



GULDBORGSUND

# TILLÆG NR. 13 TIL KOMMUNEPLAN 2019-2031

ETAGEBOLIGER VED GAABENSEVEJ 1 I NYKØBING FALSTER.



GULDBORGSUND KOMMUNE JANUAR 2022

# HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

## INDHOLD

Et kommuneplantillæg er et tillæg til den eksisterende kommuneplan, hvor de overordnede rammer for et områdes anvendelse fastlægges. Kommuneplanen og tillæg danner grundlag for den videre administration og lokalplanlægning.

## TILVEJBRINGELSE

Byrådet skal tilvejebringe et kommuneplantillæg, hvis byrådet ønsker at vedtage en lokalplan der strider mod rammerne i den gældende kommuneplan. Desuden kan byrådet tilvejebringe et kommuneplantillæg hvis byrådet ønsker, at ændre i kommuneplanen.

## OFFENTLIG DEBAT

Et forslag til kommuneplantillæg, skal lægges frem til offentlig debat i 4-8 uger, hvor borgere og myndigheder kan komme med ændringsforslag og bemærkninger til planforslaget.

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

## OFFENTLIG HØRING

Byrådet har den 8. november 2021 vedtaget at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 13 i 4 ugers offentlig høring i perioden den 26. januar 2022 til den 24. februar 2022.

Eventuelle indsigelser og bemærkninger skal være kommunen i hænde senest den 24. februar 2022 og sendes til:

teknik@guldborgsund.dk

eller

Guldborgsund Kommune  
Teknik og Miljø  
Parkvej 37  
4800 Nykøbing F

# TILLÆG NR. 13 TIL KOMMUNEPLAN 2019-2031

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

### BAGGRUND

#### FORMÅL

Guldborgsund Kommune ønsker med kommuneplantillæg nr. 13, at give mulighed for en yderligere opdeling af den eksisterende etageejendom på matrikel 1200, med adressen Gaabensevej 1, 4800 Nykøbing F.

#### BAGGRUND

Guldborgsund Kommune har modtaget en henvendelse om opdeling af den eksisterende etageejendom på matrikel 1200 med adressen Gaabensevej 1, 4800 Nykøbing F., fra tre til syv boliger.

En yderligere opdeling af etageejendommen har vist ikke at kunne lade sig gøre, da den specifikke anvendelse for kommuneplanramme NYKF B39, der bl.a. omfatter matrikel 1200 i Kommuneplan 2019-2031, er fastlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Kommunen har derfor besluttet, at oprette en ny kommuneplanramme for matriklen, så den ønskede opdeling af etageejendommen bliver mulig.

Med kommuneplantillæg nr. 13 udlægges derfor en ny kommuneplanramme for matrikel 1200, og den specifik-

ke anvendelse overgår fra tæt-lav boligbebyggelse til etageboligbebyggelse. Således sikres der overensstemmelse mellem den nye kommuneplanramme og den eksisterende etageejendom på matriklen. Der gøres opmærksom på, at den nuværende etageejendom var etableret inden den nugældende kommuneplan, og derfor lovlig.

Intentionen bag en yderligere opdeling af den eksisterende etageejendom er, at imødekomme den store efterspørgsel efter mindre, attraktive lejligheder i Nykøbing F., samt at indfri byrådets ønske om boligudbygning som byfortætning nær centrum i kommunens hovedby.

### NUVÆRENDE FORHOLD

På matrikel 1200 står en eksisterende etageejendom på i alt 3 etager og med et totalt bygningsareal på 618 m<sup>2</sup>. Etageejendommen er opført i 1936, og er i registret for fredede og bevaringsværdige bygninger registreret, som en markant funkis-villa, med en høj bevaringsværdi på 3.



Matrikel 1200 på Gaabensevej 1 i Nykøbing F.



Den eksisterende etageejendom på matrikel 1200



Etageejendommen ligger ud til Gaabensevej. Vejforløbet og det omkringliggende byområde kan i høj grad karakteriseres som ældre byområde, med købstadsbyggeri fra starten af 1900-tallet i kategorien enfamiliehuse.

## FREMTIDIGE FORHOLD

### ANVENDELSE

Rammeområdet NYKF B39 ophæves for matrikel 1200 og erstattes med en ny ramme, NYKF B54 Etagerboliger ved Gaabensevej 1. NYKF B54s generelle anvendelse er boligformål, med den specifikke anvendelse etageboligbebyggelse.

NYKF B54 Etagerboliger ved Gaabensevej 1 er beliggende i byzone.

### BEBYGGELSE

NYKF B54 Etagerboliger ved Gaabensevej 1 fastsætter bebyggelsesprocenten for matrikel 1200 til 110% med maksimalt 4 antal etager, hvor der på tagetagen kan etableres overdækning med hensyntagen til ejendommens bevaringsinteresser. Max højde på bebyggelsen er 17 m.

Med hensyn til den eksisterende etageejendoms høje bevaringsværdi, tilføjes dertil til NYKF B54, at ændringer på bebyggelsens facade eller udformning ikke må foretages, uden tilladelse fra Guldborgsund Kommune.

For at sikre det ældre byområde langs og omkring Gaabensevej, overføres desuden, fra NYKF B39 til NYKF B54, at ny bebyggelses udformning og placering, skal være i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

NYKF B54 fastsætter terrænreguleringer, således at kælderetagen på den eksisterende etageejendom kan fritlægges, og at etageejendommen dermed kan overgå fra 3 til i alt 4 etager. Det er derfor tilladt at foretage terrænreguleringer op til 1 m.

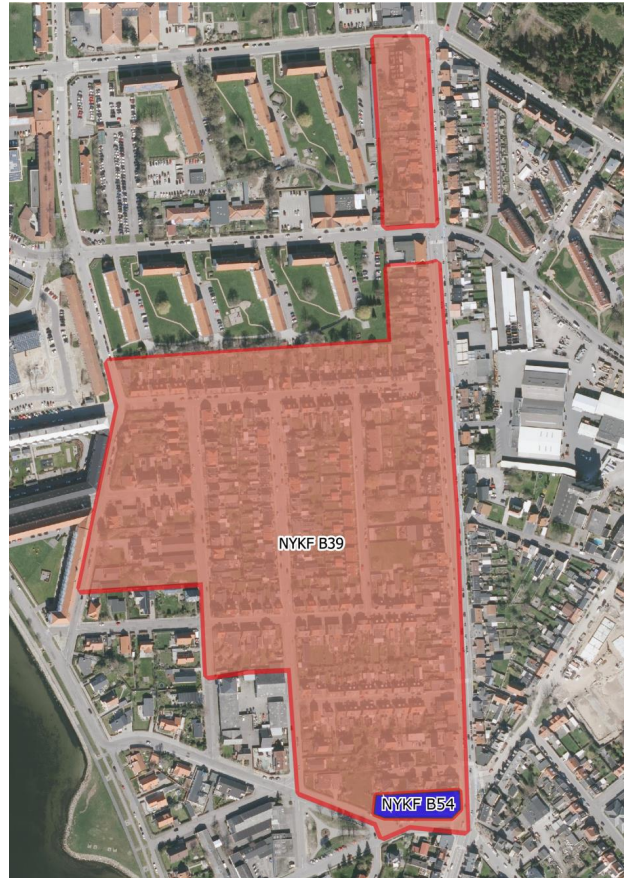
NYKF B54 Etagerboliger ved Gaabensevej 1 regulerer ikke udstykning.

### TRAFIKFORHOLD

Kommuneplanramme NYKF B54 er omfattet Kommuneplan 2019-2031s generelle bestemmelser for etageboliger. Der skal ifølge de generelle rammebestemmelser sikres 1 parkeringsplads pr. bolig, samt 2 cykelparke-



Den eksisterende kommuneplanramme NYKF B39



Den nye kommuneplanramme NYKF B54

ringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bolig. Større, samlede parkeringspladser skal sikres et grønt udtryk.

#### **OPHOLDS- OG FRIAREALER**

Kommuneplanramme

NYKF B54 Etagerboliger ved Gaabensvej 1 er omfattet af Kommuneplan 2019-2031s generelle rammebestemmelser for etageboliger. Ved etablering af over otte boliger, skal der etableres opholds- og friarealer svarende til mindst 10% af matriklen.

## **KOMMUNEPLANTILLÆGGETS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

#### **KYSTNÆRHED**

NYKF B54 Etagerboliger ved Gaabensvej 1 er en del af kystnær byzone og beliggende bag ved allerede-eksisterende by i forhold til kysten. Da NYKF B54 Etagerboliger ved Gaabensvej 1 ikke tillader markante ændringer på den eksisterende etageejendoms højde og udseende, vurderes det, at den nye kommuneplanramme ikke vil medføre en visuel påvirkning af kysten, ej heller på Nykøbing Falsters karakteristiske købstadsprofil.

#### **NATURA 2000**

Matrikel 1200 er ikke omfattet af Natura 2000 udpegninger.

'Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor, Hyllekrog-Røds' er det nærmeste udpeget Natura 2000 område og ligger ca. 280 m fra matriklen.

Med etableringen af NYKF B54 ændres der udelukkende på ejendommens specifikke anvendelse, men ikke på bygningshøjden eller den generelle anvendelse på matriklen. NYKF B54 vurderes derfor ikke at have indvirkning på Natura 2000 området.

#### **HABITAT**

Dyrearter optaget på bilag IV, må ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder ift. alle livsstadier af de omfattede dyrearter, jf. naturbeskyttelseslovens § 29a.

Ved søgning i Danmarks Miljøportals Naturdatabase og DOF-basen den 23. september 2021 fremkom der ingen registrerede bilag IV-arter i området.

#### **KOMMUNEPLAN**

Matrikel 1200 er omfattet af kommuneplanrammen 'NYKF B39'. I Kommuneplan 2019-2031 udlægges NYKF B39 til boligområde med den specifikke anvendelse tæt-lav boligbyggeri.

NYKF B39 tillader tæt-lav boligbyggeri i op til 8,5 m på maksimum to etager. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er 40%. Herudover er det kommuneplanens generelle retningslinjer der er gældende.

NYKF B39 ophæves for matrikel 1200 og erstattes med NYKF B54 Etagerboliger ved Gaabensvej 1.

#### **NEDBØRSHÅNDTERING**

NYKF B54 vurderes ikke at være særlig udsat for regnvandspåvirkning, til trods for en lavning på matrikel 1200. Stiger belægningsgraden på matriklen, kan det dog have indflydelse på vandsamling på nabogrunden, som vurderes, at ville være stærkt påvirket af dette. Det skal derfor i forbindelse med fremtidige byggetilladelser for matrikel 1200 sikres, at regnvand ikke afledes ind på nabogrunden.

#### **LOKALPLANER**

NYKF B54 Etagerboliger ved Gaabensvej 1 er ikke omfattet af nogle lokalplaner.

#### **MUSEUMSLOVGIVNING**

##### **FORTIDSMINDER**

Findes der i forbindelse med terrænreguleringen på matrikel 1200 fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i et omfang, det berører fortidsmindet jf. Museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Museum Lolland Falster.

Det nærmeste kendte fortidsfund er 'Mindesmærke for genforeningen', som ligger ca. 110 m fra matriklen.

#### **MILJØVURDERING**

Da forslag til kommuneplantillæg nr. 13 omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan, har Guldborgsund Kommune foretaget en miljøscreening af planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8, stk. 2.

Kommunen har konkluderet, at kommuneplantillægget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor truffet afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

## RAMMEÆNDRINGER FOR MATRIKEL 1200

### KOMMUNEPLANRAMME NYKF B39 (EKSISTERENDE KOMMUNEPLANRAMME)

#### ANVENDELSE

Generel anvendelse er boligområde.

Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse.

#### ZONESTATUS

NYKF B39 er beliggende i byzone.

#### BEBYGGELSESOMFANG

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er 40%. Max antal etager er 2. Max byggehøjde er 8,5 m.

Ny bebyggelse skal gives udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

#### UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning.

#### OPHOLDS- OG FRIAREALER

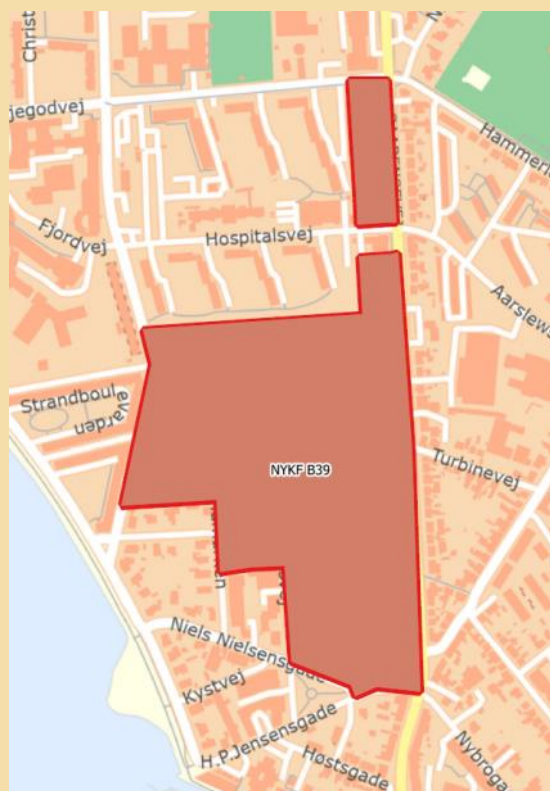
Se generelle retningslinjer for etageboliger.

#### INFRASTRUKTUR

Se de generelle retningslinjer for etageboliger vedr, afklaring om parkeringsforhold.

#### SÆRLIGE BESTEMMELSER

Se generelle rammebestemmelser.



## KOMMUNEPLANRAMME NYKF B54 (NY KOMMUNEPLANRAMME)

NYKF B39's afgrænsning ændres jf. kortbilag 1.

### ANVENDELSE

Generel anvendelse er boligområde.

Specifik anvendelse er angivet til etagebolig-bebyggelse.

### ZONESTATUS

NYKF B54 er beliggende i byzone.

### BEBYGGELSESSOMFANG

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er 110%. Max antal etager er 4, hvor der på tagetage kan etableres overdækning med hensyntagen til ejendommens bevaringsinteresser. Max byggehøjde er 17 m.

Betydelige ændringer på den eksisterende bebyggelses facade eller udformning må ikke foretages uden tilladelse fra Guldborgsund Kommune.

Ny bebyggelse skal gives udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

### UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning.

### TERRÆNGULERING

Terrænreguleringer på 1 m er tilladt, således at kælderen kan frigraves og etageejendommen overgår fra 3 til 4 etager.

### OPHOLDS- OG FRIAREALER

Se generelle retningslinjer for etageboliger.

### INFRASTRUKTUR

Se de generelle retningslinjer for etageboliger vedr. afklaring om parkeringsforhold.

### SÆRLIGE BESTEMMELSER

Se generelle rammebestemmelser.





## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

### ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse. Inden for områder omfattet af kommuneplantillæggets kan byrådet således modsætte sig opførelse af bebyggelse, ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Dette kan ske ved nedlæggelse af et såkaldt § 12 forbud jf. planloven. Der kan dog ikke nedlægges § 12 forbud, når det pågældende område er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt, og ansøgningen i øvrigt er i overensstemmelse med planerne.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger indtræder ved bekendtgørelsen af denne endeligt vedtagne plan.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til kommuneplantillæg nr. 13 er vedtaget af Guldborgsund Kommune den 8. november 2021 i henhold til lov om planlægning § 24.

**Peter Bring-Larsen**  
Fmd. for teknik, miljø  
og ejendomsudvalget

/

**Christian Refstrup**  
Direktør

Forslag til kommuneplantillæg nr. 13 er fremlagt i offentlig høring fra den 26. januar 2022 til den 24. februar 2022.

Kommuneplantillæg nr. 13 er endeligt vedtaget af Guldborgsund Kommune den xx. xx 2022 i henhold til lov om planlægning § 27.

**Simon Hansen**  
Borgmester

/

**Søren Bonde**  
Kommunal direktør



# KORTBILAG 1

## NYKF B39 OG NYKF B54

