



GULDBORGSUND

LOKALPLAN 209 DLG GRUNDEN

ETAGEBOLIGBYGGERI PÅ DEN TIDLIGERE DLG GRUND



GULDBORGSUND KOMMUNE NOVEMBER 2021

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 2-8 uger, hvor borgere og myndigheder kan komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

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

DISPENSATIONER

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

OFFENTLIG HØRING

Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget har d. 13. december 2021 vedtaget at sende forslag til lokalplan 209 i 4 ugers offentlig høring i perioden d. 22. december 2021 til 20. januar 2022.

Eventuelle indsigelser og bemærkninger skal være kommunen i hænde senest d. 20. januar 2022 og sendes til:

teknik@guldborgsund.dk
eller
Guldborgsund Kommune
Teknik og Miljø
Parkvej 37
4800 Nykøbing F

INDHOLD

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Baggrund	1
Området i dag	2
Området i fremtiden	2
Kortbilag	3

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning	4
Kommuneplan	5
Lokalplaner	5
Andre planer	5
Miljøforhold	6
Servitutter	6
Produktionserhverv	6
Ekspropriation	6
Museumslovgivning	7
Miljøvurdering	7

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger	7
Endelige retsvirkninger	7

BESTEMMELSER LOKALPLAN 183

§ 1. Lokalplanens formål	8
§ 2. Område og zonestatus	8
§ 3. Områdets anvendelse	8
§ 4. Udstykning	8
§ 5. Vej- og adgangsforhold	8
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	9
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 8. Ubebyggede arealer og hegning	10
§ 9. Regnvand	11
§ 10. Handicapvenlighed	12
§ 11. Terrænregulering	12
§ 12. Nedrivning	12
§ 13. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	12
§ 14. Ophævelse af servitut / hidtil gældende lokalplan	12
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	13
§ 16. Vedtagelsespåtegning	13

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	15
Kortbilag 2: Byggefelter og vejadgang	16
Kortbilag 3: Udearealer	17
Kortbilag 4: Principper for altaner	18
Illustrationsplan	19

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Byrådet ønsker med lokalplanen at muliggøre etageboliger på DLG grunden på Engelsvej.

BAGGRUND

Guldborgsund Kommune har modtaget en henvendelse angående et etageboligbyggeri på DLG arealerne på Engelsvej. DLG's bygninger har stået tomme i en år-række. Bygherre ønsker at opføre 11 punkthuse med tilsammen ca. 128 lejligheder.

Grunden er en del af Vækstkvarteret - det samlede område mellem Prinsholmsvej og Engelsvej og Gedserbanen, der skal omdannes fra erhverv til boligformål. Vækstkvarteret var en del af masterplankonkurrencen Fremtidens Østerbro i 2013 og det vindende konkurrenceforslag er efterfølgende viderebearbejdet i forbindelse med initiativet Kickstart Forstaden i 2014-15.

DLG grunden er den første grund indenfor Vækstkvarteret der transformeres til boligområde. I projektet for DLG grunden er der medtaget de bærende kvaliteter fra tidligere masterplaner for det samlede Vækstkvarter. Det vil således i lokalplan blive sikret, at temaet fra vinderforslaget "Dyrk din by" bliver synligt i plantevalg og et grønt byrum til grohaver.

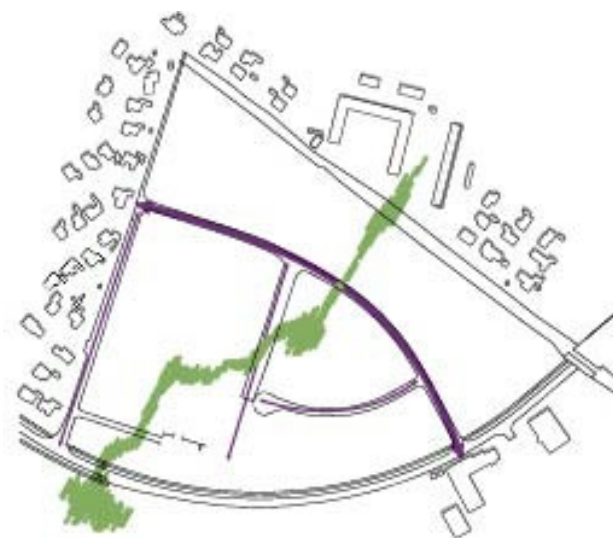


Fig 1. Hovedgreb fra Kickstart projekt. Stien "Det vilde strøg" i grøn og den fremtidige gadestruktur i lilla.

Det infrastrukturelle greb i den bearbejdede masterplan i Kickstart projektet ligger til grund for såvel genanvendelse af det eksisterende vejforløb og etablering af en offentlig hovedsti fra Lindholm kvarteret til kysten kaldet "Det vilde strøg".



Lokalplanområdet



Lokalplanområdet set fra syd på Engelsvej

Stien understøttes inde i lokalplanområdet af to primære byrum der ligeledes er omtalt i kickstartprojektet. Det ene de før omtalte grohaver og det andet et byrum med udendørs fitnessredskaber, der skal styrke ønsket om øget mulighed for bevægelse.

OMRÅDET I DAG

Arealerne for det tidligere DLG er i kommuneplanen udlagt til blandet bolig og erhverv. De eksisterende bygninger er funktionstømt og har været det i en årrække. Selve DLG bebyggelsen består af et bygningskompleks af større haller, der ikke er vurderet genanvendelige i transformationen af området på grund af deres store skala, der har vist sig svær at omprogrammere til andet formål.

Vest for lokalplanområdet ligger et eksisterende villakvarter adskilt fra Engelsvej og DLG grunden med en meget tæt og høj beplantning. Mod syd ligger Prinsholmsvej og umiddelbart på den anden side kystlinjen og sundet. Det er planen at der her skal etableres muligheder for aktiviteter på vand, som kobles til Vækst-kvarteret, Lindholm og resten af Østerbro med en ny offentlig sti. Mod sydøst ligger en tidligere gård, der er indrettet til forskellige liberale- og kontorerhverv. Mod øst ligger tre mindre boliger med egne haver og en erhvervsgrund med åben busholdeplads. Mod nord afgrænses området af Engelsvej og på den anden side af vejen ligger en række blandede mindre erhvervsjorden og enkelte boliger.

OMRÅDET I FREMTIDEN

ANVENDELSE

Lokalplanområdet udlægges til boligformål med den specifikke anvendelse etageboligbyggeri. Lokalplanen giver mulighed for etablering af op til 128 lejligheder, med dertilhørende fælles friarealer, adgangsveje og parkeringsarealer.

BEBYGGELSE

Der må indenfor de angivne byggefeltet etableres etageboligbebyggelse som vist på kortbilag 2. Bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet er 40 %.

Lokalplanen fastsætter at den maksimale højde for bebyggelsen ikke overstige 16 m.

Karakteren af bebyggelsen bliver en parkbebyggelse med punkthuse placeret i et åbent grønt parkområde med spredt træbeplantning. Den nye bebyggelse opføres som punkthuse, med altaner som fremskudte hjørnepartier i den ene side af de enkelte facader. Lokalplanen giver mulighed for at facader og gavle må fremstå som blank mur i grå, lysebrune eller gule nuancer af teglsten. For at skabe en varieret facade skal eksempelvis indgangspartier fremhæves og der er mulighed for at bruge andre materialer til detaljering som f.eks. træbeklædning. Mindre bygninger som f.eks. udhuse og fælleshuse kan udføres i et andet materiale.

Altaner skal udformes efter principperne vist på kortbilag 4, der sikrer at de fremstår som et samlet element på den enkelte facade.



Udsigten til Guldborgsund fra grunden

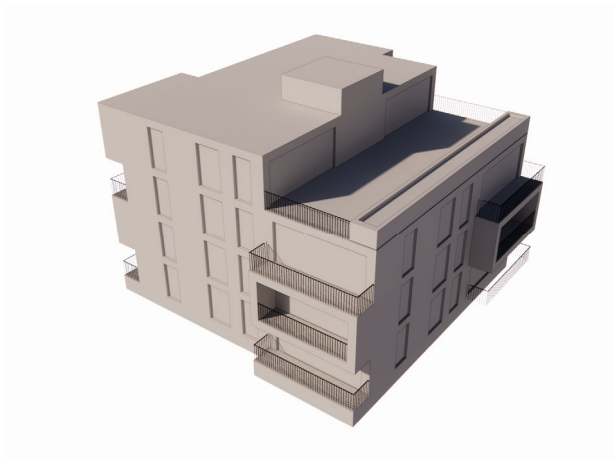


Fig. 2. Principskitser for placering af private udearealer i niveau med lejligheder på øverste etage.

Det skal gennem udformning af altaner og beplantning sikres at indbliksgener minimeres til naboejendomme, bl.a. gennem afstanden mellem punkthusene indbyrdes og til naboejendomme.

Lokalplanen giver mulighed for at der på øverste etage af den enkelte ejendom kan etableres private udearealer i niveau med den øverste lejlighed som vist på principskitsen herover.

Der stilles i lokalplanen krav til at etageboligbebyggelsens tage skal udformes så de syner flade. Dette for at muliggøre at tagene på den enkelte bebyggelse kan anvendes som fælles udearealer. For at understøtte masterplanen 'Dyrk din by's grønne profil' tillades der i lokalplanen ydermere, at der på tagene kan etableres overdækkede områder som f.eks. væksthuse.

Der gives i lokalplanen mulighed for at nedrive den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.

TRAFIKFORHOLD

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Englandsvej via tre fælles parkeringsarealer, som vist på kortbilag 2.

Der etableres interne stier til fodgængere og cyklister der leder mod den offentlige sti, parkeringsarealer og indgangspartier.

UBEBYGGEDE AREALER

Det er et krav, at der etableres 1 parkeringsplads pr. bolig indenfor de tre parkeringsarealer langs lokalplanområdets vestlige, østlige og nordlige skel jf. kortbilag 2.

Parkeringspladserne forbeholdes områdets beboere.

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. 100 m² bolig til cykler.

Lokalplanen sikrer, at parkeringspladserne har et grønt udtryk ved at stille krav til, at disse er omgivet af beplantning, herunder hækbeplantning ind mod den nye bebyggelse. Der skal ydermere etableres en randbeplantning af f.eks. bøg, rødeg og hjertetræ, samt bundbeplantning med vilde blomster og græsser, langs lokalplanens afgrænsning mod Englandsvej mod vest og nord.

For at skabe fremtidige muligheder for leg, fysisk aktivitet og dyrkning på lokalplanområdets fælles friarealer, oprettes der tre byrum; A, B og C, som vist på kortbilag 3.

Byrum A etableres som en legeplads for beboerne i lokalplanområdet og placeres inde midt i den nye punkthusbebyggelse.

Byrum B etableres som et semioffentligt aktivitetsrum med udendørs fitnessredskaber. Byrummet placeres som en del af den kommende offentlige sti, "Det vilde strøg" langs lokalplanområdets østlige skel.

Byrum C etableres som et semioffentligt grønt byrum med grohaver med forskellige pryd- og nytteplanter. Byrummet placeres så det grænser op til den kommende offentlige hovedsti, "Det vilde strøg" langs lokalplanområdets østlige skel.

For at understøtte masterplanen 'Dyrk din by's grønne profil', sikrer lokalplanen at der etableres mindre grupper af nyttræer som f.eks. kirsebær og vildt skovæble på de fælles friarealer indenfor lokalplanområdet.

KORTBILAG

Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning og de eksisterende matrikulære forhold. Kortbilag 2 viser udlæg til parkering, sti, vej, og byggefelter. Kortbilag 3 viser udearealernes indretning med støjskærm, randbeplantning langs Englandsvej, hække og byrum. Kortbilag

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KYSTNÆRHED

Lokalplanområdet er placeret indenfor de kystnære byzonearealer. Der gives i lokalplanen tilladelse til at bygge i 4 etager og op til 16 m. Byggeri der udnytter lokalplanens maksimale byggehøjde vil således være synlig fra kysten. Byggeri på 4 etager i op til 16 m. højde vurderes ikke at påvirke kysten visuelt, da det ikke vil skille sig væsentligt ud fra den nuværende bebyggelse i lokalplanområdet og det omkringliggende byggeris højder i området omkring lokalplanen.

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

STRANDBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjen og derfor ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens §15.

NATURA 2000

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Natura 2000 udpegninger.

Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand (N173) er det nærmest udpeget Natura 2000 område og ligger blot 75 m fra lokalplanområdet. Lokalplanen vil, trods afstanden ikke have betydning for dette.

HABITAT

Det fremgår af Habitatbekendtgørelsen § 11, stk. 1, at gennemførelsen af planforslaget ikke må beskadige Habitatdirektivets (rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992) bilag IV-plantearter samt ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-dyrearter.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 1, gælder, at de dyrearter, der er i bilag 3 til loven, ikke forsætligt må forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder forsætlig forstyrrelse af de dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. I henhold til Artsfredningsbekendtgørelsen §§ 10 og 11 (nr. 330 af 19.3.2013 med senere ændringer) må man ikke forsætligt slå visse vildtlevende dyr ihjel, ødelægge dem eller indsamle deres æg, og man må ikke forsætligt plukke, opgrave eller ødelægge mv. visse vildtvoksende planter.

Af dyr gælder det for alle padder og flagermus. Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der syd for området og indenfor en afstand af ca. 200 m ligger det nærmeste af flere § 3-beskyttede vandhuller/søer. Mellem vandhullerne og lokalplanområdet krydser større og

mindre veje. Søgning i Danmarks Miljøportals Naturdatabase d. 13. november 2021 viser, at der ikke foreligger besigtigelser på lokalplanområdet, og at der derfor ikke er registreret flagermus eller padder inden for lokalplanområdet eller omkring vandhullerne.

Flagermus.

Det vurderes på baggrund af Miljøministeriets 'Forvaltningsplan for flagermus' (2013), at der kan forekomme op til 8 forskellige arter af flagermus i denne del af Falster. Flere af arterne benytter hule træer og grene samt sprækker og revner i træer og grene i skove, men også i haver, parker og muligvis tilgængelige bygninger som yngle- og rastested. Lokalplanområdet har ingen gamle træer, men der er flere store ikke benyttede bygninger. Det vurderes derfor, at der kan forekomme flagermus i bygninger i lokalplanområdet, og bygningerne skal nedrives for at realisere lokalplanen. For at undgå at ødelægge eller beskadige flagermusenes yngle- og rastesteder må nedrivning kun foretages, hvis der ikke er flagermus i bygningerne eller i de perioder, hvor bygningerne ikke benyttes af flagermusene til ynglekoloni eller til vinterdvalested. Nedrivning af bygninger, der benyttes af flagermus på lokalplanområdet kan således foretages efter undersøgelse om der er flagermus i bygningerne (konkret undersøgelse) i hvert enkelt tilfælde.

Padder

Ud fra det generelle kendskab til forekomsten af padder og disses krav til yngle- og rasteområder, vurderes det, at bilag IV-padderne Springfrø og Stor Vandsalamander reelt ikke kan findes i området, da der ikke findes vandhuller, eller egnede rasteområder for padderne, der eksempelvis bunker af kvas og grene eller krat. Det vurderes, at det ikke er sandsynligt, at der forekommer padder på lokalplanområdet på grund af afstanden fra lokalplanområdet til vandhullerne og på grund af den tætte bymæssige bebyggelse og veje mellem lokalplanområdet og vandhuller. Konklusion Med disse foranstaltninger mv. vurderes det, at gennemførelsen af planforslaget ikke kan beskadige bilag IV -plantearter samt ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-dyrearter.

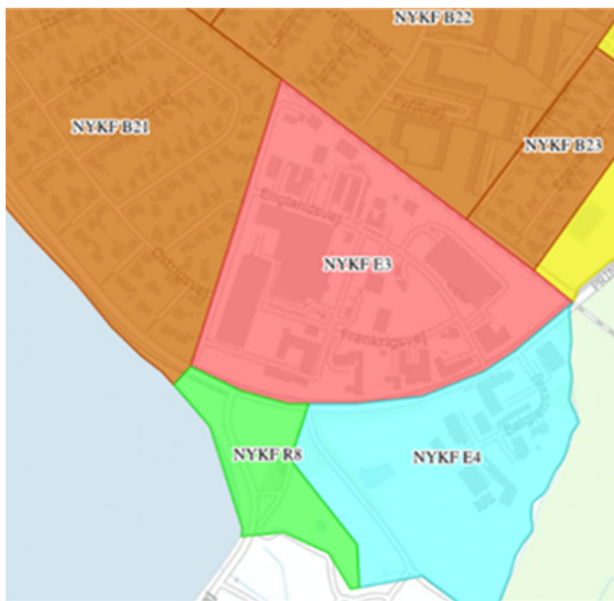


Fig 3. Kommuneplanrammer

KOMMUNEPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammen NYKF E3. I Kommuneplan 2019-2031 er NYKF E3 udlagt til blandet bolig og erhverv. Formålet med området er at det som helhed på sigt omdannes til boligområde. Ejendomme der lovligt anvendes til erhverv, kan fortsætte indtil en omdannelse af den enkelte ejendom sker.

Området forbeholdes virksomheder, der kan tage hensyn til omdannelsen til boliger, og ikke giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik.

Kommuneplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 16 m. Der tillades en bebyggelsesprocent på 80%. Herudover er det kommuneplanens generelle retningslinjer der er gældende.

Lokalplansforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

GRØNT DANMARKSKORT

Forud for alle projekter skal der indtænkes muligheder for:

- 1 at standse tilbagegangen i biodiversitet
- 2 imødegå de stigende nedbørsmængder
- 3 at imødegå fremtidige havvandsstigninger
- 4 at sikre rent drikkevand

Intentionen med lokalplanen er at skabe et boligområde med udearealer, der bidrager til en høj biodiversitet, og som er i tråd med tankerne bag den samlede omdannel-

se af Vækstkvarteret som et område med en stor andel af nytteplanter og grohaver.

Der vurderes, at det med den lokalplanlagte bebyggelse både kan imødegå stigende nedbørsmængder og stigende havvandspejl. Der er store grønne områder i bebyggelsen med mulighed for nedsivning og grundkoterne som bygningerne etableres i ikke udgør en risiko i forhold til oversvømmelser fra Guldborgsund.

JORD

Der må ifølge kommuneplanen ikke udlægges jord i mængder som vil udviske oprindelige landskabstræk eller som kan forringe områdernes landskabs- natur og kulturhistoriske værdier. Dette gør sig også gældende for lavbundsarealer og beskyttelseslinjer.

Lokalplanen tager højde for dette ved at sikre at genanvendelse af jord ikke må ændre på oplevelsen af landskabets bevægelse på matriklen, samt at mængden af overskudsjord minimeres.

LOKALPLANER

Denne lokalplan ligger indenfor lokalplan nr. F43 – Bevaringsplan for Østerbro vedtaget januar 2004. Lokalplanen udlægger lokalplansområdet placeret i byzone til blandede byfunktioner.

Idet lokalplan nr. F43 ikke har relevans for omdannelsen af området, ophæves lokalplan nr. F43 for det aktuelle lokalplanområde, når lokalplan 209 er endeligt vedtaget af Byrådet.

ANDRE PLANER

VEJ- OG STIPROJEKTER

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

KLIMATILPASNINGSPLAN

Lokalplanområdet kan være omfattet oversvømmelsesrisiko. Lodsejer er jf. kystbeskyttelsesloven og vandløbsloven ansvarlig for at sikre lokalplanområdet mod oversvømmelser.

Regn og overfladevand skal for så vidt muligt afledes lokalt på egen grund. Lokalplanen sikrer at der er mulighed for lokal nedsivning af regnvand inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer mulighed for at nybyggeri kan etableres med grønne tage.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for håndtering af regnvand på egen grund ved en belægningsgrad på over 0,54. Dette skal sikre mulighed for nedsivning af regnvand og for at have områder som fremstår grønne af hensyn til bymiljøet og for bæredygtig håndtering af vand.

AFFALDSPLAN

Affaldshåndtering skal ske i henhold til Guldborgsund Kommunes affaldsplan.

VARMEPLAN

Varme leveres af Guldborgsund Forsyning A/S.

SPILDEVANDSPLAN

Området er på nuværende tidspunkt separatkloakeret og der er kun mulighed for at tilslutte sig hhv. spildevands- og regnvandskloakken.

Der skal søges om tilslutningstilladelse for regnvand.

MILJØFORHOLD

STØJ

Den nye anvendelse giver ikke anledning til støj, men området er muligvis belastet af støj om natten fra enkelte nabovirksomheder. Lokalplanen har derfor indarbejdet krav om etablering af afværgeforanstaltninger.

JORDFORURENING

Der er ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet. Der er dog registreret 3 nedgravede olietanke, der skal fjernes i forbindelse med omdannelsen af området. Området er registreret som et "område med krav om analyse".

SERVITUTTER

På ejendommen findes følgende servitutter:

12.04.1961-2585-30 - Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv.

Det er vurderet at servitутten ikke strider mod lokalplanforslaget

05.06.1966-1881-30 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Servitутten ophæves i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Idet servitутten fastlægger begrænsning på byggeri, burde servitутten være ophævet i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan F43, idet det af denne fremgår at "Privatretlige byggeservitutter og andre til-

standsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, ophæves."

02.06.1967-5015-30 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning

Servitутten ophæves i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Idet servitутten fastlægger begrænsning på byggeri, burde servitутten være ophævet i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan F43, idet det af denne fremgår at "Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, ophæves."

08.03.1972-3709-30 - Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv

Det er vurderet at servitутten ikke strider mod lokalplanforslaget, idet der er tinglyst ledninger i den eksisterende vej.

08.03.1972-3710-30 - Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv

Det er vurderet at servitутten ikke strider mod lokalplanforslaget, idet der er tinglyst ledninger i den eksisterende vej.

28.09.1987-18916-30 - lejemål

Det er vurderet at servitутten ikke strider mod lokalplanforslaget

27.06.1997-15417-30 - dok om vej.

Det er vurderet at servitутten ikke strider mod lokalplanforslaget

10.03.2004-8236-30 - Lokalplan F43.

Servitутten ophæves i forbindelse med lokalplanens vedtagelse idet lokalplan F43 aflyses.

15.07.2011-1002755875 - om Bredbånds anlæg

Det er vurderet at servitутten ikke strider mod lokalplanforslaget

PRODUKTIONSERHVERV

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor 500 m afstand af de i kommuneplanen udpegede produktionserhverv. Det vurderes at produktionserhvervenes drifts- og udviklingsmuligheder ikke begrænses med vedtagelsen af denne lokalplan.

EKSPPROPRIATION

Lokalplanen udlægger området til boligformål med tilhørende friarealer til boligerne. Lokalplanen kan ikke danne grund for en fremtidig ekspropriation.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

MUSEUMSLOVGIVNING

FORTIDSMINDER

Findes der i forbindelse med anlægsarbejder fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i et omfang, det berører fortidsmindet, jf. Museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Museum Lolland Falster.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er foretaget en screening af lokalplansforslaget, og på den baggrund er det kommunens vurdering, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen, da planerne ikke vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. §3, stk 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

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

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

ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

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

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

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

BESTEMMELSER LOKALPLAN 209

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 At muliggøre etageboligbyggeri.
- 1.2 At der etableres byrum der understøtter en kommende offentlig sti mellem Lindholm og kysten.
- 1.3 At sikre boliger mod miljøpåvirkning fra eksisterende erhverv.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel 25bm, Nykøbing F Markjorder.
- 2.2 Området er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til etageboligformål, med tilhørende funktioner, såsom vejarealer, herunder evt. støjskærm, stier, parkering, affaldshåndtering og friarealer.
- 3.2 Der kan indrettes liberale erhverv i den enkelte bolig, under forudsætning af at det ikke medføre gener for de omkringboende, samt et øget behov for parkering.
- 3.3 Der kan indrettes fælleslokaler til brug for borgere i området.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Matriklen må udstykkes — dog skal grunde der udstykkes have en minimumsstørrelse på 3.000 m².
- 4.2 Optaget vej indenfor matrikel 25bm, må udstykkes som selvstændig vejmatrikel.

§ 5. VEJ- OG ADGANGSFORHOLD

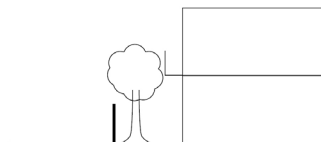
- 5.1 Eksisterende vejudlæg A-B, som vist på kortbilag 2, fastholdes i en bredde på 15 meter.
- 5.2 Der udlægges offentlig hovedsti c-d, som vist på kortbilag 2, i en bredde på min. 2,5 meter.
- 5.3 Vejadgang til området sker fra Englandsvej og til fælles parkeringsarealer. Vejadgange placeres som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Der skal etableres interne stier til fodgængere og cyklister som forbinder etageejendomme, parkeringsarealer og en planlagte offentlige hovedsti til Guldborgsund i den østlige kant af lokalplanområdet.

§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 6.1 Bebyggelsesprocenten fastsættes for det samlede lokalplanområde til 40%.
- 6.2 Bebyggelse til boliger må ikke overstige 4 etager og en højde på 16 m. Cykelskure og affaldsstationer, samt andre mindre bygninger må ikke overstige en højde på 3 meter.
- 6.3 Bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 2 angivne byggefelter - etageboliger.
- 6.4 Der må indenfor hvert byggefelt etableres ét punkthus.
- 6.5 Der må etableres op til 150 m² skure til affaldshåndtering og cykler. Disse placeres i tilknytning til etageejendomme eller parkeringsarealer.
- 6.6 Der skal gennem udformning af altaner og etablering af træer sikres at indbliksgener minimeres.

Kommentarer til §6.6

Indbliksgener kan bl.a. undgås ved at øge højden på gelænder på altaner samt sikre det ikke er gennemsigtigt. Herudover kan der plantes træer mellem altaner og naboer.

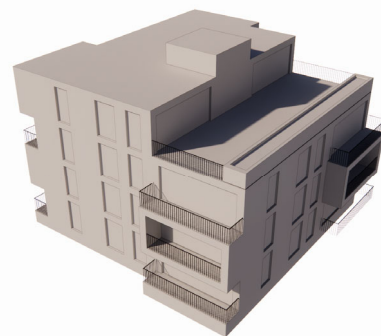


§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelsen skal opføres som punkthuse indenfor de på kortbilag 2 angivne byggefelter—etageboliger.
- 7.2 Det enkelte punkthus længde må ikke afvige fra bredden med over 20%.
- 7.3 Altaner placeres som fremskudte hjørnepartier i den ene side af de enkelte facader og i samme side på det enkelte punkthus. Altaner opføres i samme størrelse for det enkelte punkthus.
- 7.4 Altaner skal udformes ud fra principperne vist på kortbilag 4, enten som indramning af altaner på hver anden etage eller som indramning af alle altaner på den enkelte facade, så disse fremstår som et samlet bygningselement.
- 7.5 Tage skal udformes så de syner flade med en taghældning mindre end 5°.
- 7.6 Der kan på øverste etage af den enkelte ejendom etableres private udearealer i niveau med øverste lejlighed indenfor bygningens fodaftryk.
- 7.7 Tage kan anvendes til fælles udearealer for den enkelte ejendom. Det er tilladt at etablere uopvarmede overdækkede områder som eksempelvis væksthuse på taget. Der må desuden etableres grønne tage.
- 7.8 Tekniske installationer må placeres på tag, og skal gives et ordnet udtryk således de fremstår som en integreret del af bygningskroppen.
- 7.9 Til udvendige facader og gavle må kun anvendes natursten eller tegl, der fremstår som blank mur i grå, lyse brune eller gule nuancer af natur – eller teglstén.
- 7.10 Til dele af facader og gavle må der endvidere anvendes træ til detalje-

Kommentarer til §7.6

Nedenstående model illustrerer, hvordan der kan etablere udeareal i niveau med øverste lejlighed og indenfor bygningens fodaftryk.



ring.

- 7.11 Altaner må opføres med rammer i zink eller skifer og med detaljer i træ eller malet jern i sort, hvid eller grå.
- 7.12 Hoveddøre og/eller adgangspartier skal gives en detaljering der adskiller sig fra den øvrige facade med markering resecer, fremspring, frem-eller tilbagelægninger, baldakin eller materialeskift.
- 7.13 Vinduer skal være i træ eller metal/alu og fremstå i hvide, grå eller sorte nuancer, i metal, samt i jordfarver.
- 7.14 Skure kan tillades udført i et andet materiale.
- 7.15 Der må indbygges solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer i facader og gavle, når dette sker så det ikke medfører alvorlige blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

- 8.1 Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig til biler og 2 parkeringspladser pr. 100 m² bolig til cykler.
- 8.2 Parkeringsarealer til områdets forsyning placeres som vist på kortbilag 2 - Parkeringsarealer.
- 8.3 Fælles parkeringsarealer skal have et grønt udtryk, ved at være omgivet af beplantning. Der skal etableres en indramning af parkeringsarealer mod bebyggelsen i form af en hækbeplantning i max. 1 m meters højde om bebyggelsen som markeret på kortbilag 3 - hække. Langs hækken placeres desuden enkeltstående træer som bøg, rødeg og hjertetræ.
- 8.4 Der skal langs lokalplanens afgrænsning mod Englandsvej etableres en randbeplantning af træsorter, som eksempelvis bøg, rødeg og hjertetræ. Som bundbeplantning skal etableres vilde blomster og lange græsser som vist på kortbilag 3 - randbeplantning.
- 8.5 Der skal indrettes friarealer (ekskl. parkerings- og tilkørselsarealer samt opbevaringsfaciliteter), svarende til min. 10% af grundarealet. Friarealer er haver, terrasser, fællesarealer, altaner, tagterrasser o.lign.
- 8.6 Friarealerne skal etableres så de giver mulighed for leg og fysisk aktivitet.
- 8.7 Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, med en lyspunkthøjde på max. 4 m. Som pullertbelysning med en lyspunkthøjde på max. 1,2 m. evt. suppleret med effektbelysning.
- 8.8 På de ubebyggede arealer kan der etableres bæredygtige elementer som regnvandshåndtering. Dette kan ikke gøres uden forudgående tilladelse fra kommunen.
- 8.9 Parkering af last-, flytte-, fragtbiler, busser og lignende samt henstilling af campingvogne, skurvogne, både og lignende er ikke tilladt inden for

lokalplanområdet.

- 8.10 Levende hegn ved indgange/haver til boliger må etableres med en maksimal højde på 1 m.
- 8.11 Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn.
- 8.12 På friarealer inde i bebyggelsen skal etableres en parkbeplantning jf. kortbilag 3 i form af mindre grupper af lavere træer af forskellige nyttesorter, som eksempelvis kirsebær og vild skovæble.
- 8.13 Byrum A, som angivet på kortbilag 3, skal etableres som en legeplads for den samlede bebyggelse i lokalplanområdet.
- 8.14 Byrum B, som angivet på kortbilag 3, skal etableres som et belagt byrum med udendørs fitnessredskaber og skal kunne opfattes som en del af en offentlig sti mellem Lindholm bebyggelsen og kysten.
- 8.15 Byrum C som angivet på kortbilag 3 skal etableres som et grønt byrum med grohaver med forskellige pryde og nytteplanter. Byrummet skal kunne opfattes som en udposning på en offentlig sti mellem Lindholm bebyggelsen og kysten, der er vist på fig. 1 som Det vilde strøg.
- 8.16 P-pladser o.a. med asfaltbelægning (slidlag) skal være tilsat lyse skærver.
- 8.17 Langs vejen A-B må etableres en støjskærm, som vist på kortbilag 3 - støjskærm, for at sikre boligerne mod evt. støj fra virksomheder øst for lokalplanområdet. Støjskærmen skal mod boligerne fremstå i trælameller eller med en beplantning.
- 8.18 I området angivet "Beplantning < 1 meter" på Kortbilag 3 må der ikke etableres eller være beplantning over 1 meters højde. Dette skal sikres gennem vedligehold af beplantning i området.

§ 9. REGNVAND

- 9.1 Der må afledes regnvand uforsinket til forsyningens regnvandskloak tilsvarende en befæstelsesgrad på 0,54. Dette gælder for den enkelte matrikel.
- 9.2 Hvis befæstelsesgraden på 0,54 overskrides, skal regnvand svarende til det areal befæstelsen overskrides med, håndteres med LAR-løsninger på egen grund.
- 9.3 Regnvand fra veje, tage og befæstede arealer skal tilbageholdes evt. i overjordiske bassiner. Hvor det ikke kan lade sig gøre på grund af terrænets eller byggeriets udformning, skal regnvand tilbageholdes via underjordisk bassin eller nedsives hvor jorden/undergrunden tillader det.
- 9.4 Overfladevand fra p-pladser med fast belægning, som ledes til forsynin-

gens regnvandskloak, skal gennem klasse I olieudskiller og sandfang.

- 9.5 Byrum B som angivet på kortbilag 3 kan anvendes til lokal tilbageholdelse af regnvand.

§ 10. HANDCAPVENLIGHED

- 10.1 Alle udendørs arealer skal indrettes efter DS 3028 Tilgængelighed for alle, samt DS 105 Udearealer for alle.

§ 11. TERRÆNREGULERING

- 11.1 Ren og let forurenede overskudsjord skal genanvendes indenfor matriklen.
- 11.2 Terrænet må højst reguleres med +/- 1 meter.
- 11.2 Der må ikke etableres støttemure.
- 11.3 Terrænregulering må ikke foretages nærmere end 1 meter fra skel.

§ 12. NEDRIVNING

- 12.1 Den på kortbilag 2 markerede bebyggelse må nedrives.

§ 13. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 13.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige parkeringsarealer være etableret i overensstemmelse med §8.1.
- 13.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal evt. støjskærm mod virksomheder jf. §8.16 være etableret eller det skal være dokumenteret at støjskærm ikke er relevant for at overholde miljøstyrelsens vejl. grænseværdier for virksomhedstøj i etageboliger.

§ 14. OPHÆVELSE AF SERVITUT OG GÆLDENDE LOKALPLAN

- 14.1 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 aflyses følgende servitutter med vedtagelsen af lokalplanen :
- 10.03.2004-8236-30 – Lokalplan F43.
- 02.06.1967-5015-30 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning.
- 05.06.1966-1881-30 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.
- 14.2 Lokalplan nr. F43 Bevaringsplan for bydelen Østerbro vedtaget af Nykøbing Falster Byråd i mødet den 20. januar 2004 ophæves for lokalpla-

nens område.

§ 15. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 15.1 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.
- 15.2 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 15.3 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.
- 15.4 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 16. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag, til udsendelse i offentlig høring, af Guldborgsund Kommunes Teknik, Miljø og Ejendomsudvalg på mødet den 13. december 2021

Peter Bring-Larsen

Formand for Teknik, Miljø og
Ejendomsudvalget

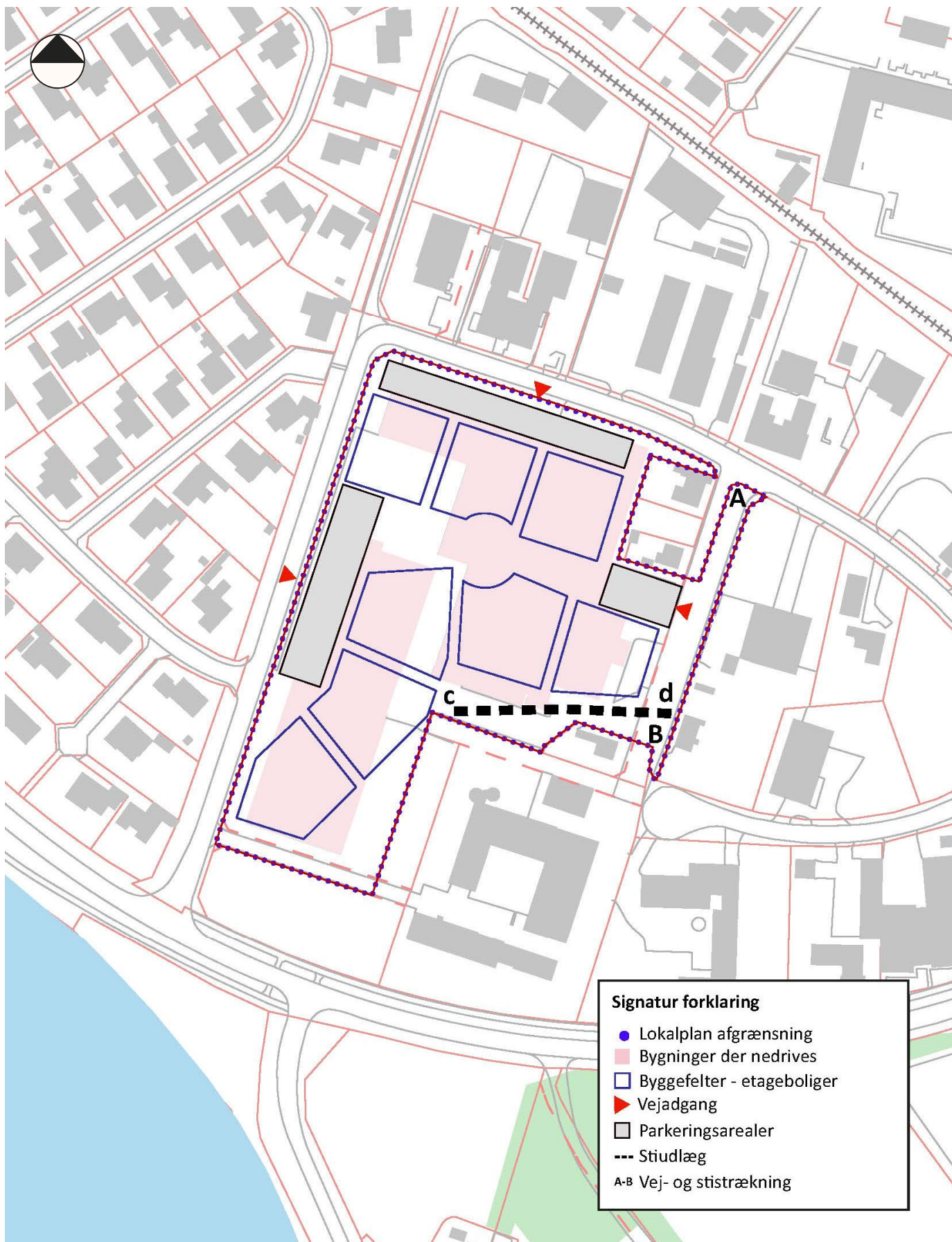
Christian Refstrup

Direktør for Teknik & Miljø

[illegible]

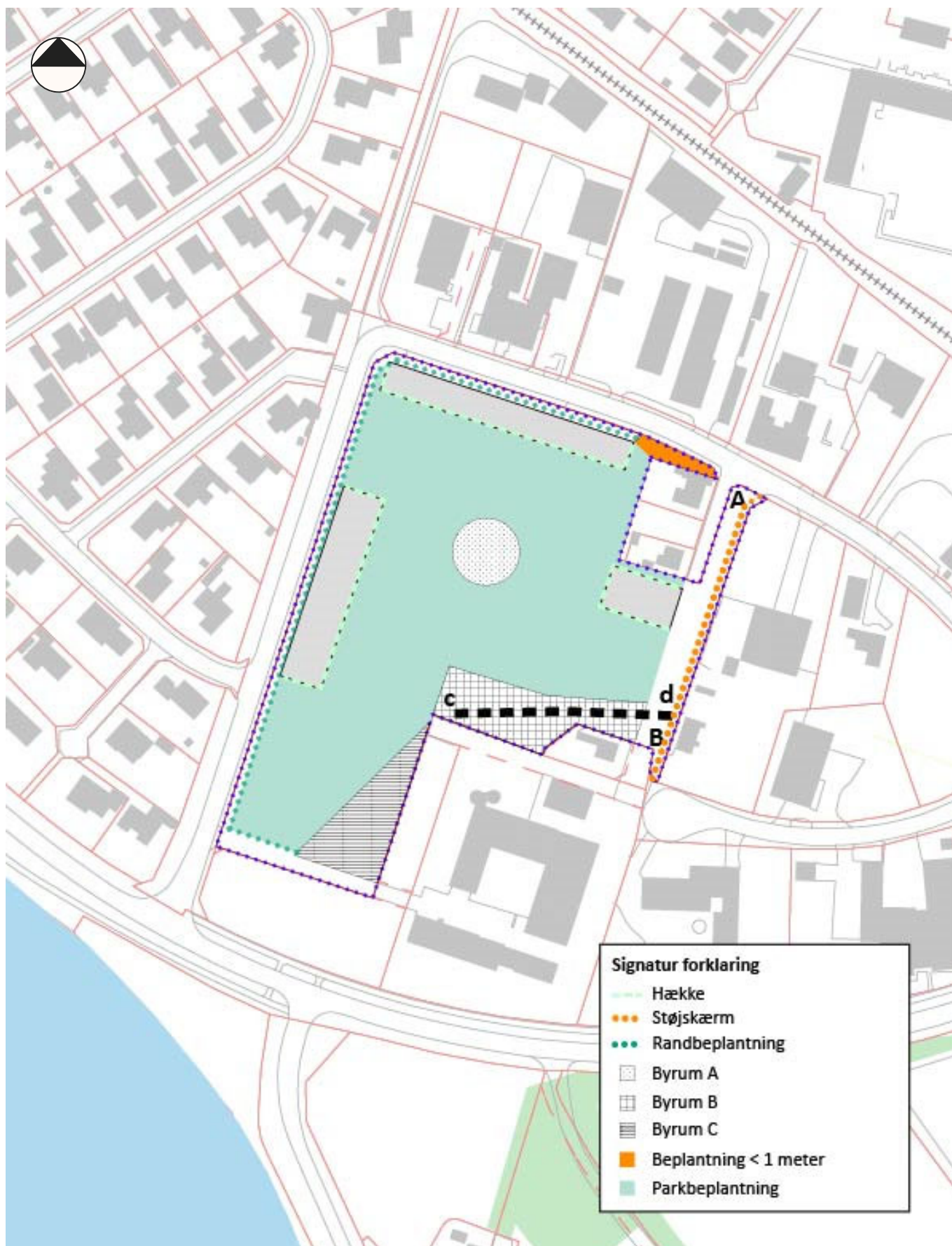
KORTBILAG 2

BYGGEFELTER OG VEJADGANG



KORTBILAG 3

UDEAREALER

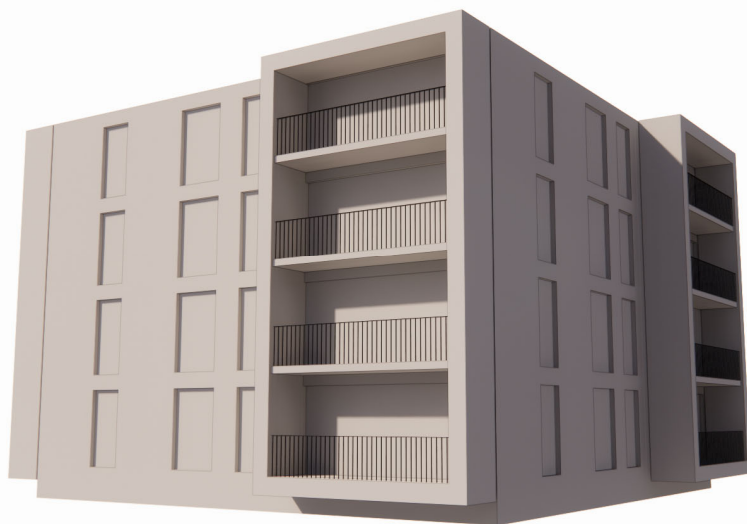


KORTBILAG 4

PRINCIPPER FOR ALTANER

Princip 1

Indramning af alle altaner på den enkelte facade, så disse fremstår som et samlet bygningselement.



Princip 2

Indramning af altaner på hver anden etage.



ILLUSTRATIONSPLAN

