

2

BYER OG LANDSBYER

FAXE KOMMUNE VIL:

- Øge indbyggertallet til 40.000 inden 2030 og vi vil i højere grad tiltrække familier, der ønsker at bo tæt på naturen.
- Understøtte en udvikling i de enkelte byer og landsbyer som passer til det enkelte sted og med respekt for den enkelte bys særlige potentiale.
- Understøtte en bredere vifte af boformer.

VI HAR FOKUS PÅ VERDENSMÅLENE:



Delmål 11.4: handler om at beskytte og bevare kulturarv. Faxe Kommune rummer meget historie både i kraft af vores smukke gamle byer, herregårde og industri. Denne kommuneplan er med til at sikre de bygninger og kulturmiljøer, der er en del af vores historie.



Delmål 11.6 handler om at reducere miljøbelastningen pr. indbygger med særlig vægt på luftkvalitet og affald. Faxe Kommune ønsker at understøtte byudvikling, hvor der i forvejen er en god infrastruktur og adgang til offentlig transport. Dette er blandt andet for at reducere kørsel og ikke medvirke til øget luftforurening.



Delmål 11.7 handler om adgang til grønne områder for alle. I forbindelse med nye boligområder, skal der i et vist omfang indarbejdes grønne områder som er tilgængelige for alle, og om muligt skal der skabes forbindelser til omkringliggende grønne områder.



Kommuneplanen beskriver den grundlæggende rollefordeling mellem kommunens byer og danner grundlag for den strategiske planlægning af byernes udvikling og den kommunale serviceforsyning. Vores byer og landsbyer er forskellige i forhold til størrelse, placeringer og trafikal betjening og har forskellige styrker og muligheder for udvikling. De indtager derfor forskellige roller i bymønstret og supplerer hinanden på forskellige måder.

Med udgangspunkt i byrollerne lægger Kommuneplan 2025 rammer for byudvikling, detailhandel, erhvervsudvikling og offentlig service. Målet er at skabe de bedste udviklingsbetingelser for den enkelte by, i overensstemmelse med dens potentiale, og at sikre den bedst mulige sammenhæng mellem serviceudbygning og bosætning.

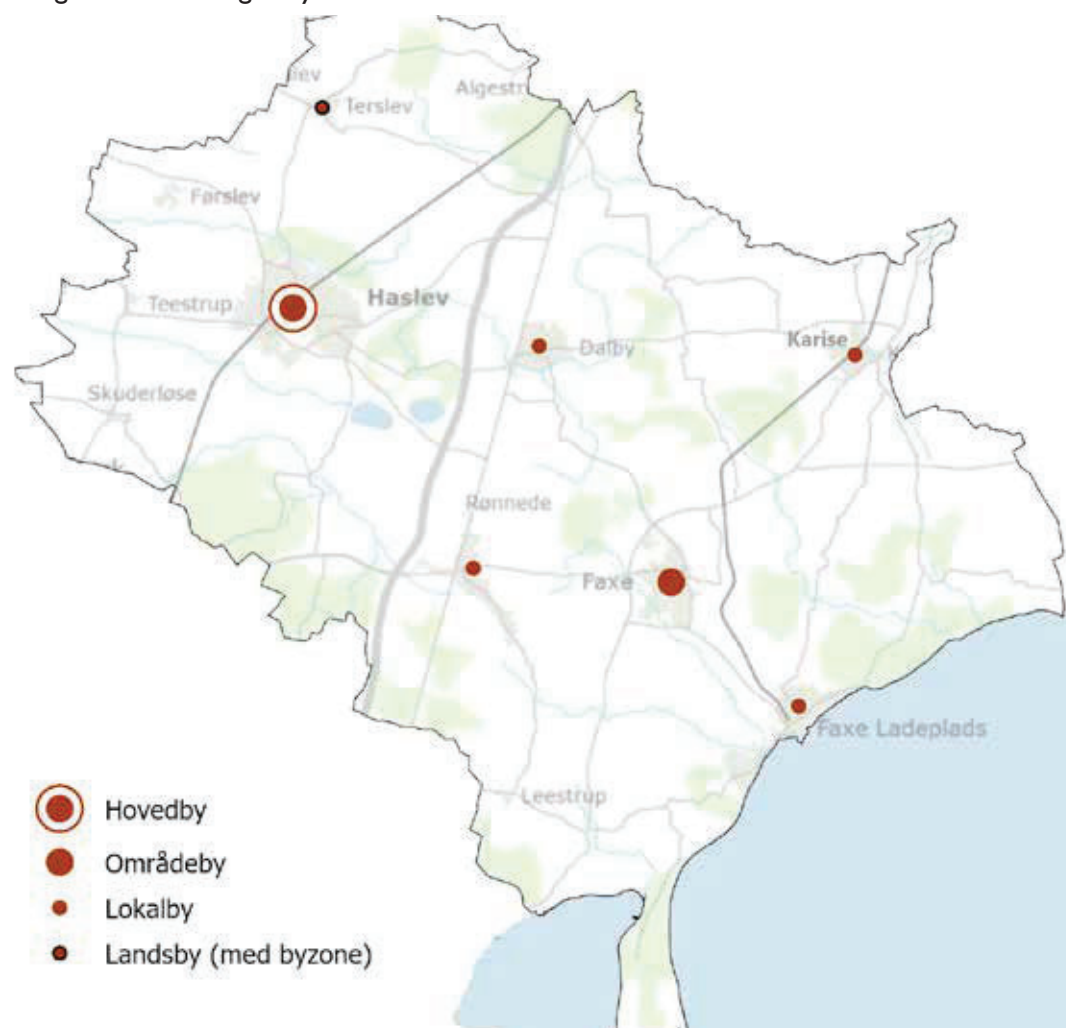
- Haslev og Faxe er de to største byer og har i kraft af deres indbyrdes placering et stort opland hver især, og de har begge mange arbejdspladser og forskellige servicetilbud. I kraft af sin størrelse er Haslev kommunens hovedby og Faxe er områdeby.
- Rønnede, Faxe Ladeplads, Karise og Dalby er alle lokalbyer.
- Terslev er kommunens største landsby med byzone og indgår i bymønstret som landsby.

I disse byer bor næsten tre fjerdedele af kommunens samlede befolkning. Her ligger også langt størstedelen af detailhandel, arbejdspladser og den offentlige og private service. Der er dagtilbud og skole- og fritidsfaciliteter i alle syv byer.

Retningslinjerne for byrollerne fastlægger de overordnede pejlemærker for byernes planlægning og udvikling, og understøtter byrådets prioriteringer til gavn for de lokale virksomheder og beskæftigelsesmuligheder – og for lokalisering af nye virksomheder

og arbejdspladser.

Se retningslinjer for byroller på side 26.



Vores mål er at tiltrække flere borgere og nye virksomheder og dermed også flere lokale arbejdspladser. Et af midlerne er at kunne tilbyde attraktive boligområder og generelt skabe gode rammer for byudvikling.

Vi vil fastholde de enkelte byers særkende, men samtidig styrke byudviklingen der, hvor der er let adgang til infrastruktur og kollektiv transport, da mange af vores borgere pendler til og fra arbejde.

Det betyder, at byudviklingen først og fremmest vil foregå i og omkring de større byer, hvor der er lettest adgang til motorvej og jernbane.

For at få det varierede udbud vi ønsker, skal udviklingen tilpasses det enkelte sted og understøtte den enkelte bys karakteristika. Netop bymiljøernes forskellige karakteristika og kulturarv er med til at skabe en særlig identitet for hver by. Vi har derfor

stort fokus på, hvad styrken er det enkelte sted, og hvordan vi bruger det aktivt i forhold til bosætning og tiltrækning af nye borgere.

Vi ønsker et varieret udbud af boligtyper og boligstørrelser, hvor arkitektur og bæredygtige energiløsninger vægtes højt. Samtidig er der stort fokus på klimatilpasning og biodiversitet, så nye boligområder er sikret bedst muligt og samtidig bidrager til at skabe levesteder for dyr og planter.

Nye attraktive og tidssvarende boligområder skal udvikles, så de får et harmonisk samspil med omgivelserne og tager hensyn til den omgivende natur og landskaber.

Når vi laver lokalplaner, vil vi især i bymidterne arbejde med forskønnelse af byrum med fokus på at skabe grundlag for levende bymidter, hvor der er attraktivt at være, og hvor forskellige former for aktiviteter kan

udfolde sig. Vi vil også arbejde for at reducere biltrafikken i bymidterne og skabe bedre og mere trygge forhold for de bløde trafikanter.

Vi har i alle vores byer generelt fokus på at udbygge stinettet både med asfalterede stier og naturstier og i forbindelse med udbygning af nye boligområder. Et veludbygget stinet er til glæde for beboere og er med til at gøre tilflytning attraktivt.

Byudvikling og befolkningsudvikling

Vi laver hvert år en befolkningsprognose, der viser befolkningsudviklingen fordelt på forskellige geografiske områder. Sammenholdt med udviklingen i den tidligere planperiode vurderer vi, hvor mange boliger der er behov for i den kommende 12-årige periode.

Hvis vi skal opfylde byrådets vision om 40.000 indbyggere inden 2030, så skal der bygges væsentligt mere end de foregående 12 år.

Vi må dog ikke udlægge flere arealer til boligformål, end det er realistisk at få bebygget indenfor planperioden. Vi vurderer, at der på baggrund af befolkningsprognosen kun er behov for cirka 150 nye boliger årligt fordelt i kommunens byer.

Udlæg af nye arealer til byvækst

Alle eksisterende udlagte arealer til boligformål i de enkelte byer er vurderet i forhold til, om de stadig er aktuelle og om der er et behov for at udlægge mere areal til boligformål i hver by.

Er der ikke behov for nye boligudlæg, vil arealer, vi ønsker byudviklet på sigt, blive udlagt til perspektivarealer.



Behovet for nye boligudlæg er:

- **Haslev:** Udviklingen i Haslev er de seneste år gået meget hurtigt. Udover omdannelse af tidligere erhvervsgrunde til boliger, bygges der også i udkanten af byen. Vi har i forrige planperiode inddraget et stort perspektivareal til boliger i Haslev. Det betyder, at der kun er et relativt lille behov for udlæg af nye arealer til boligformål i denne planperiode.
- **Faxe Ladeplads:** I Faxe Ladeplads er der stadig mulighed for byudvikling i allerede udlagte arealer til byformål. Vi udlægger et nyt rammeområde centralt i Faxe Ladeplads.
- **Karise:** I Karise er der behov for udlæg af nye arealer til boligformål i denne planperiode, svarende til cirka 100 nye boliger.
- **Dalby:** I Dalby er der stadig mulighed for byudvikling af arealer, herunder Heeringarealet, som har været udlagt til byudvikling i mange år. Heeringarealet kan potentielt rumme omkring 100 boliger ved en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Herudover er der udpeget et perspektivområde i naturligt forlængelse af byen mod øst.
- **Rønnede:** Det har de sidste år været meget attraktivt at bygge boliger i Rønnede. Vi ønsker at sikre byudviklingen i byen i fremtiden, og derfor har vi udpeget et perspektivområde langs Dalgårdsvej, der på sigt kan udbygges med boliger. Vi ønsker desuden at fremme erhvervsudviklingen i Rønnede i lyset af Fermern Bælt forbindelsen. Derfor udvider vi perspektivarealet ved Symbiosen, som i fremtiden kan anvendes til for eksempel erhverv indenfor transport og logistik.

Se retningslinjer for byudvikling på side 26.

Rækkefølgebestemmelser

Bebyggelse, udstykning og ændret anvendelse af arealer til byformål skal som udgangspunkt ske i overensstemmelse med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Da det er byrådets vision, at vi skal byudvikle i flere byer med fokus på at skabe øget bosætning, fastlægger vi ikke en rækkefølge, der kan begrænse en by i forhold til de øvrige.

Perspektivarealer

Der er udlagt perspektivarealer til fremtidig byvækst i Haslev, Faxe Ladeplads, Karise, Dalby, Rønnede og Faxe.

Der kan ikke fastlægges rækkefølgebestemmelser for perspektivarealer, men da nogle af arealerne er indbyrdes afhængige af hinanden i forhold til fælles infrastruktur, vil der helt naturligt ske en udvikling af dem samtidigt.



Perspektivarealer i Haslev



Perspektivarealer i Faxe Ladeplads



Perspektivarealer i Karise



Perspektivarealer i Dalby



Perspektivarealer i Rønnede



Perspektivarealer i Faxe

Signaturforklaring

Perspektivområde

Fremtidig byzone indenfor kommuneplanperioden

Fremtidig sommerhusområde indenfor kommuneplanperioden

Vi ønsker at fastholde en bæredygtig butiksstruktur og sikre kommunens borgere et attraktivt, bredt og specialiseret vareudbud inden for kommunegrænsen.

Bymidter og handelsliv har historisk set været to sider af samme sag. Men øget internethandel udfordrer vores lokale handelsliv, små butikker lukker og bymidterne risikerer at ligge øde hen.

Derfor skal vi opsætte gode rammer for at drive butik i vores kommune, og vi skal sørge for, at vores bymidter også i fremtiden er aktuelle og attraktive for både borgere og erhvervsdrivende og benyttes både indenfor og udenfor butikkernes åbningstider. Vi ønsker skabe en positiv vekselvirkning, hvor borgere, handelslivet og foreninger drager indbyrdes fordel af hinanden.

Levende bymidter

Et godt handelsliv med et bredt udvalg af varer i vores to store handelsbyer er med til at bidrage til byernes udvikling og liv og skaber, sammen med byernes fysiske fremtoning, bykvalitet. Derfor arbejder vi på at videreudvikle bymiljøerne med attraktive gaderum, torve og pladser og byliv med cafeer og kulturtilbud, der inviterer til aktivitet ud over butikernes åbningstider.

Haslev skal fastholdes og udvikles som kommunens største handelsby gennem styrkelse af bymiljøet og butiksstrukturen i en aktiv bymidte. Faxe skal fastholdes og udvikles som lokal handelsby med styrkelse af bymiljøet og med udgangspunkt i den geografiske placering.

Den indbyrdes afstand på 20 km og de to byers afstande til de nærmeste købstæder er med til at understøtte grundlaget for to egentlige handelsbyer i kommunen, til gavn for bosætning i byerne og i oplandet. Samtidig er det Haslev og Faxe, der har størrelse og styrke til at konkurrere med centerdanelser og bymidter i de omkringliggende købstæder.

I vores øvrige byer skal vi sikre en god dagligvareforsyning, som sammen med skole, dagtilbud med mere er en væsentlig forudsætning for bosætning.

Retningslinjerne for detailhandelen skal sikre, at nye butikker i videst muligt omfang placeres, så de styrker det nuværende butiksmønster og handelsliv, så butikkerne tiltrækker og gensidigt drager fordel af hinandens kunder.

Det er et overordnet formål på landsplan at fremme et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer og at sikre en bæredygtig detailhandelsstruktur med god tilgængelighed og korte transportafstande. For at sikre at butikker understøtter det samlede butikslev, vil vi placere dem inden for de afgrænsede bymidter. Der findes afgrænsede bymidter i de større byer, som vist på side 21.

I Haslev er der udlagt et såkaldt aflastningsområde ved Grønlandsgade og Sverigesgade langs Lysholm Alle. I et aflastningsområde ligger der primært større butikker af en type, som ikke passer ind i den bevaringsværdige bymidte i Haslev. Det er for eksempel butikker som byggemarkeder og møbelhuse. Derudover kan der udlægges arealer til butikker med

særligt pladskrævende varer, som for eksempel biler og lignende. Denne type butikker kan slå sig ned i en række af vores erhvervsområder, som har en god trafikal beliggenhed.

Mulighederne for at udvikle detailhandlen i Faxe Kommune er senest beskrevet i to detailhandelsanalyser i 2022. Disse analyser har dannet baggrund for planlægningen for aflastningsområdet i Haslev og for en gennemgang og opdatering af retningslinjerne for detailhandel i kommuneplan 2025. Se side 26.



Dagligvarer opbruges samtidig med at de bruges. Dagligvarer kan være mad, drikke, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler. Butikkerne er typisk købmænd, brugser og lignende.

Udvalgsvarer bliver ved med at eksistere samtidig med brugen. De går først til grunde efter længere tids nedslidning. For eksempel bøger, elartikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, kopper/tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker med mere. Butikkerne er typisk boghandel, tøjbutik, cykelhandler og lignende.

Butikker til særligt pladskrævende varer kaldes udvalgswarebutikker. De forhandler kun særligt pladskrævende varer; for eksempel biler, både, campingvogne, trailere, haveting, byggematerialer, grus, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

Detailhandel - kort over afgrænsede bymidter



Den afgrænsede bymidte i Dalby



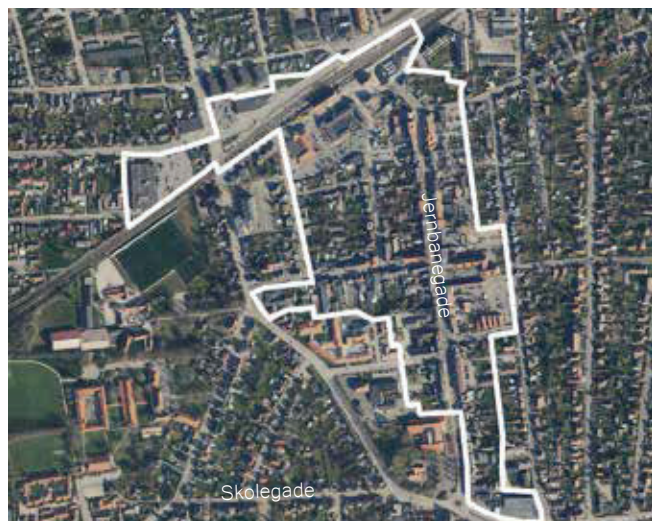
Den afgrænsede bymidte i Faxe



Den afgrænsede bymidte i Karise



Den afgrænsede bymidte i Faxe Ladeplads



Den afgrænsede bymidte i Haslev



Den afgrænsede bymidte i Rønnede

Vi vil arbejde på at forbedre rammebetingelserne, så vi bliver endnu bedre til at støtte initiativer til at skabe og udvikle lokale virksomheder. Et stærkt lokalt erhvervsliv skaber både jobs og andre erhvervsmæssige aktiviteter.

Erhvervsstrukturen i vores kommune er præget af enkelte store virksomheder og en mangfoldighed af mindre virksomheder inden for en række forskellige brancher. Der findes mange virksomheder indenfor især bygge- og anlæg, industri og transport.

Samtidig er tendensen, at vidensvirksomheder for eksempel inden for IT og privat service er i fremdrift. Også turismen spiller en rolle og kan blive et endnu vigtigere beskæftigelsesområde for eksempel med hotel og konferencevirksomhed.

Områdeudlæg og rummelighed

Der er udlagt erhvervsområder i tilknytning til vores største byer og især erhvervsområdet ved Rønnede rummer en stor del af de planlagte erhvervsarealer i kommunen.

Vi har et særligt fokus på at udvikle erhvervsområdet omkring Rønnede i de kommende år. Derfor har vi her udlagt et større perspektivareal i området.

Vi vurderer, at de udlagte erhvervsarealer i øvrige byer er tilstrækkelige til at imødekomme efterspørgslen i planperioden. Det gælder både samlet set og for de enkelte byer. Se i øvrigt retningslinjer for erhverv side 28.

Muligheder for byomdannelse

Vi reviderer løbende mulighederne for ændret brug af de lokalplanlagte erhvervsområder. Nogle af de eksisterende erhvervsarealer i bymæssig bebyggelse bruges ikke længere til erhvervsformål, og det kan derfor være en fordel at ændre dem fra erhvervsområde til bolig-, fritids- eller institutionsformål, så arealerne kan få nyt liv.

Virksomheder med særlige krav til beliggenhed

Kommuneplanen kan udlægge områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Det gælder for eksempel potentielt forurenende industrivirksomheder, rensningsanlæg, affaldsbehandlingsanlæg og anlæg som for eksempel motorbaner og skydebaner. Det gælder desuden arealudlæg til risikovirksomheder.

Renere teknologi og udviklingen inden for metoder til at begrænse forurening gør, at mange virksomheder kan reducere eventuelle emissioner og dermed begrænse deres påvirkning af de umiddelbare omgivelser.

Disse mere miljøvenlige virksomheder bør placeres i byområder, enten integreret med andre byfunktioner eller i særlige erhvervsområder. Der vil dog fortsat i begrænset omfang være virksomheder og anlæg, der ikke kan placeres i byernes erhvervsområder, eller som har behov for en særlig beliggenhed uden for byerne.

Staten finder det vigtigt, at der sikres arealer til virksomheder med særlige krav til beliggenheden. Der er

ikke et aktuelt behov for at udpege nye arealer til disse virksomhedstyper, men opgaven bør koordineres med nabokommuner, hvis et behov skulle opstå.

Når kommunen modtager ansøgninger fra en virksomhed med særlige beliggenhedskrav, skal vi foretage en vurdering af, hvor og på hvilke vilkår virksomheden kan etableres. Tilladelser og etablering kan ske på baggrund af et tillæg til kommuneplanen samt eventuel udarbejdelse af lokalplan og VVM-redegørelse.

Produktionsvirksomheder

Virksomhederne i kommunen skal sikres fremtidige udviklingsmuligheder. For at tilgodese dette, har vi udpeget to områder som er forbeholdt produktionsvirksomheder, og vi har lavet en zone omkring, hvor vi så vidt muligt skal undgå at planlægge aktiviteter, der er følsomme overfor støj, lugt-, støv- og anden luftforurening. Se udpegninger på side 23.

Hverken udpegningen til produktionsvirksomheder eller zonen omkring har konsekvenser for eksisterende boliger. Vi vil dog være tilbageholdende med at tillade nye boliger, hvis der er risiko for væsentlige gener.

Planlægning indenfor denne zone vil kun være muligt, hvis der samtidig etableres foranstaltninger, der hindrer den forventede miljøpåvirkning. Zonen sikrer samtidig, at byen ikke udvider sig i retning af virksomhederne, så de bliver begrænsede i deres udviklingsmuligheder.

De to områder, som er forbeholdt produktionsvirksomhederne, er erhvervsområdet ved Sydmotorvejen E47/E55 i Rønnede (Symbiosen) og erhvervshavnen i Faxe Ladeplads.

Symbiosen er et erhvervsområde med let adgang til motorvejen, og der er udlagt perspektivareal mod nord, der sikrer, at erhvervsområdet vil kunne udvides, når der bliver behov. Erhvervsområdet er særligt egnet til tungere erhverv, der er afhængige af infrastruktur og let adgang til regionens overordnede vejnet både mod nord, vest og syd. Erhvervsområdet er også et af vores eneste erhvervsområder, hvor der ikke er etableret boliger. Det betyder, at der ikke skal tages vidtgående hensyn til boliger.

Erhvervshavnen i Faxe Ladeplads udskiber primært kalk fra Faxe Kalkbrud. Havnen ligger midt i byen omgivet af boliger og lystbådehavnen mod syd. Men det er vigtigt at bevare erhvervshavnen som et infrastrukturanlæg og derfor er denne udpeget som produktionsvirksomhed med en 500-meter zone.

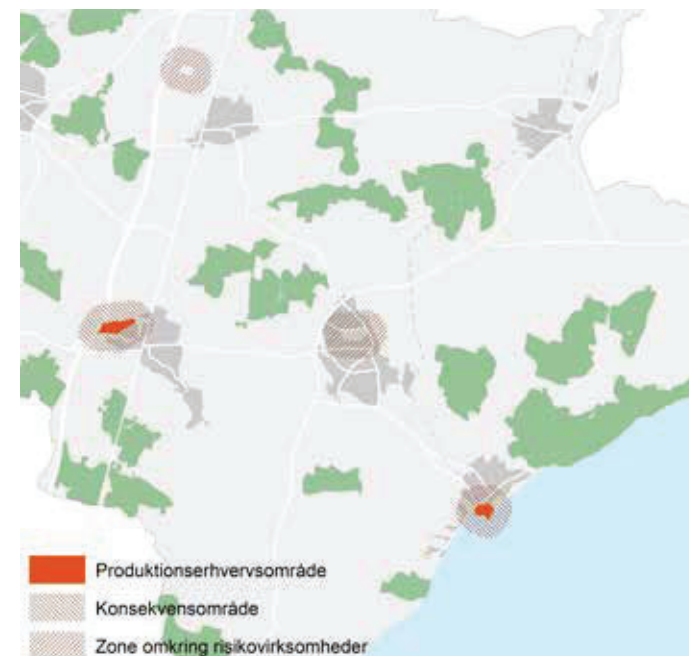
Risikovirksomheder

Risikovirksomheder er virksomheder, hvor der forekommer farlige i stoffer i sådanne mængder, at de udgør en risiko for omgivelser, hvis der skulle ske uheld. Disse virksomheder må ikke etableres eller udvides væsentligt, medmindre risikomyndighederne vurderer, at det er acceptabelt.

Derfor har vi lavet en 500-meter zone omkring vores to risikovirksomheder Royal Unibrew A/S og Brenntag Nordic A/S. Indenfor denne zone skal man være særligt tilbageholdende med at planlægge aktiviteter der betegnes som risikofølsomme. Zonen fungerer som en opmærksomhedszone, så vi ved planlægning af nye aktiviteter og lignende tager de nødvendige hensyn til både virksomhed og borgere.

Planlægning kan kun ske ved høring af risikomyndigheder og kun, hvis vurderingen af risikoforholdene underbygger, at den samfundsmæssige risiko ligger indenfor det acceptable. Den nuværende sikkerhedsafstand på 500 meter kan ændre sig i forbindelse med ændringer på virksomhederne.

Se retningslinjer for erhverv på side 27.



Områder for produktions- og risikovirksomheder



Produktionsvirksomheder er:

- Virksomheder omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen.
- Maskinværkstedsbekendtgørelsen.
- Virksomheder anført på brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag I, dog ikke husdyrbrug.
- Transport- og logistikvirksomheder
- Virksomheder der hidtil har ligget under godkendelsesbekendtgørelsen, men som udskilles i særskilte branchebekendtgørelser.



Risikofølsom arealanvendelse er for eksempel offentlige arealer, rekreative områder, områder som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, større veje og andre transportanlæg, boligområder, offentlige bygninger og andre bygninger, hvor der samles mange mennesker såsom hoteller, plejehjem, daginstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler og butikker, samt bygninger og områder, som er svære at evakuere.

Kommuneplanen opstiller nogle retningslinjer for placering af offentlige institutioner og privat service. Den offentlige service omfatter kommunens administration og skole, dagtilbud, sundhed, ældrepleje og kultur.

Hertil kommer en lang række idrætsfaciliteter, der ejes og drives i kommunalt regi eller som selvejende institutioner med kommunalt tilskud. Endelig er der institutioner inden for især sundhed og uddannelse, som drives i statsligt regi, og som har et opland, der rækker ud over kommunegrænsen.

Den private service omfatter butikker, liberale erhverv samt institutioner, der supplerer de offentlige servicetilbud; læger, biografer, museer, gallerier og lignende.

Antallet og variationen af butikker og privat service afspejles normalt direkte i byernes størrelse. Det samme gælder delvist med skoler, børneinstitutioner, ældrecentre, biblioteker med mere, men når det gælder den offentlige service, kan kommunen vælge at understøtte en ønsket udvikling.

Dagtilbud

Kommunens dagtilbud er varierede og flertallet af alle dagtilbud er placeret i eller i nærheden af byerne. Dagtilbuddene tilpasses løbende befolknings- og boligudviklingen.

Gennem arbejdet med kommunens befolkningsprognose overvåges børnetallene løbende i forhold til institutionernes kapacitet.

Vi ønsker ikke at udpege større arealer til byudvikling i den enkelte by, end at kapaciteten i skoler og daginstitutioner kan følge med. Alternativt kan vi udlægge arealer til nye skoler og daginstitutioner i takt med byudviklingen og de steder, hvor børnetallet forventes at stige. Det kan være svært at sige noget om behovet for institutions- og skolepladser på længere sigt, og derfor er det nødvendigt, at der i forbindelse med planlægning for nye boliger redegøres for den forventede beboersammensætning.

Folkeskole

Der er folkeskoler i kommunens syv største byer. Skolerne er kendetegnet ved, at der er et godt miljø omkring dem med grønne omgivelser og cykelstier. Hertil kommer både indendørs og udendørs idrætsfaciliteter tæt på skolerne.

Faxe Kommunes 10. klassetilbud er samlet i Haslev. Kommunens folkeskoler suppleres af fri- og privatskoler i forskellige dele af kommunen.

Øvrig uddannelse

I dag er der gymnasium, EUC samt efterskoler i Haslev. Disse uddannelsesinstitutioner suppleres med VUC og FGU i Faxe og en række efterskoler andre steder i kommunen. Udover deres funktion som uddannelsessted er skolerne attraktive arbejdspladser, og både elever og lærere kan være med til at præge de lokalsamfund, hvor skolerne ligger. Skoler på alle niveauer opfordres til at være en aktiv del af bylivet.

Kultur

Vi ønsker, at alle borgere skal have mulighed for en aktiv fritid med kulturtilbud samt muligheder for

bevægelse og oplevelser både organiseret og uorganiseret. Kommunen indgår i kulturlivet som ejer af bygninger, som arrangør eller som deltager i forskellige tværgående projekter. Derfor har vi også en central rolle i udviklingen af nye kultur- og fritidstilbud.

Aktiviteterne foregår først og fremmest i kendte, fysiske kulturinstitutioner i byerne - biblioteker, musikskole, kirker, museer, biografer, gallerier, spillesteder og teatre. Hertil kommer brugen af skoler og forsamlingshuse til kultur- og fritidsaktiviteter, men andre faciliteter kan også bringes i spil til kultur-events.

Netop skolerne med idrætshaller og boldbaner spiller en vigtig rolle for fritidslivet i kommunen. Ved alle kommunens folkeskoler ligger idrætshal og boldbaner i umiddelbar nærhed. Hertil kommer svømmehaller i Haslev og Faxe, hvor svømmehallen i Haslev forventes at skulle fornys i den kommende planperiode.

Der er en række traditioner og aktiviteter i krydsfeltet mellem kultur, fritid og turisme, som er med til at skabe liv og aktivitet i kommunen. Nogle er enkeltstående events, mens andre er blevet faste traditioner rundt om i kommunens byer. Vi vil skabe fleksible rammer for dynamiske kultur- og idrætssteder, der blandt andet stimulerer udviklingen af nye fritidsaktiviteter.

Plejehjem

En analyse af den demografiske udvikling i kommunen viser, at gruppen af ældre med behov for en plejebolig vil stige de kommende år.

Det er samtidig forventningen, at det vil blive vanskeligere at rekruttere plejepersonale.

Vi ønsker derfor at sikre plads til større og velplacerede plejehjem, som kan erstatte nogle af vores mindre og utidssvarende plejehjem. Det er vigtigt, at vores nye plejehjem formes og indrettes med blik for forskellige behov, så fællesskabet for eksempel både kan tilvælges og fravælges, og at der er udemiljøer, der er let tilgængelige for alle beboere.

Af hensyn til medarbejdere og pårørende ønsker vi, at nye plejehjem placeres i nærheden af offentlig transport og overordnet infrastruktur.

Se retningslinjer for offentlige formål på side 27.



RETNINGSLINJER - BYERNE

SE OGSÅ ”Retningslinjer - Landsbyer” i kapitel 2.13

Byroller

1. Haslev er kommunens hovedby. Der planlægges for at fastholde og udvikle Haslev som kommunens største by med et bredt butiks- og servicetilbud, og for at tiltrække handel og servicefunktioner, arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner og bosætning.
2. Faxe er kommunens største områdeby, hvor der i kraft af byens store opland planlægges for et bredt butiks- og servicetilbud, og for at tiltrække handel og servicefunktioner, arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner og bosætning.
3. Rønnede, Faxe Ladeplads, Karise og Dalby er lokalbyer hvor der planlægges for at fastholde og udvikle byerne for bosætning og for lokale butiks- og servicetilbud. I Rønnede er der et særligt fokus på erhvervsudvikling, og i Faxe Ladeplads er der et særligt fokus på turisme.
4. Terslev er den største landsby i kommunen. Der planlægges for at fastholde lokal handel og service, som grundlag for fortsat bosætning.

Byudvikling

5. Arealer til boligformål udlægges primært i stationsbyerne Haslev, Faxe, Karise og Faxe Ladeplads, samt Rønnede og Dalby, som begge ligger godt placeret i forhold til motorvejsnettet.
6. Ny boligbebyggelse skal placeres og opføres efter nærmere lokalplanlægning i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.
7. Byudvikling kan kun finde sted i områder hvor der i forvejen er bymæssig bebyggelse. Arealer til byudvikling skal udlægges i direkte tilknytning til eksisterende byzone og ibrugtagen skal ske indefra, således at ny spredt bebyggelse undgås.
8. Landzonearealer der ligger i et byområde kan kun overføres til byzone ved lokalplanlægning. Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt, før nye arealer

inddrages til byzone.

9. Inddragelse af arealer til byudvikling samt placering af forsynings- og trafik anlæg og lignende skal ske under hensyntagen til, og efter afvejning af landskabelige, naturmæssige, jordbrugsmæssige interesser samt kulturhistoriske og miljømæssige hensyn.
10. Byernes udbygning og endelige afgrænsning mod det åbne land skal planlægges på en sådan måde, at landskabelige og naturmæssige værdier påvirkes mindst muligt. I særlige tilfælde kan byrådet kræve beplantning til sikring af sårbare landskaber og naturområder.
11. Bynære landskaber og landskabskiler skal indgå i planlægningen af byvækstområder og der skal så vidt muligt sikres forbindelse mellem eksisterende byområder og landskabskiler og stisystemer i nye byvækstområder.

Detailhandel

12. Nye dagligvarebutikker skal primært lokaliseres inden for de afgrænsede bymidter i Haslev, Faxe, Faxe Ladeplads, Rønnede, Karise og Dalby.
13. Nye udvalgswarebutikker skal primært lokaliseres inden for de afgrænsede bymidter i Haslev og Faxe. Dog kan der også placeres udvalgswarebutikker i overensstemmelse med retningslinje 14 og 15.
14. Haslevs udlagte aflastningscenter ved Lysholm Alle supplerer butikkerne i bymidten. Med en butiksstørrelse på minimum 1.000 m² målrettes aflastningsområdet mod arealkrævende butikker, som ikke kan indpasses i bymidten.
15. I tilknytning til fritliggende tankstationer, turistattraktioner, campingpladser, lystbådehavne og lign, der ligger uden for bymidter og aflastningscenteret, kan der etableres butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.
16. Butikker, der sælger pladskrævende varegrupper, kan

placeres i følgende erhvervsområder: H-E3, H-E4, H-E7, R-E1 F-E4, F-E5 og K-E1

17. Der kan etableres mindre butikker ved tankstationer, togstationer, turistattraktioner mv. til de brugere der benytter de nævnte anlæg.
18. Der kan etableres mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.
19. For de afgrænsede bymidter samt for aflastningscenteret ved Lysholm Alle fastsættes maksimale bruttoetagearealer pr. område i m². Se skemaer.
20. Der fastsættes følgende maksimale butiksstørrelser for den enkelte butik:

Dagligvarebutikker:

3.500 m² pr. butik inden for de afgrænsede bymidter i Haslev, Faxe, Rønnede, Faxe Ladeplads, Dalby og Karise.
2.200 m² pr. butik i aflastningscenteret ved Lysholm alle.
1.200 m² pr. butik i Terslev og i Faxe ved Rådhusvej.

Udvalgswarebutikker:

1.500 m² pr. butik i afgrænsede bymidter i Haslev og Faxe.
7.200 m² pr. butik i aflastningscenteret ved Lysholm Alle.
1.000 m² pr. butik i afgrænsede bymidter i Rønnede og Faxe Ladeplads.
500 m² pr. butik i afgrænsede bymidter i Dalby, Karise og Terslev.

Særligt pladskrævende varegrupper:

10.000 m² pr. butik Haslev (H-E3, H-E4, H-E7), Faxe (F-E4 og F-E5) og Rønnede (R-E1 og R-BE1) og samlet 30.000 m² bruttoetageareal pr. område.
4.000 m² pr. butik i Karise (K-E1) og samlet 4.000 m² bruttoetageareal i området.

RETNINGSLINJER - BYERNE

Indbyggertal i byer inklusiv opland i 2024	Ny Planramme			Eksisterende areal (inklusive arealer i lokalplaner)		Samlet ramme inklusiv lokalplaner
	Store dagligvarer	Små dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer	
Haslev 14.500	2.000	1.500	6.000	8.000	12.500	30.000
Haslev aflastningscenter	0	0	0	3.450	15.775	19.225
Faxe 5.200	700	500	4.000	5.200	4.100	14.500
Rønnede 4.000	1.600	400	2.000	3.620	900	8.520
Faxe Ladeplads 3.500	1.000	350	2.000	2.530	400	6.280
Dalby 3.500	0	350	1.000	4.000	0	5.350
Karise 3.420	400	350	1.000	4.400	1.000	7.150
Terslev 2.000	700	200	500	521	0	1.921
Faxe Kommune 37.760	6.400			31.721		92.966

RETNINGSLINJER - BYERNE

Erhverv

21. Nye virksomheder skal hovedsageligt placeres i planlagte erhvervsområder. Mulighederne for at etablere erhverv på gamle erhvervs- og havnearealer i byerne skal løbende undersøges, før der inddrages nye arealer. Især nye service- og videns virksomheder kan med fordel indpasses centralt i stationsbyerne – og ofte i blandede bolig- og erhvervsområder.
22. Der kan i landzonen i særlige tilfælde gives tilladelse til etablering og udvidelse af virksomheder, der er tilknyttet landbrug, fiskeri eller råstofudnyttelse, og som på grund af deres karakter ikke kan indpasses i erhvervsarealerne i byerne.
23. Eksisterende virksomheder, som er placeret uden for planlagte erhvervsområder, kan kun udvides, hvis det godtgøres og sikres, at udvidelsen ikke strider imod de planlægningsmæssige hensyn i kommuneplanen og ikke vil medføre større miljømæssige gener i forhold til omgivelserne.
24. Virksomheder med særlige beliggenhedskrav, som ikke kan placeres i almindelige by- og erhvervsområder, kan kun etableres på baggrund af et tillæg til kommuneplanen. Planlægningen skal konkretisere beliggenhedskravet, og miljøkonflikter i forhold til omgivelserne skal forebygges gennem lokaliseringen eller afværgeforanstaltninger.
25. Kommunens store erhvervsarealer i Faxe, Haslev og Rønnede ligger alle i OSD-områder. Ved placering og indretning af anlæg indenfor allerede kommune- og lokalplanlagte erhvervsarealer, samt ved udlæg af nye arealer til aktiviteter og virksomheder, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenende jord, skal der tages hensyn til beskyttelse af grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandsinteresser samt indenfor indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

26. Der udlægges ikke transformationsområder.

Områder til produktionsvirksomheder

27. Områder til produktionserhverv skal friholdes for anvendelser, der ikke har tilknytning til produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.
28. Der udlægges konsekvensområder på 500 meter omkring de udlagte områder til produktionsvirksomheder. Inden for konsekvensområderne kan der ikke planlægges for forureningsfølsom anvendelse (kontorer, boliger og lignende) med mindre en lokalplan kan sikre den fremtidige anvendelse i forhold til støj-, lugt-, støv- og anden luftforurening.
29. Ved planlægning for miljøfølsom anvendelse må drifts- og udviklingsmuligheder for omkringliggende produktionsvirksomhederne ikke forringes, og der skal om nødvendigt stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger for sikring af dette.

Risikovirksomheder

30. Indenfor 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra risikovirksomheder, må der som udgangspunkt ikke etableres ny følsom arealanvendelse, som for eksempel boliger, institutioner, forretninger, hoteller eller steder hvor der opholder sig mange mennesker.
31. Hensynet til risikoen for større uheld skal inddrages i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i kommune- og lokalplaner, hvis arealerne ligger indenfor 500 m eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed.
32. Ved placering af risikovirksomheder, skal beredskabet inddrages.

Offentlige formål

33. Offentlig og privat service skal placeres så den understøtter kommunens bymønstre og i overensstemmelse med befolkningens bosætningsmønstre.
34. Offentlige institutioner og anlæg, der har et brugergrundlag, som rækker ud over kommunegrænsen, skal så vidt muligt placeres i hovedbyen Haslev. Ved udvælgelse af arealer skal der tages hensyn til disses tilgængelighed, især med kollektiv trafik.
35. Nye plejehjem skal placeres i kommunens større byer i nærheden af den overordnede infrastruktur.

Haslev er hovedbyen i Faxe Kommune, hvor der har været en stor tilvækst i de senere år, og vi forventer fortsat, at byen vokser.

Med sine knap 12.500 indbyggere har byen et varieret handelsliv og gode forudsætninger for at fastholde og tiltrække tilflyttere og arbejdspladser.

Byen har gymnasie, flere skoler, daginstitutioner, idrætsfaciliteter samt en række kulturtilbud som biograf og gallerier. Med togforbindelse til Næstved, Køge, Roskilde og København, samt busforbindelse til Ringsted og en række af kommunens øvrige byer og let adgang til Sydmotorvejen E47/E55 er Haslev derfor en attraktiv pendlerby for mange.

Historisk baggrund

Over en periode på 150 år har Haslev gennemgået

en udvikling fra at være en lille landsby til at være en stor stationsby med købstadspræg. Størstedelen af den centrale bykerne er fra perioden 1870-1900, og en stor del af bymidten har blandt andet fine eksempler på arkitektoniske træk, som historicisme og Bedre Byggeskik.

Det er vigtigt at fastholde og udvikle bymidtens særlige arkitektoniske karakteristika og kulturhistoriske præg fra denne periode, da det er med til at give byen sin helt særlige identitet.

En anden vigtig del af byens DNA er de mange skolebygninger, som tidligere husede forskellige uddannelses tilbud og højskoler. Skolekvarteret i Haslev udgør et stærkt kulturmiljø.

Fremtidig byudvikling

Indbyggertallet i Haslev er over de senere år vokset med ca. 100 personer årligt, og byen vokser fortsat.

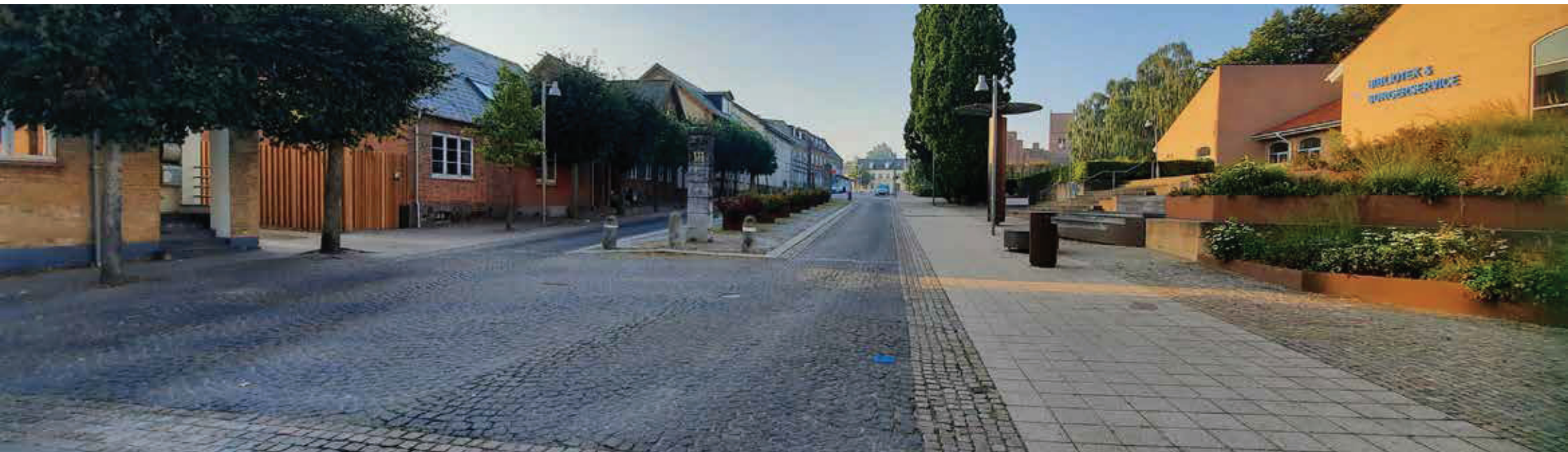
De nuværende muligheder for at bygge nye boliger findes særligt i den sydvestlige del af byen. Derfor har vi i den sydlige del af Troelstrupområdet udarbejdet en helhedsplan, som har fokus på at udvikle en attraktiv ny bydel med adgang til natur, og med grønne stiforbindelser til skole og midtby.

Rekreative områder

Der er i kommuneplanen udlagt rekreative områder, som omfatter Skoleengen, Haslev Folkeskov og området ved Kaisholm. Derudover ligger byen tæt ved skovene Haslev Orned og Bregnemade som benyttes af mange til et aktivt friluftsliv.

Veje

Der er planer om på sigt at etablere en forlængelse af Østre Ringvej nordøst om Haslev til Stadionvej. Denne vej vil aflaste en række boligveje i Haslev for



den trafik, der kører mod Sofiendalskolen og områdets mange idrætsfaciliteter, som svømmehal, sports-hal, fodboldbaner og stadion. Ved anlæg af ny vej, er det vigtigt at sikre, at der samtidig er plads til udvidelse af idrætsfaciliteter og parkering, samt adgang til Haslev Orned.

Stationsområdet

Stationspladsen ved Haslev Station er omlagt, så der er bedre forhold for den kollektive trafikafvikling og for passagerer til bus og tog, og der arbejdes fortsat på at forbedre forholdene for pendlere og brugere. Der er fokus på Banedanmarks vurdering af sikkerheden på overgange og niveaufrie krydsninger af sporene, og det forventes at DSB anlægger pendler-parkeringsplads langs Energivej i de kommende år.

Den eksisterende krydsning af jernbanen ved Ringstedvej og den bydelsforbindende overgang ved Haslev Station, er begge livsnervener for sammenhængen mellem den nordlige og den sydlige del af byen og har stor betydning for opretholdelse af byens handelsgade Jernbanegade.



Faxe er kommunens næststørste by og har en samlende funktion for kommunens østlige opland. Byen har både skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter, svømmehal og sundhedscenter. Hertil kommer Østsjællands Museum, samt uddannelsesstilbud under VUC og FGU.

Byen ligger nær Sydmotorvejen E47/E55, hvilket både gør den attraktiv i forhold til transporttunge erhverv og som pendlerby. Faxe by er stærkt knyttet sammen med byens store virksomheder, og der er en stærk identitet forbundet med disse.

Historisk baggrund

Byens beliggenhed ved Faxe Kalkbrud, som er et 63 millioner år gammelt koralrev, er helt unik og tiltrækker årligt mange turister.

Faxe Kalkbrud har været katalysator for midtbyens udvikling som industri- og arbejderby, og har haft afgørende betydning for byens struktur og udvikling både historisk og arkitektonisk, og byen indeholder flere bygninger opført i kalksten. Midtbyen vender i dag ryggen til kalkbruddet og bruddets betydning for byens udvikling er derfor svær at aflæse.

Gamle sagn fra vikingetiden fortæller om høvdingesønnen Rollo som kom fra Faxe. Rollo blev den første hertug af Normandiet i Frankrig og var stamfader til Normandiets hertugslægt, der efter erobringen af England i 1066 også blev konger af England.

Det unikke geologiske område og den kulturhistorie der knytter sig til kalkbruddet samt vikingefortæl-

lingerne, er en styrke vi skal udnytte i forhold til udviklingen af hele lokalområdet og især i forhold til turisme.

Fremtidig byudvikling

Faxe bys fremtidige vækstretning vil ligge mod sydøst, hvor der er kort afstand til skole, institutioner og station. Der er et smukt udsyn ud over Faxe Bugt fra Gl. Strandvej, og der ligger en fredning af netop denne udsigt, som betyder at der ikke må bygges på dele af arealet.

Koblingen mellem Faxe Kalkbrud og midtbyen skal styrkes ved at skabe flere naturlige og synlige forbindelser mellem byens faciliteter og kalkbruddet. Det er også et fokusområde i byens egen udviklingsstrategi fra 2016. Det kan både være fysiske stier og visuelle forløb samt en bearbejdning af, hvordan man guides rundt i byen. Vi vil desuden se på, hvordan man kan udvikle byens forskellige byrum.

Vi vil overveje at arbejde med en udviklingsplan, der kan skabe sammenhæng mellem byen, kalkbruddet og ladepladsen ved kysten, for at sikre et sammenhængende og attraktivt bosætnings- og turistområde.

Rekreative områder

Der er udlagt rekreative områder langs Faxe Å i kommuneplanen mellem rundkørslen og sundhedscenteret, og vi har derfor mulighed for at udnytte området langs Faxe Å mere rekreativt, når arealerne bebygges. Der er også rekreative arealer langs kanten af Faxe Kalkbrud samt ved Faxe Crossbane ved Køgevej. De fredede arealer sydøst for Faxe Kirke



anvendes i dag til landbrug, men kan på sigt omlægges til en rekreativ byfælled.

Veje og stier

Det er oplagt at sikre stiforbindelser på de kommunale arealer langs Faxe Å, så der bliver en sammenhængende stiforbindelse mellem skovene omkring Lystrup og Vemmetofte til Blåbæk Mølle og om muligt helt til Faxe Ladeplads.

Rønnede ligger centralt i kommunen nær Sydmotorvejen E47/E55, som både gør den attraktiv i forhold til etablering af transporttunge erhverv og som pendlerby. Rønnedes beliggenhed skaber særlige forudsætninger for en erhvervsmæssig udvikling med afsæt i infrastrukturen, som giver forbindelse til hovedstadsområdet og Nordtyskland og den kommende motorvejsforbindelse vestpå via Næstved til Slagelse. Mod nordvest og langs motorvej E47, ligger vores nyeste erhvervsområde med store grunde udlagt til forskellige typer erhverv.

Området nærmest motorvejen forbeholdes transporttunge virksomheder indenfor blandt andet lager og produktion. Området der ligger nærmest det eksisterende centerområde i Rønnede er tiltænkt virksomheder, som miljømæssigt er forenelige med boligformål. Det gælder liberale erhverv, forretnings-service og eventuelt hotel- og restauration med conferencefaciliteter.

Rønnede har i de seneste fire år oplevet en befolkningstilvækst på næsten 500 indbyggere og har i dag knapt 3.000 indbyggere. De to befolkningsgrupper, der er steget mest i denne periode er de 30-35 årige og 55-60 årige.

Historisk baggrund

Byen er vokset sammen omkring de gamle landsbyer Kongsted og Rønnede, hvor man stadig kan se sporene af de gamle landsbyer og deres bebyggelse. Rønnede Kro har en lang historie som landevejskro med en strategisk god placering langs den gamle landevej til Vordingborg.

Fremtidig byudvikling

Vi planlægger, at Rønnede udnytter sin position som et centralt trafikknudepunkt og udvikles som et attraktivt erhvervscenter med særlig fokus på transporttunge erhverv og med mulighed for at etablere transportrettede tekniske uddannelser. Vi planlægger en fortsat udbygning af erhvervsarealer i og omkring Rønnede som led i at styrke byen som vores primære vækstområde for erhverv.

Med Rønnedes centrale placering er det samtidig et oplagt sted at etablere gode og komfortable overnatningsmuligheder for håndværkere, som arbejder i Hovedstaden eller ved Femern Bælt.

Byen skal fortsat tilbyde attraktive bosætningsmuligheder. Ved fremtidig boligudbygning er det mest oplagt at fortsætte byens udvikling mod øst, og derfor har vi udpeget perspektivareal langs Dalgårdsvej, hvor en vejomlægning kan sikre, at Dalgårdsvej tilsluttes Dyssevej sydøst for det nuværende vejkrøds. Den nye tilslutning gør det muligt at etablere sti langs vejen og er til mindst mulig gene for naboer. Udsigten fra Dyssevej mod nordøst skal friholdes.

Rekreative områder

Arealerne ved Rønnede Golfklub er udlagt til rekreative områder, ligesom Gøgsmosen og det lille grønne område ved firkløveret. Firkløveret udvikles af lokale ildsjæle i overensstemmelse med Rønnedes egen udviklingsstrategi fra 2016, hvor netop fælles aktiviteter og rekreative tiltag har været et af målene. Der kan med fordel etableres ny skov mellem boligområder og erhvervsarealerne ved Symbiosen.

Veje og stier

I Kommuneplan 2021 indgik der arealreservationer til omfartsveje nordøst og nordvest om Rønnede. Den nordøstlige omfartsvej er stadig aktuell særligt for den tunge trafik og særligt med hensyn til at aflaste det centrale Rønnede.

Den nordvestlige omfartsvej er fortsat reserveret i kommuneplanen til at skabe forbindelse til en nordlig omfartsvej mellem Faxevvej og Ny Næstvedvej. I sammenhæng med stiplanlægningen kan der med tiden skabes bedre stiforbindelser til skovene syd og vest for Rønnede for eksempel en sammenhængende stiforbindelse mellem Kongsted og Kongsted-Borup gennem Gøgsmosen og langs golfbanen. Forbindelsen vil have stor værdi for friluftslivet i området.



Faxe Ladeplads har både skole, daginstitution, idrætsfaciliteter og en lang række klubber og foreninger, hvoraf flere særligt knytter sig til vandet, som for eksempel roklub og sejlkлуб. Byen rummer også to efterskoler, et kultur- og medborgerhus og mange udøvende kunstnere, som er med til at sætte deres præg på byen.

Derudover er der campingpladser, B&B's, hotel- og kursusfaciliteter og lystbådehavn. Et stort sommerhusområde i umiddelbar nærhed betyder, at byen har mange besøgende særligt i sommerhalvåret, som giver byen en helt særlig sommerstemning.

Med den direkte togdrift til Roskilde er det let at pendle med toget til både Køge, København og Roskilde. Der er busforbindelse til Næstved og Faxe med mulighed for skift til andre byer.

Indbyggertallet i Faxe Ladeplads har de seneste fire år været nedadgående. Det er særligt indbyggere over 55 år og uddannelsessøgende unge, som ser ud til at flytte fra Faxe Ladeplads, mens andelen af de 28-50 årige har været stabil.

Historisk baggrund

Byen opstod på baggrund af udskibning af kalk fra Faxe. Der var flere små ladepladser langs kysten, hvorfra primært kalk, men også træ, blev sejlet ud til skibe, der lå for anker i Faxe Bugt. I 1860'erne blev der anlagt en mole, hvor skibene kunne lægge til. Etableringen af havnen gav mulighed for en lang række følgeindustrier, blandt andet bådebyggeri, hvor de 4-mastede skonnerter Dronning Thyra, Dronning

Dagmar og Dronning Margrethe er bygget. I 1880 blev jernbanen mellem Køge og Faxe Ladeplads anlagt og dermed var der togforbindelse til København. Det betød, at Faxe Ladeplads i starten af 1900-tallet blev en velbesøgt bade- og ferieby, hvor det bedre borgerskab tilbragte deres somre i byens mange små og store badehoteller og pensionater.

Med charterturismens indtog i 1950'erne forsvandt eksistensgrundlaget for de mange badehoteller desværre. Til gengæld voksede sommerhusområdet frem sydvest for byen.

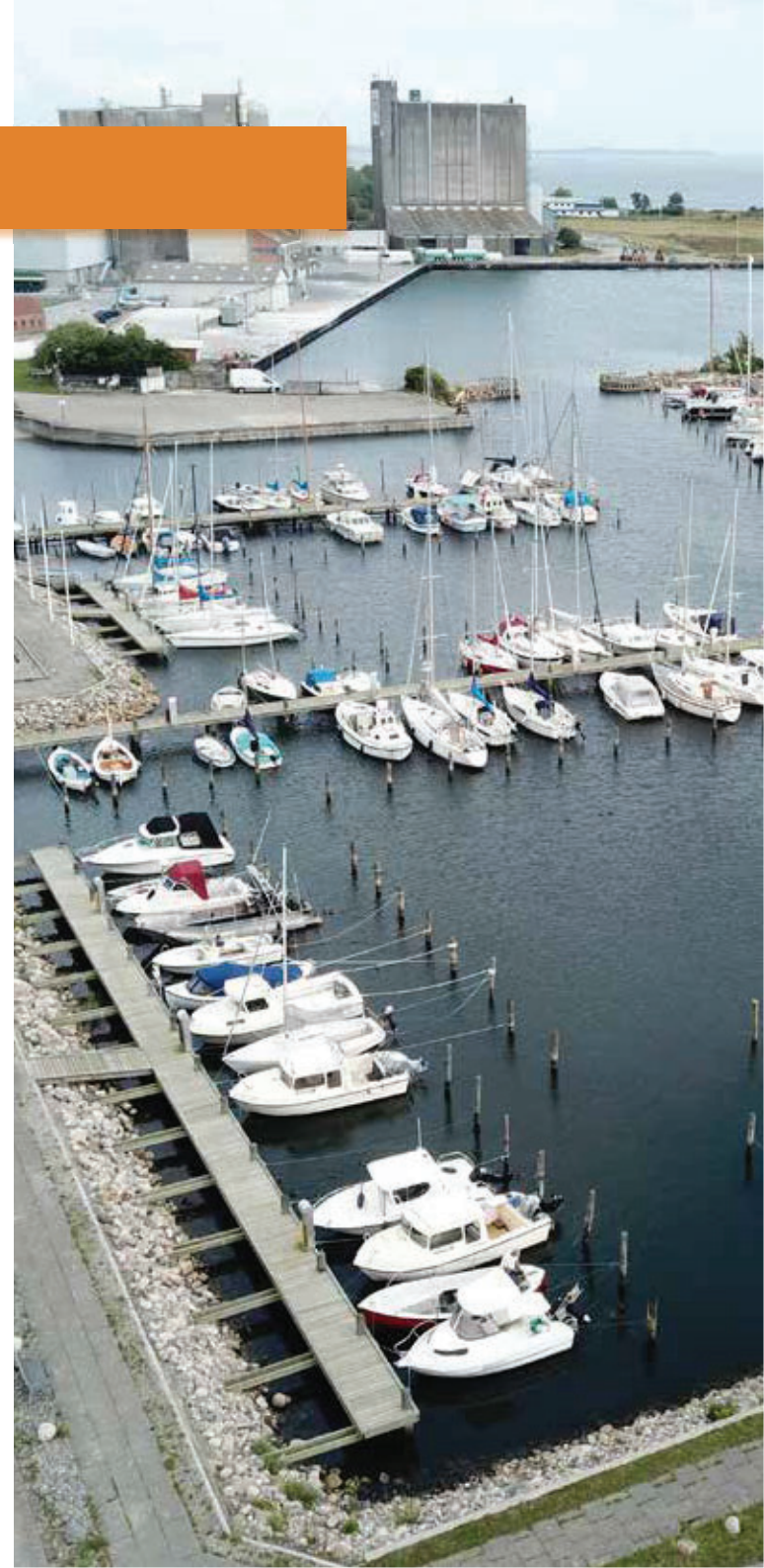
Fremtidig byudvikling

Byen er afgrænset af vand og skov på næsten alle sider og har derfor begrænsede muligheder for byvækst.

Vi udlægger et areal til boliger vest for Nyvænget, som kan være med til at binde byen sammen med sommerhusområderne syd for Faxe Å. Ved fremtidig byudvikling vil det være oplagt på sigt at se på arealet nord for Hylleholtvej. Derudover er arealerne vest for Hestehavevej og mellem vejene Brandskov og Faxevej en mulighed.

Faxe Ladeplads skal udvikles med udgangspunkt i den kulturhistorie, som knytter sig til stedet og de muligheder som beliggenheden ved kysten giver, med tiltag som understøtter aktiviteter og erhverv som har relation til kystnærhed og turisme.

Med sin særlige historie og pulsen som "sommerby", er det en by som tiltaler mange, og med de ten-



denser der er i tiden, skal vi fortsat sikre, at der er muligheder for byudvikling i Faxe Ladeplads. Hvis vi ønsker at holde på de +55 årige så skal vi sikre os, at der opføres boliger som denne gruppe efterspørger. Netop denne aldersgruppe søger mindre, billige lejligheder, og det er en mangelvare i Faxe Ladeplads.

Ved at sikre et udbud af mindre boliger bliver der samtidig frigivet enfamiliehuse, som i højere grad er attraktive for børnefamilier.

I byens egen udviklingsstrategi fra 2016 er der fokus på at forskønne byen og udnytte beliggenheden ved Faxe Bugt til at udvikle rekreative faciliteter i og ved vandet til glæde for både borgere og turister.

I forbindelse med Regeringens landsplanredegørelse i 2019 har vi udlagt udviklingsområder omkring Faxe Ladeplads. Det vil være muligt at inddrage disse arealer til byzone og udvikle til boligområder. Disse udpegninger er derfor vigtige for, hvilken udvikling der fremover kan gives tilladelse til, og det kan have meget stor betydning for bosætning, turisme og erhvervsliv. Læs mere om udviklingsområder i afsnit 5.4.

Udviklingen skal ske med omtanke for klimaændringer i form af stigende havvandstand og øget nedbør, og skal derfor indarbejde klimaløsninger, hvor det er relevant.

Rekreative områder

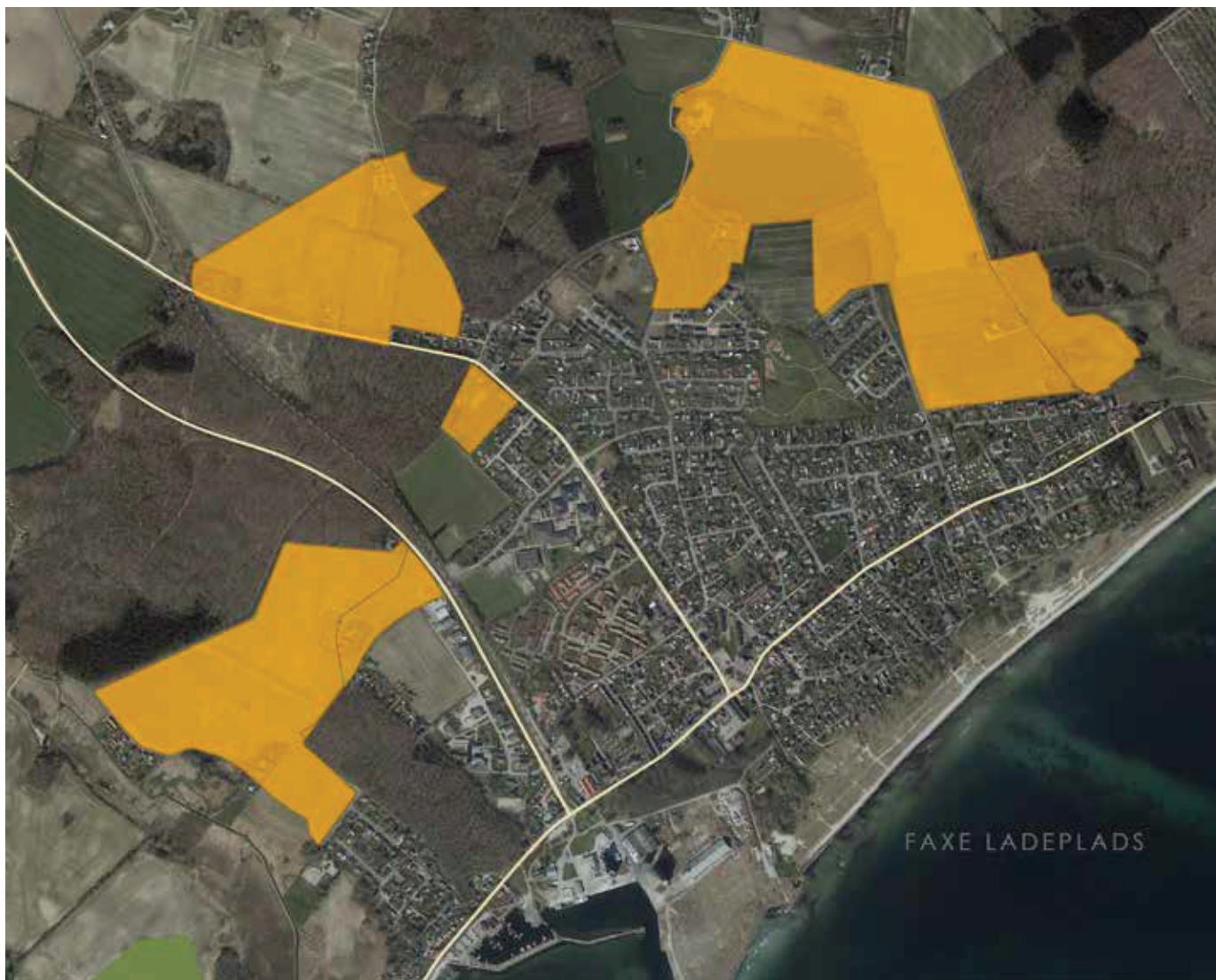
Der er en lang række rekreative områder i Faxe Ladeplads med stranden, havnen, området omkring roklubben, Gryden, minibyen og Lunden samt Strandskoven og de nærliggende skove mod nord og syd.

Der er mulighed for at udvide lystbådehavnen. Udviklingen af lystbådehavnen vil betyde, at der kan skabes

140 nye bådpladser, og det vil give plads til, at havnen kan have langt flere gæstesejlere end i dag.

Faxe Ladeplads Havn arbejder løbende med at opgradere faciliteterne for deres brugere, og havnen fungerer som et naturligt mødested for både turister

og lokale. Der er derfor et stort potentiale i fortsat at udvikle havnens rekreative faciliteter til en bred målgruppe, som en attraktion for beboere og turister. Strandene både nord og syd for byen har stor rekreativ værdi og besøges både af sommerens mange strandgæster og af vinterbadere.



Udviklingsområder i Faxe Ladeplads

Vi ønsker fortsat at udvikle faciliteterne ved strandene og langs hele kyststrækningen generelt, så de både tilgodeser områdets rekreative muligheder og områdets turister.

Hele kyststrækningen er en del af de internationale cykel- og vandreruter igennem Nordeuropa, blandt andet cykelruten Berlin-København og vandreruten Sjællandsleden.

En styrkelse af områdets faciliteter indenfor natur-, friluft- og adventureturisme vil være med til at gøre området endnu mere attraktivt for sejlere, cykelturister, sommerhusgæster og alle, der generelt gerne vil holde en aktiv ferie for hele familien.

Sommerhuse

Vi har fortsat udlagt et areal ved Strandhovedvej til et nyt sommerhusområde med mulighed for udstykning af 22 sommerhusgrunde. Området langs kysten ved Faxe Ladeplads kan sagtens rumme flere sommerhuse, og hvis staten åbner for muligheden, vil vi søge om yderligere udlæg af sommerhuse.

Karise er en stationsby og har 2.400 indbyggere og rummer både butikker og serviceerhverv. Byen har skole, daginstitutioner og idrætsfaciliteter, efterskole, Kulturhuset Leopold og en lang række aktive foreninger.

Karise har en god beliggenhed med en nærhed til både Sydmotorvejen E47/E55 og til Køge og togforbindelse til Faxe Ladeplads, Køge og Roskilde, som gør den attraktiv for pendlere at bosætte sig i. Samtidig har byen en helt særlig historie, som gør den unik.

En af de seneste udvidelser af byen er boligområdet Permatopia, som er et bæredygtigt bofællesskab med moderne rækkehuse og et økologisk landbrug i den sydlige del af byen. Permatopia er med sin bæredygtige profil, med til at skabe særlig opmærksomhed på Karise i forhold til bosætning.

Historisk baggrund

Karise har stationsbyens typiske kendetegn med mange gamle smukke bygninger fra perioden omkring 1880 og fremefter. Den ældste del af byen ligger omkring Drosselvej, hvor man stadig kan fornemme den gamle bygades forløb.

Den ældste bebyggelse kan spores tilbage til middelalderen ved Karise Gårde, hvor der er rester af voldanlæg og borgtårn fra den ældste Karise gård.

Der er mange sagn og legender med tilknytning til byens historie som for eksempel "Karl af Rise", der greb Dannebrog i 1219, da det dalede ned fra himlen ved et slag i Estland, og fortællingen om

"Fru Marthe", som skjulte sig i kirken da vendiske sørøvere angreb Karise gård.

De mange fortællinger giver byen sin helt egen identitet og er noget af det, som byen fortsat skal styrke og formidle.

Den planlagte udvikling

Bredgades funktion som handelsgade er ligesom mange andre byer udfordret, og der er ikke længere det samme antal butikker som tidligere. Vi ønsker at koncentrere butikkerne omkring stationsområdet og dermed kunne frigive tomme butikslokaler i den øvrige del af Bredgade til andre formål.

Der er mange smukke bygninger i den gamle stationsby, og der kan med fordel være øget fokus på at sætte dem i stand, så de helt særlige arkitektoniske kvaliteter og detaljer bevares eller bringes tilbage til deres oprindelige udtryk. Samtidig kan en fornyelse af de mange små grønne rum i midtbyen være med til at øge byens kvaliteter.

Vi vil overveje at se på mulighederne for at samle byens idrætsfaciliteter omkring hallen og frigive områder til centralt beliggende seniorboliger med let adgang til offentlig transport og indkøb.

Byudvikling

En fortsat udvikling af byen bør ske mod nord og omkring Karise Gårde med respektfuld afstand til de fredninger, der er omkring ruiner og voldgrav fra middelalderen.



Rekreative områder

De rekreative områder i Karise omfatter den nye bynære skov syd for Dalbyvej og det grønne strøg langs Karise Bæk nord for Bredgade. Sammen med idrætsarealerne ved skolen og de nærliggende skove, giver de varieret udbud af rekreative arealer rundt om i byen.

Stier

Et stort ønske fra byens egen udviklingsstrategi fra 2016 er, at gøre stinettet mere synligt og skabe forbindelse til Stevns Å, ligesom der er et ønske om fortsat at lave en stiforbindelse mellem Karise Gårde og kirken.

Dalby er en by med en fordelagtig beliggenhed for pendlere og er de senere år vokset til cirka 2.200 indbyggere og med mange nybyggede boliger i byen. Byen har skole, daginstitution, idrætsfaciliteter og forsamlingshus samt dagligvarebutikker og serviceerhverv.

Mod vest er byen vokset omkring Vordingborgvej, som er en vigtig hovedvej. Denne del af byen har karakter af et blandet bolig- og erhvervsområde med hotel og restaurant, lastbilcenter, tankstation og en række mindre serviceerhverv.

Mod nord er byen vokset sammen med de to små landsbybebyggelser Dalby-Borup og Jenstrup, og mod syd ligger byen ned til Freerslev å. Der er derfor stor forskel på udtrykket i de forskellige dele af byen. Fra Dalby er der kun fire km til Sydmotorvejen E47/E55, og det tiltrækker mange pendlere. Byens størrelse og servicetilbud gør den attraktiv for især børnefamilier at flytte til.

Historisk baggrund

Karaktergivende for byen er Heerings gamle produktionshaller og kirsebærplantage, som ligger centralt i den nordlige del af byen og som i foråret, hvor træerne blomstrer, vidner om tidligere tiders produktion af kirsebærvin. De kulturhistoriske elementer er fortsat meget tydelige og knytter sig især til likørhallerne.

Den planlagte udvikling

Dalby skal fortsat udvikles som en attraktiv bosætningsby. Som Dalbys særlige potentiale tæller beliggenheden og den lette adgang til motorvejen højest.

Dertil kommer det smukke landskab og det helt unikke kulturlandskab med kirsebærplantagen og de unikke produktionshaller.

Byens egen udviklingsstrategi fra 2016 har et ønske om at skabe muligheder for flere og mindre boliger til glæde for unge, ældre og enlige, som gerne vil have en mindre bolig.

Med etableringen af Dalby Huse, Cherryvej, Kornmarken og Havremarken, er antallet af boliger i Dalby steget betragteligt de seneste år. Samtidig er det et ønske at gøre Heeringområdet mere tilgængeligt, da området har en stor lokal værdi for byen både kulturelt og naturmæssigt.

Byudvikling

Der er fortsat plads til, at der kan bygges et mindre antal boliger på allerede lokalplanlagte arealer. Hertil kommer det tidligere Heeringområde, der er udlagt til boligformål, men hvor der ikke er aktuelle planer om at bygge, og hvor det bør overvejes om området med likørhallerne skal udvikles til andet end boliger.

Rekreative områder

Der er udlagt rekreative områder i den sydøstlige del af Sneholmsgårdvej med boldbane og legeplads, samt mellem kirkegården og daginstitutionen nord for Karisevej. Dertil kommer det grønne strøg langs Freerslev Å og boldbanerne ved skolen, som giver mulighed for rekreativ brug. Ved en eventuel udnyttelse af Heeringarealet bør arealet gøres mere tilgængeligt.



Terslev er den største af landsbyerne i kommunen med et indbyggertal på lidt over 900. Byen har en dagligvarebutik, skole op til 6. klassetrin, daginstitution, idrætsanlæg og en lille hal.

Fra Terslev er der seks km ind til Haslev Station, 10 km til Sydmotorvejen E47/E55 mod enten nord eller syd, og cirka 20 km til Køge og Ringsted. Byen er ikke belastet af gennemkørende trafik.

Byens størrelse gør, at den kan tilbyde et bredt boligudbud, skole og indkøbsmulighed, lokal service og foreningskultur, og det gør den attraktiv for tilflyttere.

Terslev skal fortsat udvikles som bosætningsby. Kommuneplanens muligheder for en fortsat boligudbygning er især vigtige for at kunne fastholde det kommunale serviceudbud og de private serviceerhverv, herunder den lokale dagligvarebutik. Som Terslevs særlige potentialer tæller foreningsskulturen og det lokale fællesskab samt beliggenheden nær Haslev, og den relativt lette adgang til Sydmotorvejen E47/E55.

Historisk baggrund

Terslev er en vejby med ældre villaer og småhuse tæt ind til den oprindelige vejstruktur. Landsbyen har flere spor fra andelsbevægelsen med både brugs, mejeri, kro og forsamlingshus. Sporene fra andelsbevægelsen integrerer sig fint i den ældre bykerne med flere landhuse i bindingsværk omkring Terslev Bygade og Brogade.

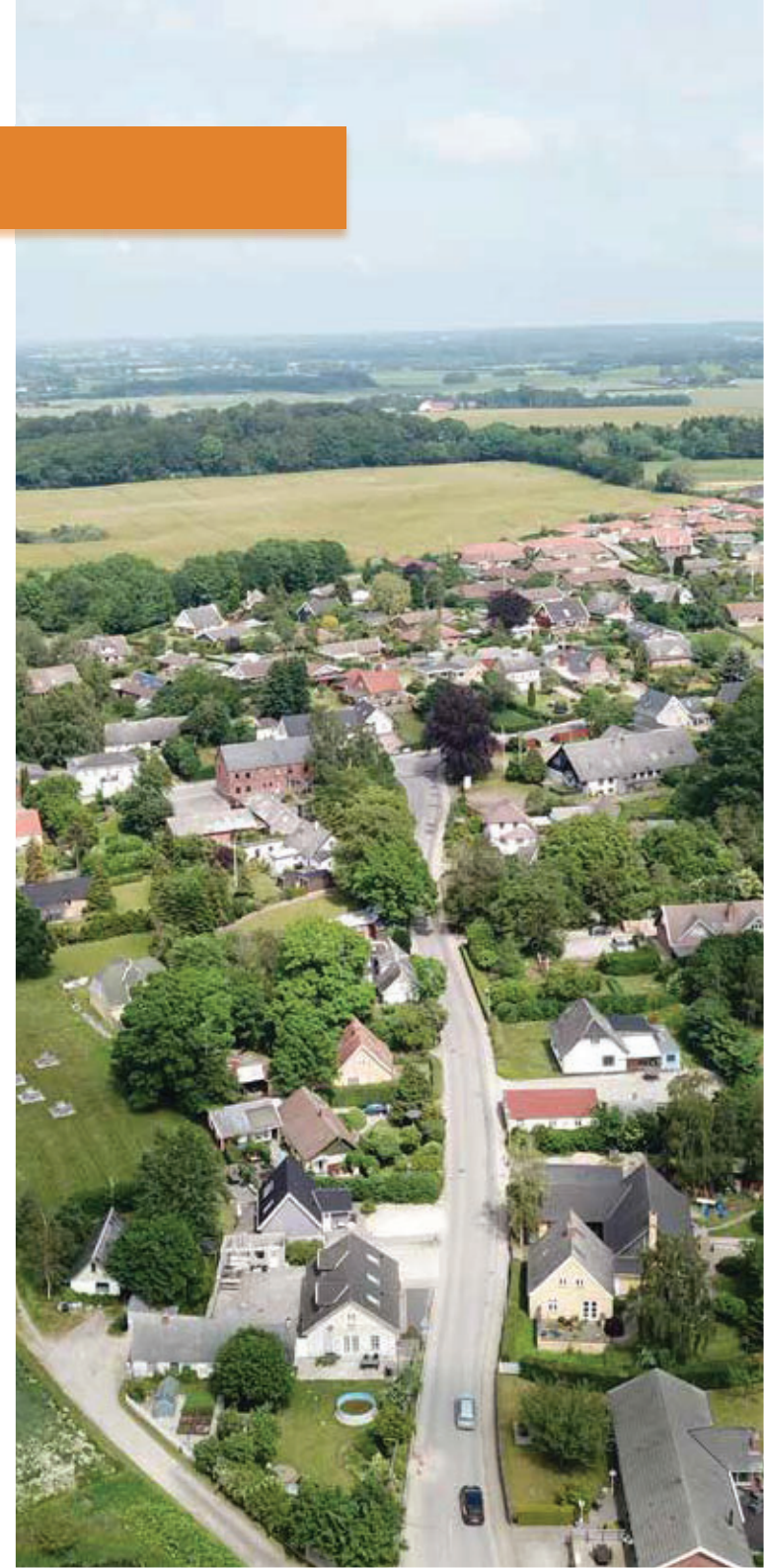
Landsbyen er vokset mod nordvest og nordøst med nyere parcelhuse. Væksten er sket i perioder med udbygning af nye boligveje og kvarterer af forskellige typer. Byen har derfor et bredt udbud af boligtyper.

Kirken ligger ud mod åbne marker, og der er fine små grønne områder i byen, som området omkring kirkegården og ikke mindst området ved Ternesø, som er et smukt naturområde i byens nordøstlige del.

Fremtidig byudvikling

Fremtidig byvækst bør ske mod øst, så skolen, daginstitution og idrætsanlæg på sigt bliver sammenhængende med Terslev by.

I byens egen udviklingsstrategi fra 2016 har det været et ønske at kunne etablere en skov på kirkens jorder sydøst for byen. Med en ændring af kommuneplanen i 2021 blev dette muligt, og der er i dag rejst bynær skov ved Terslev.



Vores landsbyer ligger spredt over hele kommunen med varierende størrelse og udformning og byder også på meget forskelligartede oplevelser. Nogle landsbyer er små og intime med tydelige referencer til det kulturhistoriske og landbrugsmæssige grundlag, andre er vokset i størrelse og indeholder byggeri fra flere perioder.

Vi har bred variation af landsbyer, der ligger i landzonen. Nogle landsbyer ligger frit i det åbne land, mens andre efterhånden er vokset sammen med sommerhusområder eller med en anden by/landsby, som blandt andet Vindbyholt og Roholte samt Jenstrup og Dalby-Borup.

Den egentlige byudvikling skal ske i kommunens byer og ikke i det åbne land eller i landsbyerne. Vi skal friholde det åbne land for spredt og uplanlagt bebyggelse, så vi bevarer det åbne land bedst muligt til gavn for jordbruget, naturen og landskabet.

Faxe Kommunes landsbyer har dog nogle helt særlige kvaliteter. De har landlig charme og højt til himlen og har en lang række potentialer, som gennem et tæt samarbejde mellem kommunen og lokalsamfund kan højne landsbyernes værdi som bosætningssted.

Vi ønsker at fokusere på landsbyernes eksisterende værdier. Det kan være ved at bevare gamle mejerier, gårde og omdanne landsbyrum, men kan også være ved at nedrive gamle huse og opføre nye som passer ind i landsbyens bebyggelsesstruktur.

Landsbyerne kan også danne de optimale rammer for alternative boformer. Flergenerationshuse, bofællesskaber og tiny houses er alle bolig tendenser, som der er øget interesse for og som vi ønsker at understøtte.

Afgrænsede landsbyer

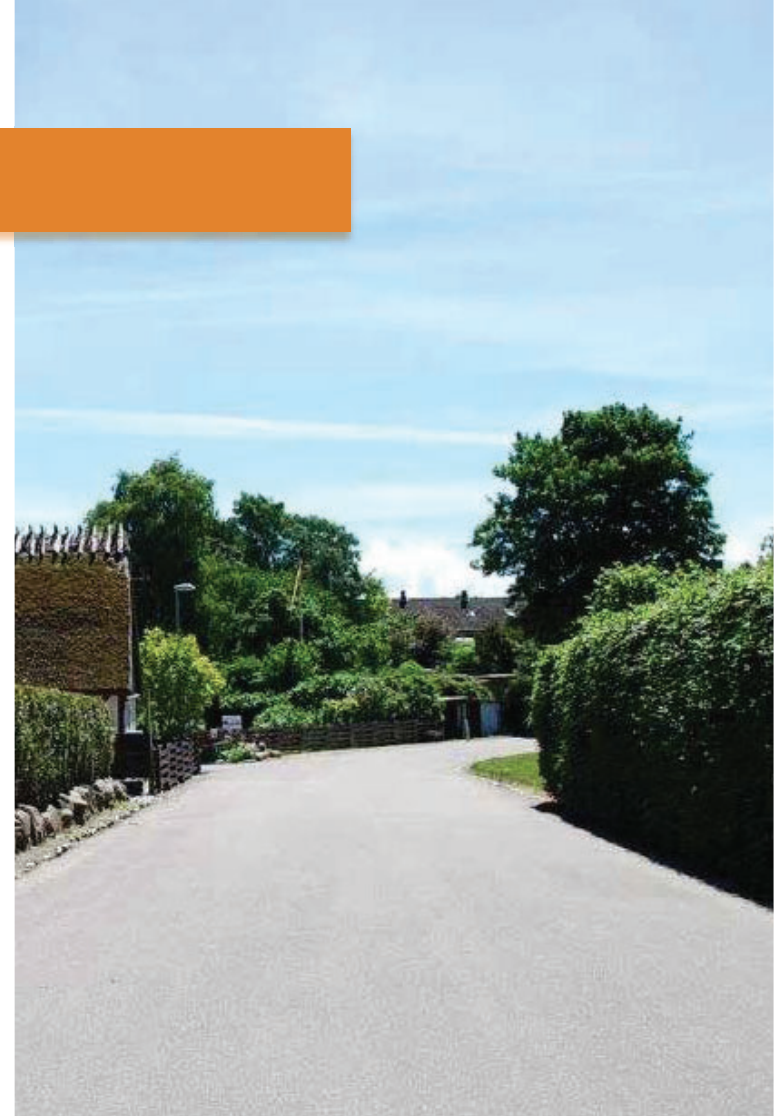
Vores landsbyer kan noget hver især, som kan opfylde drømmen om det gode liv på landet. Mens nogle er ideelle til opstart af mindre virksomheder, har andre små husmandssteder, der bringer en tilbage til et simpelt liv, og andre igen har store smukke gårde, der kan huse den helt store familie eller bofællesskabet, der ønsker at leve på en grøn og bæredygtig måde.

Vi har derfor udarbejdet rammer for en stor del af vores landsbyer – afgrænsede landsbyer – hvor det fremgår hvilke landsbyer, der kan rumme hvilke aktiviteter.

Det har vi gjort for at sikre at flest mulige hensyn kan varetages. Der skal både være plads til, at smeden kan arbejde og der skal være plads til en stille dag på landet, hvor man kan høre fuglene synge.

Læs mere om hvad der er muligt i de enkelte landsbyer i Appendix - Rammer.

I forbindelse med kommuneplan 2013 blev der udarbejdet en række landsbyanalyser, som lå til grund for hvilke landsbyer, der i sin tid blev afgrænset. Analysernes anbefalinger er indarbejdet i rammerne for de enkelte landsbyer.



Hvad betyder "afgrænset landsby"? Afgrænsningen er en "streg", som markerer landsbyens grænse mod det åbne land. Det betyder, at der er bedre muligheder for udvikling, erhverv og byggeri og bevaring indenfor denne grænse.

I 2021 har vi afgrænset yderligere fire landsbyer. Det drejer sig om Ebbeskov og Svalebæk, der er udpeget som kulturmiljø og St. Elmue, fordi den indgår som et af kommunens nye udviklingsområder, som vi håber kan være med til at understøtte turismeudviklingen. Sidst er Smerup udpeget, der i kraft af sin kirke og særlige landsbymiljø har nogle kvaliteter, vi bør sikre for eftertiden og som er attraktivt for mange at bosætte sig i.

Ikke-afgrænsede landsbyer

Vi har også en lang række mindre landsbyer bestående af ganske få boliger. Disse er ikke afgrænset i kommuneplanen. Uden for afgrænsede landsbyer og byzonebyer må der som hovedregel ikke opføres nye boliger, og dermed er praksis mere restriktiv i forhold til etablering af erhverv og boliger end for de afgrænsede landsbyer.

For disse øvrige landsbyer gælder retningslinjerne i dette afsnit samt de generelle retningslinjer for det åbne land, som kan findes i kapitel 5.

Strategisk planlægning af landsbyer

På landsplan er andelen af indbyggere i landsbyer og i det åbne land faldende. Derfor har man nationalt stor opmærksomhed på at sikre, at landdistrikterne også i fremtiden er attraktive at bosætte sig i.

I Faxe Kommune oplever vi dog stigende indbyggertal i det åbne land. Fra 2020 til 2024 er vi således gået fra 8.648 til 9.023 indbyggere her. Sammen med adgangen til den overordnede vejinfrastruktur, togforbindelser mellem Næstved, København og Roskilde samt muligheden for hjemmearbejde er det med til at gøre Faxe Kommune til et attraktivt sted at bosætte sig også i landdistrikterne.

Efter statens definition har Faxe Kommune kun tre landsbyer - Teestrup, Førslev og Store Spjellerup. Det er byer med 200-1000 indbyggere i landzone.

Vi dog valgt at medtage alle vores 28 afgrænsede landsbyer som "landsbyer", vi kan lokalplanlægge for, så man derfor indenfor kommuneplanens rammer for eksempel kan bygge huse og drive småerhverv.

I 2016 blev der lavet en udviklingsplan for landsbyerne i Faxe Kommune, der blandt andet beskriver potentialer og udfordringer og opstiller fokusområder for det moderne landsbyliv. Vi ønsker at understøtte udviklingen i alle Faxe Kommunes landsbyer gennem planlægningen, og vi har derfor fokus på, at støtte op om lokale initiativer.

Vi vil understøtte muligheder for huludfyldning i landsbyerne, hvor det giver mening uden at gå på kompromis med landsbyernes særegne karakterer. Samtidig vil vi arbejde for, at gamle bygninger som for eksempel gamle skoler og mejerier kan opdeles i flere mindre boligenheder, hvis de egner sig dertil og samtidig bibeholder deres udvendige – ofte karakteristiske – udtryk. På den måde kan gamle bygninger som før har været samlingspunkt for landsbymiljøerne vedligeholdes og få nyt liv og funktion.

Faxe Kommune ønsker ligeledes at bakke op om de mindre erhvervsdrivende, hvis erhverv kan indpasses på beboelsesejendommene i de fredelige landsbymiljøer uden at ændre landsbyernes karakter. Derved understøttes bosætningen ikke kun i de større byer gennem byudviklingsprojekter, men også i landdistrikterne. Derudover vil Faxe Kommune fortsat understøtte udvikling af infrastruktur som mobildækning, så både private og erhvervsdrivende i landsbyerne har den tilstrækkelige dækning til hverdagens behov.



Afgrænsede landsbyer:

Alslev, Babberup, Bjerrede (lokalplanlagt), Bråby Kirkeby (lokalplanlagt), Bråby Stationsby, Ebbeskov, Førslev (lokalplanlagt), Hyllede, Kongsted-Borup (lokalplanlagt), Leestrup (lokalplanlagt), Nielstrup, Orup (lokalplanlagt), Roholte, Skuderløse (lokalplanlagt), Smerup, St. Elmue, St. Spjellerup, St. Torøje (delvist lokalplanlagt), Svalebæk, Teestrup (lokalplanlagt), Tystrup, Ulse, Vester Egede, Vindbyholt, Værløse.

RETNINGSLINJER - LANDSBYERNE

Generelt

1. Afgrænsede landsbyer skal understøttes og udvikles på baggrund af de eksisterende bygningsmæssige, fysiske og sociale værdier, bl.a. ved bibeholdelse af bygninger som kan fungere som historiske og arkitektoniske støttepunkter.
2. Landsbymiljøet i afgrænsede landsbyer skal understøttes og udvikles bl.a. ved at tillade erhverv, som ikke er til gene for de omkringliggende naboer.
3. I afgrænsede landsbyer kan der på baggrund af en konkret vurdering tillades opførelse af enkelte nye boliger som huludfyldning. Det skal ske med respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser og øvrige bevarings- og beskyttelsesinteresser. Dog med visse undtagelser for de enkelte landsbyers rammebestemmelser og erhvervsmæssigt nødvendige boliger.
4. I landsbyer, som ikke er afgrænsede, kan der kun under ganske særlige omstændigheder og på baggrund af en konkret vurdering opføres nye boliger som huldudfyldning.
5. Nybyggeri og udvidelser skal udføres med respekt for lokal byggeskik og må ikke virke dominerende i forhold til omgivelserne.
6. Der kan ikke opføres nye boliger umiddelbart uden for afgrænsede landsbyer og byzone-byer.
7. Landsbyer er bygget med lange traditioner for lokale materialer og håndværk, som i speciel grad fordrer opmærksomhed ved nybyggeri og tilbygninger. Både ved placering, proportionering samt valg af materialer og farver skal der vises respekt for det eksisterende, bebyggede miljø, således at nyt byggeri kan medvirke til at opretholde karakteren af landsbymiljøet og byggetraditioner.
8. Eksisterende bygninger, der vurderes at have en væsentlig betydning for landsbyens helhedsopfattelse, skal søges bevaret, evt. omdannet til andre formål.

Kommunen rummer en række små bebyggelser i det åbne land i form af mindre samlinger af gårde og huse. Her er der ikke rammelagt for udlæg til bolig og erhverv. Retningslinjer for byggeri i landzonen er beskrevet i de generelle retningslinjer under Det åbne land - kapitel 5.1