GULDBORGSUND

FORSLAG TIL NYE UDLÆG
KOMMUNEPLAN 2023-2035

Nye udlæg og andre ændringer let forklaret

Introduktion

Kommuneplanen er et opslagsværk med mange detaljer og hjørner som kan være svære at finde rundt i. Den samlede kommuneplan ligger som en hjemmeside-løsning den findes via dette link:

https://guldborgsund.viewer.dkplan.niras.dk/plan/29#/3363

eller ved at skanne denne QR kode:

For at gøre forskellene til Kommuneplan2019 tydelige, er her en oversigt over de væsentligste ændringer, der er i forslaget til Kommuneplan2023-35.

I forslaget til Kommuneplan er der dels en række nye forslag arealudlæg og ændrede anvendelsesmuligheder af arealer og dels indeholder forslaget også en række andre emner, som Guldborgsund Kommune arbejder med som opfølgning på nye lovkrav og som reaktion på et aktuelt behov for ny planlægning.

Foruden de nye arealudlæg er der indarbejdet nedenstående temaer som beskrives i lidt større detalje på de næste sider;

- En kortlægning og udpegning af de arealer hvor der IKKE og kun under særlige omstændigheder kan placeres solenergianlæg.

- Det Grønne Danmarkskort bliver indarbejdet. På baggrund af nyere lovkrav er der udarbejdet en kortlægning og udpegning af eksisterende og potentielle naturområder og korridorer for naturen.

- Strategisk Landsbyplanlægning. På baggrund af ny lovgivning er udarbejdet en kortlægning og analyse af kommunens 14 større landsbyer og deres kvaliteter med sigte på bosætning. Kortlægningen skal indgå i det videre arbejde med landdistriktsstrategi og bosætningsstrategi mv.

- En kortlægning af oversvømmelsestruede arealer er indarbejdet på baggrund af et nyt lovkrav herom. Hensigten er i fremtidig planlægning at kunne tage højde for klimaændringer og klimasikre.

Solenergi-anlæg

På baggrund af et aktuelt behov har vi taget fat i planlægningen af solenergianlæg. Fokus på disse investeringer er steget som følge af stigende energipriser og bevægelsen mod mere grøn energi.

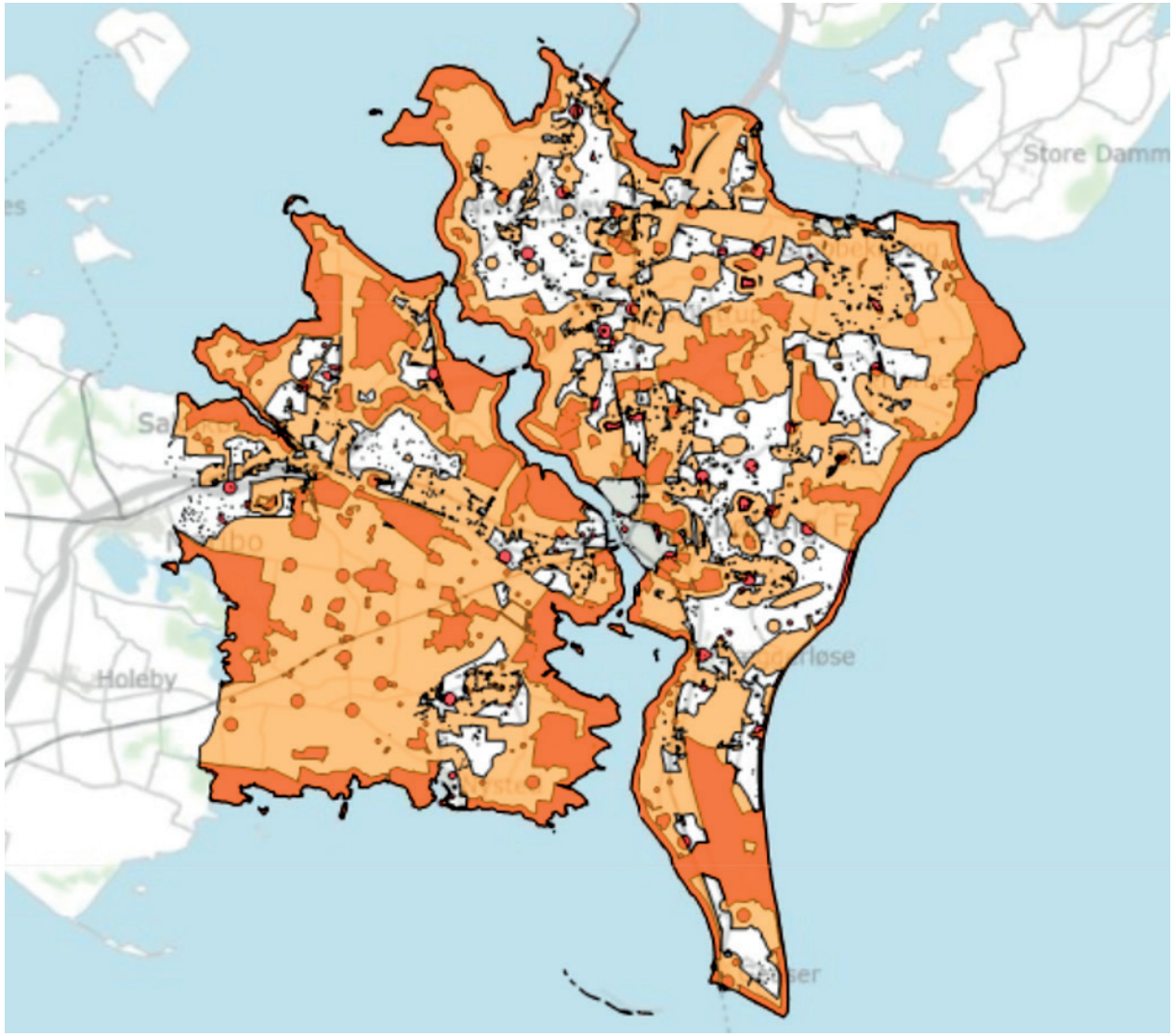
Guldborgsund Kommune oplever aktuelt at der er forespørgsler på konkrete anlæg og ønsker derfor at, tydeliggøre hvor der kan og hvor der ikke kan være muligheder for nye solenergianlæg.

Men der er flere faktorer der skal være opfyldt før der kan realiseres et sådant anlæg, planlægningen i forhold til den rigtige placering er en ting, men også tilgængeligheden til elnettet er en forudsætning der skal være opfyldt.

Under overskriften solenergianlæg findes både solceller og andre sol-energianlæg.

I forslaget til kommuneplan har Guldborgsund Kommune lavet en generel udpegning af de arealer hvor der er nogle hensyn som fra starten peger på at der IKKE skal etableres solenergi anlæg (Rød på kortet)(Det kan være natur eller nærhed til kirker landskabskvaliteter osv), og de arealer hvor der måske – efter en nærmere undersøgelse og efter nærmere fastsatte vilkår kan etableres solenergianlæg (Gul på kortet).

De resterende områder peger derfor på de arealer hvor der ikke som udgangspunkt ligger en planmæssig konflikt (Hvid på kortet). Men det enkelte projekt vil altid skulle vurderes og tilpasses lokale forudsætninger.



Det grønne Danmarkskort

Det Grønne Danmarkskort er udarbejdet på baggrund af et lovkrav herom. Der har været en forudgående proces, hvor der blev nedsat et Naturråd til denne opgave. I Naturrådet deltog adskillige af Kommunens grønne foreninger, landbruget mv. som nåede til enighed om de udpegninger der nu indarbejdes i kommuneplanen.

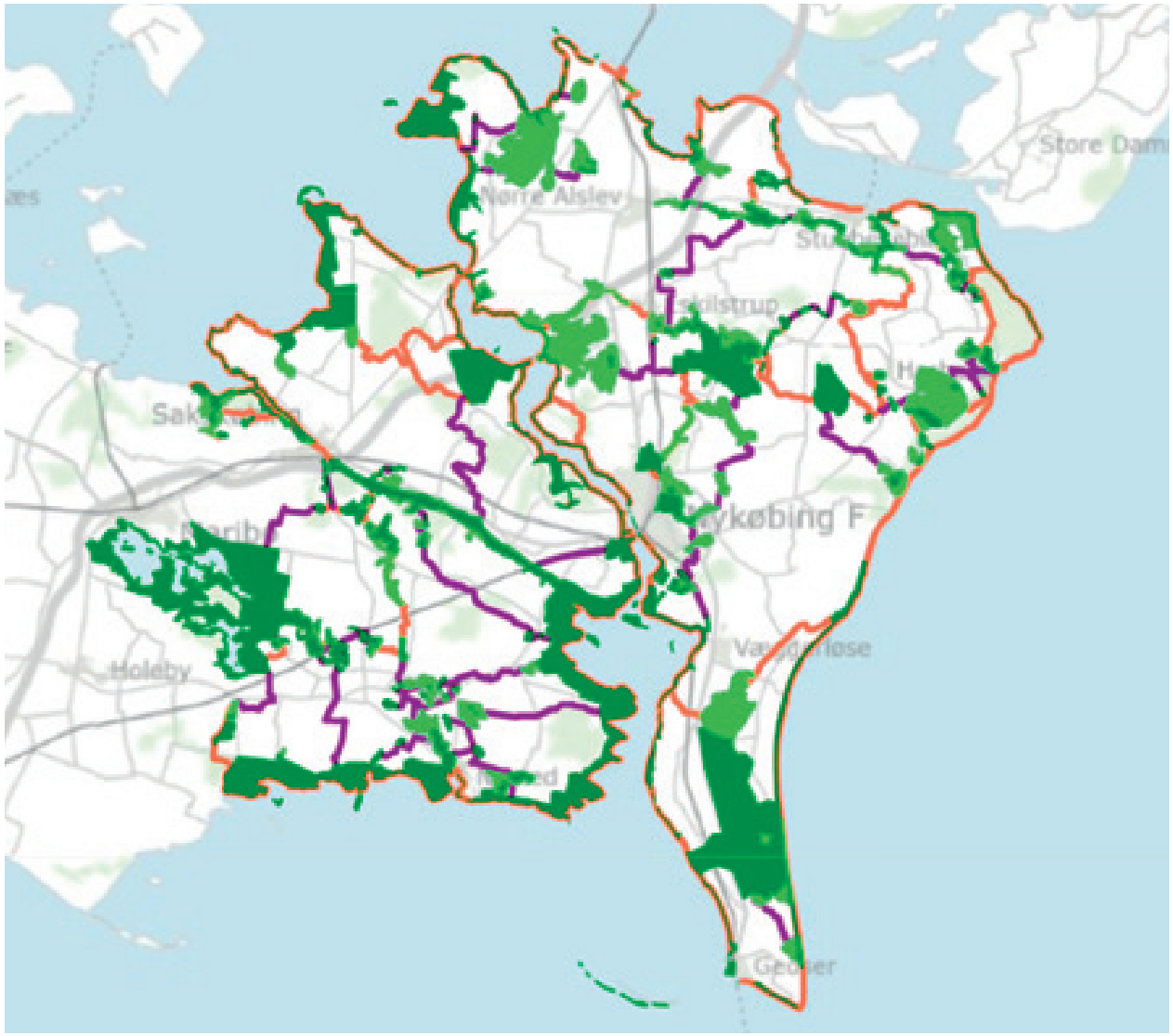
Dermed sker der en ændring af 4 af de gamle udpegnings-kategorier for natur. Grønt Danmarkskort er ét samlet kort med udpegninger af:

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, hvor alle Natura 2000-områder på land indgår og andre eksisterende naturområder, som har en vis naturkvalitet. (Mørk grøn på kortet)

Potentielle naturområder, som er områder, som allerede er natur eller på sigt kan blive natur og udvide eksisterende naturområder. (Lys grøn på kortet)

Økologiske forbindelser, som er dyr og planters veje igennem landskabet, hvor de kan udbredes og bevæge sig mellem naturområder. (Orange på kortet)

Potentielle økologiske forbindelser, som er spredningsveje, hvor der er en eller flere strækninger der endnu ikke er etableret, men som på sigt kan dannes mellem naturområder. (Lilla på kortet)



Grønt Danmarks Kort er dermed en blanding af eksisterende natur og natur-forbindelser, både dem der ligger i deciderede naturområder og andre arealer med høj naturværdi, potentielle naturarealer og forbindelser. Som for alle Kommuneplan-udpegninger gælder det, at der ikke ligger en forpligtelse til at handle og realisere i udpegningen. Så udpegningen afspejler ikke nødvendigvis planer om konkrete projekter, men er blot en kortlægning af natur og potentialer. Denne kortlægning kan benyttes til at kvalificere fremtidige naturtiltag.

Følg linket eller skan QR-koden herunder for at læse mere:

https://guldborgsund.viewer.dkplan.niras.dk/plan/29#/3494

Strategisk landsbyplanlægning

Strategisk Landsby planlægning er også indarbejdet på baggrund af et nyt lovkrav. Der er ingen krav til måden som kommunen arbejder med emnet på, men hensigten er at skabe en proces der kan tydeliggøre hvilke landsbyer der kvalificerer sig til f. eks planlægning der muliggør en vækst med nye boliger og andre investeringer, og hvilke der ikke egner sig dertil.

I Guldborgsund Kommune har vi valgt at udarbejde en analyse af en række landsbyers kvaliteter. Der undersøges 5 forskellige kvaliteter;

- Tilgængelighed
- Service
- Kulturarv
- Natur
- Oplandskvaliteter

Denne analyse skal bidrage ind i en række andre processer der arbejder med landdistrikternes udvikling, potentialer og udfordringer. Der bliver ikke peget på nogle landsbyer eller geografier frem for andre i denne sammenhæng da det er for tidligt i forhold til netop de øvrige processer der er under forberedelse.

Eksempel på analysens kortlægning med de 5 kvaliteter og en kort beskrivelse.

TOREBY

Toreby er beliggende knapt 5 km vest fra Nykøbing F.

Der er ca. 6 km til stationen i Nykøbing og 2,5 km til stationen i Grænge

Med nærheden til kommunens hovedby er der ikke langt til et mangfoldigt foreningsliv, kultur og offentlige services.

Der kører busser med ½-timesdrift i dag- og aftentimer.

I selve Toreby er der flere idrætsforeninger og indkøbsmuligheder.

Ligeledes findes der restaurant, købmand, kirke og mindre erhvervsvirksomheder.

Byens plejecenter er beliggende midt i byen.

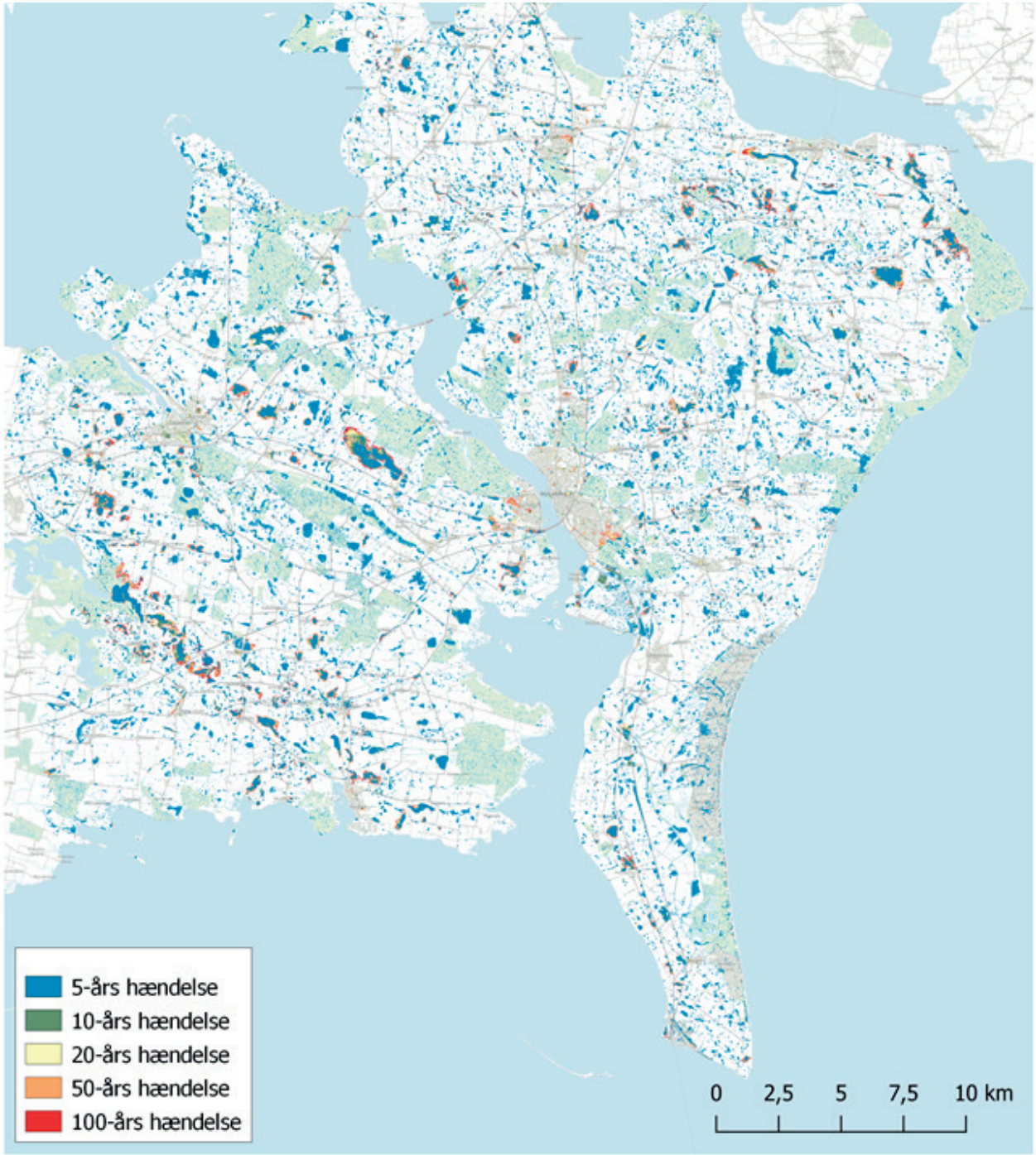
Boligerne i byen er en blanding af ældre huse og parcelhuse.

Kortlægning af oversvøm-melsestruede arealer

Planloven stiller et nyt krav om at der kortlægges og udpeges arealer der er truede af oversvømmelse. Der er derfor indarbejdet et afsnit i kommuneplanen som behandler dette emne.

Risikoen for oversvømmelser stiger som følge af klimaforandringer. Vores landskab og byer påvirkes af vand fra flere sider. Der vil i fremtiden – på nogle arealer- både opleves udfordringer med stigende havvand (og stærkere storme), stigende grundvandsspejl, større nedbørsmængder og følgende overløb af åer og vandløb. Der er derfor både arbejdet med kortlægning af risikoen for stormfloder fra havet og med voldsom nedbør som fører til oversvømmelser. Herunder er der vist eksempler på to kort som kan ses i forslaget til kommuneplan.

For at kunne udarbejde kortlægningen er arbejdet med en mængde antagelse som forenkler virkeligheden. De forenklinger og antagelser de benyttes i kortlægningen, kan medføre en overdrivelse af risikoen for oversvømmelse i kortene, da der er taget udgangspunkt i det værste klima-scenarie og de værste stormflods- og nedbørsscenarier lagt oven i hinanden. Det kan altså beskrives som alle de værste scenarier lagt oven i hinanden.

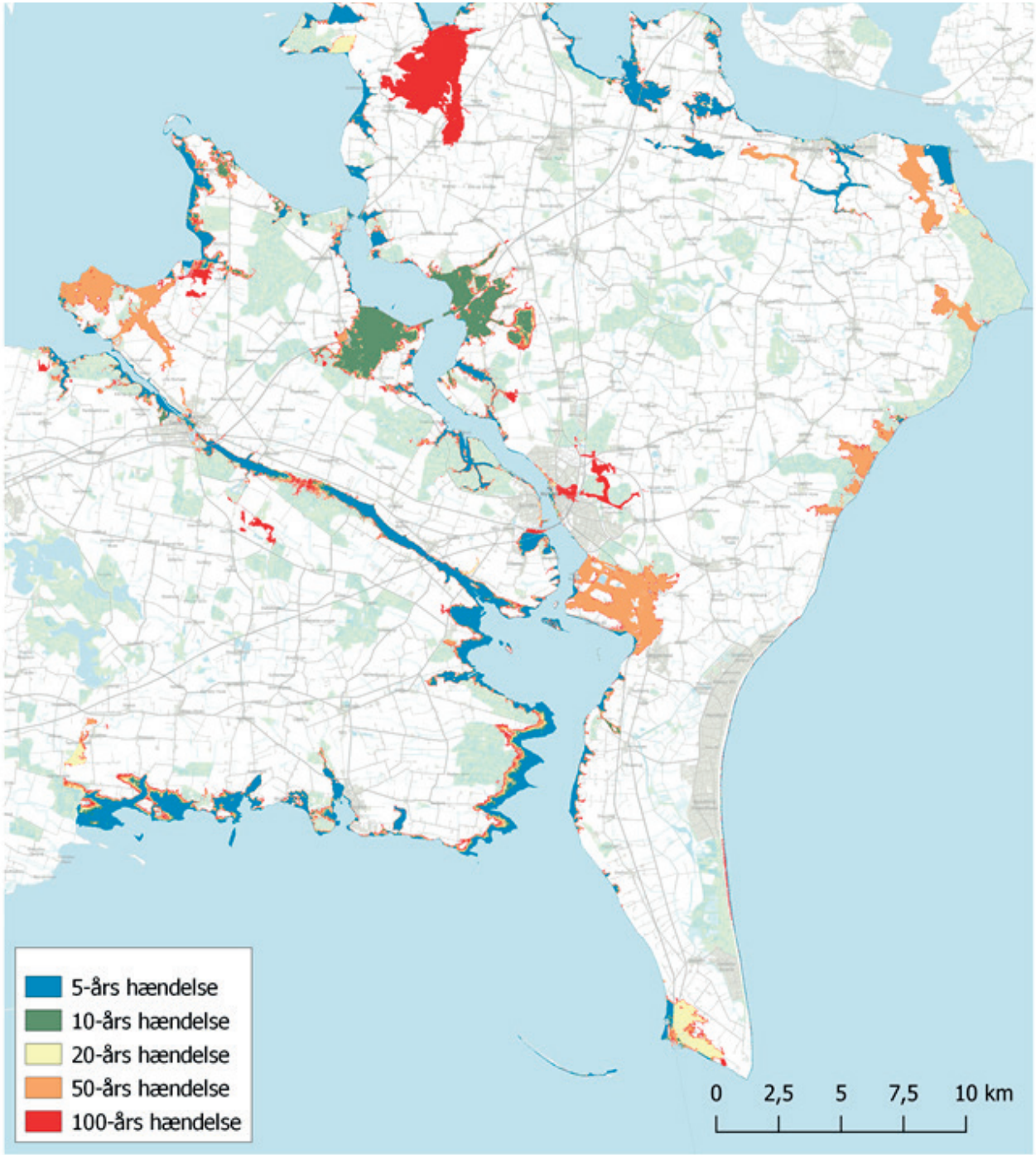


Idet denne kortlægning skal ligge til grund for klimasikring af både liv og værdier, arbejdes med et forsigtighedsprincip, så netop de værst tænkelige situationer kan imødegås med planlægning fremover. Det er det der ligger i opgaven. Vi ved ikke om eller hvornår en sådan oversvømmelseshændelse vil indtræffe, men udpegningen giver mulighed for at arbejde med at beskytte sig de relevante steder.

Hændelserne på kortene angiver sandsynligheden for en pågældende hændelse vil forekomme pr. 100 år. Det vil altså sige, at en 5-års hændelse forventes at forekomme 20 gange pr. 100 år, hvilket giver en sandsynlighed på 20 %. Hvorimod en 100-års hændelse forventes at forekomme 1 gang pr. 100 år og dermed giver en sandsynlighed på 1 %.

Følg linket eller skan QR-koden herunder for at læse mere:

https://guldborgsund.viewer.dkplan.niras.dk/media/218707/sand-regn2.png?width=666&height=793&mode=max



NYE BOLIGUDLÆG

Nordbyen

Det eksisterende område Nordbyen vil naturligt kunne udbygges mod Gaabensevej.

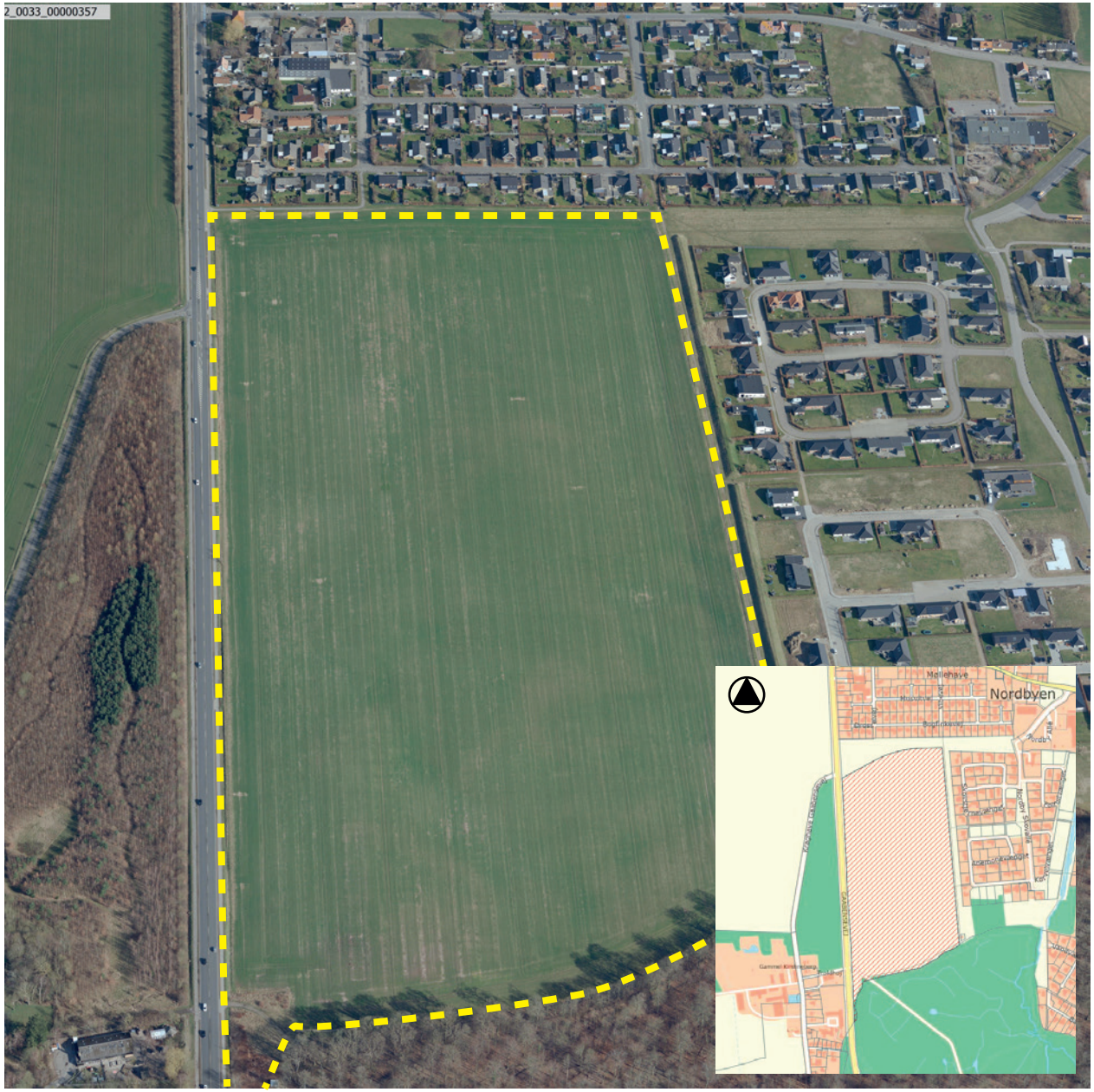
Areal: 221000 m² - 22,1 ha.

Boligtyper: Parcelhuse

Forslået bebyggelsesprocent og areal: Baseres der på reglerne for den eksisterende Nordbyudstykning kan der arbejdes videre med en bebyggelsesprocent på 25%. Alternativt kan anvendes bygningsreglementets standard på 30%. Der vil kunne udstykkkes ca. 132 parcelhusgrunde.

Kvaliteter:
Området ligger tæt på skoven og Nordbyskolen. Der er således infrastruktur og funktioner i området der kan arbejdes naturligt videre på. Der vil i planlægningen skulle arbejdes støjafskærmning og beplantning på arealet mod Gaabensevej og ankomsten til Nykøbing.

Udfordringer: En mindre del af området er underlagt en skovbyggelinje.



Nørre Vedby

Arealet ligger tæt ved Nørre Vedby skole og anvendes i dag til landbrugsjord. Arealet ønskes udviklet af en lokal godsejer.

Areal: 92.500 m².

Boligtyper: Parcelhuse og rækkehuse

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Der tages udgangpunkt i bygningsreglementets bebyggelsesprocenter på 30 og 45% for henholdsvis parcelhuse og rækkehuse. der vil indenfor området kunne etableres ca. 50 parcelhuse el. 250 rækkehuse.

Kvaliteter:
Arealet ligger i forbindelse med Nørre Vedby Skole og sportshal og der er dermed offentlige funktioner i tæt nærhed. Arealet ligger mod det åbne land, med udsigt til marklandskaber.

Udfordringer: Der skal sikres trafikal adgang til området. Det skal undersøges nærmere om dette er muligt til Storstrømsvej eller om dette alternativt skal ske gennem Nørre Vedby.

Pandebjerg

Området er i dag markareal til Ny Kirstineberg Gods. Det ligger i forbindelse med boligudbygningen på Pandebjergvej, der er sket fra midt 90'rne til starten af 00'erne.

Areal: 227000 m² - 22,7 ha.

Boligtyper: Rækkehuse og parcelhuse

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Der forslåes en blandet bebyggelse med rækkehuse og parcelhuse, med en bebyggelsesprocent på hhv. 45% og 30%. Afhænging af fordelingen af boligtyper, friareal og begrænsninger i området vil der kunne bygges ml. 40.000 og 60.000 etagemeter. Det er svarende til op til 136 parcelhusgrunde.

Kvaliteter:
Området ligger i naturskønt samt i naturlig forlængelse af eksisterende by, og vil være en naturlig udbygning. Der kan drages fordele af eksisterende funktioner, infrastruktur og nærhed til byen og Guldborgsund. Dette kan bidrage til brugen af cyklen som transport.

Udfordringer:
Flere arealer ligger indenfor beskyttede arealer, der kan begrænse størrelsen på arealet væsentligt. Udviklingen skal ske med respekt for Ny Kirstineberg Gods.

Egehegnet

Arealet ligger i forlængelse af den nuværende udstykning Egehegnet og vil være en naturlig forlængelse af den eksisterende udbygning. Området er udviklet i et hastigt tempo efter placeringen af en ny Sundskole i nærområdet. Området er privatejet, og en udvikling vil skulle ske på initiativ af grundejer.

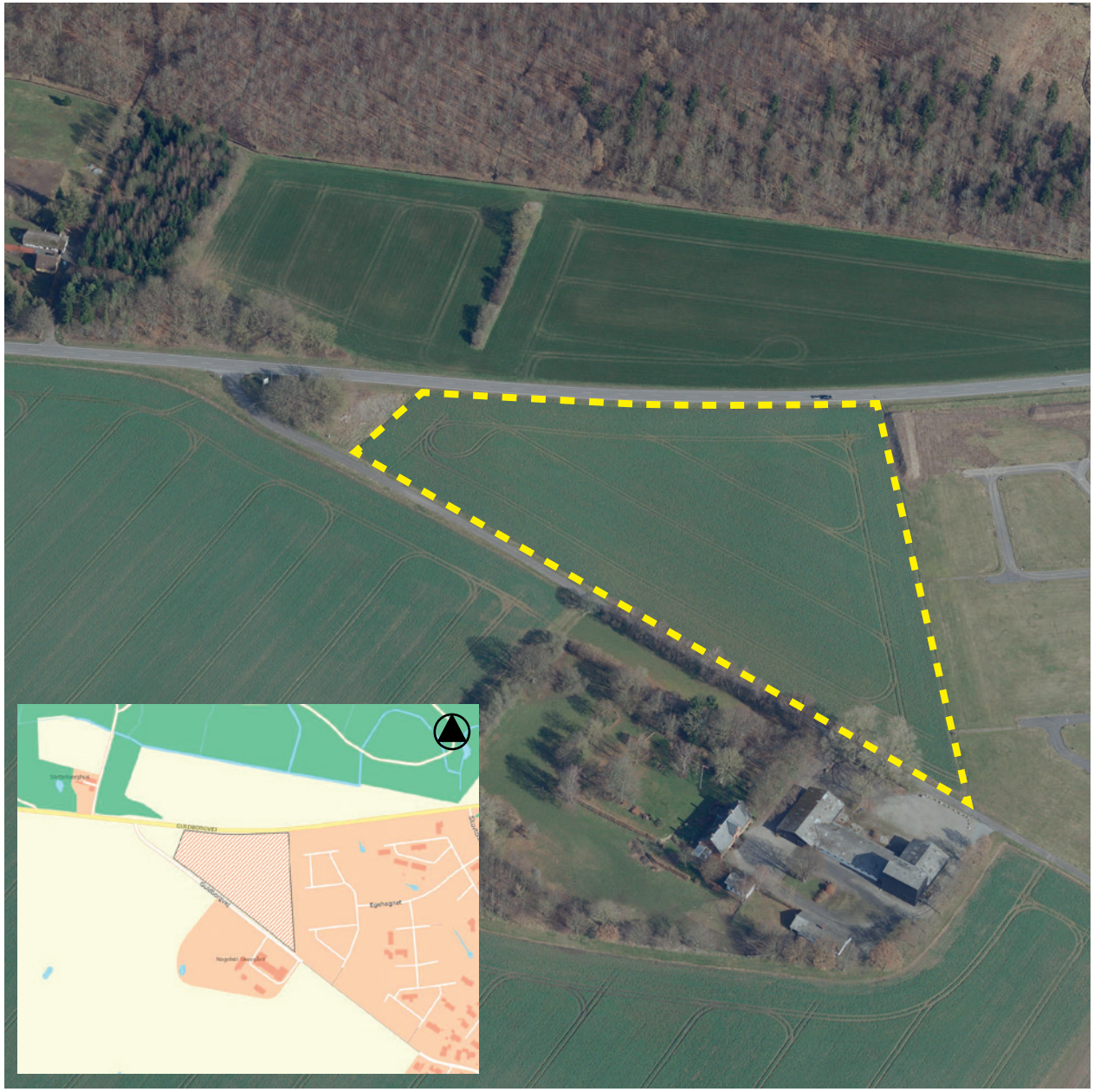
Areal: 27.500 m²

Boligtyper: Parcelhuse

Forslået bebyggelsesprocent og areal
Forsættes arealet i samme stil med det eksisterende Egehegnet, vil en bebyggelsesprocent kunne fastsættes til 25. Alternativt kan anvendes bygningsreglementets standard på 30%. Der vil kunne udstykkkes ca. 12 parcelhusgrunde.

Kvaliteter:
Området ligger tæt på den nye skole og tæt på Hamborgskoven.

Udfordringer:
Områder ligger inden for skovbyggelinjen. Der skal sikres mod støj fra Guldborgvej



Nørre Alslev - Gåbensevej

Arealet ligger placeret med en mindre facade mod hovedvejen i Nørre Alslev. Arealet er gemt bagved eksisterende bebyggelse, og er begrænset synlig mod vejen. Der ligger en ældre ejendom på arealet. Arealet er efterspurgt udviklet af en lokal ejendomsudvikler.

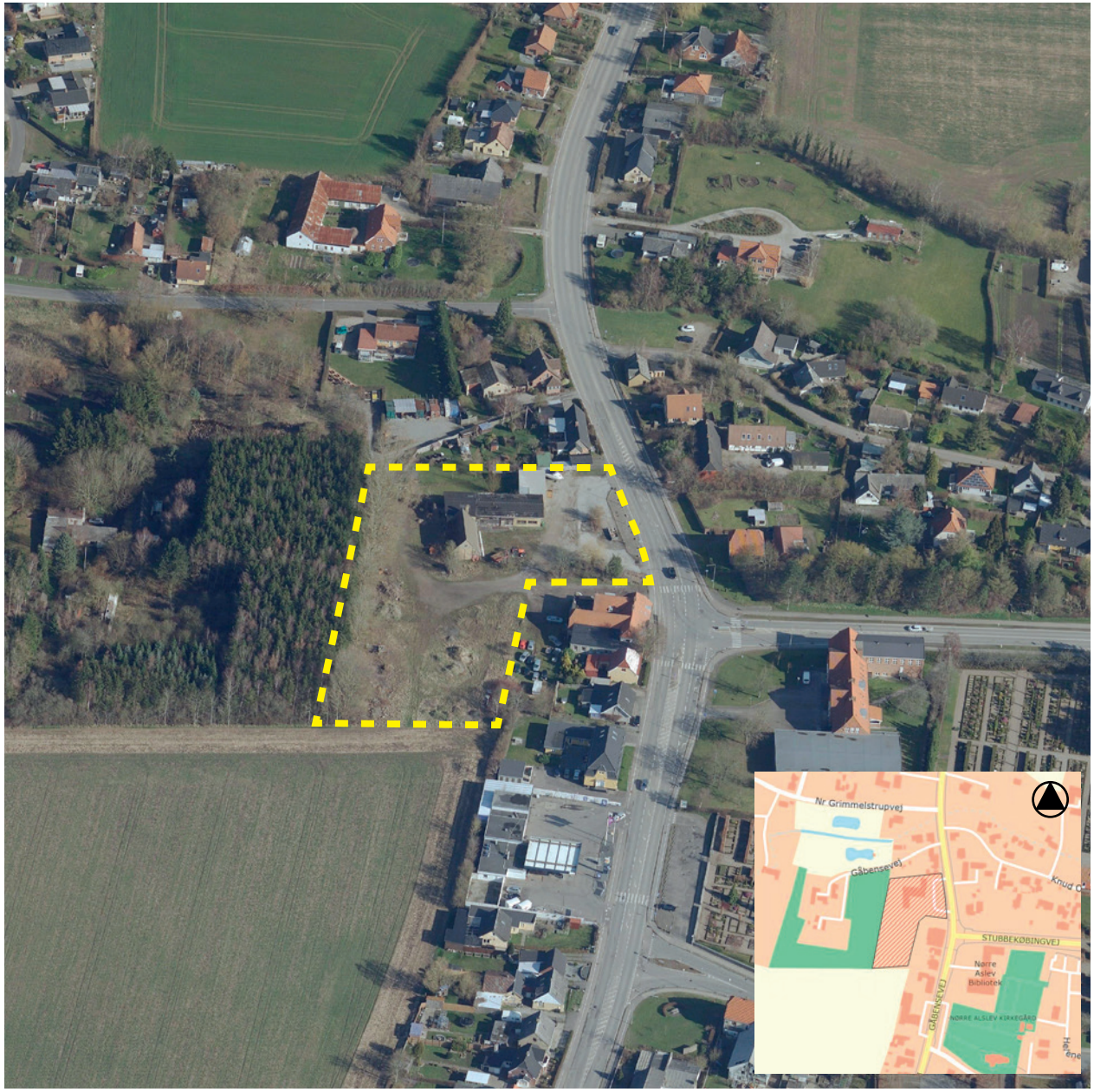
Areal: 6700 m²

Boligtyper: Rækkehuse

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Projektudvikler ønsker at etablere rækkehuse, og der tages udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 45, som angivet i bygningsreglementet. Der vil ca. kunne etableres 20 rækkehuse.

Kvaliteter:
Området er placeret tæt på offentlige funktioner (bibliotekt og borgerservice) og butikker. I den nærmere planlægning kan der fokuseres på mødet med hovedvejen. Dette vil øge oplevelsen af byen for gennemkørerende.

Udfordringer: Der skal til den enkelte ejendom sikres et tilstrækkeligt friareal og parkering, samt afstand til eksisterende naboer.



Stubberup

Området ligger som en del af den eksisterende landsby Stubberup umiddelbart lige nord for Nordbyen. Der har været efterspørgsel på at udstykke enkelte grunde fra området til parcelhuse. Området vil også kunne anvendes til alternative boligtyper, som storparceller, bofællesskaber og tinyhouses.

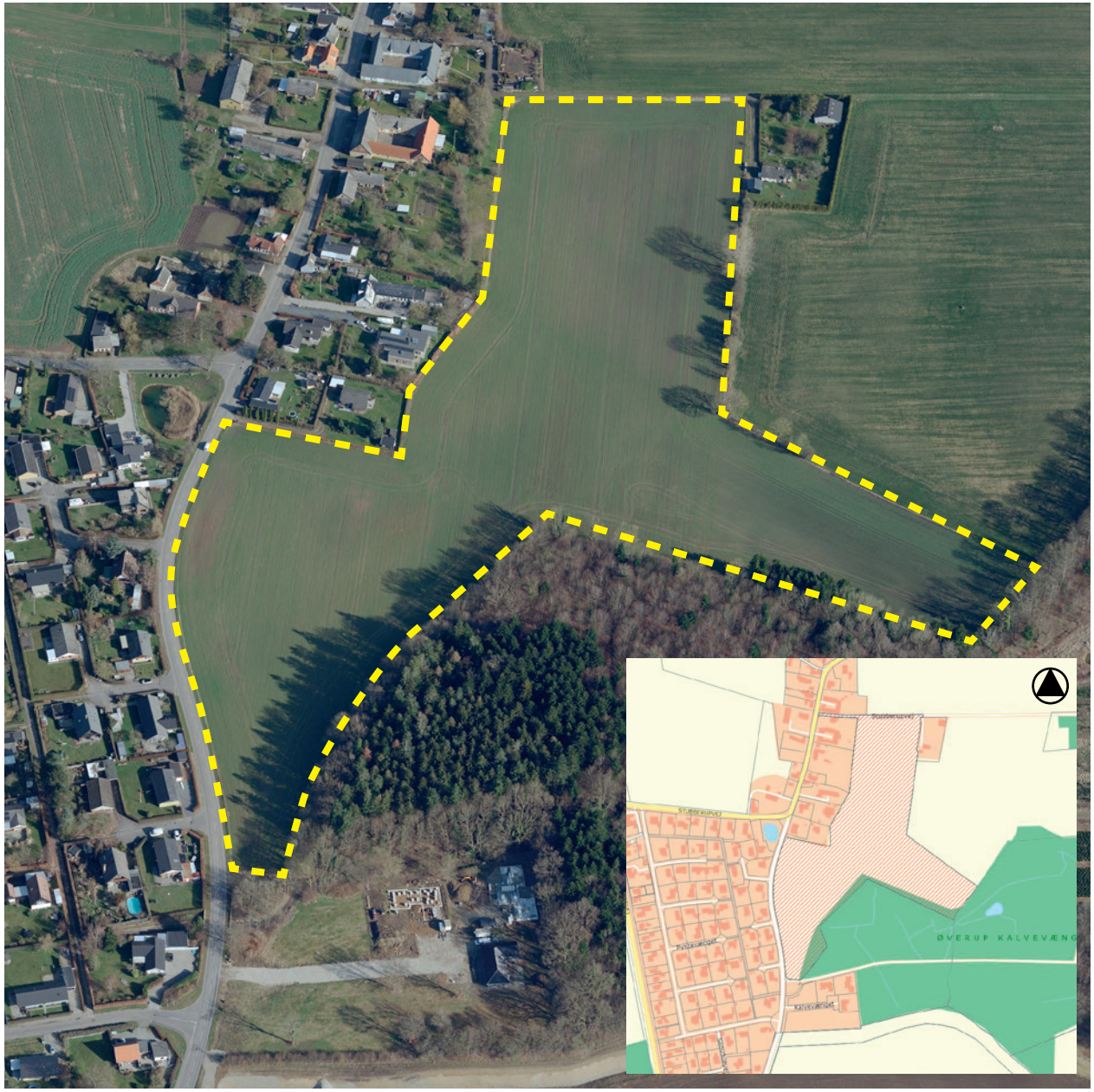
Areal: 71.200 m²

Boligtyper: Storparceller, bofællesskaber og tinyhouses

Forslået bebyggelsesprocent og areal: Der tages udgangpunkt i den i bygningsreglementets fastsatte bebyggelsesprocent på 20. Der vil indenfor området kunne udstykkes ca. 20 storparcelhuse.

Kvaliteter: Området ligger tæt på skoven og med god vejadgang nordpå mod motorvejen.

Udfordringer: Der er en betydelig afstand til centrum af Nykøbing F, hvorfor det må vurderes at en del af trafikken vil ske i bil. Udformningen af området kan give udfordringer med at udstykke området optimalt. Dette kan give flere ubrugbare arealer. Der vil i planlægningen skulle være særlig fokus på håndtering af regn- og drikkevand



POTENTIALE FOR BYFORTÆTNING

Område: Havnen Nykøbing F

Havnen er eksisterende erhvervshavn der ønskes omdannet til boligområde. Der er udarbejdet en helhedsplan for havnen der planlægger for en blandet by der er bundet tæt sammen med den historiske middelalderby. Havnen udpeges til by-omdannelsesområde

Areal: 95600 m²

Boligtyper: Etage og rækkehuse i en boligtypoligi der er tilpasset havneomdannelse og Nykøbings eksisterende skala.

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Der vil være en varieret bebyggelsesprocent for de enkelte områder for havnen. Der tages derfor ud-gangspunkt i helhedsplanens ønskede bebyggelser og tæthed som helhed og fastsættes en bebyggel-sesprocent på 120 for området som helhed. Der-med vil der kunne bygges 114.000 etagemeter.

Kvaliteter:
Boliger med udsigt over vandet, nye byrum ned til vandet og en varieret boligtype. Der skal i den nærmere planlægning sikres forbindelser og sam-menkobling med byen, gode byrum og en god overang mellem bygninger og det offentlige rum.

Udfordringer: Der findes mange tekniske udfor-dringer der skal findes løsninger på. Dette gælder f.eks. jordhåndtering, pilotering og ledninger i området.

Ydre Østerbro

Anvendes i dag til erhverv med enkelte parcelhuse i blandt. Der er tidligere blevet lavet arkitektkonkurence for omdannelse til boliger der lægger vægt på at udvikle området til et grønt boligområde, med fokus på dyrkning. Der er allerede vedtaget en lokalplan til boliger. Kommuneplanen udpeger området til omdannelsesområde.

Areal: 188.000

Boligtyper: Etageboliger og rækkehuse

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Der forslåes en blandet boligbebyggelse i flere forskellige skalaer tilpasset byen. Den konkrete bebyggelsesprocent vil skulle fastsættes i den enkelte lokalplan. Der tages udgangspunkt i området kan bebygges i op til 80 %.

Kvaliteter:
Området ligger placeret tæt på både vand og skov og stadig med kort afstand til centrum.

Udfordringer: Der findes meget bebyggelse der vil skulle fjernes i forbindelse med en omdannelse, ligesom der kan være jordforurening. De eksisterende virksomheder vil om 8 år kunne blive mødt med skærpede miljøkrav, såfremt området ikke er fuldt udbygget.

Sakskøbing havn

Området er i dag både delvist erhvervshavn og areal udlagt til bolig. Allerede i sidste kommuneplan, blev arealet omtalt som potentiale for omdannelse til primært boliger, samt at udnytte Sakskøbing som centrum for lokale fødevare. Området er udlagt til boliger i nuværende kommuneplan og kan derfor omdannes allerede.

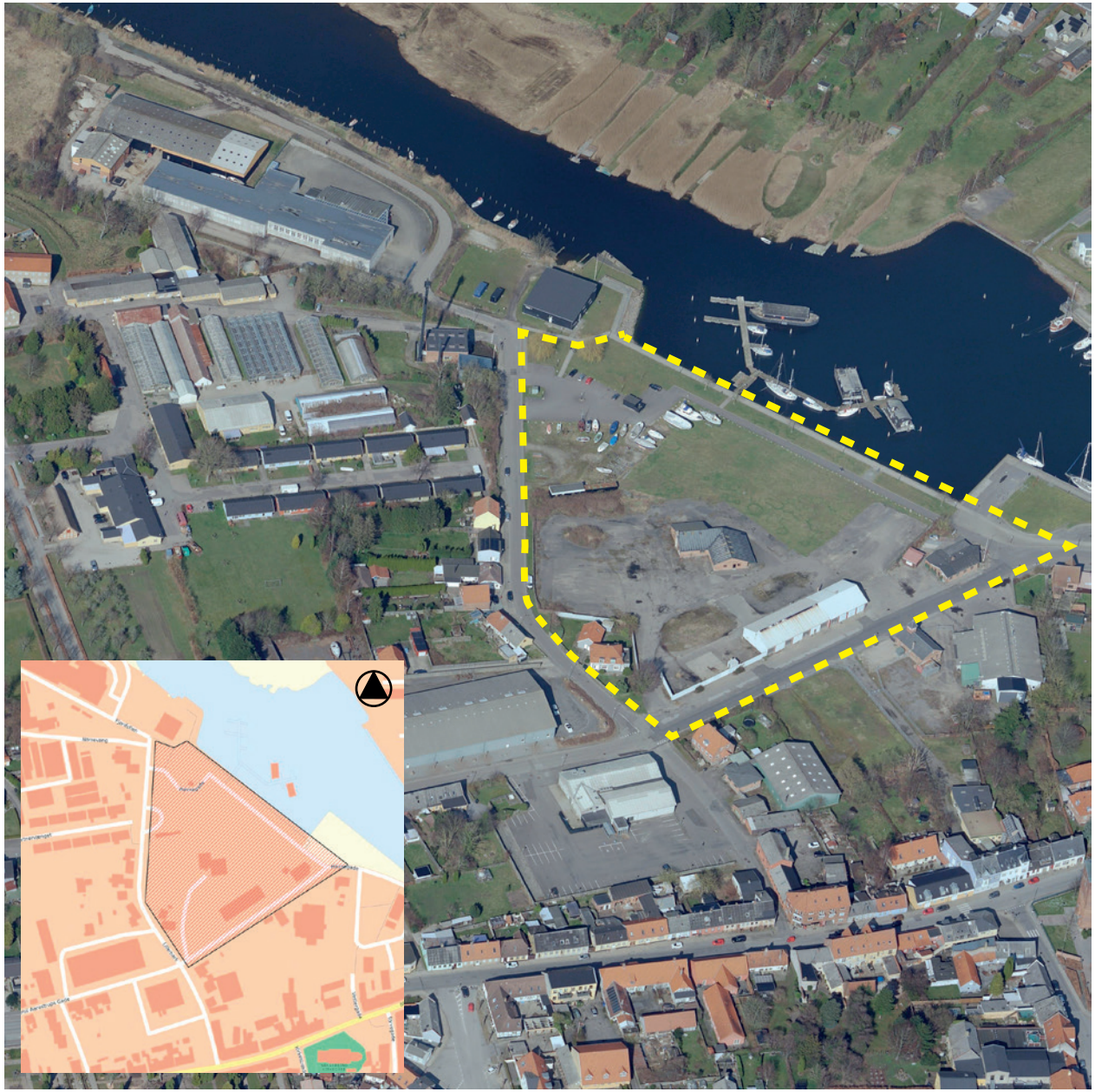
Areal: 25.000 m²

Boligtyper: Etagelejligheder og rækkehuse.

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Den nuværende kommuneplanramme regulerer ikke bebyggelsens omfang. Det foreslås at der fastsættes en bebyggelsesprocent på 60 for området. Dermed vil der kunne etableres ca. 150 lejligheder.

Kvaliteter: Den centrale placering i Sakskøbing og nærheden til vandet.

Udfordringer: Jordforurening.



Stubbeköbing havn

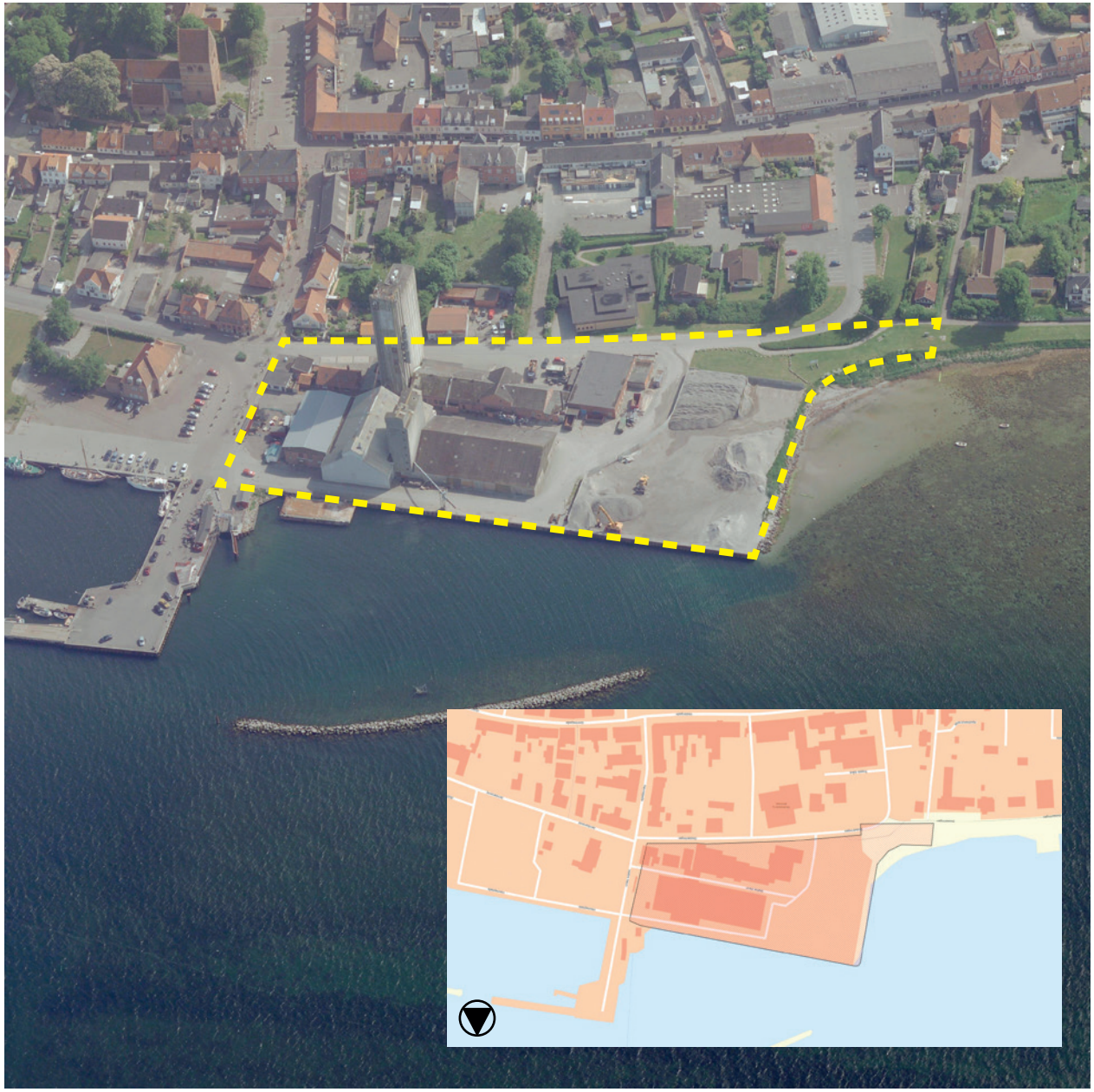
Området er i dag erhvervshavn, men bygningerne bruges kun i begrænset omfang. Allerede i sidste kommuneplan, blev arealet omtalt som potentiale for omdannelse til blandede byområde med kulturinstitutioner, offentlige funktioner o.lign. Vandet er en særlig kvalitet der kan anvendes.

Areal: 18.000 m²

Forslået bebyggelsesprocent og areal: Med den eksisterende tætte bygningsmasse og store skala, vil en bebyggelsesprocent på op mod 100 kunne indpasses i området.

Kvaliteter: Nærheden til vandet og udsigten er de største kvaliteter. Enkelte bygninger har kulturhistoriske værdier der evt. kan indpasses.

Udfordringer: Der findes meget bygningsmasse der vil skulle fjernes for at realisere ny bebyggelse.



Østre Skole

Efter sammenlægningen af de to skoler på Østerbro kan der ske fortætning af den flyttede Østerbro Skole. Arealet er på nuværende tidspunkt udlagt til offentlige formål, og skal udlægges til boligområde for en omdannelse. Der skal ved omdannelsen tages hensyn til de nærmeste naboer.

Areal: 20.000 m².

Boligtyper: Rækkehuse og etagelejligheder

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Området kan i dag bebygges med 55%, og det forventes at en fremtidig planlægning vil kunne bebygges op til 60%.

Kvaliteter:
Placeringen er helt centralt i Nykøbing tæt på centrum. En del af de eksisterende bygninger vil relativt let kunne omdannes til lejligheder.

Udfordringer: Nogle af de eksisterende bygninger er svære at udnytte, og der vil derfor være en stor omkostning forbundet med at nedrive disse.

Sundskolen

Arealet anvendes i dag til skole, men den flytter på sigt til nye lokaler. Området er derfor oplagt til omdannelse til alternative anvendelser som boliger

Areal: 38.500 m²

Boligtyper: Rækkehuse

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Arealet forslåes omdannet til rækkehuse. Der tages udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 45, som angivet i bygningsreglementet og der vil kunne etableres ca. 90 rækkehuse.

Kvaliteter:
Området er placeret tæt på den nye Sundskole og de offentlige funktioner i tilknytning hertil.

Udfordringer:
Nogle af de eksisterende bygninger er svære at udnytte, og der vil derfor være en stor omkostning forbundet med at nedrive disse.

Rådhusområdet

Arealet med det gamle rådhus er centralt placeret i Nykøbing. Arealet rummer i dag bl.a. Musikskolen, samt kommunens jobcenter. Sidstnævnte planlægges flyttet til Parkvej hvorfor arealet er oplagt til gentænkning. Området kan allerede i dag omdannes til boliger.

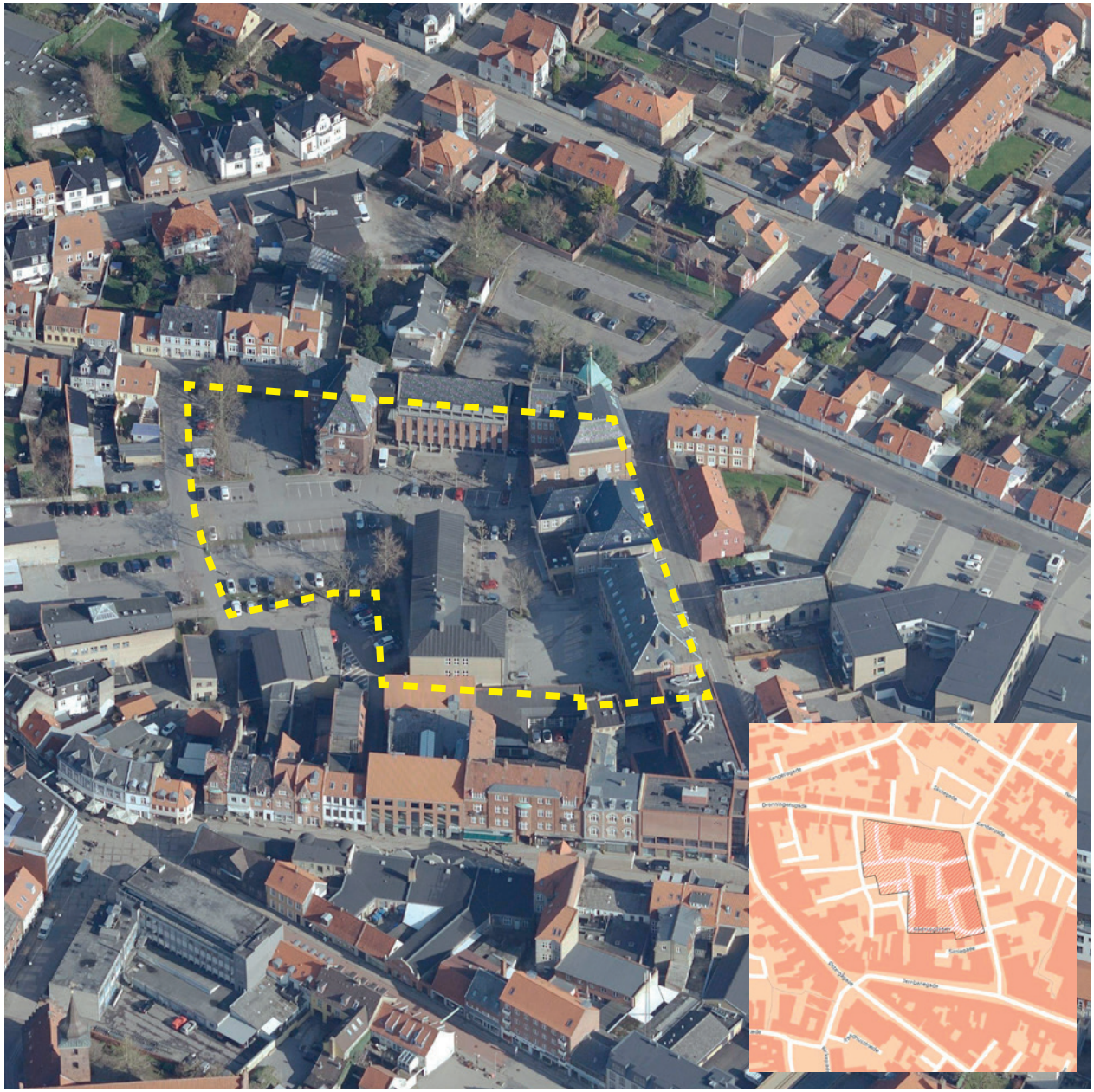
Areal: 8.400 m2

Boligtyper: Etageejendomme.

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Nuværende bebyggelsesprocent er omkring 96%. En fremtidig bebyggelsesprocent forslåes at være omkring 100%, hvilken giver mulighed for omkring 8350 etagemeter bebyggelse.

Kvaliteter:
Området er placeret meget centralt i Nykøbing Flere af bygningerne har bevaringsværdige kvaliteter.

Udfordringer:
Dele af arealet anvendes i dag som parkering for brugere af byen. Ved en byfortætning kan der være et øget behov for disse arealer. F.eks. skal der ved omdannelse/nybygning af boliger sikres friarealer og parkeringspladser til den enkelte bolig.



Hammerloden

Området anvendes i dag af kommunen til offentlige funktioner. Området er placeret i mellem både parcelhuse mod øst og etageboliger mod vest. Arealet kan allerede i dag omdannes til boliger ifølge kommuneplanen

Areal: 21.000m²

Boligtyper: Etagelejligheder og Rækkehuse

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Området er allerede omfattet af to forskellige kommuneplanrammer der giver mulighed for bebyggelsesprocenter på 55 og 40. Der vil kunne bygges ca. 60 rækkehuse og 80 lejligheder.

Kvaliteter:
Området er placeret centralt i byen med kort afstand til byens funktioner.

Udfordringer: Arealet er allerede bebygget og der skal bygges mange etagemeter for at få et rentabelt projekt.

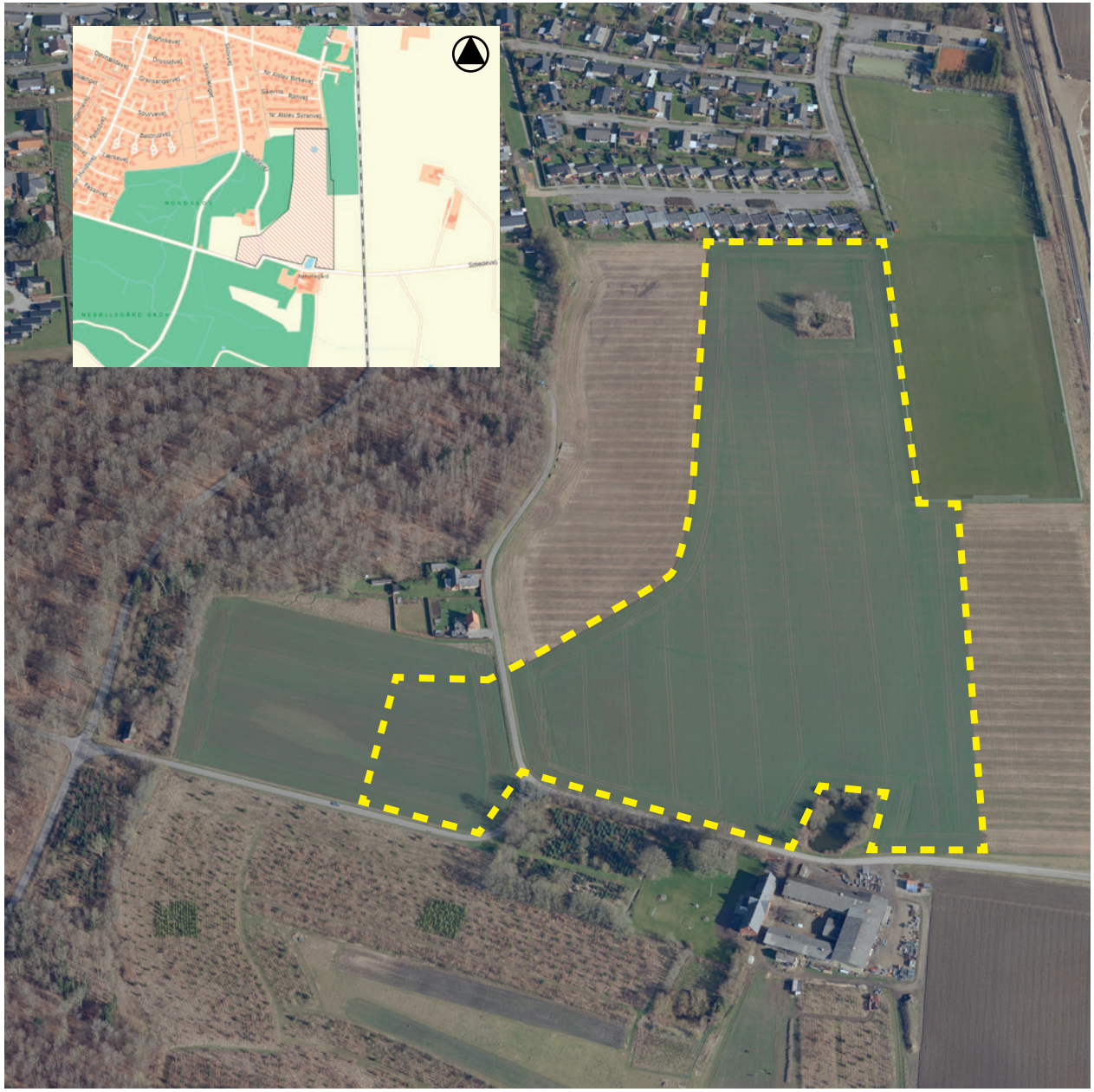
BOLIGOMRÅDER DER UDTAGES

Sakskøbing

Arealet er blevet udpeget til areal for en folkeskov. Idet der plantes fredsskov på arealet som helhed udgår det af planlægningen som boligområde.

Nørre Alslev

Arealet er blevet udpeget til areal for skovrejsning. Det vurderes at der findes øvrige områder i Nørre Alslev der kan anvendes til boligudvikling. Skovrejsningen sker i tilknytning til arealer, hvor der allerede er plantet skov tidligere.



NYE ERHVERVSOMRÅDER

Nørre Alslev - Afkørsel 43

Arealet ligger i forbindelse med det eksisterende erhvervsområde der er under udvikling. Der er stor nærhed til motorvejen og dermed adgang til såvel Tyskland som København. Området anvendes i dag til landbrugsområde.

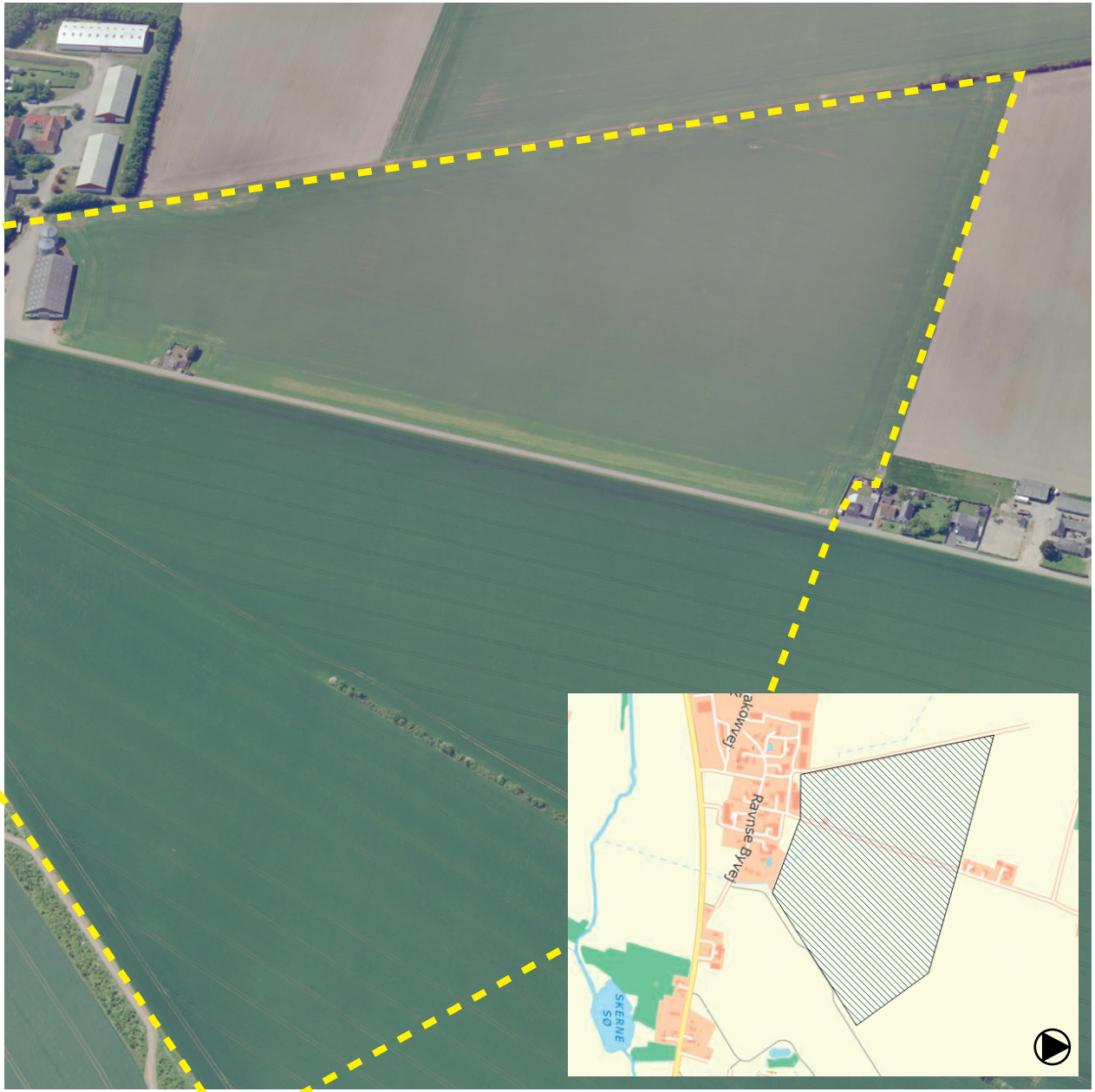
Areal: 350.000 - 35 ha.

Erhvervstyper:
Det eksisterende erhvervsområde er forbeholdt transporttungt erhverv. Et nyt område vil i højere grad også kunne åbnes op for andre typer af erhverv og dermed have en bredere appel.

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Bebyggelsesprocenten forslåes fastsat som det eksisterende område på 60%

Kvaliteter:
Et fladt område med forbindelse til både det nye område afkørsel 43 og det ældre erhvervsområde. Der kan potentielt skabes forbindelse til jernbanenettet.

Udfordringer: Byen Ravnse bliver omringet af erhvervsområde.



Eskilstrup - Afkørsel 44

Arealet ønskes udviklet til parkering for transporttungt erhverv. Arealet er i dag landbrugsareal og ejendomme der ligger ud til E55. Disse ejendomme er i visse tilfælde plaget af støj og kan med fordel afvikles hvis det ønskes af ejerne.

Areal: 452.000 m² - 45 ha.

Erhvervstyper: Arealet forbeholdes transporttungt erhverv og hovedsageligt parkering heraf. Herudover gives der mulighed for etablering af servicefunktioner i forbindelse hermed. Dette inkludere bl.a. overnatning, fitness, kiosk o.lign.

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Bebyggelsesprocenten forslåes fastsat til 60%.

Kvaliteter:
Nærhed til E47 og E55.
Fladt areal

Udfordringer: Der genereres en del trafik som vil skulle håndteres. Dette inkluderer indkørslen til området. Herudover skal naboerne sikres mod gener fra anvendelsen.

Eskilstrup - Afkørsel 44

Arealet ønskes udviklet til biogasanlæg. Arealet er i dag landbrugsareal og ligger ud til motorvejen E47

Areal: 22,6 ha.

Erhvervstyper: Arealet forbeholdes til biogas og erhverv der relaterer sig til den grønne omstilling.

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Bebyggelsesprocenten forslåes fastsat til 60%.

Kvaliteter:
Nærhed til E47 og E55, centralt placeret ift. at kunne modtage biomateriale.

Udfordringer: Der genereres en del trafik som vil skulle håndteres. Dette inkludererr indkørslen til området. Herudover skal naboerne sikres mod gener fra anvendelsen.

DLF

DLF ønsker at udvide deres fabrik og sikre de fremtidige muligheder. Der udvides ud på landbrugsareal. Arealet er i dag ikke erhvervsareal, og der er derfor begrænsede udvidelsesmuligheder.

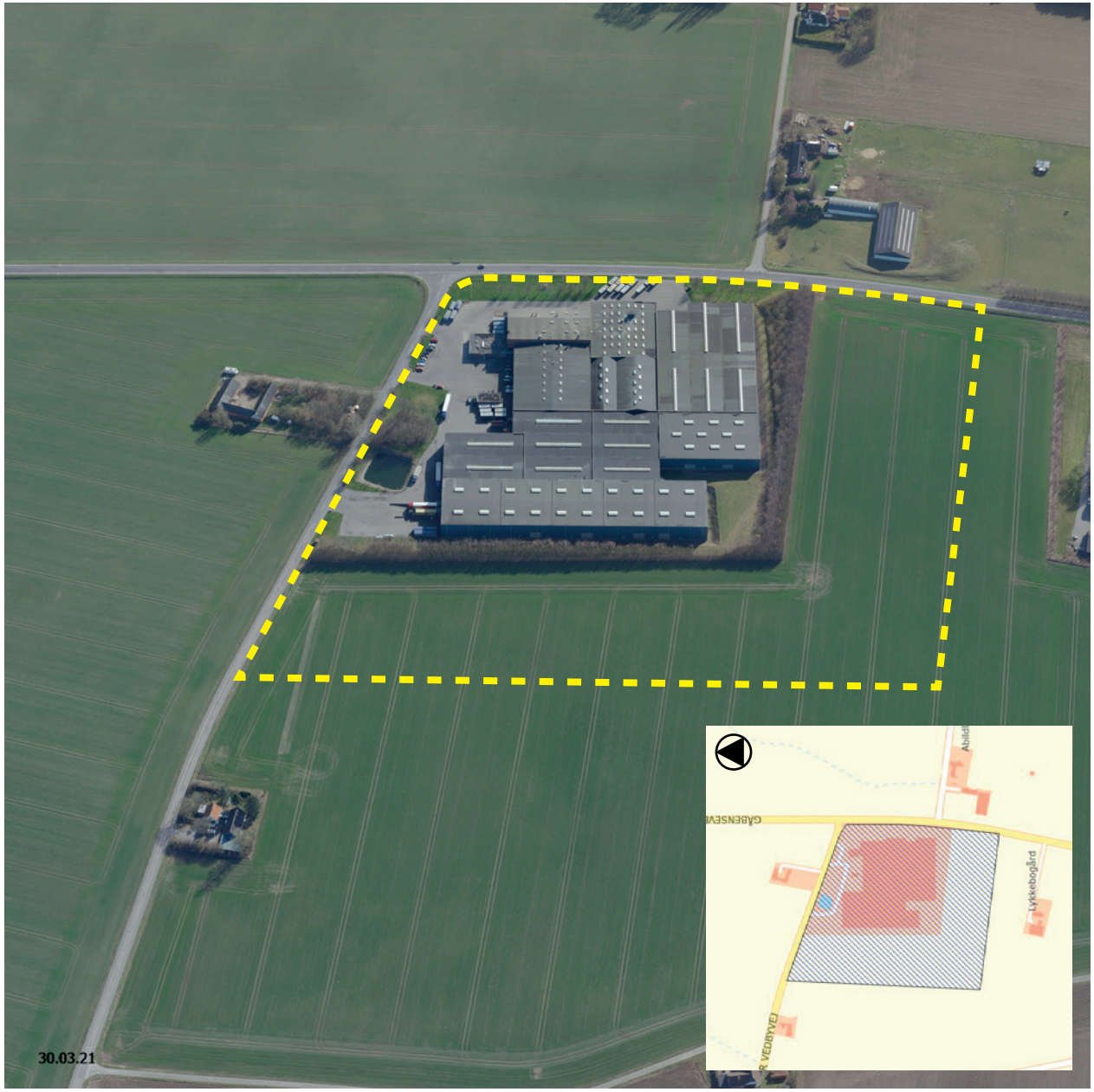
Areal: 100.000 m²

Erhvervstyper: Arealet forbeholdes erhverv der høre til landbrugsdriften og hvor en placering tæt på landbrug er en fordel.

Forslået bebyggelsesprocent og areal: Den nuværende lokalplan fastsætter en bebyggelsesprocent på 50. Denne forslås øget til 60 for hele området.

Kvaliteter: Placeringen er tæt på de nødvendige samarbejdspartere, samt i forbindelse med eksisterende erhverv.

Udfordringer: Virksomheden ligger alene i et område der ikke i dag er erhvervsområde.



Idestrup

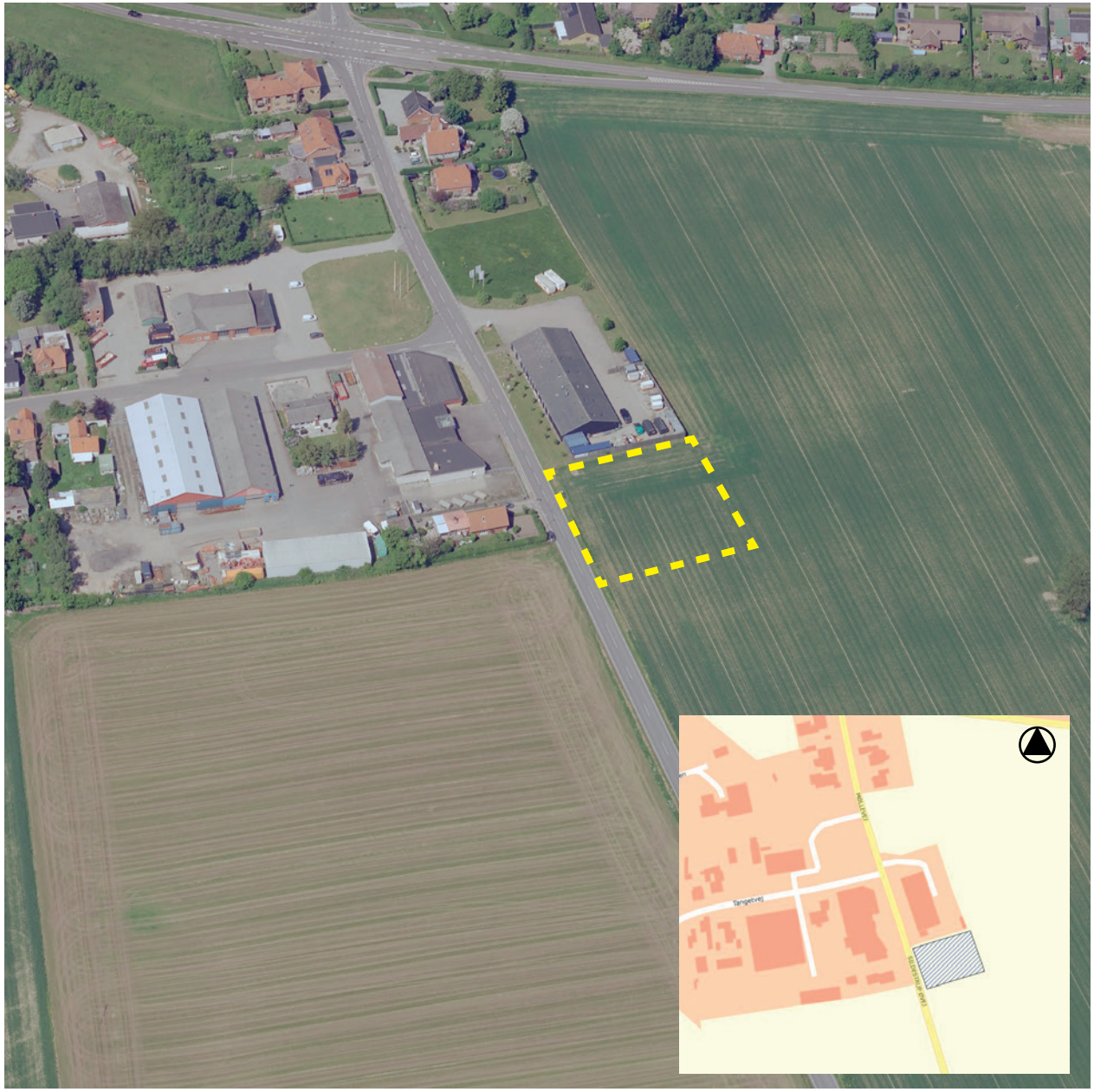
Idestrup El ønsker at udvide et mindre areal i noget der i dag anvendes til landbrug

Areal: 1721 m²

Erhvervstyper: Håndværksvirksomhed

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Den eksisterende bebyggelsesprocent på 30 påtænkes udvidet til dette areal

Kvaliteter:
I forbindelse med eksisterende erhvervsområde



NYE TURISTOMRÅDER OG UDVIDEDE ANVENDELSESMULIGHEDER

Marielyst Ferieresort

Området udlægges til ferieformål i form af ferieresort. Området udvikles med henblik på at skabe et område med blandede feriefunktioner som tropisk vandland og aktivitetsområder både indvendige og udvendige. Området er i forvejen udlagt til rekreative formål og ændres således overnatning bliver muligt.

Areal: ca. 100 ha.

Boligtyper: Ferielejligheder

Forslået bebyggelsesprocent og areal
Det forslåes at området som helhed ikke må overstige 20%. Der skal ved en nærmere planlægning defineres hvilke arealer der kan bebygges med hvilke bebyggelsesprocenter. Der planlægges for 500-750 feriehuse

Kvaliteter: Området ligger i forbindelse med den centrale del af Marielyst og dermed i forbindelse med områdets centrale funktioner.

Udfordringer: Indenfor området findes en række beskyttelseslinjer og zoner der skal indarbejdes i projektet. Dette gælder f.eks. beskyttede sten-, og jorddiger, beskyttet natur, kystnærhedszonen og kulturarvsarealer. Herudover skal regnvand og spildevand håndteres.

Godthåbs Alle

Arealet består delvist af et areal syd for Godthåbs Allé. Arealet er udlagt i landsplandirektiv til sommerhuse Marielyst Familiecamping ønsker at omdanne campingpladsen til sommerhuse over tid.

Areal: 81.400

Boligtyper: Blandede sommerhusstørrelser.

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Området forslået udstykket i forskellige grundstørrelser og med en bebyggelsesprocent på mellem 10 og 15%. Der skal i den nærmere planlægning tages nærmere stilling til hvordan de store og små sommerhuse ønskes placeret

Kvaliteter:
Området ligger placeret som nabo til eksisterende sommerhusbebyggelse, den eksisterende infrastruktur og identitet eventuelt kan udnyttes.

Marielyst Familiecamping

Arealet består af Marielyst Familiecamping og er omfattet af et landsplandirektiv, der giver mulighed for at overføre arealet til sommerhuszone. Marielyst Familiecamping ønsker at omdanne campingpladsen til sommerhuse over tid, eventuelt kombineret med feriecenter og tilhørende funktioner

Areal: 167.000

Boligtyper: Blandede sommerhusstørrelser.

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Området forslået udstykket i forskellige grundstørrelser og med en bebyggelsesprocent på mellem 10 og 15%. Der skal i den nærmere planlægning tages nærmere stilling til hvordan de store og små sommerhuse ønskes placeret

Kvaliteter:
Der findes flere søer i området, der kan anvendes som rekreative samlingssteder. Der findes en campingplads i dag, hvor de eksisterende stier, beplantning og stemninger kan udnyttes.

Marielyst Familiecamping - Perspektivområde

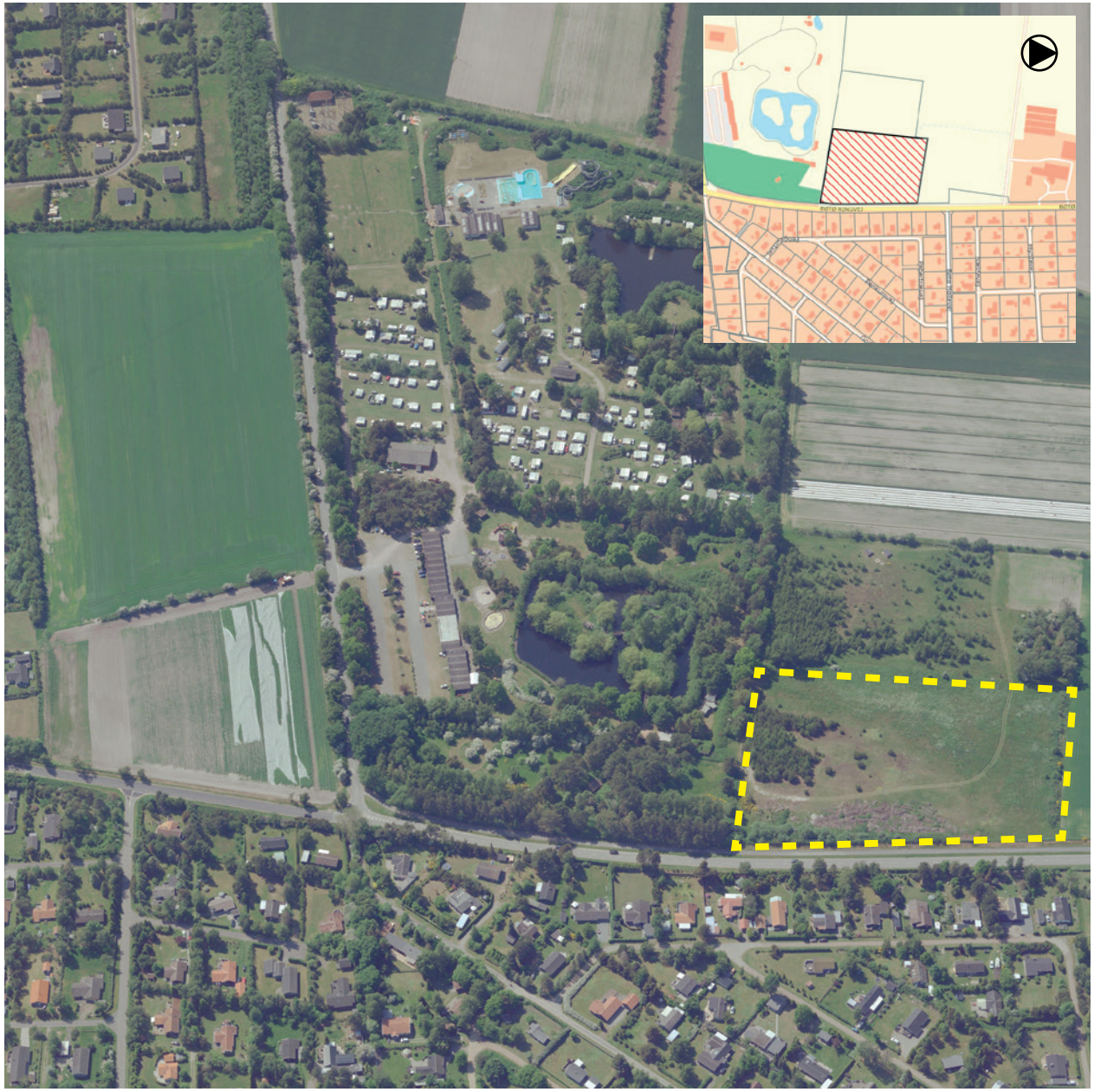
Et mindre areal i forbindelse med Marielyst Feriecamping kunne ikke udlægges ved seneste landsplandirektiv, da det var omfattet af en naturbeskyttelse i kommuneplanen. Arealet vurderes dog ikke at rumme nogle naturinteresser og udlægges som perspektivområde til fremtidig sommerhusområde.

Areal: 20.700

Boligtyper: Blandede sommerhusstørrelser.

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Området forslået udstykket i forskellige grundstørrelser og med en bebyggelsesprocent på mellem 10 og 15%. Der skal i den nærmere planlægning tages nærmere stilling til de store og små sommerhuse ønskes placeret

Kvaliteter:
Området ligger sig op af et område der skal overgå fra campingplads til sommerhuse og kan indpasses i en samlet udvikling



Elkenøre

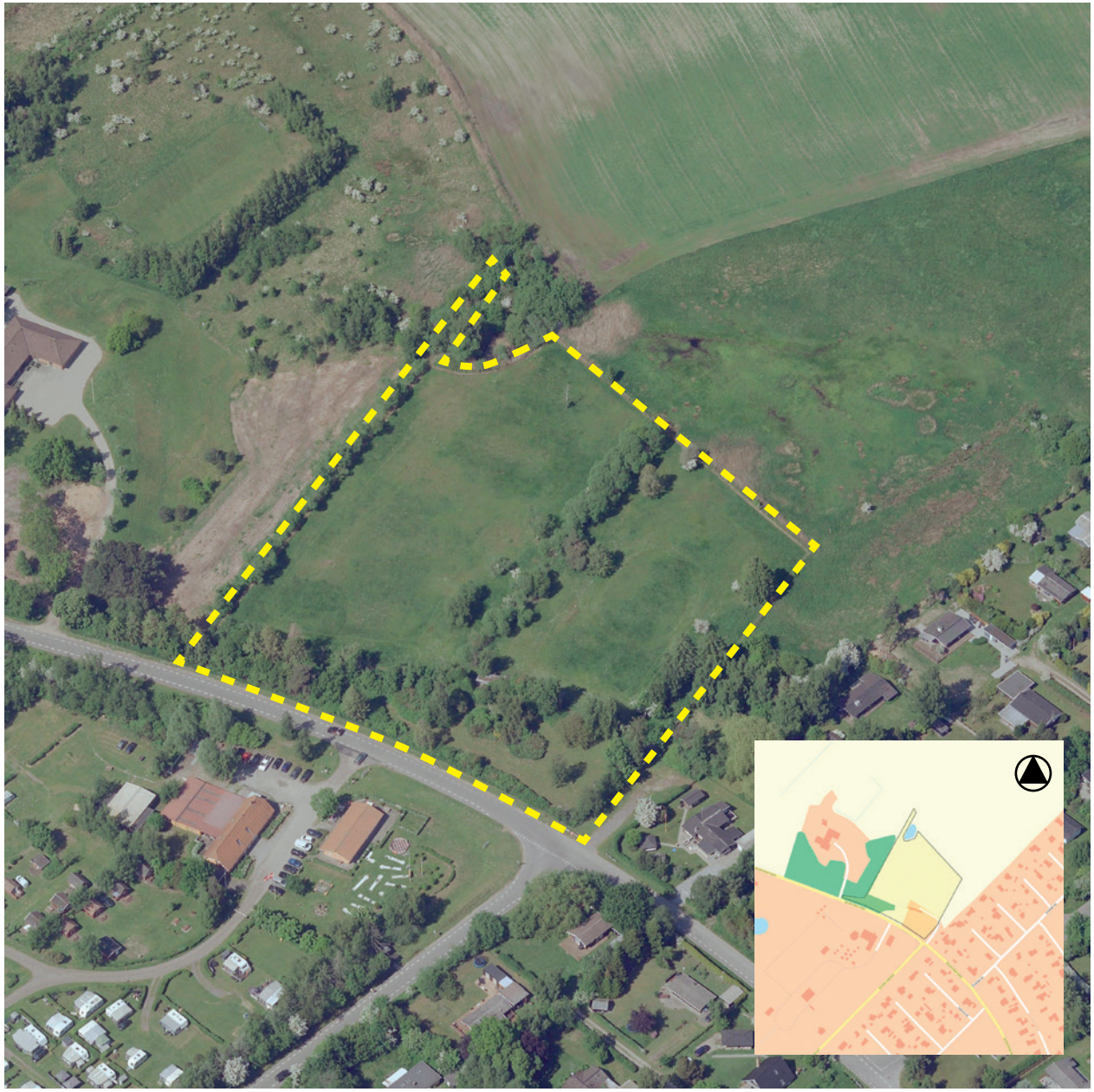
Området ligger imellem flere sommerhuseområder, der kun i nogle tilfælde er realiseret. Området ønskes realiseret af grundejer.

Areal: 20.494 m²

Boligtyper: Sommerhuse efter almindelige regler

Forslået bebyggelsesprocent og areal:
Det foreslås der tages udgangpunkt i bygningsreglementets standardbestemmelser om grundstørelse og bebyggelsesprocent. Der kan dermed bygges sommerhuse omkring 180m². Der vil kunne bygges omkring 10 sommerhuse.

Kvaliteter:
Området ligger 500m fra stranden. Arealet ligger op af et eksisterende naturbeskyttet område.



Udvidede feriemuligheder

I en række mindre områder i Marielyst og Gedesby er områderne udlagt til forskellige ferie-, og centerformål som ferielejligheder, butikker o.lign. På en række af disse områder ændres anvendelsen til også at/kun at kunne omfatte sommerhuse. Herudover gives der mulighed for at en Østersø camping også kan omdannes til sommerhuse.

Arealerne fremgår af kortet til højre.