

## Kystnær byzone

---

Den kystnære del af byzonen udgør ikke et præcist afgrænset område fastlagt ud fra en bestemt afstand til kysten. Afgrænsningen af kystnærhedszonen er baseret på om de topografiske og fremtidige bebyggelsesmæssige forhold betyder, at mulige anlæg vil påvirke kystlandskabet.

Den kystnære del af byzonen, som findes i Næstved og Karrebæksminde, er angivet i de specifikke rammer for lokalplanlægning.

Den kystnære del af byzonen omfatter allerede bebyggede bydele, som ligger tæt på kysten, samt arealer hvor ny bebyggelse og anlæg vil kunne påvirke kystlandskabet. De danske kystlandskaber er en enestående og begrænset ressource.

Den fremtidige udvikling i den kystnære del af byzonen skal derfor ske på baggrund af en grundig planlægning, der vægter samspillet mellem by, bebyggelsesstruktur og de kystlandskabelige værdier.

Planlægningen for bebyggelse og anlæg i den kystnære del af byzonen skal være kvalitetsbetonet. Natur og landskabshensyn skal gives høj prioritet. Samtidig skal de kulturmiljøinteresser, der knytter sig til byer og bebyggelse i den kystnære del af byzonen, sikres.

I forbindelse med lokalplanlægning for områder i den kystnære del af byzonen skal der, ved hjælp af visualiseringer og beskrivelser af bygninger og anlæg, redegøres for den påvirkning bebyggelse og anlæg medfører for omgivelserne.

Det skal gennem lokalplanlægning sikres, at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelig helhed. Der skal samtidig tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen, til naturinteresser på de omgivende arealer og til nødvendige infrastruktur anlæg, herunder havne.

Ved bygningshøjder, der afviger væsentligt fra den omgivende bebyggelse i området, skal der gives en planmæssig og funktionel begrundelse for en større højde.

I den gamle landsby Karrebæk og havnebyen Karrebæksminde, præget af traditionel lav bebyggelse, er det særdeles vigtigt at fastholde, at der ikke bygges over den generelle højdegrænse på 8,5 meter, der er fastsat for byggeri i kystnærhedszonen.

I området omkring Næstved Havn vil der kunne bygges både voluminøst og højt flere steder, samtidig med at der tages hensyn til omkringliggende boligområder. Der er generelt mulighed for at bygge højere end 8,5 meter i den kystnære del af byzonen omkring Næstved kanal.

Omkring den "Gl. Suså Arm" langs Appenæs i Næstved skal der tages hensyn til kulturmiljøet og de landskabelige forhold på den sydlige Suså Bred.

Det fastholdes derfor generelt, at der ikke må bygges i mere end én etage med udnyttet tagetage og i maksimalt 8,5 meters højde i området.

## Retningslinjer for Kystnær byzone

1. Planlægning for bebyggelse i de kystnære dele af byzonen forudsætter en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder og volumen. Vurderingen skal sikre at bebyggelsen indpasses i den kystlandskabelige helhed, at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivne arealer.
2. I forbindelse med planlægningen for den kystnære del af byzonen skal der tages hensyn til nødvendige infrastruktur anlæg, og landarealer til brug for fiskeri, havnedrift og lystbåde. Eksisterende kajarealer skal hovedsageligt forbeholdes havneformål.
3. I forbindelse med planlægning i den kystnære del af byzonen offentlighedens adgangs- og opholdsmuligheder sikres og forbedres. Herudover skal der i lokalplaner for kystnære byzoner redegøres for andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af landskabelige -, natur- og friluftsmæssige interesser.
4. Lokalplaner for den kystnære del af byzonen skal ledsages af en særlig redegørelse for den visuelle påvirkning af omgivelserne.
5. Der skal ved bygningshøjder over 8,5 m være en begrundelse for den større højde, hvis den afviger væsentligt i højde eller volumen fra eksisterende bebyggelse. I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i den kystnære del af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen af kysten. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse for det.