalplanområdet.	Myndigheden henviser til at formålene med planlægningen for området er at skabe muligheder for udnytte den gode beliggenhed ved sundet og skoven for nye boliger. Det indebærer at give mulighed for at bygge tættere end det eksisterende erhvervsbyggeri. Rammelokalplanen og andre lokalplaner i området kan ikke regulere hvilken type ejerform der etableres. Guldborgsund Kommunen har valgt at støtte byggeriet af nye og tidssvarende almenboliger på den tidligere DLG-grund. Denne beslutning vedrører ikke vedtagelsen af rammelokalplanen.	

2	Poul Andresen Ejer af matriklerne 25gv og 25go (delområde I)	1. Indsiger har bemærkninger til processen i forlængelse af første høringsperiode for rammelokalplanen. Indsiger føler sig ikke inddraget i tilpasningen af planforslaget frem til den fornyede høring. Indsiger har manglet et møde og generel dialog med myndigheden. Indsiger ser det som at myndigheden har valgt at imødekomme indsigelse fra nabogrundens udvikler Dansk Arealudvikling på indsigers bekostning 2. Indsiger stiller spørgsmål til hvordan den tilladte bebyggelse på nabomatriklen (den tidligere DLG grund) lever op rammelokalplanens principper for en terrassering af bebyggelsen med kun én etages spring mellem matriklerne. Der er et spring fra 4 til 1 etage.	1. Myndigheden skal beklage oplevelsen af en dårlig proces i høringsperioden. Udenfor høringsperioden foregår behandling af indsigelser og efterfølgende tilpasninger af plandokumenter i regi af myndigheden og uden dialog med aktører i denne fase. Dette skal ske alene på baggrund af myndighedens vurdering af hvad der understøttes af den mest saglige planmæssige begrundelse. Myndigheden kunne dog have indkaldt til et møde under den fornyede høring, ligesom indsiger kunne have efterspurgt et møde i denne periode. Myndigheden vil dog gøre klart at Dansk Arealudviklings indsigelse kun delvist er imødekommet i det tilpassede plandokument, det gælder såvel stiens placering, højder og tætheder på indsigers matrikler. Se hvidbog for den første høring. 2. Myndigheden må ud fra et planmæssigt perspektiv give indsiger ret i, at der er en inkonsistens i princippet for terrassering i området. Bebyggelsen på den tidligere DLG-grund er muligjort med lokalplan 209 der går forud for rammelokalplanen.	
---	--	--	--	--

		Indsiger opfordrer til at punkthusene på DLG grunden trapper ned i højde mod vandet. 3. Indsiger påpeger at der som følge af ændringerne til byggefelt typer med tre forskellige højder er forvirring om hvilken farve tegl disse må opføres i §7.6. Der mangler en angivelse af hvad bebyggelse i byggefelt type 3 må opføres i. 4. Indsiger er meget utilfreds med at måtte afgive et byggefelt på sin ejendom.	3. Myndigheden tager dette til efterretning og tilpasser §7.6 således: Nuværende §7.6: <i>Indenfor delområde I må bebyggelse kun opføres i blank mur. Bebyggelse i byggefelt type 1 skal opføres i tegl i lyse grå nuancer. Den eksisterende 3-længede gård skal fastholdes i røde tegl og træbeklædning over teglfacade. Bebyggelse i byggefelt type 2 skal opføres i tegl i mørke grå nuancer.</i> Ny §7.6 <i>Indenfor delområde I må bebyggelse kun opføres i blank mur. Bebyggelse i byggefelt type 1 og 2 skal opføres i tegl i lyse grå nuancer. Den eksisterende 3-længede gård skal fastholdes i røde tegl og træbeklædning over teglfacade. Bebyggelse i byggefelt type 3 skal opføres i tegl i mørke grå nuancer.</i> 4. Myndigheden har vurderet at det er hensigtsmæssigt at stien får et mere regulært forløb med en mere åben og grøn karakter ind i området, og hvor	
--	--	--	---	--

		5. Indsiger stiller forslag om at der i planen gives mulighed for afskærmning af private arealer ud mod Prinsholmvej. Der er etableret stengærder og hække ud til Prinsholmvej i naboområdet. Indsiger vil gerne understøtte ambitionerne om at skabe grøn træk med brug af hjemmehørende arter der understøtter de ønskede landskabskarakterer – i indsigers områder Kystlandskab.	nærmeste bebyggelse og tilhørende haver på indsigers grund får en lidt større respektafstand til den offentlige sti. Denne vurdering afstedkommer en tilpasning af planen der indebærer indskrænkning af byggemulighederne på indsigers ejendom. 5. Lokalplanen giver allerede mulighed for at etablere levende hegn mellem private arealer og fællesarealer jf. § 8.7. Myndigheden finder det ikke hensigtsmæssigt at etablere stengærder i dette område. Myndigheden finder det meget positivt at indsiger og bygherre på ejendommen er indstillet på at bidrage til de ønskede grønne kvaliteter og landskabskarakterer i området. Myndigheden opfordrer til at gøre brug af det beplantningskatalog der er udarbejdet for området der indeholder oplysninger om hvilke hjemmehørende arter der understøtter de respektive landskabskarakterer. Myndigheden indgår meget gerne i dialog om en beplantningsplan.	
3	Kjeld Jørgensen, advokat på vegne af	1. Indsiger henviser til sit høringssvar (14. februar 2024) fra den første høringsperiode:	1. Som angivet i behandlingen af høringssvar fra den første så kan der i henhold til Planlovens § 11 udpeges	

	John Jalkiewicz, ejer af Englandsvej 10, 4800 Nykøbing F.	Indsiger skriver her at kommunen ikke har hjemmel til at begrænse virksomhedens drift eller ret til at støje i den forbindelse. Heller ikke 8 år efter vedtagelse af planen. 2. Indsiger anmoder om at få ændret teksten: <i>"så det ikke fremgår, at eksisterende virksomheder i en overgangsperiode på 8 år skal tilpasse deres virksomheder til den kommende boligbebyggelse eller flytte fra området."</i>	byomdannelsesområder i kommuneplanen. Kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2023-2035 udpeger rammelokalplanområdet til byomdannelsesområde. Med udpegningen følger en 8-årig overgangsperiode hvor der er lempede støjvilkår med henblik på at virksomheder har tid til enten at tilpasse deres virksomhedsdrift i området, eller finde en alternativ placering. Området er allerede i dag et boligområde i kommuneplanen. Det betyder at udpegningen til byomdannelsesområder stiller virksomheden bedre i overgangsperioden med mulighed for lempelser i henhold til planlovens § 11, da den formelt allerede i dag skal overholde støjgrænser ift. naboboliger. 2. Jf. ovenstående svar kan myndigheden ikke ændre på teksten da denne vurderes at have den korrekte lov-hjemmel.	
--	---	--	--	--

		3. Indsiger mener at kommunen fejlfortolker Planlovens §15a: <i>"Indholdet af Planlovens § 15a er omvendt. Kommunen skal for lovligt at kunne vedtage planen i denne foreskrive, hvorledes kommunen vil sikre, at støjbelastningen er nedbragt indenfor en 8 års periode."</i> 4. Indsiger mener at det er i strid med god forvaltningsskik at kommunen har meddelt eksisterende lejer på ejendommen (Vikingbusser) at virksomheden ikke kan fortsætte på adressen.	3. Jf. ovenstående svar gøres der i denne forbindelse brug af den lov hjemmel der knytter sig planlovens §11. 4. Som angivet i behandlingen af høringssvar fra den første så har myndigheden inddraget alle relevante parter i udarbejdelsen af rammelokalplanen. Der er således holdt orienteringsmøder for både grundejere og virksomhedsejere (der i visse tilfælde er lejere) om den forestående planlægnings konsekvenser og med henblik på at indarbejde evt. ønsker til udvikling. Viking Busser A/S eller anden tilsvarende busvirksomhed vil ikke kunne forblive på ejendommen permanent som beskrevet ovenfor. Informationen til Viking Busser A/S er således retvisende ift. konsekvenserne af forslaget til nyt plangrundlag.	
4	Charlotte & Finn Boy	Indsiger gør opmærksom på at den på kortbilag 3 angivne eksisterende offentlige	På matrikel kan det ses at der både er en tilkørselvej der er en del af matrikel 25fk og en	

		sti ikke eksisterer og er en privat tilkørselsvej til indsigers ejendom på Englandsvej 1.	smal vejmatrix ind mod naboområdet der er ejet af kommunen og er en del af en stiforbindelse der fortsætter mod nordvest langs banen.	
5	Hanne Lundsgaard Miljøchef Nordic Sugar A/S Østerbrogade 2 4800 Nykøbing F.	Indsiger problematiserer udbygning af boliger i rammelokalplanens område, der kan være omfattet af lugtgener fra Sukkerfabrikkens bassiner beliggende syd for området. Indsiger henviser i den forbindelse til tidligere høringssvar givet i forbindelse med Kommuneplan 2019-2031, hvor der gøres opmærksom på samme forhold. Indsiger redegør for de forbedringer der gjort for reduktion af lugtgene siden 2012, men gør også opmærksom på at det ikke teknisk er muligt at lave en 100% reduktion af lugtgenerne fra bassinerne. Sukkerfabrikkens egen undersøgelse af omfanget af lugtgener begrænser sig til få dage med lugt. Indsiger ønsker svar på: 1. At kommunens udpegning af området (omfattet af rammelokalplanen) til primært boliger indebærer at den lejlighedsvist generende	Guldborgsund Kommune har siden vedtagelsen af Kommuneplan 2019-2031 muliggjort boliger i området omfattet af Rammelokalplanen. Den første byggeretsgivende lokalplan 209 er vedtaget i 2022. Rammelokalplanen er i forhold til områdets anvendelse derfor ikke ny planlægning. Guldborgsund Kommune skal beklage tidligere manglende svar og evt. uklarheder omkring Sukkerfabrikkens drift af bassinerne syd for området i forbindelse med anden høring. Kommunen har af hensyn til driften af bassinerne undladt at se på erhvervsområdet syd for Prinsholmvej som et område der kan omdannes til boliger. Planlægningen fra 2019 og frem til denne Rammelokalplan skal ses som et udtryk for at myndigheden ikke anser de lejlighedsvis lugtgener fra bassinerne som en miljøkonflikt der hindrer boliger i rammelokalplanens område.	

		lugt vil blive accepteret af myndigheden. 2. Og dermed at udpegningen til byomdannelsesområde ikke indebærer at alle lugtgener skal fjernes, hvilket vil betyde en flytning af bassiner der økonomisk potentielt betyder en lukning af Sukkerfabrikken. 3. At vurderingen i rammelokalplanens afsnit om produktionserhverv er retvisende og gælder for Sukkerfabrikkens bassiner syd for området: <i>"Det vurderes at produktionserhvervenes drifts- og udviklingsmuligheder ikke begrænses med vedtagelsen af denne rammelokalplan."</i>	Da Miljøstyrelsen er myndighed på Sukkerfabrikkens miljøgodkendelse har Guldborgsund Kommune valgt at indhente en kommentar til det indkomne høringssvar hos rette myndighed. Miljøstyrelsen kommentar er bilagt denne hvidbog. Der er i forlængelse heraf rekvireret ny lugtmålinger udarbejdet af sukkerfabrikken fra Miljøstyrelsen. Disse ligger til grund for behandlingen af sukkerfabrikkens høringssvar. Kommentarer til spørgsmål 1 og 2: Indledningsvist skal bemærkes at Guldborgsund Kommune ikke er myndighed for Miljøgodkendelsen af jordbassinerne. Som for den samlede fabrik er det Miljøstyrelsen der myndighed. Kommunen planlægger ud fra den nu-gældende miljøgodkendelse for jordbassinerne. Af denne fremgår ikke konkrete lempelser til de vejledende grænseværdier på 5 LE. Der er udarbejdet et redegørende notat hvor resultater af nye lugtmålinger gennemgås. Dette er bilagt denne hvidbog. Lugtgener fra selve fabriksanlægget der ligger ca. 1.000 meter væk gennemsnitligt, omfatter den samlede Nykøbing By på begge sider af	
--	--	--	---	--

			Guldborgsund. Planlægning for boliger særskilt i Vækstkvarter ses derfor ikke som en særligt skærpende faktor i kommende krav til fabrikkens drift. Lugtgener fra bassinerne kan ikke overholde de vejledende grænseværdier for et delområde af Vækstkvarter og den samlede boligbebyggelse Hasselø Plantage. Da der ikke er fastsat et konkret niveau for lempelser i gældende miljøgodkendelse for bassinerne, må det antages evt. lempelser til grænseværdier eller skærpelser i krav til fremtidig drift af dette anlæg i kommende miljøgodkendelser i forvejen udløses af eksisterende boliger i Hasselø Plantage og at nye boliger i Vækstkvarter ikke giver anledning til yderligere skærpelser / lempelser. Da dette ikke gør sig gældende vurderes planlægningen ikke at være i strid virksomheder af national interesse. I forhold til spørgsmål 3 er det derfor korrekt forstået at kommunen ikke anskuer rammelokalplanen som værende til hinder for produktionshverv. De nærmeste jordbassiner med sedimentering ligger ca. 800 til 850 m fra boligområderne ved henholdsvis Hasseløplantage og	
--	--	--	---	--

			byomdannelsesområdet Østerbro. Det forventes, at de fremherskende vindforhold fortsat vil være fra Vest-Sydvest, hvilket er væk fra de 2 boligområder. Miljøstyrelsen er miljømyndighed og fører tilsyn efter godkendelsen fra 2006 vedr. jordbassinerne indeholdende vilkår for lugt. Jordbassinerne er tømt i marts og vil derfor normalt ikke give lugt i den varme periode. Lugt fra jordbassinerne begrænses i den kolde periode, hvor det tilførte roevand fra fabrikken afkøles (ca. fra midt september). Kommunen anser som tidligere nævnt derfor ikke de lejlighedsvis lugtgener fra bassinerne som en miljøkonflikt der hindrer boliger i rammelokalplanens område eller udvikling af jordbassinsområdets aktiviteter. Det eksisterende boligområde ved Hasselø Plantage skal der under alle omstændigheder også tages hensyn til ved udvikling af jordbassinerne ligesom gældende bekendtgørelse for deponeringsanlæg. Til orientering er der desuden indarbejdet følgende i rammelokalplanens redegørelse vedr. emissioner fra selve fabrikken efter dialog med planstyrelsen. <i>Produktionsvirksomheder med national interesse</i> <i>Ca. 1,3 km nord for lokalplanområdet ligger Nordic Sugars fabrik i Nykøbing Falster.</i>	
--	--	--	--	--

			<i>Denne virksomhed er en produktionsvirksomhed med national interesse.</i> <i>Guldborgsund Kommune og Miljøstyrelsen har gennemgået Sukkerfabrikkens miljøgodkendelser, som Miljøstyrelsen er miljømyndighed for, og har ikke fundet grundlag for yderligere vilkår til regulering af selve fabrikkens drift.</i> <i>Det konkluderes på den baggrund at Lokalplanen 225 for Vækstkvarteret ikke begrænser Nordic Sugars drifts- og udviklingsmuligheder indenfor den for Nordic Sugars fabrik i Nykøbing Falster gældende lokalplanområde, Lokalplan NYK F29 fra 1997.</i>	
--	--	--	--	--