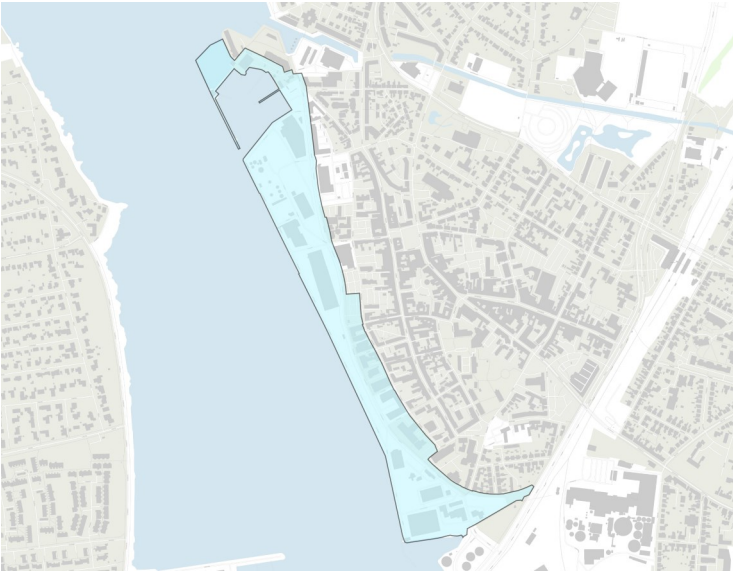


# TILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLAN 2023-2035

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2023 – 2035 omhandlende ny ramme for omdannelse af Nykøbing Falster havn.



Rammeafgrænsning for samlet rammeområde NYKF BE13.

## OMRÅDE NYKF BE13

### EKSISTERENDE FORHOLD

NYKF B60 udlægger området til

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **byomdannelsesområde**

Disse anvendelser giver ikke mulighed for etablering af detailhandel. Efter revidering af helhedsplanen for havnen, ønskes det, at give mulighed for butikker. Der ønskes desuden opført tæt-lav boligbebyggelse med en etagehøjde på 3. Hvis der ikke er angivet en max. højde og etageantal i kommuneplanrammen, er det normerne fremsat i kommuneplanen, som er gældende. Derfor stemmer anvendelsesbestemmelserne og ønskerne for boligbebyggelsen ikke overens med eksisterende ramme.

### FREMTIDIGE FORHOLD

Med dette kommuneplantillæg ændres rammeområdet NYKF BE13 til **blandede byfunktioner** med **byomdannelsesområde** som specifik anvendelse. Kommuneplantillægget har til formål at muliggøre omdannelsen af havnen i Nykøbing Falster.

### ANVENDELSE

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**.

Specifik anvendelse er angivet til **byomdannelsesområde**.

Boliger, offentlig service og administration, kontor- og serviceerhverv, liberalt erhverv, detailhandel, bebyggelse til offentlige formål, kulturinstitutioner, oplevelses- og leisure faciliteter (herunder hotel og konference), offentlige opholdsmuligheder, cafe- og restaurationsvirksomheder, lystbådshavn, parkeringsløsninger samt offentlige, rekreative byrum.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 1000 m<sup>2</sup>. Denne ramme gælder for området samlet. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 300 m<sup>2</sup> og for udvalgswarebutikker 200 m<sup>2</sup>.

### ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**.

## BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af området som helhed.

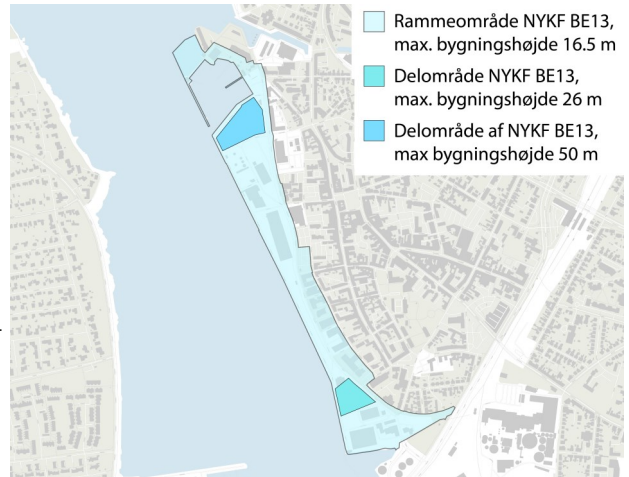
Maksimal højde er **16,5 m**.

Maksimal højde er **26 m** og **50 m** (gælder særligt udpegede områder).

Maksimal antal etager for tæt-lav boligbebyggelse er **4**.

Maksimal antal etager for øvrig boligbebyggelse er **5**.

Nybyggeri skal gives en udformning og placering, der er i overensstemmelse med områdets særlige karakter af havne-kvarter og under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i området. Bevaringsværdige bygninger skal udformes i henhold til bevaringsbestemmelser, særligt udpegede bevaringsværdige bygninger kan nedrives.



### For 'Byomdannelsesområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** for området som helhed.

Maksimal højde er **16,5 m**.

Maksimal højde er **26** og **50 m** for særligt udpegede områder.

Nybyggeri skal gives en udformning og placering, der er i overensstemmelse med områdets særlige karakter af havnekvarter og under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i området. Bevaringsværdige bygninger skal udformes i henhold til bevaringsbestemmelser, særligt udpegede bevaringsværdige bygninger kan nedrives.

## MILJØ

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

## UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning.

## INFRASTRUKTUR

Parkering: 1 parkeringsplads pr. bolig, gældende for tæt-lav såvel som etageboligbebyggelse.

## OPHOLDS- OG FRIAREALER

Åbne, rekreative, offentlige byrum skal udgøre minimum **30%** af boligetagearealet og minimum **10%** af erhvervs-etagearealet.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget endeligt af Guldborgsund Kommunes Byråd på møde den 10.10.2024.

Simon Hansen

Søren Bonde

Borgmester

Kommunaldirektør