



Vedtaget den 25. august 2011

Bekendtgjort den 21. september 2011

Lokalplan 1000-51 EcoPark Rønnede - 1. etape



Lov om planlægning

Lov om planlægning samler alle reglerne om fysisk planlægning. Loven er senest revideret med lovbekendtgørelse (LBK) nr. 937 af 24. september 2009.

Zoneinddeling

Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Egentlig byudvikling kan kun finde sted i byzoner. Bebyggelse i områder, der er udlagt til sommerhusområder, må som udgangspunkt kun anvendes i sommerhalvåret og i kortere perioder om vinteren – byrådet har dog mulighed for at gøre visse undtagelser. Landzone kan fortrinsvis anvendes til jordbrug, fiskeri og rekreation. Overførsel af areal fra landzone til byzone eller sommerhusområde kan kun ske ved lokalplan.

Kommuneplan

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der fremover skal være boliger, erhverv, grønne områder, veje osv. I kommuneplanens rammedel fastlægges det overordnede indhold for lokalplanerne. Byrådet skal arbejde for, at kommuneplanen gennemføres.

Lokalplan

Lokalplanen (eller byplanvedtægten) er den mest detaljerede plan for anvendelsen og udseendet af et givet, mindre område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om bygningers anvendelse, deres udformning og placering. Vedtagne lokalplaner tinglyses på de ejendomme, der omfattes.

Byrådet har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan – og kan i et vist omfang dispensere fra lokalplaners bestemmelser.

Der skal tilvejebringes lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt i og indflydelse på planlægningen.

Byrådet kan inddrage offentligheden, før der udarbejdes forslag til en lokalplan. Et planforslag skal fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger, inden det kan vedtages endeligt. I denne periode kan enhver indsende kommentarer eller indsigelser til indholdet af planforslaget.

Klagevejledning i forhold til Lov om planlægning og Lov om miljøvurdering

Byrådets afgørelser i forbindelse med forslag til og vedtagelse af planforslag kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Der kan kun klages over retlige spørgsmål, som f.eks. overholdelse af procedureregler, gyldigheden af bestemmelser i planen osv. Der kan ikke klages over hensigtsmæssigheden og indholdet i planen.

Byrådets afgørelser i forbindelse med beslutninger om planforslaget skal miljøvurderes, evt. omfang af miljøvurderingen, manglende eller utilstrækkelig efterfølgende redegørelse og inddragelse af offentligheden kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen skal sendes til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på email til nmkn@nmkn.dk og klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt meddelt.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage. Der opkræves ikke et gebyr for klager jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer, dette gælder kun klager i henhold planloven.

Eventuelle søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven og lov om miljøvurdering, skal være anlagt inden 6 måneder, efter at afgørelsen er meddelt.

Lokalplan 1000-51

EcoPark Rønnede - 1. etape

Faxe kommune

Lokalplan for et erhvervsområde ved Sydmotorvejen, Rønnede

Indhold

REDEGØRELSE

Baggrunden for lokalplanen	side	5
Forhold til anden planlægning	side	9
Beskyttelsesinteresser	side	17
Miljøforhold	side	18
Miljøvurdering af planer og programmer	side	20
Tilladelser fra andre myndigheder	side	21

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	side	23
§ 2	Område og zonestatus	side	23
§ 3	Områdets anvendelse	side	24
§ 4	Udstykning	side	24
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	24
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	side	25
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	side	27
§ 8	Skiltning	side	27
§ 9	Tekniske anlæg, belysning og antenner	side	28
§ 10	Ubebyggede arealer	side	28
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side	29
§ 12	Grundejerforening	side	29
§ 13	Servitutter	side	30
§ 14	Lokalplanens retsvirkninger	side	30
§ 15	Vedtagelsespåtegning	side	30

BILAG:

- Principielle tværprofiler
- Kortbilag 1: Matrikelkort
- Kortbilag 2: Retningsgivende udstykningsplan
- Kortbilag 3: Beplantningsplan
- Kortbilag 4: Naturbeskyttelse og ledninger

Sammenfattende redegørelse af miljøvurdering



Illustration af landskabet omkring lokalplanområdet. Hver gråtone illustrerer en højde forskel på 2,5 m.

Lokalplan 1000-51

EcoPark Rønnede - 1. etape

Faxe kommune

Lokalplan for et erhvervsområde ved Sydmotorvejen, Rønnede

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at etablere et område ved Sydmotorvejen, vest for Rønnede, til erhverv inden for virksomhedsklasse¹⁾ 3-5, til fremstillings-, lager-, værksteds-, service og engrosvirksomhed samt administration. Området forbeholdes hovedsageligt til virksomheder der har et særligt transportbehov.

Områdets erhvervsprofil bygger på konceptet EcoPark Rønnede. Målet er at skabe et erhvervsområde, hvor virksomhederne samlet eller hver for sig repræsenterer en miljø- eller energidimension i deres produkter, services eller i virksomhedens eget værdigrundlag.

Ifølge kommuneplanen er det hensigten, at området skal udvikle sig til en attraktiv erhvervspark ved sydmotorvejen, der skal signalere erhvervsaktivitet og vækst i Faxe Kommune. Udover ovennævnte sikrer lokalplanen, at området med hensyn til arkitektur, beplantning og vedligeholdelse af udenomsarealer fremstår attraktivt.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nord for Gl. Rønnede og afgrænses mod vest af Sydmotorvejen, mod nord og sydøst af et bevaringsværdigt jord/stendige og mod øst af et matrikelskel. Området er på ialt 16,5 ha og omfatter matr. nr. 2h samt del af matr. nr. 1g, 2d og 9a alle af Rønnede By, Vester Egede, samt alle parceller der efter d. 5. maj 2010 udstykkes fra de pågældende ejendomme.

På grafikken til venstre ses en højdefremstilling af landskabet omkring Gl. Rønnede med bygninger og de vigtigste veje markeret. De lyse flader er højest, og der er en højdeforskel på 2,5 m for hver gråtone. Der er således 27,5 m. forskel fra det højeste punkt til det laveste i dette udsnit. Højde forskellene er således relativt store i området

Gl. Rønnede ses anlagt på en højderyg i øst-vestlig retning, syd for og sydøst for det med gult stiplede lokalplanområde. Helt mod øst ses den nyere del af Rønnede med det nuværende erhvervsområde nordligst.

Lokalplanområdet placeres på den nordlige del af den bakke hvor Gl. Rønnede er beliggende. I lokalplanområdet er et fald på 10 m mod nord. Det laveste punkt i lokalplanområdet er 10-12,5 m. lavere beliggende end Gl. Rønnede lige syd for. Det højeste punkt i Rønnede er yderligere 7,5 m højere end den vestlige del af Gl. Rønnede. Lokalplanområdet er dermed beliggende imellem 10 og 20 m. lavere end Rønnedes højeste punkt.

Fodnote 1) Jf. ”Håndbog om miljø og planlægning”, Miljøministeriet, 2004

Lokalplanområdet anvendes idag til jordbrugsformål. Store dele af området er idag påvirket af støj fra Sydmotorvejen. Belastningen ventes at stige med etableringen af Fehmernbælt forbindelsen. Områdets naturværdi er beskeden bl.a. fordi potentielle økologiske forbindelser afskæres af sydmotorvejen, Ny og Gl. Næstvedvej samt Vordingborgvej.

Området gennemskæres idag af Birkegårdsvej. Med lokalplanens realisering omlægges Birkegårdsvej og knyttes op på vejstrukturen i det kommende erhvervsområde. Birkegårdsvejs eksisterende trace fra den ældre del af Rønnede vil blive afblændet umiddelbart efter adgangsvejen til Birkegårdsvej 31.

Baggrund

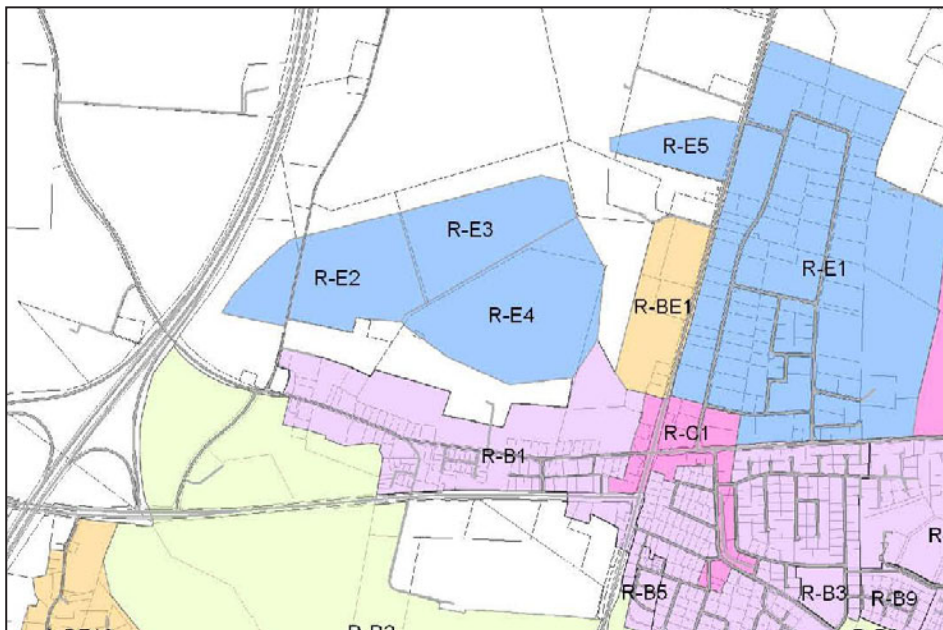
I maj 2009 vedtog Faxe Byråd tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2009 for Erhvervsområder i Faxe Kommune. Kommuneplantillægget tog forskud på arbejdet med Kommuneplan 2009, som blev vedtaget året efter i oktober 2010.

I kommuneplantillæg nr. 1 blev erhversudlæggene i de tidligere kommuneplaner for gl. Fakse, Haslev og Rønnede revurderet. Enkelte erhversudlæg blev taget ud af planlægningen og erstattet af et samlet erhversudlæg mellem Sydmotorvejen og Vordingborgvej nordvest for Rønnede. De ændrede erhversudlæg er siden indarbejdet i Faxe Kommuneplan 2009.

Det samlede erhversudlæg ved Rønnede er på knap 40 ha fordelt på fire rammeområder. Jf. Kommuneplanens rækkefølge bestemmelser skal der først udarbejdes en lokalplan for R-E2. Herefter kan de øvrige tre rammeområder R-E3, R-E4 og R-E5 lokalplanlægges og byggemodnes. Denne lokalplan omfatter hele rammeområde R-E2.

En række problematikker omkring potentielle miljøkonflikter mellem boliger og erhverv samt linieføringen af adgangsvejen til området mv. blev belyst i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 1.

Erhvervsområdet blev således opdelt i 4 zoner /rammeområder efter Miljøministeriets virksomhedsklasser. Rammeområde R-E2 og R-E3 blev udlagt til erhverv i virksomhedsklasse 3-5, dvs. virksomheder, der kan støje en del og som ikke er direkte forenelige med boligformål.



Kortet viser rammeområderne i den nordvestlige del af Rønnede jf. Kommuneplan 2009

Område R-E4 er tiltænkt virksomheder i virksomhedsklasse 1, som miljømæssigt er forenelige med boligformål. Endelig er rammeområde R-E5 udlagt til virksomheder i virksomhedsklasse 1-3 som f.eks. håndværks- og servicevirksomheder.

Udover opdelingen i virksomhedsklasser fastlægger kommuneplanen, at der skal opretholdes grønne kiler mellem erhvervsområdet og de tilstødende boligområder langs Gl. Næstvedvej og Vordingborgvej.

Forretningskoncept

COWI har på vegne af Faxe Byråd udarbejdet et forretningskoncept for det nye erhvervsområde, med arbejdstitlen "EcoPark Rønnede". Konceptet tager udgangspunkt i Byrådets vision for området, som det er beskrevet i Kommuneplantillæg nr. 1:

- at profilere Faxe Kommune som en globalt orienteret og miljømæssigt bevidst kommune,
- at skabe en samlet platform for profilering, udvikling og vidensdeling blandt mindre og mellemstore virksomheder med energi og miljø som fællesnævner.

For at realisere visionen skal erhvervsområdet understøtte og tiltrække:

- "virksomheder der har en klar profil med energi- og miljørelationer enten i deres kerneydelser eller som en vigtig del af deres værdigrundlag".
- "virksomheder med relationer og ambitioner på det internationale marked."

Cowi anbefaler, at ambitionsniveauet for bæredygtighed og miljøprofil lægges så området bliver attraktivt for det rette udsnit af virksomheder, men samtidig bør kommunen satse på forskellige typer virksomheder og ikke bestemte brancher.

EcoPark	Element	Indhold
Idegrundlag	Miljø/energi dimension i produkter og services eller værdigrundlag	Sektororientering mod leverandører inden for miljø og energi eller virksomheder med miljø- og energiprofil
Driver	Samlokalisering med virksomheder på samme marked	Nye faciliteter og services, ny markedsføringsplatform, nye forretningspotentialer og mulighed for videndeling og sparring
Virksomheder	Bred gruppe af industri-, service- og handelsvirksomheder	Levering af komponenter, moduler, systemer og rådgivning indenfor miljø- og energi

- *Idegrundlaget* i forretningskonceptet for EcoPark Rønnede er at virksomhederne i området samlet og hver for sig repræsenterer en miljø- eller energidimension i deres produkter og services, uden at de nødvendigvis danner en egentlig forsyningskæde. Alternativt skal virksomhederne have miljø- og energiforhold, som en del af deres værdigrundlag og/eller forretningsstrategi.

EcoPark Rønnede er derfor overvejende et erhvervsområde, der orienterer sig mod miljø og energi som sektor ved at samle leverandører af produkter, services og systemer i en særlig erhvervspark - eller ved at miljø- og energiforhold er en synlig del af værdigrundlag og forretningsprofil for virksomheden.

- *Det der driver* forretningskonceptet er samlokalisering af virksomheder, der leverer til det samme sektormarked eller har energi og miljø som en væsentlig del af deres forretningsprofil. Fordelene for virksomhederne i EcoPark Rønnede er:

- Adgang til fælles fysiske faciliteter og fælles servicefaciliteter
- Mulighed for fælles stabsfunktioner
- Potentiale for sparring, vidensdeling m.v. på tværs af virksomheder
- Mulighed for mindre virksomheder at være del af et større fællesskab
- Fælles markedsføringsplatform der giver større synlighed
- Nye forretningspotentialer hos og sammen med de øvrige beboere

- *Virksomhederne* i EcoPark Rønnede forventes at være en bred gruppe af små og mellemstore virksomheder; herunder filialer af store internationale miljø- og energivirksomheder, der leverer komponenter, moduler, systemer og rådgivning indenfor miljø- og energisektoren. Denne virksomhedstype kan suppleres med virksomheder fra andre brancher, der har et værdigrundlag eller en forretningsprofil, der baserer sig på udtalte energi- og miljøhensyn.

Fremtidige forhold

Det er Byrådets mål at EcoPark Rønnede skal signalere erhvervsaktivitet og vækst i Faxe Kommune. I overensstemmelse med COWI's forretningskoncept er der i lokalplanen fastsat krav der sikrer, at området skiller sig ud fra traditionelle erhvervsområder, via en bæredygtig /grøn profil.

Lokalplanområdet er hovedsageligt forbeholdt virksomheder med et særligt transportbehov. Det skyldes hensynet til en overordnet, statslig interesse i planlægningen om at begrænse erhvervsudvikling langs de danske motorveje.

Erhvervsområdet ved Rønnede anlægges ved en eksisterende byzone-by, og områdets samlede facadelinje ud mod Sydmotorvejen er begrænset. Det særlige transportbehov hos en virksomhed kan både omfatte tunge transportere og mange lette transportere med person- og varebiler. Der kan være tale om virksomheder indenfor både produktions-, transport- og servicebrancher.

Fælles for virksomhederne er, at der ligger både økonomiske, miljømæssige og trafikikkerhedsmæssige fordele i en lokalisering tæt på den overordnede infrastruktur.

Med hensyn til byggeri udstikker lokalplanen en linje hvor området kommer til at skille sig ud med en grøn profil, der kommer til udtryk i både arkitektur og indretning af arealer i øvrigt.

Arkitektonisk sikrer lokalplanen, at bebyggelsen i området fremstår ensartet som kubisk byggeri, dvs. firkantede bygninger med ikke synlig, eller lav taghældning. Bygningshøjden må generelt ikke overstige 10-12 m. Kun på de lavest beliggende arealer, i den nordøstlige del af området, gives mulighed for højlagre i op til 18 m højde.

Lokalplanen udlægger en facadelinje langs motorvejen og langs de interne veje. Bygningerne skal udstrække sig over mindst 50% af grundens bredde i facadebyggelinjen, og skal fremstå som hovedfacaden med store sammenhængende glaspartier, som skal udgøre mindst 1/3 af den samlede facades areal.

Facadebyggelinjen skal sikre et sammenhængende byrum langs de interne veje og at området fremstår repræsentativ, når man kører forbi og igennem området. Specielt ved passage på motorvejen er det vigtigt at erkende, at byggeriet skal indpasse sig i den landskabelige kontekst – kørsel på Sydmotorvejen er en "grøn oplevelse" på samme måde som fx Helsingørmotorvejen. Derfor må der nødvendigvis opstilles restriktive krav til facaderne, herunder glasset.

Facader skal fremstå i glatstøbt beton, puds, facadeplader o.l. Farvemæssigt skal facader udføres i sorte, brune eller mørke grå nuancer. Herudover anbefales det at tage udføres som "grønne tage", gerne kombineret med solenergianlæg. Tilsammen sikrer bestemmelserne, at byggeriet på en gang fremstår afdæmpet i landskabet, og området derved sender et stærkt signal om bæredygtige løsninger i overensstemmelse med COWI's forretningsprofil.

Udenomsarealerne i lokalplanområdet vil fremstå grønne. Vejene i lokalplanområdet udlægges i en bredde af 20 m, heraf 9 m kørebane bredde, 3 m fælles sti samt til allétræer i begge sider. Udlægget skal sikre mulighed for kørsel med modulvogntog.

Udover allétræer langs vejene, stiller lokalplanen krav til beplantning i området. De eksisterende jord/stendiger skal bevares. Området skal mod de omgivende marker og den eksisterende del af Rønnede afgrænses af et plantebælte, mens friarealet mod motorvejen skal indrettes med græs samt solitære træer og buske.

For undgå store befæstede arealer, og deraf følgende problemer i forbindelse med ekstrem nedbør, stiller lokalplanen krav om græsarmeringssten på P-arealer. Endelig skal P-arealer indrettes med træer.

Perspektivtegningen på side 10 -11 viser hvordan lokalplanområdet kunne se ud når området er fuldt udbygget.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen 2005 - Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

Regionplan 2005-2017 for Storstrøms Amt blev i 2007 ophøjet til landsplandirektiv, hvori forhold vedr. vand og råstoffer stadig er reguleret. Retningslinjer for beskyttelse af grundvand i OSD områder er fastsat i retningslinje 6.13.1 nummer 2 - 4.

2. I OSD områder og i indvindingsoplande til almene vandværker uden for OSD må arealanvendelsen normalt ikke ændres til en mere grundvandstruende art. I undtagelsestilfælde skal der stilles skærpede krav til virksomheders indretning, overvågning og drift, som sikrer, at grundvandet ikke forurenes. Tiltag, der øger grundvandsbeskyttelsen, skal fremmes.

3. Gennem kommune- og lokalplanlægningen samt arealadministrationen i øvrigt skal grundvandsressourcen sikres mod forurening. Ved byudvikling skal der tages nødvendigt hensyn til grundvandsbeskyttelsen og vandindvindingsanlæg. I kommune og lokalplanerne skal der derfor redegøres for de overvejelser og nødvendige tiltag, som sikrer grundvandsbeskyttelsen og vandressourcerne.

4. Amtsrådet (nu Faxe Kommune) vil som udgangspunkt ikke meddele tilladelser til nedsivning af spildevand i OSD. Undtagelsesvis vil tilladelse dog kunne meddeles i særlige tilfælde efter en konkret vurdering af forureningsrisici, hydrogeologiske forhold og indvindingsforhold.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Området er dog prioriteret lavt som indsatsområde for grundvandsbeskyttelse, da størstedelen af området ligger udenfor indvindingsoplande til aktive vandboringer.

Grundvandsdannelsen er høj i området og grundvandet er overvejende velbeskyttet. Strømningsretningen for grundvandet foregår i området fra vest til øst. Mellem Gl. Næstvedvej og Næstvedvej lige syd for området findes to indvindingsboringer med indvindingsopland syd for Næstvedvej. I områdets nordøstlige del ligger en privat boring. Omkring disse boringer skal afstands kravene i DS441/442 overholdes.



senere etaper af erhvervsområde

lokalplangrænse

ny vej (A)

vej type (B)

gasledning med 10 m servitusbælte

eksisterende levende hegn

grøn k

Moforvej E47/E55

gasledning med 10 m servitusbælte

grøn bælte



I en 300 meters zone omkring de nævnte boringer må arealanvendelsen ikke ændres til en mere grundvandstruende art og det tilstræbes at afvikle grundvandstruende aktiviteter på arealerne.

Lokalplanområdet er udlagt til til erhverv indenfor virksomhedsklasse 3-5. Det er således muligt at etablere levnedsmiddelvirksomheder, farve- og lakvirksomheder, betonfabrikker og lignende erhverv, der benytter olieprodukter, kemikalier mv. som kan udgøre en risiko for grundvandsressourcen. Jf. regionplanens retningslinjer er der derfor i lokalplanens §§5 og 9 fastsat bestemmelser der skal sikre grundvandsressourcen.

På den baggrund, vurderes den planlagte anvendelse til erhverv indenfor virksomhedsklasse 3-5 ikke at true grundvandsressourcen.

Kommuneplan 2009 - Vejadgang til erhvervsområdet

I Faxe Kommuneplan 2009 er der reserveret areal til en ny vej nordvest om Rønnede, som skal betjene det nye erhvervsområde. Vejreservationen forløber skråt gennem området fra Vordingborgvej i nordøst til Slettehavevej/ Gl. Næstvedvej i sydvest. Herfra drejer vejen mod sydøst mod Ny Næstvedvej øst om Rønnede Golfklub. Kommuneplanens vejreservation har til formål at sikre, at der ikke etableres byggeri mv., som kan forhindre anlæg af denne vej.

I lokalplan 1000-51 er vejen nu lagt længere mod syd – midt gennem området i stedet for i områdets nordlige kant. Fra lokalplanområdets sydvestlige grænse ned mod Ny Næstvedvej er der fortsat mulighed for at følge kommuneplanens reservation til en vej øst om golfklubbens klubhus, men jf. nedenstående er det mest sandsynligt, at den nye adgangsvej vil tage udgangspunkt i den eksisterende vej Højen.

Ændringen af vejens linjeføring inde i lokalplanområdet kan ske uden yderligere kommuneplanlægning, men for at sikre en sammenhængende omfartsvej, har Byrådet med kommuneplantillæg nr. 2 justeret vejreservationen fra erhvervsområdet til Vordingborgvej. Benyttelse af Højen til ny adgangsvej forudsætter ingen vejreservation i kommuneplanen, da der er tale om en eksisterende vej.

Lokalplanens udstykningsplan er udformet, så det vil være muligt at gennemføre begge alternativer for en linjeføring af vejen ned mod Ny Næstvedvej (se kortbilag 2). Faxe Kommune er fortsat i dialog med Vejdirektoratet om at finde den mest optimale løsning.

I forbindelse den offentlige høring af planforslagene sendte Vejdirektoratet et høringssvar. Heraf fremgår det, at Vejdirektoratet har undersøgt muligheden for at samordne adgangsvejen med Sydmotorvejens rampeanlæg i en rundkørsel. Undersøgelsen viser, at det hverken trafiksikkerheds- eller fremkommelighedsmæssig er en brugbar løsning at anlægge en 5 benet rundkørsel på dette sted.

Af høringssvaret fremgår det ligeledes, at Vejdirektoratet er åben overfor kommunens overvejelser om, at benytte den nuværende vej "Højen" som adgang fra Ny Næstvedvej.

På den baggrund bad Faxe Kommune i sommeren 2011 COWI om at udarbejde et vejprojekt, hvor adgangsvejen de første 2-300 m benytter Højen for derefter at køre henover eller vest om Gl. Næstvedvej 64. Projektet viser, at en adgangsvej over Højen vil være teknisk og miljømæssigt mulig.

Kommuneplan 2009 - Rammer for erhvervsområder

I Kommuneplan 2009 er områdets anvendelse fastlagt til erhvervsformål og offentlige funktioner. Kommuneplanen fastlægger bl.a. følgende generelle rammer for lokalplaner for erhvervsområder:

- Der må ikke etableres boliger i udlagte erhvervsområderne
- For de angivne maksimale bygningshøjder gælder, at en større punktvise højde kan tillades, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.
- Lokalplaner kan fastlægge rammer for arkitektonisk udtryk af erhvervsbygninger i nye erhvervsområder. Bestemmelserne skal især fokusere på bygningen og grundens ydre udtryk for at sikre, at erhvervsområdet får en høj arkitektonisk kvalitet og derfor fremstår attraktivt.

Kommuneplan 2009 - Rammer for parkering

Som hovedregel er det grundejerens ansvar, at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser (inkl. manøvreareal) på den enkelte ejendom.

I erhvervsområder skal der ved nybyggeri og ombygninger etableres p-pladser efter følgende minimums bestemmelser:

- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til kontor, liberale og service erhverv
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til produktion og håndværk
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til lagerbygninger

Kommuneplan 2009 - Rammer for indfaldsveje til byerne

Ifølge Kommuneplanens generelle rammer skal "Lokalplaner for bebyggelse langs indfaldsvejene til kommunens byer fastsætte bestemmelser, som sikrer, at dominerende reklamer, skiltning, oplag og hegning mv. undgås langs indfaldsvejene."

Adgangsvejen (A) i fremtiden vil fungere som en omfartsvej fra Vordingborgvej til Ny Næstvedvej, hvorfor der er fastsat krav om ovennævnte forhold i lokalplanen.

Skiltning mod sydmotorvejen er underlagt naturbeskyttelseslovens regler om skiltning i det åbne land. Vejdirektoratet er myndighed langs statsvejnettet - herunder sydmotorvejen. Opsætning af reklameskiltning inden for lokalplanområdet, som kan ses fra Sydmotorvejen, skal derfor forelægges Vejdirektoratet inden opsætning.

Kommuneplan 2009 - Specifikke rammebestemmelser

For hvert område i kommunen, fastsætter kommuneplanen rammer, for de bestemmelser, der kan/skal indeholdes i en lokalplan inden for det pågældende område, f.eks. anvendelse, bebyggelseprocent, bygningshøjder m.v..

Lokalplanen ligger indenfor rammeområde R-E2 ved Sydmotorvejen

Rammeområde R-E2 ved Sydmotorvejen

Anvendelse: Erhvervsområde

Bebyggelsens art: Erhvervsformål herunder værksteder, lager, maskinfabrik, mindre industri. Virksomhedsklasse 3-5. Forbeholdes hovedsageligt til virksomheder, der har et særligt transport behov.

Maks. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: 50

Maks. bygningshøjde: 8,5 m

Maks. antal etager: 1

Bemærkninger: I områderne nærmest motorvejen skal det sikres, at vejledende grænseværdier for støj fra motorvejen kan overholdes.

Den gennemgående vej fra Vordingborgvej til Næstvedvej skal belægges med støjsvag asfalt. Ved vejens passage af Gl. Rønnede skal der etableres fornøden støjskærm og/eller støjvolde.

Der skal tages fornødent hensyn til fordelingsledningen til naturgas.

Fremtidige zoneforhold: Byzone

I forbindelse med arbejdet med lokalplanen er det fundet hensigtsmæssigt at åbne mulighed for etablering af et højlager i en del af lokalplanområdet. På den baggrund er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 2, der dels justerer områdets fysiske afgrænsning, dels justerer de i kommuneplanen fastsatte rammer for bebyggelsens omfang. De nye rammebestemmelser er som følger:

Rammeområde R-E2 ved Sydmotorvejen

Anvendelse: Erhvervsområde

Bebyggelsens art: Erhvervsformål herunder værksteder, lager, maskinfabrik, mindre industri. Virksomhedsklasse 3-5. Forbeholdes hovedsageligt til virksomheder, der har et særligt transport behov.

Maks. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: 60

Maks. bygningshøjde: 12 m, i den nordøstlige del af området dog maks. 18 m

Maks. antal etager: 3

Bemærkninger: I områderne nærmest motorvejen skal det sikres, at vejledende grænseværdier for støj fra motorvejen kan overholdes.

Ved den gennemgående vej fra Vordingborgvej til Næstvedvejs passage af Gl. Rønnede skal der etableres fornøden støjskærm og/eller støjvolde.

Der skal tages fornødent hensyn til fordelingsledningen til naturgas.

Fremtidige zoneforhold: Byzone

Kravet om støjsvag asfalt på den gennemgående vej er udgået i de nye rammer. Baggrunden er at vejen med denne lokalplan udlægges midt i rammeområdet og omgivet af virksomheder til begge side. Dermed får området bykarakter og hastighedsgrænsen vil blive fastsat til 50 eller 60 km/t. Støjasfalt har kun ringe effekt ved hastigheder under 70 km/t.

Plan & Agenda 21 strategi 2008 - Gode rammer for byudvikling

I Plan & Agenda 21 strategi 2008 har byrådet vedtaget, at kommunen skal arbejde for en grøn byudvikling. Der skal indarbejdes nye naturelementer i byudviklingen, eksempelvis grønne kiler, småplantninger eller vandelementer.

I lokalplanen er der fastsat bestemmelser om græsarmeringssten på p-arealer, plantebælter eller vedligeholdelse af eksisterende levende hegn rundt om lokalplanområdet, alleé/ træer langs områdets veje samt at ubebyggede arealer befæstes eller vedligeholdes som have/ grøntfriareal.

Varmeplanen

Lokalplanens område ligger udenfor energidistrikterne i gældende varmeplan. Kommunes varmeplan.

Faxe Kommune stiller, via § 15, stk. 2 pkt. 11 i Lov om planlægning, krav om at bebyggelsen i området har tilslutningspligt til kollektive varmforsyning i form af naturgas. Såfremt såfremt bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri skal der gives dispensation herfra.

Lokalplanen stiller krav om at bebyggelse til kantine, kontor, mødelokale o.lign. skal opføres som lavenergibyggeri, L2 eller bedre, ift. det til enhver tid gældende L2-niveau ved opførelstidspunktet, jf. bygningsreglementet.

Vandforsyning og spildevandsafledning

Lokalplanområdet vil blive forsynet med vand fra Rønnede Vandværk.

Lokalplanområdet ligger uden for eksisterende og planlagte kloakplande i spildevandsplan 2002-2013 for Rønnede Kommune. Området planlægges separat-kloakeret med krav om tilslutning for regn- og spildevand. Tagvand kan tillades afledt til nedsivning.

Separatkloakering foretages af Faxe Spildevand. Spildevand ledes til Kongsted Rensningsanlæg, som kan anvendes til behandling af spildevand fra det nye erhvervsområde. Kongsted Rensningsanlæg er ikke dimensioneret til at behandle særlig forurenede spildevand, hvilket medfører, at virksomheder med særlig forurenede spildevand kan få krav om rensning af spildevandet inden tilledning til spildevandsledning.

Regnvand (overfladevand og evt. tagvand) ledes til et regnvandsbassin, som placeres uden for lokalplanområdet. Regnvandsbassinet får afløb til Suså-systemet.

Grønne tage

Det anbefales at tage udføres som grønne tage bestående af blandinger af mosser og stenerter eller stenerter og græsser. Sådanne tage har en lav vægt, ca. 50 kg/ m², tåler tørke og kræver stort set ingen vedligeholdelse.

Ifølge København Kommune har grønne tage har følgende fordele:

- de kan tilbageholde 85 % af den maksimale regnvandsafstrømning i de første par timer af en nedbørsbegivenhed og kan reducere den samlede afstrømning med 60 %
- giver en afkølede og isolerende effekt på bygningen og mindske refleksionen.
- bidrage til en visuel og æstetisk arkitektonisk variation,

- fordobler tagets levetid, da tagmembranen er beskyttet mod UV-strålernes nedbrydende effekt.
- kan med fordel kombineres med solceller, da grønnetage har en lokalt kølende effekt der optimerer solcellernes funktion. Det skyldes at solcellers virkningsgrad aftager ved stigende temperatur.
- endelig sender grønne tage et stærkt visuelt signal/ "brand" om bæredygtige og klimavenlige løsninger

Etablering af grønne tage er umiddelbart dyrere end traditionelle tagløsninger, men er på længere sigt billigere. Grønne tage vil koste fra 600 kr./ m² mere end traditionelle tagløsninger. I fx. større boligkomplekser svarer det til under 0,5 % pr. kvadratmeter i ekstra anlægsomkostninger for etagebyggeri over tre etager.

For denne ekstra investering opnås et tag med fordoblet levetid og et byggeri, der sammen med andre tiltag, bidrager til klimatilpasning og bæredygtige løsninger.

Beregninger fra Københavns Kommune viser at der på kort sigt vil være merudgifter til anlæg. Men på længere sigt vil grønne tage være økonomisk fordelagtige, fordi den forlængede levetid af tagene samt energifordelen giver besparelser.

Belysningspolitik for Faxe Kommune

Belysningen på veje, stier samt opholds og parkeringsarealer skal udføres i overensstemmelse med retningslinjerne i Faxe Kommunes Belysningspolitik, som blev vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget 27.08.2009.

Faxe Kommunes vision for den offentlige belysning kan indeholdes i følgende fire målsætninger: Trafiksikkerhed, Tryghed, Æstetik og Energieffektivitet. Faxe Kommune sikrer, at retningslinjerne i belysningspolitikken følges.



Grønt tag med stenurter på Fords lastbilfabrik i Michigan (Kilde: www.businessweek.com)

BESKYTTELSESINTERESSER

Naturgasledning

Lokalplanområdet gennemskæres af en naturgasledning – en såkaldt fordelingsledning af stål, med et gastryk på ca. 19 bar (se kortbilag 2).

Ledningens placering er tinglyst på arealet, med et *servitútbælte* på 2 x 5 meter omkring ledningens midte. Inden for servitútbæltet må der ikke opføres nogen form for bebyggelse, plantes træer med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde der kan være til gene for ledningsanlægget – fx må der ikke placeres hegnspæle o.lign. i en dybde over 60 cm .

For bebyggelse gælder, at ingen del af bygningen må anlægges i servitútbæltet - heller ikke udhæng, tagrender mv.

Lokalplanens udstykningsplan giver mulighed for, at arealer inden for servitútbæltet udlægges til grønt opholdsareal, vej, parkering o.lign. Befæstede arealer over naturgasledningen må anvendes til udendørs oplag, dog ikke permanente oplag som fx støjvolde o.lign.

DONG Energy, Gas Distribution A/S har godkendt den principielle udstykningsplan i lokalplanen under følgende betingelser:

- inden jordarbejdet startes skal fordelingsledningens placering påvises af DONG Energy, Gas Distribution A/S,
- Der må ikke foretages gravearbejde i ledningens servitútbælte uden forudgående aftale med DONG Energy, Gas Distribution A/S,
- Jorddækningen over naturgasfordelingsledningen må ikke reduceres,
- Der må ikke ske opfyldning eller oplagring af jord eller andet materiale inden for servitútbæltet, fx må der ikke etableres en støjvold i servitútbæltet
- I forbindelse med anlægsarbejder skal køreveje over fordelingsledningen udføres med fast belægning, som minimum stålplader.
- Retablering efter evt. reparationer af fordelingsledningen vil DONG Energy Gas Distribution A/S kun forpligte sig til at reetablere til samme standard som i dag, dvs. landsbrugsjord,
- Der kan etableres veje og parkeringsarealer over fordelingsledningen. Det skal sikres at der ikke sker sætninger af arealet omkring fordelingsledningen pga. blød bund.
- Retningslinjer i folderen "Pas på gasledningerne!²⁾" skal følges.

Udover servitútbælter arbejder folderen "Pas på gasledningerne!" med begreberne risikozoner og sikkerhedszoner. Ifølge DONG er omhandlende gasledning ikke omfattet af yderligere afstandszoner end de 2 x 5 meter der er fastlagt for servitútbæltet.

Vejbyggelinje

Langs sydmotorvejen er tinglyst en byggelinje med Vejdirektoratet som påtaleberettiget iht. Lov om offentlige veje. Anlæg af bebyggelse og fast anlæg, herunder støjvolde i byggelinjeareal vil kræve Vejdirektoratets dispensation i hht. vejlovens §42.

Fodnote 2) Udgivet af de danske naturgasselskaber og Københavns Energi, 6. udgave, 2007. http://www.dgc.dk/publikationer/brochurer/pas_paa_gasledningerne.pdf

Beskyttede sten og jorddiger

Indenfor lokalplanens område befinder der sig idag sten- og jorddiger (Kortbilag 4), der er beskyttet mod tilstandsændring, jf. Museumsloven §29a. Beskyttelsen bortfalder når området overføres til byzone.

Det er opfattelsen at diget fortsat bør bevares af kulturhistoriske hensyn, derfor bør der kun ske gennembrydning når det vurderes at være meget nødvendigt for udviklingen af infrastrukturen.

I lokalplanen er fastsat bestemmelser om at bebyggelse og hegn skal overholde en respektafstand til diget på minimum 2 m målt fra digefod.

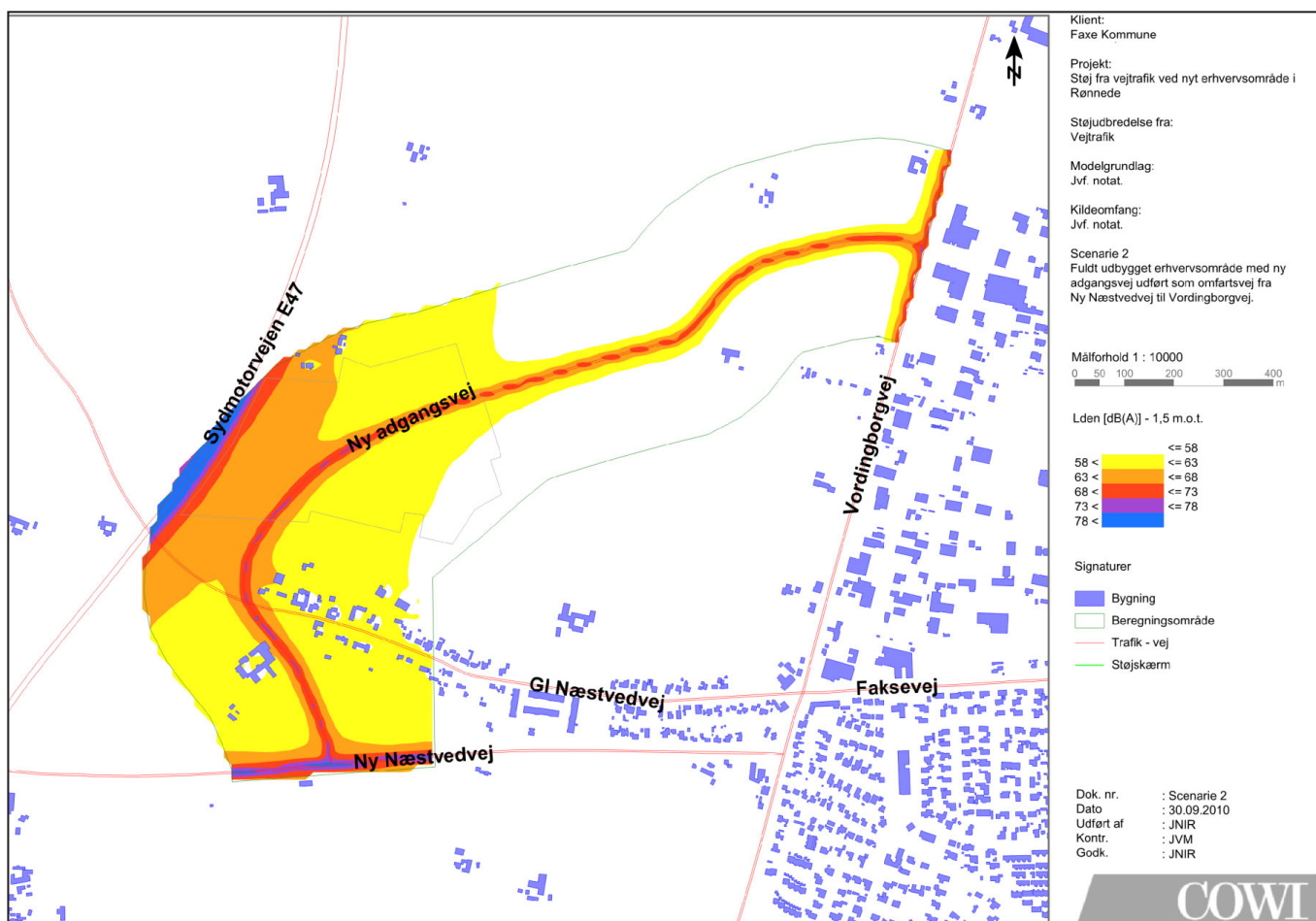
Såfremt der skal ske ændring i det beskyttede dige skal der forudgående indhentes tilladelse fra Faxe kommune.

MILJØFORHOLD

Støj fra veje

På foranledning af Faxe Kommune, har COWI A/S foretaget beregninger af den fremtidige belastning med trafikstøj for boligerne langs den planlagte adgangsvej til lokalplanområdet.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Støjgrænserne er her angivet som Lden, der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 – 22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 – 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud.



Kort over trafikstøj fra adgangsvejen til lokalplanområdet

Ifølge vejledningen bør boliger nær nye veje sikres et vejstøjniveau, som ikke overskrider Lden=58 dB.

I følge COWIs beregninger overstiger støjniveauet i området generelt den vejledende støjgrænse på Lden=58 dB. Områdets støjbelastning er imidlertid domineret af vejstøj fra motorvej E47, og bidraget fra den nye adgangsvej er i den forbindelse ubetydeligt.

COWI har ligeledes udført beregninger hvor erhvervsområdet er fuldt udbygget og med ny adgangsvej udført som omfartsvej fra Ny Næstvedvej til Vordingborgvej. I denne situation vil den nye adgangsvej bidrage til den samlede støjbelastning, men kun boligen Gl. Næstvedvej 64, der er placeret nærmest adgangsvejen, vil blive berørt (se kortet til venstre).

En 2,5 m høj støjskærm vil dæmpe bidraget fra adgangsvejen netop på denne adresse, men skærmen vil ikke give væsentlig dæmpning af støjen fra E47 ligesom skærmen ikke vil have effekt på andre boliger.

Støj fra erhverv

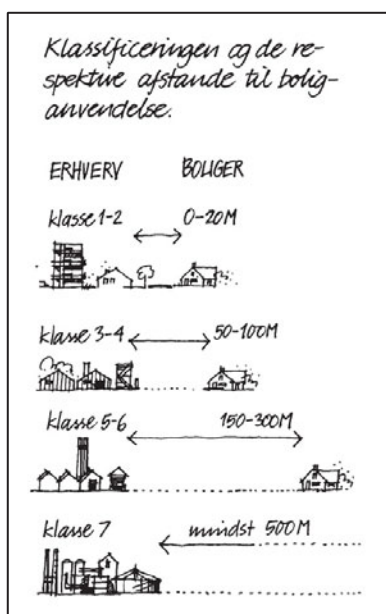
- *Afstands zonerung:* Syd for lokalplanområdet langs Gl. Næstvedvej ligger en del eksisterende boliger som skal sikres ifht. potentiel forurening i form af røg, støj og lugtgener. Lokalplanen fastlægger en zonerung af lokalplanområdet efter virksomhedsklasser.

Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning" fra 2004 indeholder 7 virksomhedsklasser, hvor Klasse 7 virksomheder skal placeres længst væk fra miljøfølsom anvendelse som boligområder.

Lokalplanen udlægger delområde I og III til erhverv indenfor virksomhedsklasse 3-5. Delområde II, der ligger nærmest boligområdet langs Gl. Næstvedvej, udlægges derimod kun til erhverv indenfor virksomhedsklasse 3-4

Enkelte virksomhederne i klasse 3-5 skal miljøgodkendes i henhold til miljølovens kap. 5. Her vil Faxe Kommune bl.a. kunne stille krav til støj samt løbende føre tilsyn med at godkendelsen bliver overholdt.

- *Støjgrænser:* Eksisterende og kommende aktiviteter inden for lokalplanens område skal for så vidt angår støj overholde gældende grænser fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".



Kilde: "Håndbog om miljø og planlægning"

	Mandag-fredag kl. 7 - 18 Lørdag kl. 7 - 14	Mandag-fredag kl. 18 - 22 Lørdag kl. 14 - 22 Søn- / helligdag kl. 7 - 22	Alle dage kl. 22 - 7	Spidsværdi (støjen må ikke overstige denne værdi) kl. 22 - 7
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)	
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)	
3. Områder for blandet bolig og erhvervsbebyggelse, centerområde	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)
4. Etageboligområder	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)

Kilde: Vejledning nr. 5/1984 om "Støj fra eksterne virksomheder."

Generelt udlægges lokalplanområdet som sagt til erhverv indenfor virksomhedsklasse 3-5. Ifølge Miljøstyrelsens vejledning skal området i støjmæssig henseende derfor kategoriseres under områdetype 2 - dvs. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder.

Støjbelastningen i skel ved boligerne langs Gl. Næstvedvej må ikke overstige de vejledende støjgrænserne for områdetype 5.

Nordvest for lokalplanområdet er beliggende to ejendomme i landzonen på henholdsvis matr.nr. 8c og 25. Støjbelastningen i skel ved de to ejendomme må ikke overstige de vejledende støjgrænserne for områdetype 3.

Lokalplanen udlægger et grønt friareal mellem erhvervsområdet og de to boliger, således at afstanden mellem virksomhederne og boligskel bliver minimum 40 m. Facadelinien og naturgasledningen vil reelt sikre, at støjklude ved virksomhederne vil være placeret endnu længere væk fra de to boliger. Det skal bemærkes, at boligerne allerede er belastet af støj fra sydmotorvejen.

Jordforurening

Ifølge <http://webkort.regionsjaelland.dk/> er der ikke registreret jordforureningen inden for lokalplanens område. Såfremt der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder i området konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og Faxe Kommunes Miljøafdeling skal underrettes herom.

MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009) er kommunen forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning skal kommunen foretage en "screening/scoping", dvs. en indledende vurdering af, om der bør gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Faxe Kommune foretog i samarbejde med COWI en sådan screening/scoping og vurderede, at lokalplanen var omfattet af lovens krav om, at der skulle foretages en miljøvurdering.

De emner der blev behandlet i denne miljøvurdering var: Grundvand, Spildevand samt evt. indvirkninger heraf på Natura 2000-område i Præstø Fjord, Menneskers sundhed herunder påvirkning af støj og trafik, Landskabshensyn herunder beskyttede sten- og jorddiger, samt Det indbyrdes forhold mellem miljøfaktorerne

Miljørapporten blev den 18. november 2010 vedtaget af Faxe Byråd. Miljørapporten blev offentligt gjort parallelt med, at lokalplanforslag 1000-51 og kommunepantillæg nr. 2 blev sendt i 8 ugers offentlig høring. Under høringen modtog kommunen i alt 8 breve med indsigelser til miljørapporten og planforslagene.

I forhold til de emner, der blev behandlet i miljøvurderingen, har kommunen modtaget indsigelser vedr.: afledning af overfladevand, støj og trafik, landskabshensyn, herunder bygningshøjder, tab af udsigt mv. Indsigelserne har ikke ført indstillinger om ændringer af miljøvurderingen.

Jf. § 9 i Lov om miljøvurdering er der lavet en sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen, som findes som bilag til denne plan.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

Museerne Vordingborg kender ikke til Fortidsminder på lokalplansområdet. På baggrund af områdets topografi samt generel viden om fortidsminder i området vurderer museet det for sandsynligt, at der kan være fortidsminder på arealet, som er beskyttet i henhold til museumsloven.

For at mindske risikoen for en – for alle parter uhensigtsmæssig – midlertidig standsning af et igangværende jordarbejde, skal der forinden nye arbejder påbegyndes tages kontakt til Museerne Vordingborg med henblik på en vurdering af, om der bør foretages arkæologiske prøveundersøgelser på de berørte arealer, jf. Museumsloven §§25-24.

Færdselsloven

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på alle arealer inden for lokalplanens område. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Lokalplan 1000-51

EcoPark Rønnede - 1. etape

Faxe kommune

Lokalplan for et erhvervsområde ved Sydmotorvejen, Rønnede

I henhold til bekendtgørelse LBK nr. 937 af 24. september 2009 "Lov om planlægning" med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.00 nævnte område:

1.00 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge rammer for områdets anvendelse til erhverv inden for virksomhedsklasse 3-5
- at området hovedsageligt forbeholdes virksomheder med et særligt transportbehov
- at bebyggelsen i arkitektur danner en harmonisk helhed
- at facader mod motorvejen og adgangsveje fremstår repræsentative og som hovedfacader
- at adgangsvejen og de interne veje får karakter af parkstrøg,
- at skabe en sikker trafikafvikling på den gennemgående vej A
- at sikre mulighed for kørsel med modulvogntog
- at området fremstår grønt
- at ubebyggede arealer fremstår ordentligt

2.00 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.01 Lokalplanområdet afgrænses som vist i kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 2h samt del af matr. nr. 1g, 2d og 9a alle af Rønnede By, Vester Egede, samt alle parceller der efter d. 30. juni 2010 udstykkes fra de pågældende ejendomme.
- 2.02 Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III som vist på kortbilag 2.
- 2.03 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Området overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

3.00 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.01 Lokalplanområdet forbeholdes hovedsageligt virksomheder med et særligt transportbehov.
- 3.02 Delområde I og III må kun anvendes til virksomheder indenfor virksomhedsklasse 3-5, til fremstillings-, lager-, værksteds-, service og engrosvirksomhed samt administration.
- Delområde III forbeholdes virksomheder med særligt behov for lager og transportfaciliteter - fx. højlager mv.
- 3.03 Delområde II må kun anvendes til virksomheder indenfor virksomhedsklasse 3-4, til fremstillings-, lager-, værksteds-, service og engrosvirksomhed samt administration.
- 3.04 Der må ikke opføres eller indrettes boliger indenfor lokalplanens område.
- 3.05 I alle delområder kan der opføres tekniske bygninger der er nødvendige for områdets forsyning.

4.00 UDSKYKNING

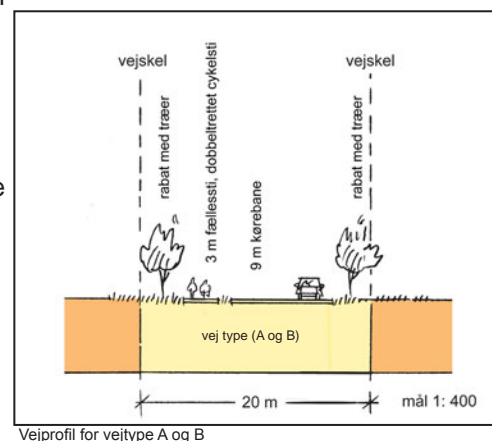
- 4.01 Lokalplanområdet skal udstykkes i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 2.
- 4.02 I delområde I må grunde ikke udstykkes med en størrelse under 8.000 m².
- 4.03 I delområde II må grunde ikke udstykkes med en størrelse under 5.000 m².
- 4.04 I delområde III må grunde ikke udstykkes med en størrelse under 7.000 m².
- 4.05 Undtaget fra ovenstående bestemmelser er mindre udstykninger beregnet til tekniske bygninger, der er nødvendige for områdets forsyning, jf. §3.05.

5.00 VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.01 Der skal udlægges areal til veje og stier med en beliggenhed, i princippet som vist på kortbilag 2.

Veje

- 5.02 Vejadgang til lokalplanområdet må kun etableres via en ny adgangsvej (A) fra Ny Næstvedvej og/eller Vordingborgvej.
- 5.03 Både adgangsvejen (A) og fordelingsvejene (B) skal udlægges i en bredde af 20 m, hvoraf der skal anlægges mindst 9 m som kørebane og mindst 3 m som fællessti. Skillerabatterne skal beplantes med allétræer i begge sider. Afstanden mellem træerne må ikke overstige 20 m.
- 5.04 Virksomheder nord for adgangsvejen (A) skal anlægge fælles overkørsler til vejen (A) for minimum to virksomheder, som vist på kortbilag 2.
- Virksomheder syd for adgangsvejen (A) må ikke etablere overkørsel til adgangsvejen, udover den der er vist på kortbilag 2.
- 5.05 Ved overkørsler skal der etableres oversigtsarealer, jf. Vejlovens regler herom. I oversigtsarealet må der ikke anbringes genstande af større højde end 0,8 meter over koten på nærmeste kørebane kant.
- 5.06 Veje skal fremstå i asfalt, evt. med felter i belægningssten. Veje på den enkelt udstykning skal befæstes med asfalt eller belægningssten.
- 5.07 Fællesstier skal fremstå i asfalt eller belægningssten.
- 5.08 For at sikre tilgængelighed for alle skal der ske reduktion af kantstenshøjder ved eventuelle fodgængerfelter samt hvor fællessti krydser vej.



Parkering

- 5.09 Parkering skal holdes på egen grund. På den enkelte ejendom skal der udlægges areal til parkering efter følgende normer:
- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til kontor, liberale og service erhverv
 - 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til produktion, håndværk mv.
 - 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til lagerbygninger
- 5.10 Parkeringsarealer skal udføres med græsarmeringssten. På arealer hvor der kan være risiko for udslip af kemikalier eller andre forureningstruende stoffer skal P-arealer etableres med grundvandsbeskyttende foranstaltninger ved hjælp af tætte belægninger m.v.
- Parkeringsarealer skal fremstå med et grønt islæt og der skal plantes og vedligeholdes mindst 1 løvfældende træ for hver 3. parkeringsplads, samt buske, bunddække el.lign.

6.00 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.01 Ingen del af bebyggelsen må anlægges i det på kortbilag 3 viste servitútbælte på 2 x 5 m omkring den eksisterende naturgasledning. Fx. må udhæng, tagrender mv. ikke overskride servitútbæltet.
- 6.02 Ingen del af bebyggelsen må anlægges nærmere end 2 m fra de på kortbilag 4 udpegede sten- og jorddiger. Afstanden måles fra digefod til tagkant, målt i vandret plan.
- 6.03 Bebyggelse til kantine, kontor, mødelokale o.lign. skal opføres som lavenergibyggeri, L2 eller bedre.

Delområde I

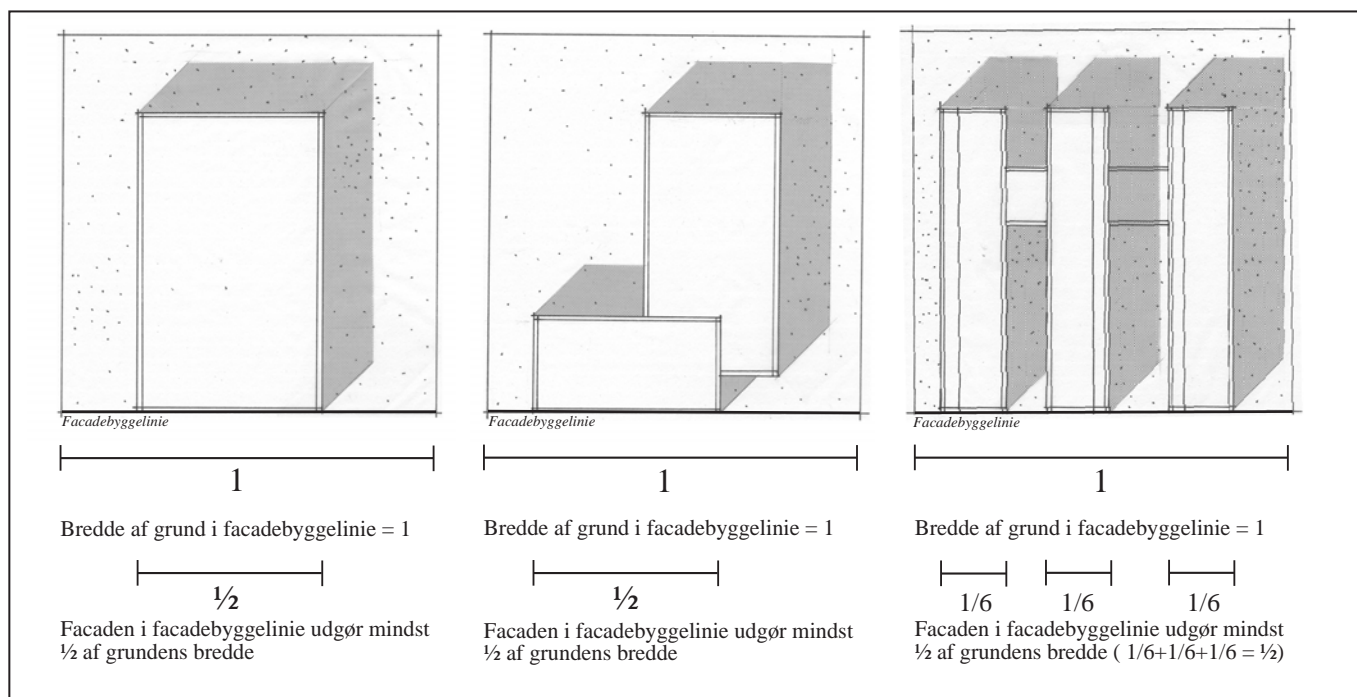
- 6.04 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 6.05 Mod motorvejen udlægges en facadebyggelinie, som vist på kortbilag 3 .
- Ny bebyggelse skal placeres i facadebyggelinien mod motorvejen og bebyggelsen skal udgøre mindst 50% af grundens bredde i facadebyggelinien. Byggeri i facadebyggelinien skal fremstå repræsentativt og som hovedfacaden.
- Friarealet nord og vest for facadebyggelinien skal friholdes for konstruktioner, skilte, oplag, affaldsstationer, cykelparkering, køretøjer, trailere o.l. Dog må der opføres mindre tekniske bygninger der er nødvendige for områdets forsyning, samt regnvandsbassin.
- 6.06 Bebyggelse i facadelinien mod motorvejen skal opføres i en højde på mindst 8 m og højst 12 m over terræn/niveauplan. Ved særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift kan en større punktvis højde tillades fx. skorstene, elevatortårne mv. Etageantallet må ikke overstige 3 etager.

Delområde II

- 6.07 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 6.08 Mod vejene A og B udlægges en facadebyggelinie 5 m fra vejskel, som vist på kortbilag 3.
Ny bebyggelse skal placeres i facadebyggelinien mod vejene A eller B og bebyggelsen skal udgøre mindst 50% af grundens bredde i facadebyggelinien. Byggeri i facadebyggelinien skal fremstå repræsentativt og som hovedfacaden.
- 6.09 Bebyggelse i facadelinien mod vejene A eller B skal opføres i en højde på mindst 8 m og højst 10 m over terræn/niveauplan. Ved særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift kan en større punktvis højde tillades. Etageantallet må ikke overstige 2 etager.

Delområde III

- 6.10 Nord for vejen A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 60. Syd for vejen A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50.
- 6.11 Mod vejen A udlægges en facadebyggelinie 5 m fra vejskel, som vist på kortbilag 3.
Ny bebyggelse skal placeres i facadebyggelinien mod fordelingsvejen A og bebyggelsen skal udgøre mindst 50% af grundens bredde i facadebyggelinien. Byggeri i facadebyggelinien skal fremstå repræsentativt og som hovedfacaden.
- 6.12 Nord for vejen A skal bebyggelse i facadelinien mod vejen A opføres i en højde på mindst 8 m og højst 18 m over terræn/niveauplan.
Syd for vejen A skal bebyggelse i facadelinien mod vejen A opføres i en højde på mindst 8 m og højst 12 m over terræn/niveauplan.
Ved særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift kan en større punktvis højde tillades. Etageantallet må ikke overstige 3 etager.



Princip om minimum 50% bebyggelse i facadebyggelinien

7.00 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01 Facader skal fremstå som glatstøbt beton, puds, glatte facadeplader i metal, fibercement, udkårene massive stenplader e.lign. Facader må fremstå med beplantning – vertikale plantevægge – og ligesom anlæg til indvinding af solenergi må integreres i facaden. Facader mod motorvej må ikke fremstå i profilerede facadeplader - sinusplader o.lign.

Facader skal fremstå i farverne sort, brun eller mørk grå. Vinduer og glaspartier må ikke udføres i farvet eller spejlende glas og må ikke være reflekterende.

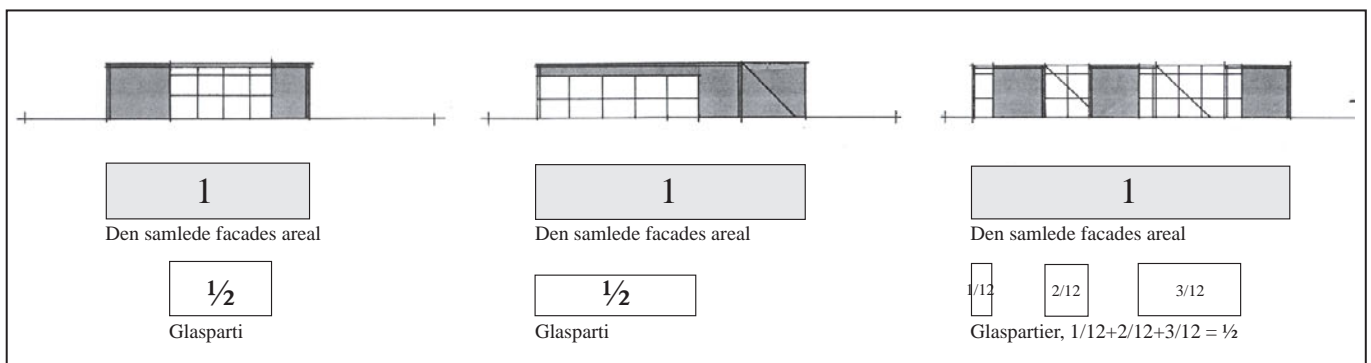
Vinduer, dørpartier, solafskærmning og rækværk må, udover de ovennævnte materialer, udføres i træ.

7.02 Facader i facadelinien skal proportioneres således, at store sammenhængende glas partier udgør mindst $\frac{1}{3}$ af den samlede facades areal.

7.03 Tage må udformes med en hældning på maks. 10° .

7.04 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Det anbefales at tage fremstår med levende beplantning fx. stenurt. (Læse om fordele ved grønne tage i lokalplanens redegørelse side 15-16).

7.05 Der må indarbejdes lysindtag og/eller anlæg til indvinding af solenergi i/på tagflader og facader efter et harmonisk mønster, såfremt dette ikke skæmmer bygningens helhedsudtryk.



Princip om minimum $\frac{1}{3}$ glas i facader i facadbyggelinien, princippet er her vist med $\frac{1}{2}$ glas)

7.06 Ventilationsanlæg og andre tekniske installationer skal være indbygget i bygningen. Kun luftindtag og afkast må fremstå synlige.

8.00 SKILTNING

8.01 Der må højst etableres to facadeskilte pr. virksomhed og højst ét pr. facade.

I delområde I skal facadeskilte mod motorvejen bestå af enkeltstående bogstaver. Skiltene må højst være 1,5 m høje og 15 m brede.

Facadeskiltning i det øvrige lokalplanområde må kun udføres som enkeltstående bogstaver eller pladeskilte direkte på facaden. Her må skiltene højst være 0,75 m høje og 8 m brede.

8.02 Der må kun opstilles ét fritstående skilt eller pylon ved hver ejendom, i tilknytning til indkørslen. Højden på disse skilte/ pyloner må ikke overstige 4 m og bredden må ikke overstige 1 m.

8.03 Ved indkørsel til erhvervsområdet fra henholdsvis Ny Næstvedvej og Vordingborgvej kan der tillades en samlet informationsskiltning for virksomhederne i området. Højden på disse skilte/ pyloner må ikke overstige 4 m og bredden må ikke overstige 1 m.

- 8.04 Der må opsættes én gruppe á 3 flagstænger ved overkørsler til de enkelte ejendomme. Flagstængerens højde må ikke overstige bygningshøjden. Herudover er det ikke tilladt, at opsætte fritstående master, flagstænger og lignende til reklameflagning.
- 8.05 Generelt skal skiltning inden opsætning godkendes af Faxe Kommune¹⁾ eller på følgende grundlag:
- Skiltning må kun vedrøre firmanavn, logo og hovedprodukt. Undtaget er færdselstavler, o.lign. Skiltning må ikke mindske trafiksikkerheden.
 - Skiltebelysning skal begrænses, og må ikke få karakter af facadebelysning, må ikke have blinkende effekt, og må ikke være selvlysende el. reflekterende. Lysintensiteten må ikke være til gene for omgivelserne.
 - Skiltning må ikke være mekanisk bevægelig.
 - Al skiltning skal i omfang og placering indpasses efter bygningens størrelse, facadeudformning, fagdeling og materiale og farvesammensætning, således at der opnås en sammenhængende kvalitativ virkning af facadeforløbet, og i forhold til omgivelserne.
 - Skiltning må ikke have karakter af facadebeklædning,
 - Overklæbning eller blænding af vinduer må ikke finde sted.
 - Der må ikke skiltes på tage, ligesom skilte ikke må rage udover facaden.

9.00 TEKNISKE ANLÆG, BELYSNING OG ANTENNER

- 9.01 Alle forsyningsledninger inden for lokalplanområdet skal udføres som jordkabler.
- 9.02 Belysning af veje, stier, parkeringsarealer mv. skal udføres som E2-anlæg
- 9.03 Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, vandforsyning og kloaksystem. Vand fra tage og andet rent overfladevand må gerne nedsives.
- 9.04 Indenfor lokalplanens område må der opføres mindre bygninger til teknisk forsyning, dog ikke på arealer udlagt til veje, stier o.lign.
- 9.05 Der skal placeres brandhaner langs hovedadgangsvejen således at kørefastigheden mellem brandhane og virksomhed intet sted overstiger 200 m.

10.00 UBEBYGGEDE AREALER

- 10.01 Beplantning inden for lokalplanens område skal udføres i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste beplantningsplan. Beplantningen skal udføres med egnstypiske træer og buske, og gerne med mange frugt bærende typer af hensyn til fuglelivet.
- 10.02 De på kortbilag 4 markerede jord/stendiger i lokalplanområdets nordlige og syd-østlige skel må ikke ændres uden Faxe Kommunes tilladelse. Dige-gennembrud må kun ske i forbindelse med etablering og/eller forlængelse af vejene A eller B.
- 10.03 Hegn i skel skal etableres som levende hegn af løvfældende arter evt. suppleret med trådhegn og/eller som trådhegn med robuste slyngplanter med kraftig og dækkende vækst (fx vedbend eller vild vin).

Fodnote 1) Skiltning mod sydmotorvejen er underlagt naturbeskyttelseslovens regler om skiltning i det åbne land. Vejdirektoratet er myndighed langs statsvejnettet - herunder sydmotorvejen. Opsætning af reklameskiltning, herunder pyloner og flagstrænger, inden for lokalplanområdet som kan ses fra Sydmotorvejen skal derfor forelægges Vejdirektoratet inden opsætning.

- 10.04 Hegn må ikke etableres nærmere end 2 m fra de i §10.02 nævnte beskyttede sten/ jorddige. Afstanden måles fra digefod til hegnets midte.
- 10.05 Ved terrænregulering må der ikke ledes vand ud af matriklen. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn eller nærmere end 1 meter fra skel.
- 10.06 Ubebyggede arealer på den enkelte erhvervsparcel, der ikke er befæstet som indkørsel, vej, sti eller parkeringsareal, skal anlægges og vedligeholdes som have/ grønt friareal.
- 10.07 Udendørs oplag der er nødvendig for den enkelte virksomhed må finde sted. Oplaget skal placeres på den enkelte erhvervsparcel, skal være indhegnet og må ikke være synlig fra motorvejen, vejene A og B eller fra boligerne ved Gl. Næstvedvej. Hegn skal i farver fremstå som beskrevet i §7.01 eller som levende hegn jf. §10.03.
- 10.08 Udendørs oplag af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, skurvogne, hestetrailere, kølbåde, containere o.lign. der ikke er nødvendig for virksomhedernes drift er ikke tilladt indenfor lokalplanens område.

11.00 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.01 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- de i §5 nævnte veje, stier og parkeringsarealer er etableret
 - den §9 nævnte belysning er etableret
 - den i §5 og §10 nævnte beplantning er etableret.
 - bebyggelsen er tilsluttet offentlig vandforsyning, varmforsyning, elforsyning og kloakforsyning.

12.00 GRUNDEJERFORENING

- 12.01 Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 12.02 Foreningen skal oprettes senest når 25% af lokalplanområdet er udbygget og taget i brug eller når Faxe Kommune kræver det.
- 12.03 Grundejerforeningens vedtægter og fremtidige ændringer heraf skal godkendes af Faxe byråd
- 12.04 Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på evt. selvstændigt udstykkede veje-, stie- og fællesarealer og skal forestå drift og vedligeholde af disse.
- 12.05 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Faxe Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

13.00 SERVITUTTER

Privatretlige bygningservitutter, og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

14.00 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

14.01 Midlertidige retsvirkninger:

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløb af indsigelsesfristen, som er den 8. februar 2011 kan Byrådet dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommunenplanen. Dette gælder dog ikke større byggearbejder.

De midlertidige retsvirkninger gælder kun, indtil det er offentliggjort, at lokalplanforslaget er endeligt vedtaget. De midlertidige retsvirkninger kan højst gælde ét år, efter lokalplanen er offentliggjort, dvs. til den 14. december 2011.

14.02 Blivende retsvirkninger:

Når der er sket offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

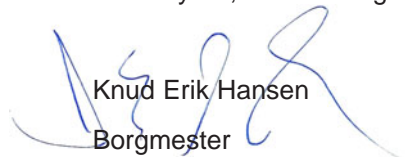
Byrådet kan dispensere til mindre afvigelser, der ikke strider mod principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter aftale med statslige eller regionale myndigheder, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.

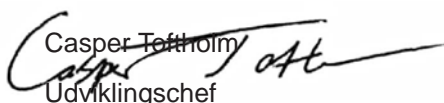
Udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, som ikke er forenelige med lokalplanen, fortrænges af den.

15.00 VEDTAGELSESPÅTEGNING

15.01 I henhold til lov om planlægning vedtages lokalplan nr. 1000-51 for Eco-Park Rønnede - 1. etape endeligt.

Faxe Byråd, den 25. august 2011

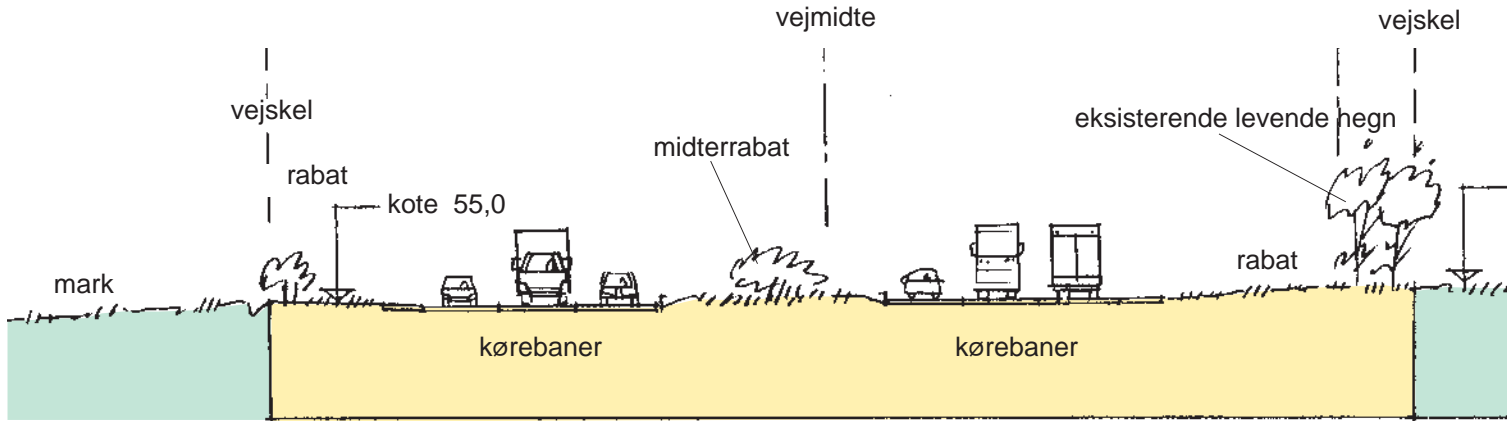

 Knud Erik Hansen
 Borgmester


 Casper Tøftholm
 Udviklingschef

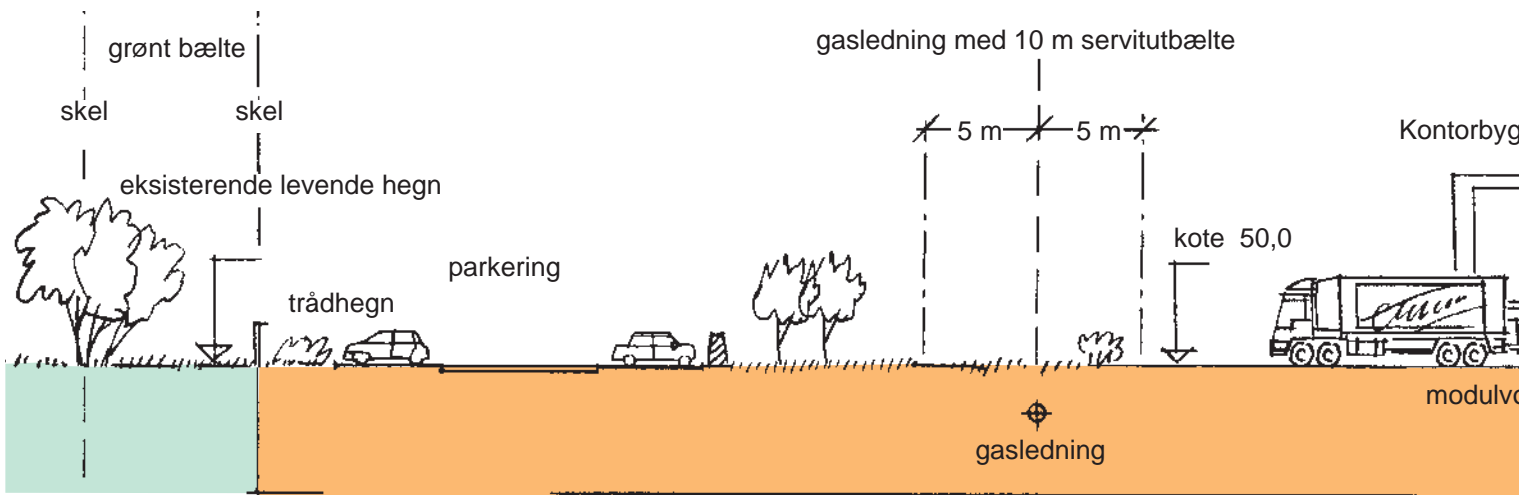
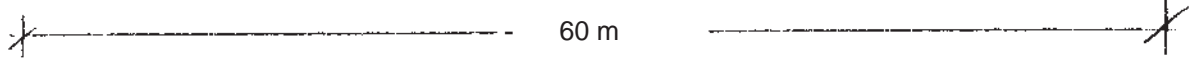
Regionalt erhvervscenter ved Rønnede, område

Principielle tværprofiler (se kortbilag 3 for placering af de tre snit).

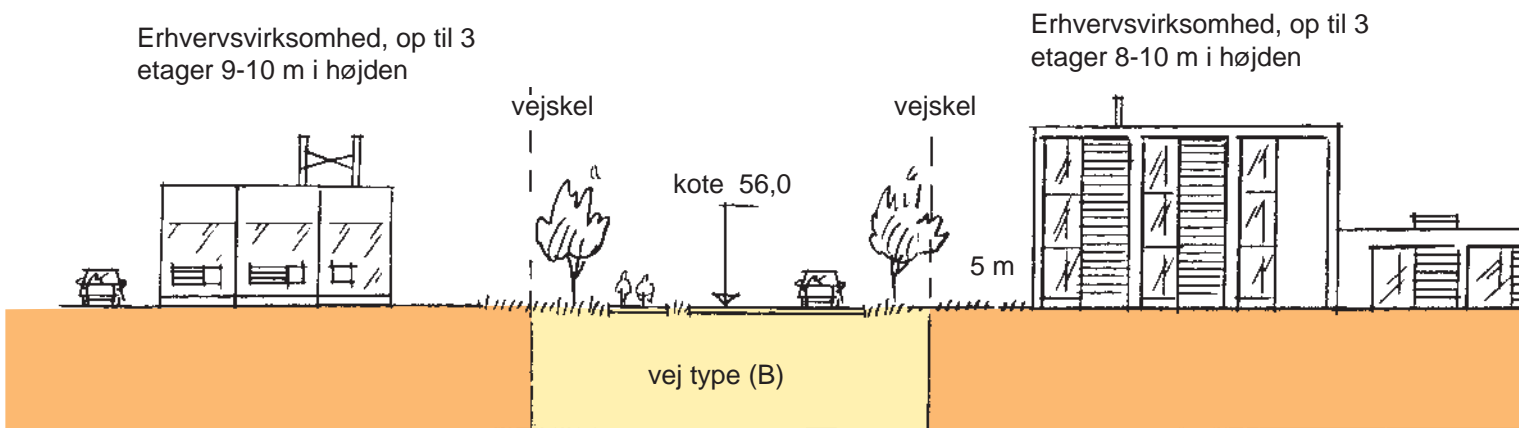
Motorvej E47/E55



Snit A-A



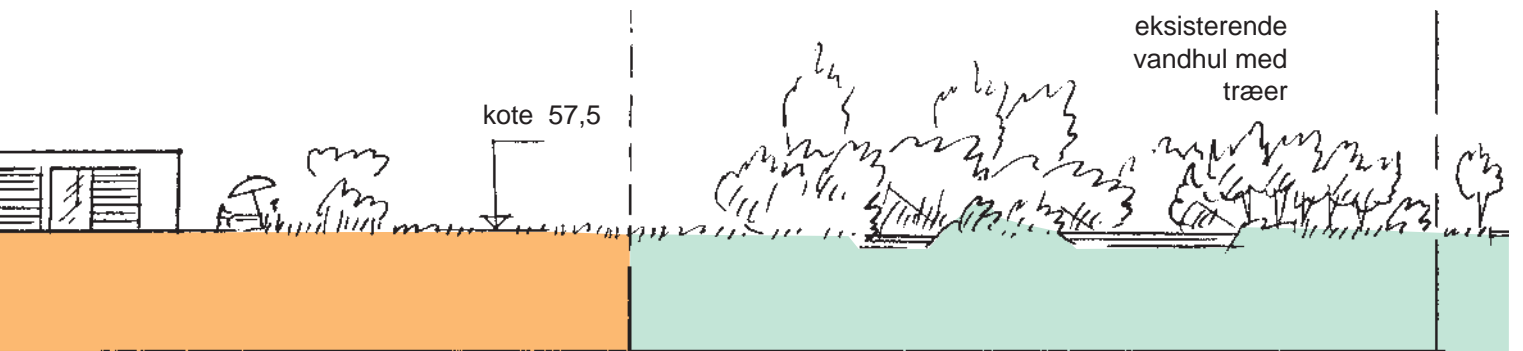
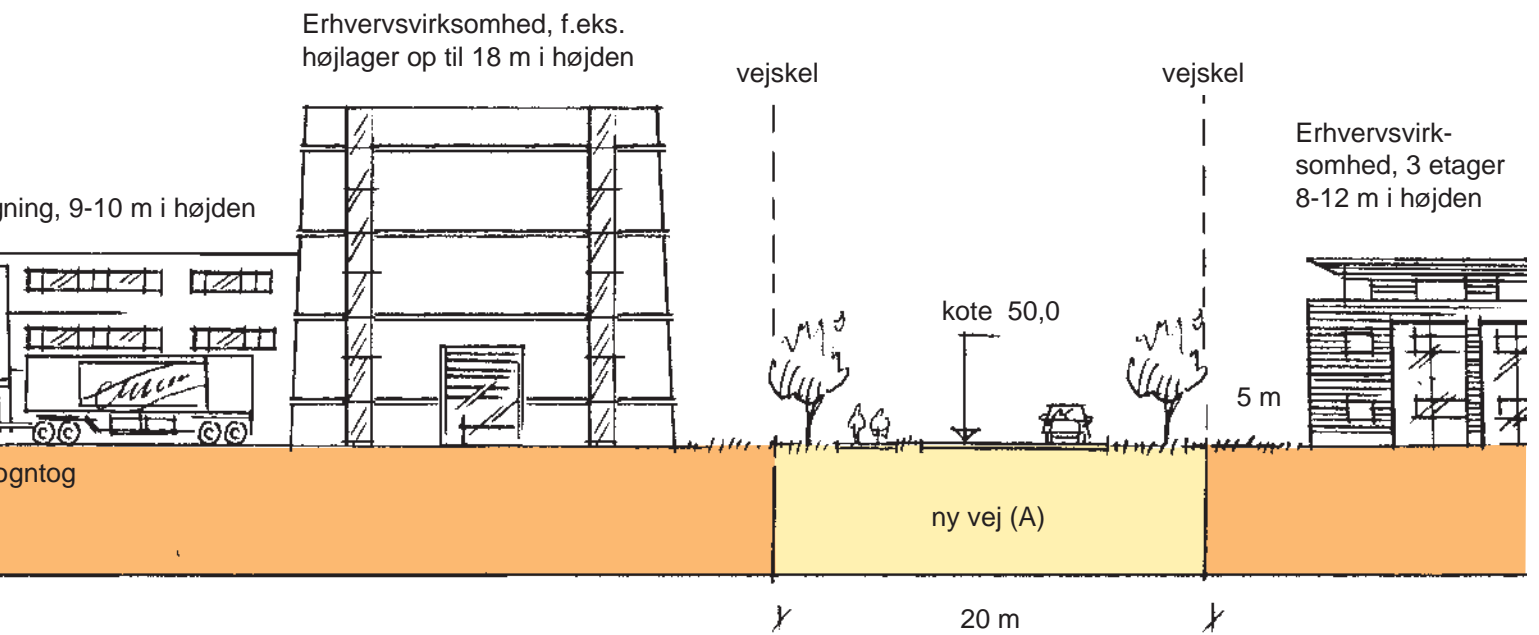
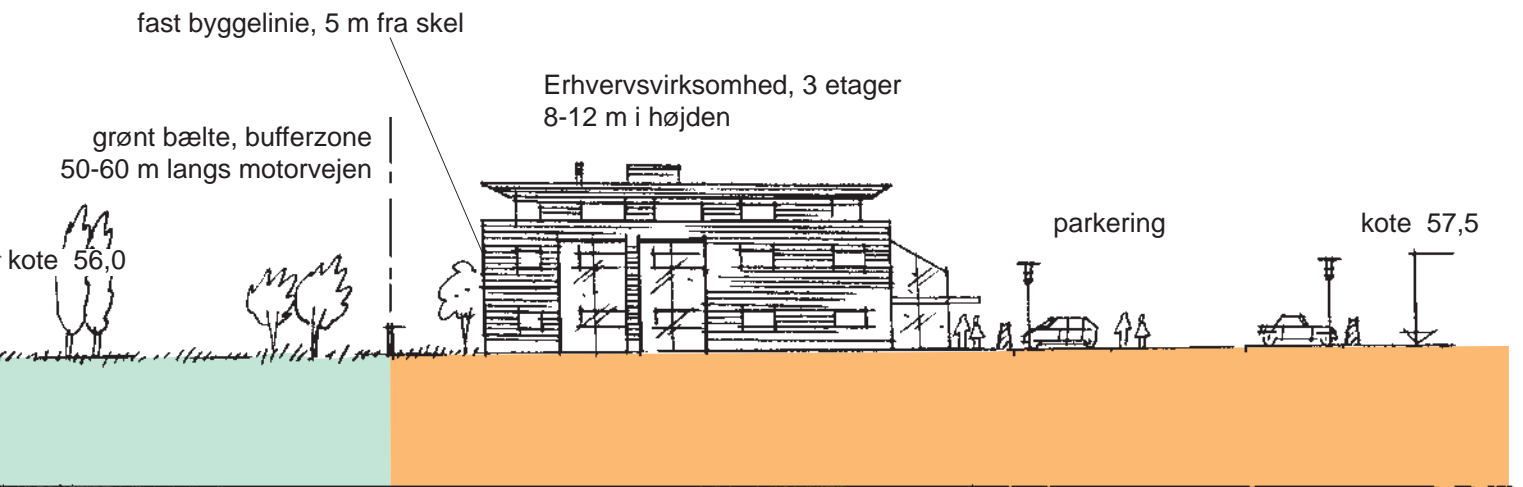
Snit B-B

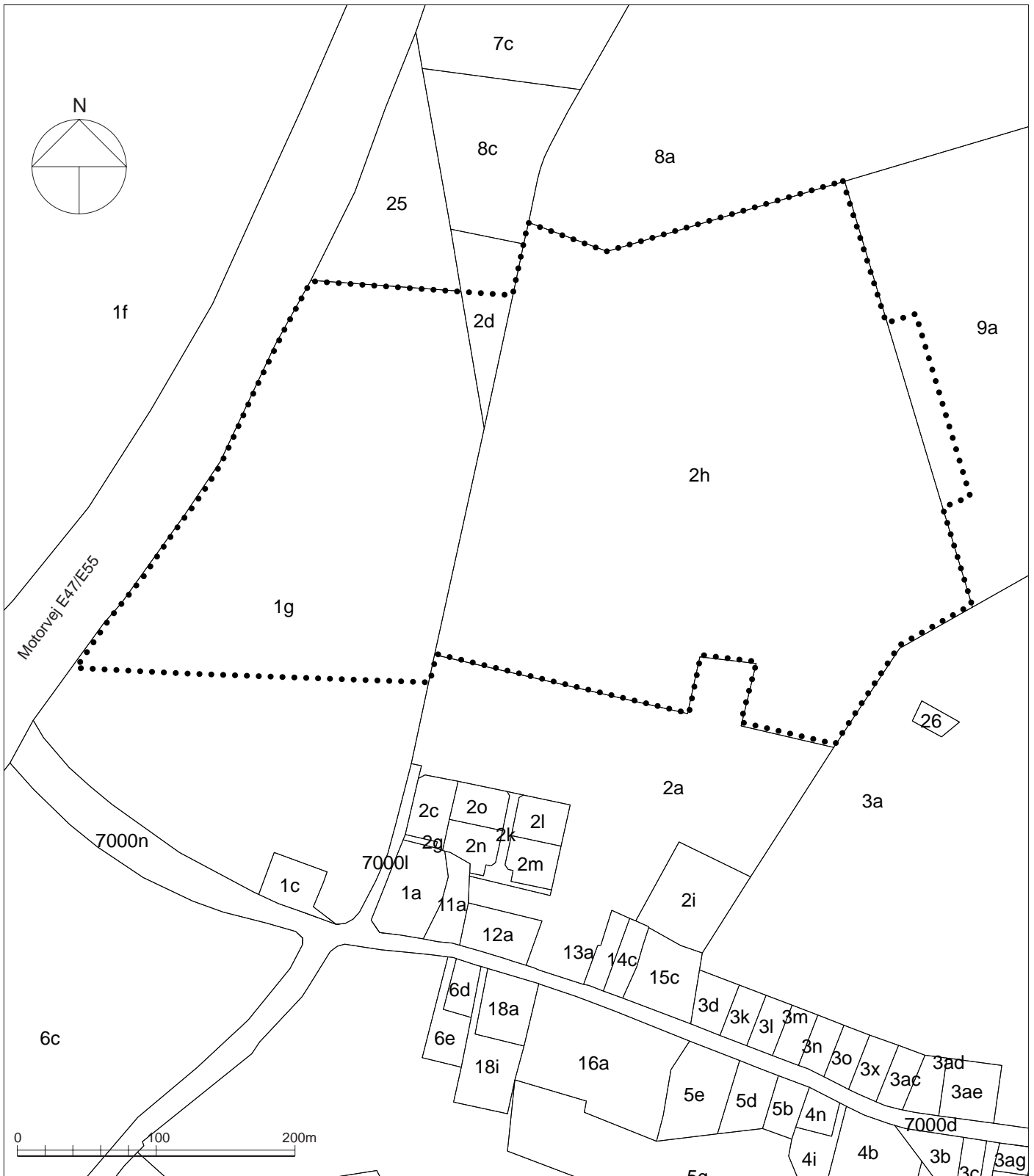


Snit C-C



R-E2, snit i områder og veje





FAXØ KOMMUNE

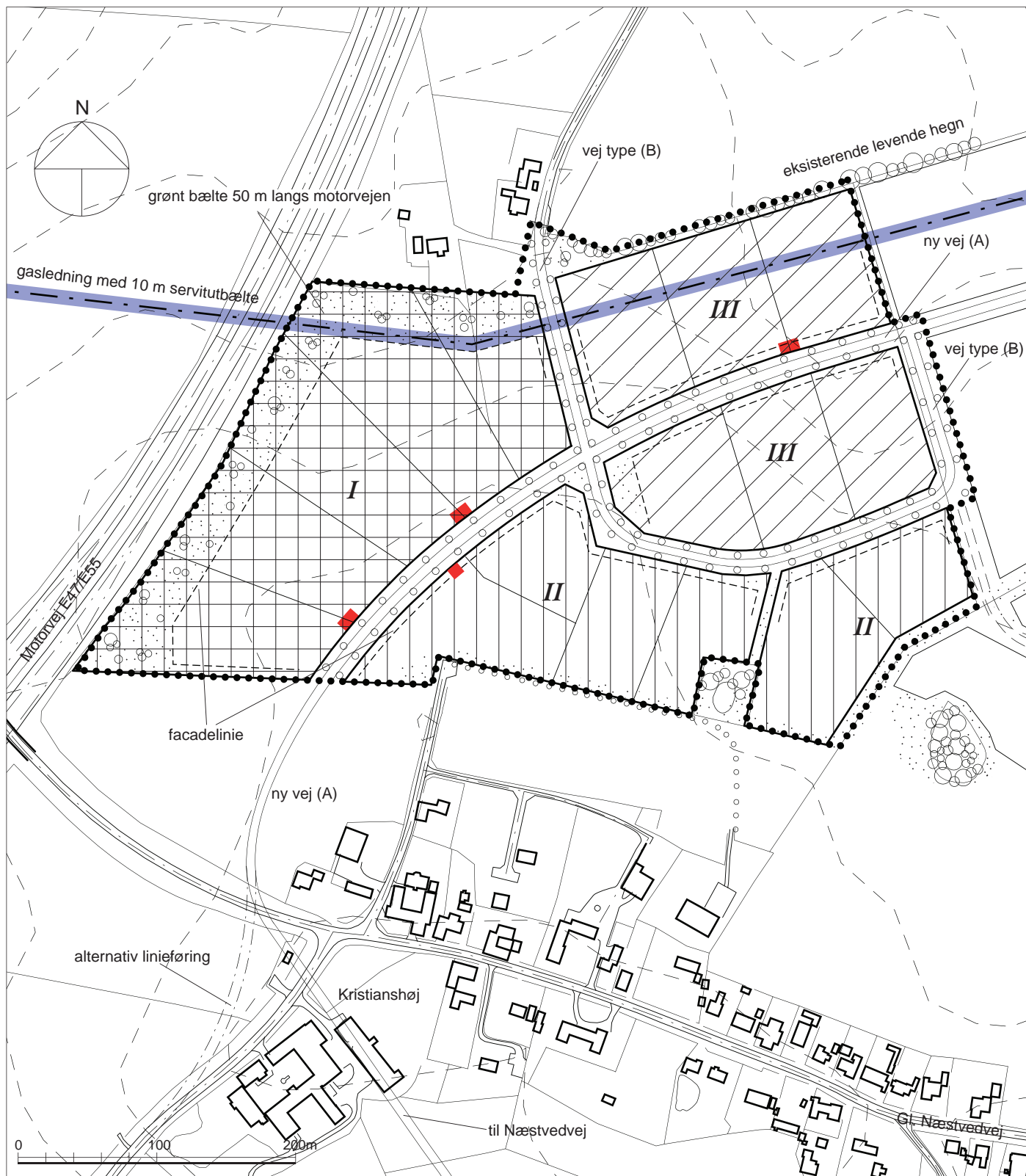
Lokalplan nr. 1000 - 51

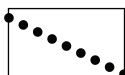
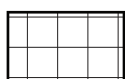
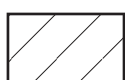
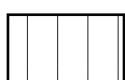
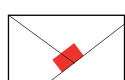
Kortbilag 1
Matrikelkort

ERHVERVSOMRÅDE VED
 SYDMOTORVEJEN I RØNNEDE

Mål 1: 4.000

12. oktober 2010



-  Lokalplangrænse.
-  I, Erhvervspark.
-  II, Erhvervsområde.
-  III, Erhvervs- og værkstedsområde.
-  Fællesadgang for to ejendomme.

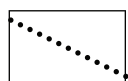
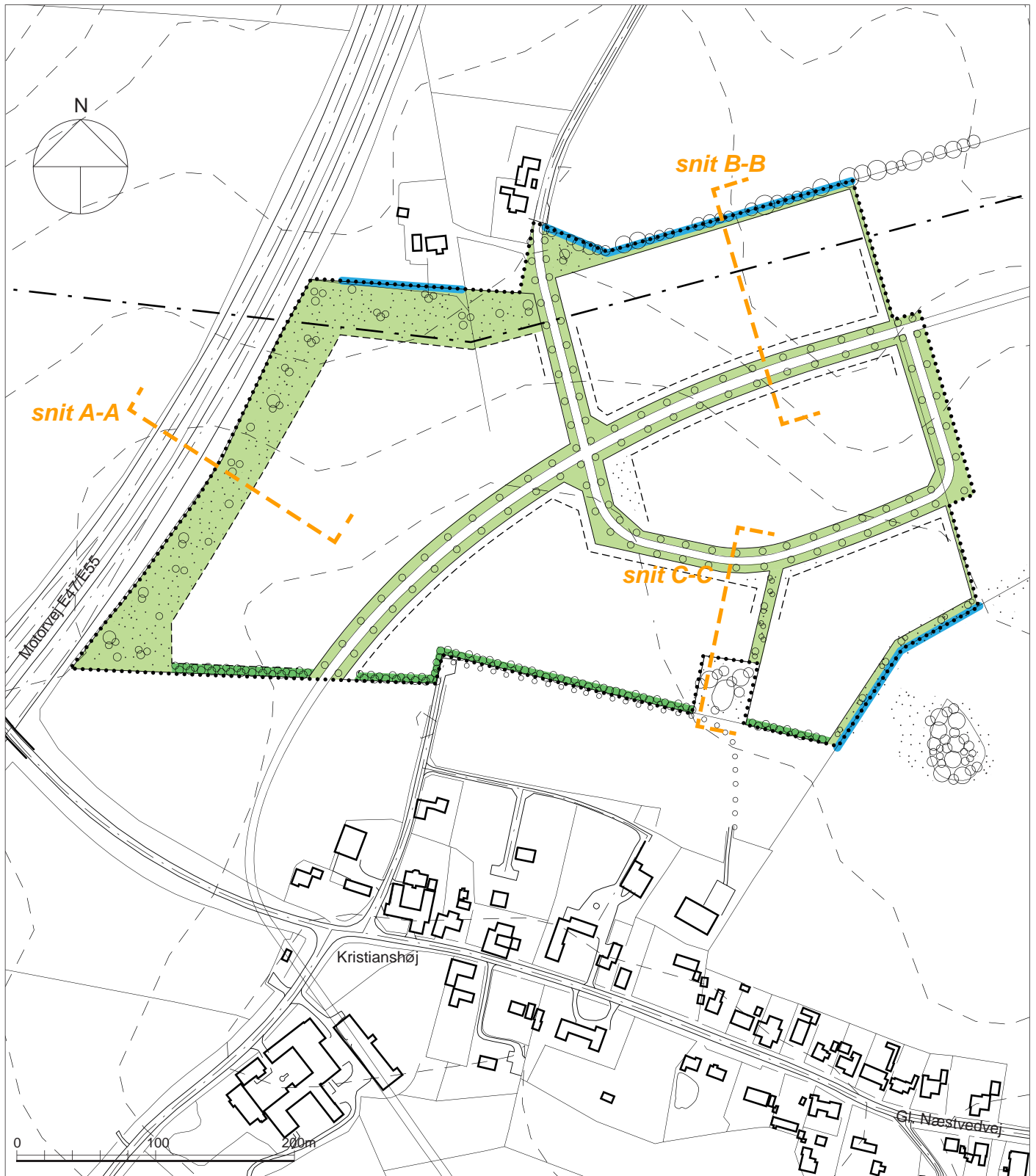
FAXE KOMMUNE
Lokalplan nr. 1000 - 51

Kortbilag 2
Retningsgivende udstykningsplan

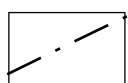
ERHVERVSOMRÅDE VED SYDMOTORVEJEN I RØNNEDE

Mål 1: 4.000

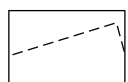
12. oktober 2010



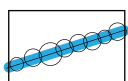
Lokalplangrænse.



Naturgasledning med 10 m servitutbælte.



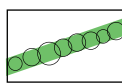
Fast facadelinie, 50 m fra motorvejen eller 5 m fra skel.



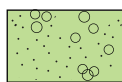
Eksisterende levende hegn og jord/ stendiger, som er beskyttet og skal bevares.



Græsrabatter med opstammede træer pr. 20 m - fx. poppel eller bornholms røn.



Et 5 m bredt plantebælte med tæt beplantning af buske og træer i artsvalg som nedenfor.



Beplantningsbælter (i varierende bredde) med græs og spredt beplantning af egnstyriske træer og buske - fx. ask, benved, røn, hassel, hyld, fuglekirsebær, bøg, eg, el, lind, pil, løn, vildæble og slåen.

FAXE KOMMUNE

Lokalplan nr. 1000 - 51

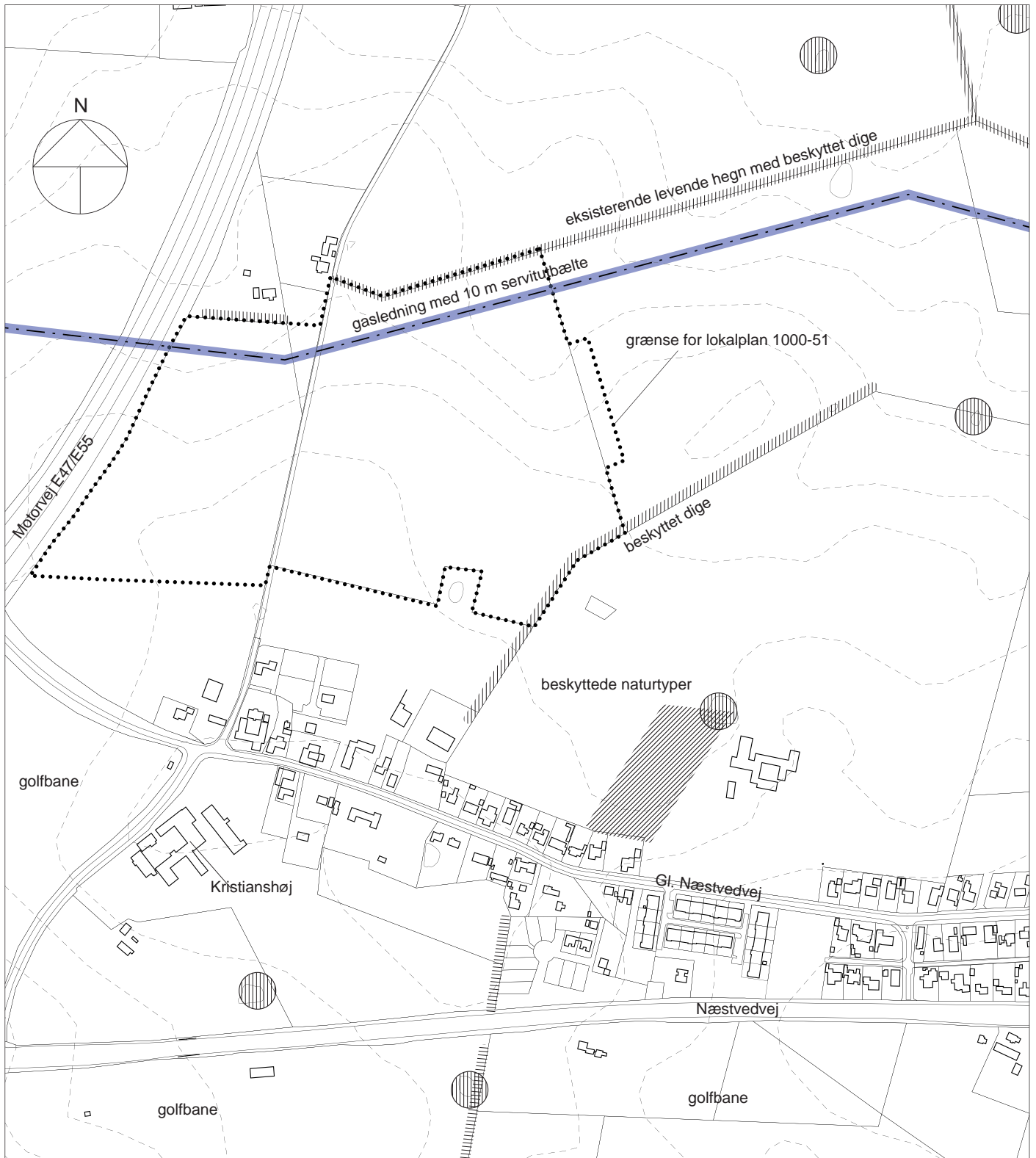
Kortbilag 3

Beplantningsplan

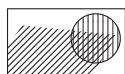
ERHVERVSOMRÅDE VED
SYDMOTORVEJEN I RØNNEDE

Mål 1: 4.000

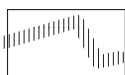
12. oktober 2010



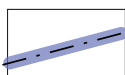
Grænse for lokalplan 1000-51.



Beskyttede naturtyper.



Beskyttede diger.



Naturgasledning med 2x5 m's servitusbælte.

FAXE KOMMUNE
Lokalplan nr. 1000 - 51

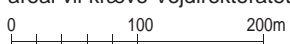
Kortbilag 4
Naturbeskyttelse og ledninger

ERHVERVSOMRÅDE VED
SYDMOTORVEJEN I RØNNEDE

Mål 1: 6.000

12. oktober 2010

Langs sydmotorvejen er tinglyst en byggeplan med Vejdirektoratet som påtaleberettiget iht. Lov om offentlige veje. Anlæg af bebyggelse og fast anlæg, herunder stølvælde i byggeplan-areal vil kræve Vejdirektoratets dispensation i hht. vejlovens §42.



Sammenfattende redegørelse af MV

"Miljøvurdering af lokalplan 1000-51 EcoPark Rønnede – 1. etape"

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der udarbejdet en miljøvurdering af forslag til lokalplan 1000-51, da det ikke på forhånd kunne udelukkes, at planen ville medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af en afgrænsningsrapport (scoping) blev det besluttet, at miljøvurderingen skulle omfatte væsentlige miljøforhold inden for følgende temaer: Grundvand, Spildevand samt evt. indvirkninger heraf på Natura 2000-område i Præstø Fjord, Menneskers sundhed herunder påvirkning af støj og trafik, Landskabshensyn herunder beskyttede sten- og jorddiger samt Det indbyrdes forhold mellem disse miljøfaktorer.

Jf. § 9 i Miljøvurderingsloven skal Faxe Kommune ved den endelige vedtagelse af en plan, der er omfattet af kravet om miljøvurdering, udarbejde en sammenfattende redegørelse for:

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
2. hvordan miljørapport og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning,
3. hvorfor planen er valgt på baggrund af de opstillede alternativer, samt
4. hvorledes kommunen vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens gennemførelse

Denne redegørelse skal forelægges byrådet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Selve miljøvurderingen kan ses på kommunens hjemmeside.

Ad 1)

Miljøhensyn i planen

Plangrundlaget for EcoPark Rønnede blev fastlagt i Kommuneplantillæg nr. 1 fra 2009. I tillægget blev indarbejdet en række miljøhensyn for det nye erhvervsområde ved Rønnede:

- overordnet set er området den bedste placering af et erhvervsområde i kommunen ud fra et miljøhensyn,
- fastsættelse af virksomhedsklasser og afstandszonering ifht. disse,
- grøn bufferzone mellem erhvervsområdet og nabobeboelser,
- minimering af trafikbelastning via kortest mulig vej til motorvejen,
- bevarelse af sten- og jorddiger,
- bevarelse af vandhuller mv.

Kommuneplantillæg nr. 1 er efterfølgende blevet indarbejdet i Kommuneplan 2009, og er senest blevet justeret i forbindelse med Kommuneplantillæg nr. 2, der er udarbejdet parallelt med lokalplan 1000-51. De overordnede miljøhensyn i tillæg nr. 2 er uændrede sammenlignet med tillæg nr. 1.

Lokalplan 100-51 er udarbejdet i overensstemmelse kommuneplantillæg nr. 2 og tager yderligere hensyn til miljøet:

- Byggeri i skal udføres i mørke nuancer, så bygningerne falder i med landskabet
- Lokalplanen stiller krav om et 5 m bredt plantebælte mod nabobebyggelsen mod syd
- Lokalplanen anbefaler, at tage udføres med beplantning
- P-arealer til personbiler skal udføres med græsarmering
- Fastlæggelse af facadelinjer, som placerer virksomhederne væk fra nabobebyggelse
- Højt byggeri placeres i de laveste dele af området og længst væk fra Rønnede by

Ad 2)

Miljørapportens betydning og udtalelser i offentlighedsfasen

Miljørapporten har, sammen med lokalplanforslag 1000-51 og kommuneplantillæg nr. 2, været i 8 ugers offentlig høring. Under høringen har kommunen modtaget i alt 8 breve med indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til miljørapporten og planforslagene.

Alle breve er gengivet og kommenteret af kommunen i den såkaldte hvidbog, der sammen med denne sammenfattende redegørelse indgår i den politiske behandling af den endelige plan. Udover kommentarer indeholder hvidbogen en række indstillinger til Byrådet om ændringer i lokalplanen.

I forhold til de emner, der er fokuseret på i miljøvurderingen, har kommunen modtaget indsigelser og bemærkninger vedr.: afledning af overfladevand, støj og trafik, landskabshensyn, herunder bygningshøjder, tab af udsigt mv. Emnerne er behandlet og kommenteret i hvidbogen, men har ikke ført indstillinger om ændringer af planer og miljøvurdering.

Ad 3)

Alternativer

Lovens krav til alternativer er først og fremmest et krav om at beskrive 0-alternativet, dvs. den situation, hvor planen ikke vedtages. Det indebærer en fremskrivning af den udvikling, der må forventes i området uden den foreslåede plan, men inden for rammerne af eksisterende planlægning.

Der er til lokalplanforslag 1000-51 for EcoPark Rønnede – 1. etape, ikke angivet andre alternativer til planen end 0-alternativet.

Størstedelen af lokalplanområdet blev udlagt til erhvervsområde i Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2009. I miljøvurderingen af Tillæg nr. 1 er placeringen af erhvervsområdet vurderet. Med lokalplanen følger Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2009, hvor områder udvides op til matr. 2h nordlige skel og matr. 1g vestlig skel. Det er vurderet at denne geografiske udvidelse ikke er væsentlig i forhold til erhvervsområdets overordnede lokalisering.

Kommuneplantillæg nr. 2 giver der ud over mulighed for en bebyggelsesprocent på 60, en maksimal bygningshøjde på 18m og et maks. antal etager på 3. Dette er en udvidelse i forhold til kommuneplantillæg nr. 1.

Da området i den eksisterende kommuneplan er udlagt som erhvervsområde, er et 0-alternativ hvor erhvervsudvikling i området ikke er en mulighed, ikke vurderet.

Ad 4)

Overvågning

- Der sker løbende overvågning af grundvandet efter allerede gældende regler.
- Vandkvaliteten på rensningsanlæg og vandløb bliver løbende overvåget efter gældende regler.
- Virksomheder, der kræver godkendelse efter miljølovens kap. 5, skal overvåges af Faxe Kommune efter gældende regler.
- Støj fra trafik og fra virksomheder overvåges efter gældende regler.
- Såfremt en forundersøgelse ikke finder kulturhistoriske eller arkæologiske fund, skal der i forbindelse med anlægsarbejdet foregå overvågning af hvorvidt der påtræffes fortidsminder. Påtræffes der fortidsminder, skal dette undersøges nærmere i henhold til gældende lovgivning.
- Kommunen skal overvåge, at der ikke sker digegennembrud uden forudgående tilladelse.

Generelt vurderes der ikke at være behov for særlige overvågningsprogrammer. Overvågning af de i lokalplanen beskrevne bestemmelser vil ske i forbindelse med planens realisering.

