

200.75-01

Matr. nr. 1-g, 83-b og 145-c
Fakse by, Fakse

Købers bopæl:

Gade og hus nr.:

Anmelder:

06 JAN. 1986 000192

ADVOKATFIRMAET
TORBEN ELVERDAM
KIRKETORVET 4, 4640 FAKSE

S K Ø D E

Underskrevne A/S Faxe Kalk, Frederiksholms Kanal 16, 1017 København K.
sælger, skøder og endelig overdrager herved til medunderskrevne
Fakse Kommune, Rådhusvej, 4640 Fakse

de os tilhørende ejendomme

matr. nr. 1-g Fakse by, Fakse af areal 5.5987m²

matr. nr. 83-b Fakse by, Fakse af areal 810m² heraf vej 158m²

matr. nr. 145-c Fakse by, Fakse af areal 4115m²

i henhold til Landbrugsministeriets approbationsskrivelse af 26/4 1985

Vilkårene for overdragelsen er iøvrigt følgende:

1.

Ejendommene overdrages køber i den stand og forfatning, hvori de er og
forefindes og iøvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvor-
med de hidtil har været i eje.



Med hensyn til de ejendommen påhvillende servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen, idet dog tilføjes, at der ifølge servituterklæring af 14/4 1985 samt tillæg af 12/6 1985 fra landinspektør O. Krull Jepsen, Fakse fremtidig vil påhvile ejendommen matr. nr. 1-g Fakse by, Fakse følgende servitutter:

den 30/03 1852: Iflg. det oprindelige arvefæsteskode fra præstekaldet er kaldet for bestandig forbeholdt brugen af 1 td. land nærmest præstegårdens bygninger og have, mod en årlig afgift af 1 td. byg og vederlag, når grunden opbrydes.

den 06/05 1862: Udskiftningsvedtægter for Fakse og Stubberup byer.

den 01/11 1955: Dok. ang. byggelinie i.h.t. lov nr. 275 af 28/11 1928. Påtale: Fakse Byråd.

den 26/01 1967: Dok. om overkørsler og oversigtsarealer.

den 15/12 1977: Deklaration med S.E.A.S. om vilkår for anbringelse af jordkabler.

den 18/10 1978: Vandindvindingsoverenskomst mellem A/S Faxe Kalkbrud og Faxe Bryggeri A/S.

den 27/1 1937 : Dok. ang. ret for ejeren af 149-a, der har påtale, til anbringelse af vinduer og portåbning.

og ejendommen matr. nr. 83-b Fakse by, Fakse påhviler følgende servitutter:

den 18/10 1978: Vandindvindingsoverenskomst mellem A/S Faxe Kalkbrud og Faxe Bryggeri A/S.

den 27/12 1972: Lejekontrakt med kømand Erling Kjærdsdam, Torvegade 32, Fakse, ang. leje af matr. nr. 83-b Fakse by, Fakse indtil 31/12 1996. Årlig leje kr. 962,-.

I henhold til servituterklæring af 14/3 1985 fra landinspektør O. Krull Jepsen påhviler der ikke matr. nr. 145-c Fakse by, Fakse servitutter.

Specielt bemærkes, at køber har fået udleveret et eksemplar af den ovenfor den 18/10 1978 tinglyste vandindvindingsoverenskomst. Køber er indforstået med, at der om nødvendigt tinglyses en servitut til sikring af Fakse Vandindvindings-selskabs rettigheder til placering af borer (6 og 12) med fornøden indhegning: "og hvoraf det bl. a. skal fremgå, at køber vedlagsfrit stiller det areal, som myndighederne måtte forlange indhegnet omkring den enkelte boring, til rådighed."

2.

Ejendommene er overtaget af køber den 1. januar 1982, og henligger fra denne dato for købers regning og risiko i enhver henseende.

Køber er bekendt med og respekterer de lejemål, der ikke er ophørt på overtagelsesdagen. Lejeindtægterne efter 1. januar 1982 tilfalder køber. Eventuel refusion af lejeafgift, ejendomsskatter m.v. afgøres direkte mellem parterne.

3.

Købesummen andrager kr. 200.000,-, skriver tohundredetusinde 00/100 kroner der afgøres ved, at køber til sælger samtidig hermed overdrager matr. nr. 100-y Fakse by, Fakse.

4.

Parterne erklærer på tro og love, at der ikke på de solgte ejendommen findes skov eller fredskovpligtig grund samt at værdien af det solgte ikke overstiger købesummen.

5.

Køber betaler alle med denne handels ordning og berigtigelse m.v. forbundne omkostninger, herunder udfærdigelse af skøde, stempel og advokatomkostninger m.v. efter regning fra advokatfirmaet Torben Elverdam, Kirketorvet 4, 4640 Fakse, der berigtiger handelen, medens sælger alene afholder omkostningerne ved ejendommens frigørelse for pantegæld.

Udstykningsomkostningerne deles mellem parterne.

Fakse, den

10 / 12

1985

Som sælger:

Aktieselskabet Faxe Kalkbrud

Poul Christian Tage Kjær / Bent Erik
Pihl-Andersen

(A/S Faxe Kalk)

Som køber:

Fakse Byråd:

J. Berendt / Arne Nielsen

(Fakse Kommune)

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed:

Navn: Mads Gierding

Stilling: advokat

Bopæl: Ved Stranden 14, 3.
1061 København K.

Forannævnte ejendom matr. nr. 16 er under reg. nr. 060222 pr. 1/4 1985
vurderet til kontantejendomsværdi 412.277 kr.
heraf kontantgrundværdi 412.277 kr.

Ejendommen, der hverken udgør en landejendom eller omfatter nogen del af en sådan, er ikke i matriklen noteret som del af en samlet ejendom.

FAKSE SKATTEFORVALTNING

EJENDOMSSKATTEKONTORET, den 20/12 1985

[Signature]

Forannævnte ejendom matr. nr. 23B er under reg. nr. 049499 pr. 1/4 1985
vurderet til kontantejendomsværdi 42.000 kr.
heraf kontantgrundværdi 42.000 kr.

Ejendommen, der hverken udgør en landejendom eller omfatter nogen del af en sådan, er ikke i matriklen noteret som del af en samlet ejendom.

FAKSE SKATTEFORVALTNING

EJENDOMSSKATTEKONTORET, den 20/12 1985

[Signature]

Forannævnte ejendom matr. nr. 145C er under reg. nr. 00155 pr. 1/4 1985
vurderet til kontantejendomsværdi 15.200 kr.
heraf kontantgrundværdi 15.200 kr.

Ejendommen, der hverken udgør en landejendom eller omfatter nogen del af en sådan, er ikke i matriklen noteret som del af en samlet ejendom.

FAKSE SKATTEFORVALTNING

EJENDOMSSKATTEKONTORET, den 20/12 1985

[Signature]

INDEKORT I DAGBOGEN

06. JAN 1986

RETEN I STORE HEDDINGE

Lyst

Skødet er endeligt.

Ekstraktudskrift af aktie-
selskabsregistret forevist

Paratbord og servitør allesteds forevist.

På ejendommen bekræfter:

20.000 kr. iflg. gæld.

Karen Margrethe Hansen

o.ass.

Genpartens rigtighed bekræftes
Dommeren i Store-Heddinge m.v., den
Karen Margrethe Hansen

o.ass.

11 FEB. 1986

Justitsministeriets Genpartpapir. Til Skøder, Skadesløsbreve, Kvitteringer til
Udslettelse og andre Paategninger m. m. (vedr. fast Ejendom).

Mtr. Nr., Ejerlav, Sogn: Matr.Nr.159,
(i København Kvarter) Faxe By og
eller (i de sønderjydske Lands- Sogn.
dele) Bd. og Bl. i Ting-
bogen, Art. Nr., Ejerlav,
Sogn.

Købers }
Kreditors } Bopæl:

Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor):
Sagførerne Nielsen & Andersen,

Gade og Hus Nr.:
(hvor saadant findes)

Faxe.

Stempel: 2 Kroo Øre.

D E K L A R A T I O N .

Herved erklærer Fru Tove Ewertsen, Faxe, som Ejer
af Matr.Nr. 159, af Faxe, at fhv, Købmand Rasmus Larsen og efter-
følgende Ejere af Ejendommen Matr.Nr. 149 a, sammesteds, skal
være berettiget til i sin nævnte Ejendom at have Vinduer og
Portaabning ud imod Pladsen mellem Ejendommen og Hovedgaden;
dog forbeholder jeg mig den fulde Dispositionsret over den nævnte
til min Ejendom (Hotel Faxe) hørende Plads saavel med Hensyn til
Byggeri som Parkering.

Paataleberettiget er den til enhver Tid værende Ejer
af Ejendommen Matr.Nr. 149 a, Faxe By og Sogn.

Dette Dokument kan Rasmus Larsen, dog paa egen Bekost-
ning, lade tinglyse paa min ovennævnte Ejendom.

F a x e m den 25' Januar 1937.

sign.: Tove Ewertsen,
Hotel Faxe.

Til Vitterlighed:

sign.: Anders Andersen. sign.: Herluf Jensen.

Indført i Dagbogen for Retskreds Nr. 20, Store-Heddinge Købstad m. v.,
den 27. JAN. 1937

Lyst. Tingbog: Bd. I Bl. 469 , Akt: Skab A Nr. 52

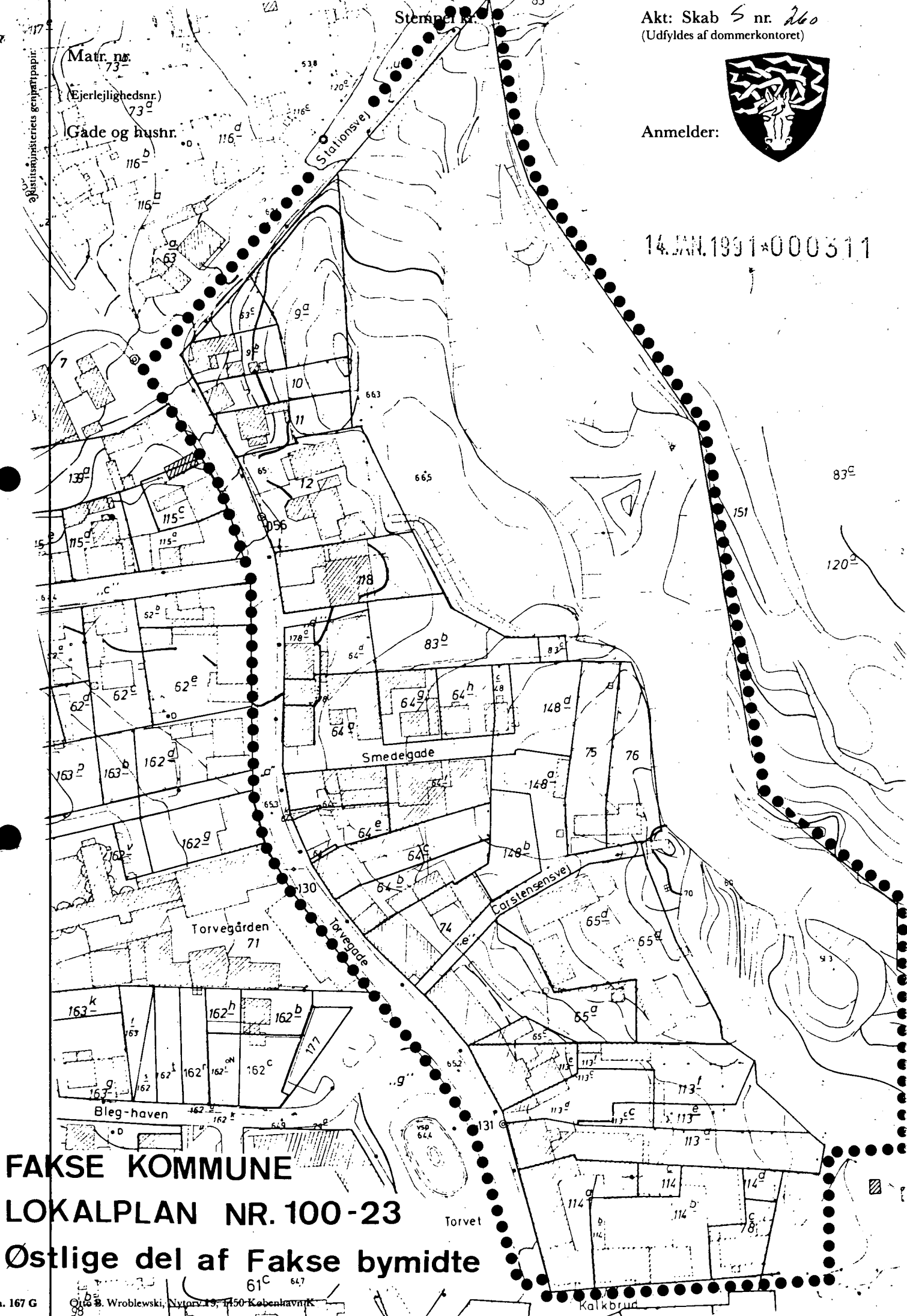
*Anm. Paa Ejendommen hæfter Revolutter og
Pantebriefte.*

Genpartens Rigtighed bekræftes.



Anmelder:

14 JAN 1991 *000311



FAKSE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 100-23
Østlige del af Faxe bymidte

ORDLISTE

BY- OG LANDZONELOVEN

By- og landzoneloven trådte i kraft den 1. januar 1970. Loven opdeler hele landet i landzone, byzone og sommerhuszone.

Byzone er et areal, hvor der er by eller hvor der i fremtiden skal bygges by ifølge kommuneplanen.

Landzone er arealer, der hovedsageligt benyttes til landbrug, skovbrug, gartneri og fiskeri.

Sommerhuszone er sommerhusområder. I Fakse kommune findes flere sommerhusområder.

BYPLANVEDTÆGT

Byplanvedtægter modsvares efter kommuneplanlovens ikrafttræden af lokalplaner. Eksisterende byplanvedtægter vil med tiden blive afløst af lokalplaner. Byplanvedtægter er ligesom lokalplaner tinglyst på de enkelte ejendomme.

KOMMUNEPLANLOVEN

Loven trådte i kraft 1. februar 1977 og er senere revideret flere gange. Kommuneplanloven omhandler hovedsageligt 2 slags planer: Kommuneplan og lokalplaner.

KOMMUNEPLAN

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der skal være boliger, erhverv, centre, grønne områder, veje o.s.v. Kommuneplanen fastlægger rammerne for indholdet i de mere detaljerede lokalplaner. Kommuneplanen udarbejdes inden for rammerne af en godkendt regionplan, der dækker et helt amt. Byrådet skal arbejde for kommuneplanens gennemførelse.

Fakse kommunes byråd har den 12. marts 1986 vedtaget "kommuneplan 1985-1992.

LOKALPLAN

Lokalplanen er den detaljerede plan, der fortæller, hvad der skal ske i de enkelte områder i kommunen, f.eks. om arealers anvendelse, bygningers placering osv. Vedtagne lokalplaner er bindende for alle, på samme måde som en lov.

Kommunen har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan.

Kommunen har pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstyknings eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning, samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanerne skal udarbejdes efter retningslinier, givet i kommuneplanen og i øvrigt være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommunen kan bruge sin ret til at udarbejde en lokalplan, når byrådet ønsker at inddrage borgerne i de ændringer, der skal ske og dermed få engageret borgerne. Byrådet kan således høre borgernes synspunkter, ændringsforslag og gode ideer, inden lokalplanen vedtages endeligt.

I nogle tilfælde vil det være nødvendigt at udarbejde en lokalplan. F. eks. i områder, hvor de eksisterende bestemmelser ikke i tilstrækkelig grad sikrer etableringen af rimelige miljøkvaliteter og udfoldelsesmuligheder, eller beskytter det eksisterende miljøes karakter.

Endelig kan byrådet beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan i tilfælde, hvor man ønsker at "rydde op" i den eksisterende planlægning, for eksempel for at samle eller revidere gamle bestemmelser fra bestående byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter.

FÆRDELSLOVENS § 40

Efter § 40 i færdselsloven er det muligt at ændre trafikforholdene med henblik på at forbedre miljø og sikkerhed for både trafikanter og beboere. Den større sikkerhed opnåes især ved at hastigheden for trafikanterne nedsættes.



LOKALPLAN NR. 100-23

INDHOLD

Indledning.....	side 2
Forhold til anden planlægning...	side 2
Lokalplanens indhold.....	side 6
Lokalplanens retsvirkninger.....	side 9
Lokalplanen.....	side 11
Vedtagelsespåtegning.....	side 19
6 kortbilag + bilag	

REDEGØRELSE OG BESKRIVELSE

INDLEDNING

Denne lokalplan omfatter en meget stor del af Fakse bymidte, nemlig hele arealet mellem Kalkbrudsvej og Stationsvej. Lokalplanen er en væsentlig brik i den byfornyelsesindsats som Fakse byråd har besluttet at gennemføre i bymidten.

Lokalplanen har således det overordnede mål at skabe det planmæssige grundlag for byfornyelsen. Samtidig sikrer lokalplanen at byrådets overordnede strategi for bycentrets udvikling trafikalt bolig- og erhvervsmæssigt, miljømæssigt og arkitektonisk kan føres ud i livet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanlægningen

I regionplanlægningen for Storstrøms amtskommune er Fakse by udpeget som egnscenter. Et egnscenter skal i den regionale centerstruktur fungere som center for såvel service som andre erhverv og for kulturelle aktiviteter i egnscenteroplandene.

I forbindelse med denne lokalplan er det især regionplanens bestemmelser om salgsarealer for dagligvarebutikker der er relevante.

I regionplanens afsnit 2.11 står desuden, at der i forbindelse med disponeringen af større samlede centerområder, f.eks. i egnscentrenes centrale bydele, skal skelnes mellem arealudlæg til dagligvarebutikker og arealudlæg til udvalgswarebutikker og anden service.

Lokalplanen udlægger ikke nye arealer til dagligvarebutikker og er derfor i overensstemmelse med de retningslinier som regionplanen lægger for egnscentrenes centerområder.

Heller ikke på andre områder strider lokalplanen mod regionplanens retningslinier.

Kommuneplanlægning

Kommuneplanen omfatter hele kommunens område og derfor også Fakse bymidte.

Kommuneplanen opdeler kommunen og de enkelte byområder i mindre områder, der kaldes enkeltområder. For hvert af enkeltområderne gælder der særlige rammer for, hvad en lokalplan kan indeholde af bestemmelser som for eksempel anvendelse, bebyggelsesprocenter m.v.

Denne lokalplan omfatter arealer, der ligger inden for 3 forskellige enkeltområder. Disse enkeltområder kaldes C101, C105 og D109.

På kortbilag 1 kan disse enkeltområders udstrækning indenfor lokalplanens område ses.

I det følgende vil hver af de 3 enkeltområders rammer for lokalplanlægningen blive gennemgået i forhold til lokalplanen.

Enkeltområde C101:

For enkeltområde C101 gælder følgende hovedretningslinier for lokalplanlægningen:

"Området er den centrale del af Fakse bymidte omkring Vinkælder-torvet, Kirketorvet og Torvegade.

Bebyggelsen består af 1-3 etagers huse opført med facadelinie i vejskel og med tilhørende bagbebyggelse. Bebyggelsen anvendes i stueetagen til butikksformål og på 1. sal til liberalt erhverv og boligformål. 2. sal anvendes til boligformål. Der findes enkelte fremstillingsvirksomheder og grovvarevirksomheder i området.

Området skal udgøre egenscentrets kommercielle centrum med en hovedvægt af udvalgswarebutikker og boliger. Der må ikke placeres flere dagligvarebutikker, liberale erhverv, pengeinstitutter og lignende service i bebyggelsens stueetage. Byrådet kan dog, efter særlig forhandling med Storstrøms amtsråd tillade, at der i særlige tilfælde, hvor forholdene taler derfor, kan placeres ny dagligvarehandel i området, hvis butikken placeres bag facadebebyggelsen og hvis der kan etableres tilfredsstillende adgangs- og parkeringsforhold til butikken. Byrådet kan også i tilfælde, hvor det skønnes, at den enkelte butik er af en sådan størrelse, at rentabel drift ikke kan opnås, give tilladelse til, at sådanne butikker kan anvendes til liberale erhverv eller kontorformål efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Området skal forbedres ved, at udtjente bygninger nedrives eller forbedres og omdannes til tidssvarende standard og anvendelse. I den forbindelse prioriteres boligformål og tilvejebringelse af friarealer højt.

Det tilstræbes at bevare, forbedre og udbygge bymidten i overensstemmelse med den eksisterende bygningsmasses størrelse og beliggenhed samt skabe et tættere bymæssigt miljø omkring torvene og gaderne. På det trafikale område søges betingelserne for gående og cyklende forbedret. Samtidigt etableres et større antal parkeringspladser i umiddelbar tilknytning til bymidten, blandt andet ved Kalkbrudsvej.

For enkeltområde C101 gælder desuden følgende rammer for lokalplanlægningen:

- | |
|---|
| <p>a. at områdets anvendelse fastlægges til butikksformål, udvalgswarebutikker, boligformål og servicepræget erhvervsformål, der kan indpasses i området uden genevirkninger, samt offentlige formål af trafikal og kulturel art.</p> |
|---|

...fortsættes

- b. at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 100.
- c. at forsyningen med friarealer mindst svarer til 15% af boligarealet og 10% af erhvervsarealet.
- d. at bebyggelsen opføres som sluttet bebyggelse langs gader og veje, i maximum 2 1/2 etage.
- e. at områdets særlige miljømæssige kvaliteter bevares gennem et sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- f. at en del af arealet anvendes til sti langs kalkbruddet.

Lokalplanen strider ikke mod de bestemmelser, der er givet som rammer for lokalplanlægningen inden for enkeltområde C101.

Enkeltområde C105:

For enkeltområde C105 gælder der følgende hovedretningslinier for lokalplanlægningen:

Området er beliggende mellem Stationsvej, en del af Torvegade samt bebyggelsen langs denne og Carstensvej. Bebyggelsen består af fritliggende 1 1/2 etages huse, der overvejende anvendes til boligformål. Der findes to mindre service- og fremstillingsvirksomheder. Området skal forblive et boligområde med nær tilknytning til bymidten, og med bebyggelseskarakter som den nuværende. Der gives mulighed for at indpasse enkelte virksomheder, som ikke er genevende for boligområdet.

For enkeltområde C105 gælder desuden følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og boligformål med tilhørende erhvervs- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 50.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etage.

Disse rammebestemmelser er ikke i overensstemmelse med lokalplanforslaget, da planen udlægger areal til ny bebyggelse i op til 2 1/2 etage.

Da en lokalplan ikke må stride mod de bestemmelser der står i kommuneplanen, har byrådet besluttet at foretage en ændring i kommuneplanens rammedel ved helt at sløjfe enkeltområde C105 og lægge dette enkeltområde ind under enkeltområde C101.

Byrådet har jævnfør kommuneplanens §14, stk. 3 bemyndigelse til dette, når der er tale om mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod kommuneplanens hovedprincipper.

Forslaget til ændringen er vedlagt sidst i lokalplanforslaget og kaldes "tillæg nr. 11 til kommuneplan for Fakse kommune".

Forslaget vil blive offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

Enkeltområde D109:

For enkeltområde D109 gælder der følgende hovedretningslinier for lokalplanlægningen:

Området er beliggende i Kalkbruddet umiddelbart øst for Fakse bymidte. Området består af de ældste graveskranter og udgør et geologisk værdifyldt område. Desuden er "gryden" beliggende i området med mulighed for rekreativ udnyttelse.

Området skal fungere som et udflugtsområde med mulighed for anlæg af parkeringsplads, udsigtspunkter, stier og friluftsteater m.v.

For enkeltområde D109 gælder desuden følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (udflugtsområde).
- b. at området friholdes for anden bebyggelse end den der er nødvendig for områdets anvendelse til udflugtsområde.
- c. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 1.
- d. at bebyggelsen tilpasses de landskabelige forhold, og ikke opføres med mere end 1 etage.
- e. at der udlægges areal til en sti langs med kalkbrudskanten.

Disse rammebestemmelser er ikke i overensstemmelse med lokalplanens anvendelse, da planen udlægger et areal af område D109 til ny vej samt ny boligbebyggelse/geologisk museum.

Da en lokalplan ikke må stride mod de bestemmelser der står i kommuneplanen, har byrådet besluttet at foretage en mindre ændring i områdeafgrænsningen for enkeltområde D109. Ændringen består i, at den del af enkeltområde D109, der i lokalplanen er udlagt til ny vej og boligbebyggelse/geologisk museum tillægges enkeltområde C101.

Også denne ændring af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er indeholdt i "Tillæg nr. 11 til kommuneplan for Fakse kommune".

Varmeplan

Lokalplanens område er omfattet af Fakse kommunes varmeplan og varmeplanen angiver, at området skal tilsluttes Faxe Fjernvarmeselskab A.M.B.A.

LOKALPLANENS INDHOLD

I det følgende vil lokalplanens indhold blive gennemgået i følgende rækkefølge: 1) Trafik og parkering, 2) Bebyggelse og byfornyelse og 3) Beplantning og friarealer.

Trafik

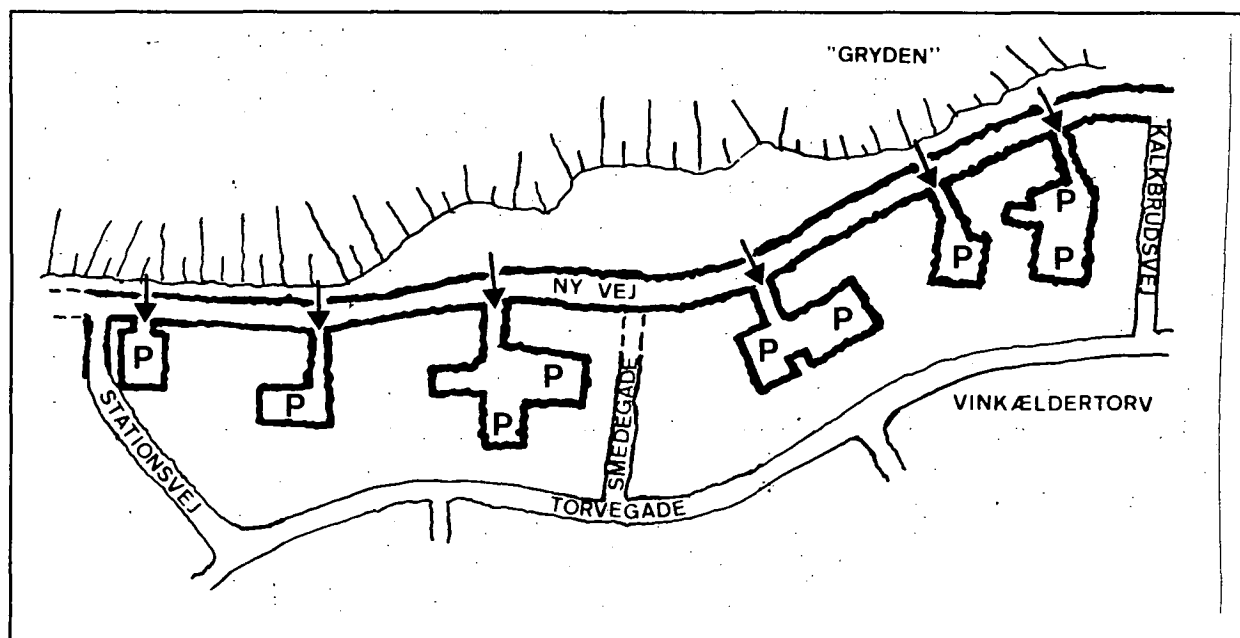
På figur 1 herunder ses en principskitse af den trafikale betjening af lokalplanens område.

Parallelt med Torvegade anlægges en ny vej langs med kalkbruddet fra Kalkbrudsvej til Stationsvej. Fra denne vej er der så adgang til en række parkeringspladser, der er placeret i bebyggelsens indre.

Torvegade vil i første omgang stadig fungere som idag, men den nye vej gør det muligt på længere sigt at gøre Torvegade, eller dele af Torvegade til gågade. (Se illustrationsplan 2)

Lokalplanen lægger op til, at de nuværende adgangsmuligheder til til parkeringspladser m.v. fra Torvegade nedlægges når den nye vej etableres. Således nedlægges Carstensvej på det nederste stykke mod Torvegade. I stedet udlægges arealet til fodgængerzone.

FIGUR 1: TRAFIK OG PARKERING



Smedegade opretholdes stadig, men overgår fra at være privat fæl-

les vej til at være offentlig vej. For enden af Smedegade op mod den nye vej tænkes etableret et større torv. Dette torv går på tværs af den nye vej og virker på denne måde som en hastighedsdæmpende foranstaltning.

Bebyggelse og byfornyelse

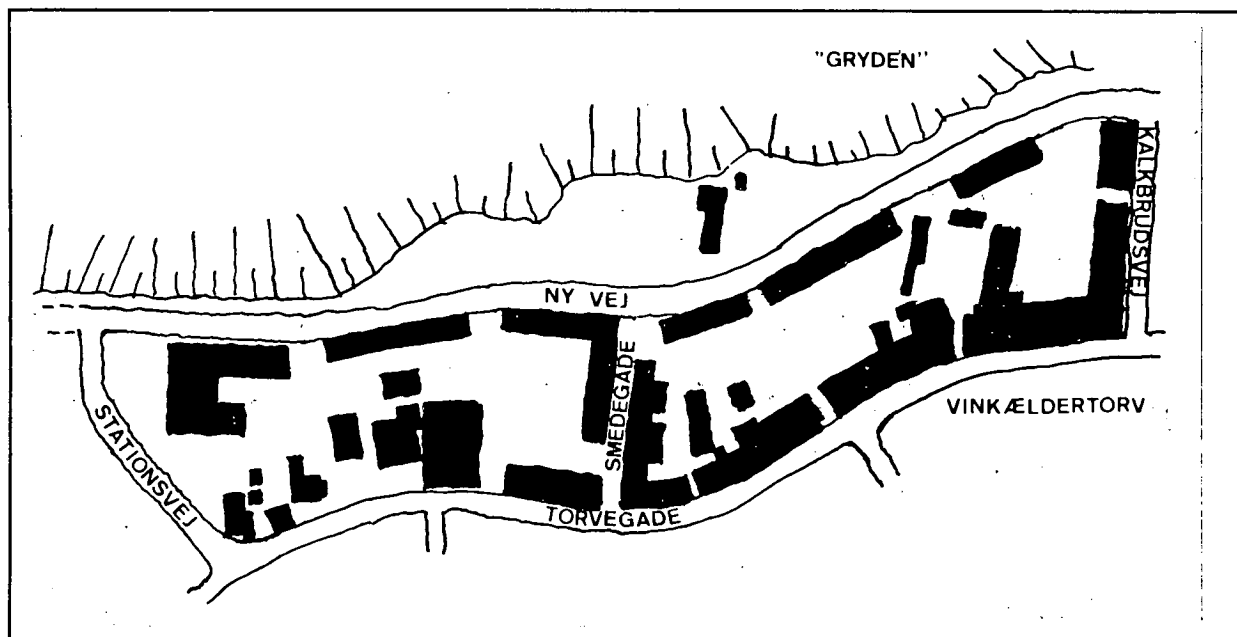
På figur 2 ses bebyggelsens form og placering efter de muligheder som lokalplanen giver. Figuren viser dels den del af den eksisterende bebyggelse, der tænkes bibeholdt og dels en ny bebyggelse langs den nye vej. (Se illustrationsplan 1, "Før og efter").

Som det ses skabes der med den nye bebyggelse 2 halvåbne karreer, - een på hver side af Smedegade.

Den nye bebyggelse opføres i vejskel i 2 1/2 etage. På denne måde vil bebyggelsen komme til at stå som en markant afslutning af Fakse by ud mod kalkbruddet og det åbne land. Man kan også sige, at bebyggelsen vil komme til at fremstå som en moderne udgave af middelalderens bymure. Denne ide har sammen med det overordnede trafikale princip været bærende for placeringen af den nye bebyggelse og indretningen af lokalplanens område i det hele taget.

I forbindelse med gennemførelse af lokalplanen er det nødvendigt at nedrive en del bebyggelse. Nedrivningen har 3 forskellige årsager. Dels skal der fjernes bebyggelse for at give plads til den nye vej, dels fjernes der bebyggelse for at skabe lys og luft i karreernes indre og dels fordi noget af bebyggelsen er af en sådan beskaffenhed, at en istandsættelse ikke er økonomisk forsvarlig. Af lokalplanens kortbilag 2 fremgår hvilken bebyggelse, der agtes nedrevet. Områdets øvrige bebyggelse vil blive istandsat efter behov.

FIGUR 2: BEBYGGELSE OG BYFORNYELSE



Bebyggelsens fremtidige placering

Beplantning og friarealer

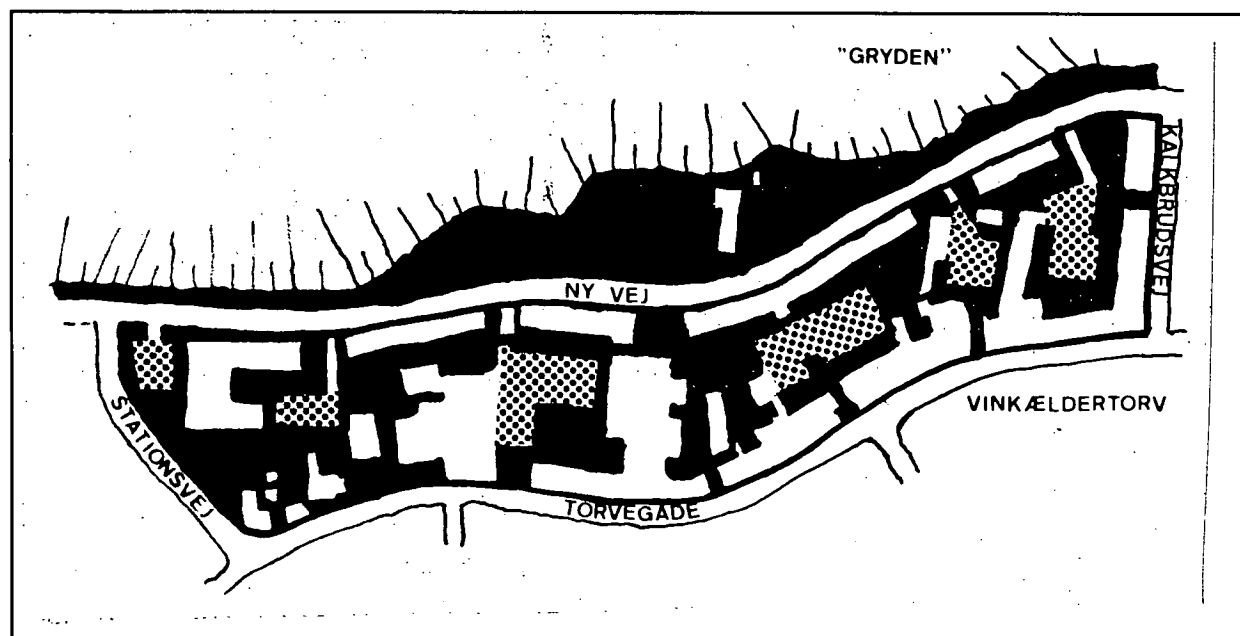
På figur 3 ses omfanget og beliggenheden af friarealerne indenfor lokalplanens område. Friarealerne er sammensat dels af fodgængerzoner (der er indrettet til leg og ophold), fælles grønne friarealer samt private haver og gårdspladser. Som det ses udgør de samlede friarealer et sammenhængende netværk. Det er således muligt at "sive" gennem bebyggelsens på færdselssikre arealer.

Tillægges parkeringsarealerne, fås der et overblik over det samlede ubebyggede areal. Som det fremgår af figuren udgør de ubebyggede arealer langt den største del af området og hvad der er mere vigtigt, - af karreernes indre. Med den beplantning af parkeringsarealer m.v. som lokalplanen indeholder retningslinier om, vil karreerne på trods af den nye bebyggelse derfor fremstå som grønne og venlige til gårdsiden.

Hertil kommer, at lokalplanen åbner mulighed for, at der på den nye bebyggelse kan etableres glasinddækkede altaner, karnapper og udestuer m.v. hvor der vil være gode muligheder for året rundt at have grønne planter.

På denne måde vil gårdfacaden af den nye bebyggelse også blive "grøn" og venlig samtidigt med at der spares energi, idet de glasinddækkede arealer kan udnytte "passiv solvarme".

FIGUR 3: FRIAREALER OG UBEBYGGEDE AREALER I ØVRIGT



- Friarealer
- Parkeringsarealer

På figur 4 på næste side er markeret, hvor lokalplanen foreskri-

ver, at der skal etableres ny beplantning.

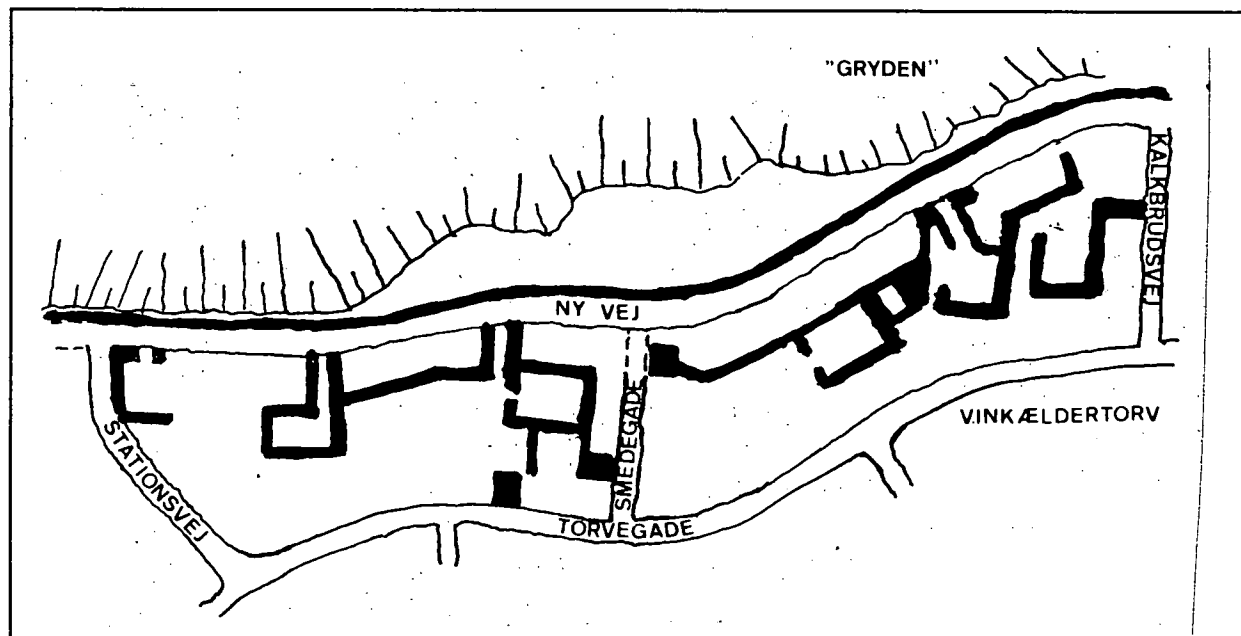
Den nye beplantning etableres først og fremmest ved p-pladserne og i forbindelse med fodgængerzonerne. Tilsammen udgør den nye beplantning et sammenhængende net gennem bebyggelsen.

Visse steder "bryder beplantningen ud" gennem bebyggelsen.

Især ud mod den nye vej er dette af betydning, da beplantningen her dels lukker nogle huller i "bymuren" og dels "trækker" det grønne område modsat vejen ind i bebyggelsen, ind i karreerne.

3 steder etableres der små beplantede torve ud mod bygaderne, nemlig ved Kalkbrudsvej, langs Torvegade (ved det tidligere Netto) og ved Smedegade. Disse torve tænkes indrettet som fælles opholdsarealer for områdets beboere og kan evt. afskærmes delvist fra gaderne med mure, således at det stadig vil være muligt at gå fra gaden ind på torvet og videre ind i karreen.

FIGUR 4: NY BEPLANTNING



■ Ny beplantning

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger

Indtil dette forslag til lokalplan er endeligt vedtaget af Fakse byråd må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder

efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, d.v.s. fra den 23. oktober 1990 kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 28. august 1990, da forslaget blev offentliggjort og indtil forslaget er endeligt godkendt, dog højst til den 28. august 1991.

Lokalplanens blivende retsvirkninger

Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges, eller iøvrigt ændre anvendelse i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke af sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke vil ændre den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanen.

Udviklingssekretariatet
juni 1990

FAKSE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 100-23

Lokalplan for et område øst for Torvegade i Fakse bymidte.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1986) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er:

- at sikre en fortsat positiv udvikling af Fakse bymidte som egnscenter i henhold til Fakse kommunes planlægning,
- at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for områdets byfornyelse,
- at der kan etableres en ny service- og parkeringsgade (Østervej) langs med kalkbruddet så Torvegade på længere sigt kan fredeliggøres,
- at åbne mulighed for at tilføre området ny boligbebyggelse for derigennem at forstærke områdets (og bymidtens) by- og miljømæssige kvaliteter,
- at der ved den nye vej langs kalkbruddet eventuelt kan opføres et geologisk museum.

2.0 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter følgende matr. nre.: Del af 1 g, 9 a, 9 b, 10, 11, 12, 63 c, 64 a, 64 b, 64 c, 64 d, 64 e, 64 f, 64 g, 64 h, 64 i, 65 a, 65 c, 65 d, 74, 75, 78 c, 83 b, 83 c, 113 a, 113 c, 113 d, 114 a, 114 b, 114 c, 114 d, 118, 148 a, 148 b, 148 c, 148 d, og 178 a alle Fakse by, Fakse samt alle parceller, der efter den 2. januar 1990 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne I og II som vist

på kortbilag 2.

- 2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres følgende matr. nr.: Del af 1 g, 9 a, del af 12, 63 c, del af 64 f, 64 g, 64 h, del af 65 c, 65 d, 75, 78 c, 83 b, del af 113 a, 114 d, del af 118, 148 a, 148 b, 148 c og 148 d fra landzone til byzone som vist på kortbilag 1.

3.0 OMRÅDES ANVENDELSE

Delområde I:

- 3.1 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: Butikker, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål, samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Vognmandsvirksomhed og fremstillingsvirksomhed.

Dog kan der efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

- 3.2 I facadebebyggelsen langs Torvegade og Kalkbrudsvej må der ikke i bebyggelsens stueetage placeres nye dagligvarebutikker, liberale erhverv, pengeinstitutter eller lignende.

- 3.3 Ny bebyggelse langs den nye vej A-B (Østervej) må kun anvendes til boligformål.

Der kan dog ud mod det nye torv ved Smedegade placeres fællesfaciliteter for områdets beboere såsom vaskeri, fællesrum, mødelokaler, selskabslokaler m.v. samt eventuelt udvalgswarebutikker og restaurations- og cafevirksomhed.

Delområde II:

- 3.4 Området må kun anvendes til offentlige formål (grønt område, rekreative formål og areal til fællesantenne) samt vej. Der må ikke opføres ny bebyggelse inden for delområdet, med undtagelse af mindre toiletbygning i forbindelse med områdets anvendelse til rekreative formål.

- 3.5 Der kan dog inden for området opføres eller indrettes bygningsværker til civilforsvarsmæssige formål (beskyttelsesrum).

- 3.6 Den eksisterende bolig på matr. nr. 75, Fakse by, Fakse,

kan blive liggende og kan fortsat anvendes som selvstændig, privat bolig.

4.0 VEJ- OG STIFORHOLD:

- 4.1 Der udlægges areal til følgende veje med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag 3:

Vejen A-B i en bredde af 8 meter, hvor af de 6 meter skal udlægges til kørebane.

Vejen C-D (Smedegade) i en bredde af 6 meter.

Vejene E-F, G-H, I-J, K-L og M-N i en bredde af 5 meter.

Vejene E-F, G-H, I-J, K-L og M-N skal afsluttes med parkeringspladser som vist på kortbilag 3.

- 4.2 Carstensvej nedlægges delvist som vist på kortbilag 2.

- 4.3 Ved Smedegade kan der eventuelt etableres et torv på tværs af den nye vej A-B som vist på kortbilag 3, således at torvet virker som hastighedsdæmpende foranstaltning på vejen A-B.

- 4.4 De på kortbilag 3 med krydsskravering viste arealer udlægges som fodgængerzone og skal indrettes så de kan anvendes som opholds- og legeområder for områdets beboere.

- 4.5 Der kan gennemføres omlægning af Torvegade så denne miljøprioriteres. (Det vil sige, at der kan etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger som for eksempel belægningsskift, udspæringer, ramper, forskydninger af kørespor, indsnævring eller bump med en placering som vist på kortbilag 3).

På længere sigt forudsættes Torvegade - helt eller delvist - udlagt til gågade efter reglerne i vejlovgivningen og færdselsloven. (Se illustrationsplan 2).

- 4.6 De til ejendommen hørende parkeringspladser skal placeres inden for de på vedhæftede kortbilag 3 viste arealer.

- 4.7 Smedegade nedlægges som privat fællesvej og overgår til offentlig vej.

- 4.8 Det skal i forbindelse med bebyggelse langs vejen A-B og ved udformning af fodgængerzoner m.v. sikres, at der gives ejendommen matr. nr. 12, Fakse by, Fakse adgang for kørende trafik fra vejen A-B.

5.0 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG:

- 5.1 EL-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

6.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING:

Delområde I:

- 6.1 De maksimale bebyggelsesprocenter for hver enkelt ejendom er 100.
- 6.2 I forbindelse med beregning af bebyggelsesprocenter for ny bebyggelse langs den nye vej A-B må arealer, der ligger øst for vejen, medregnes i grundarealet uanset bestemmelserne i bygningsreglementet, afsnit 2.22, stk.3, litra d og f, overskrides.
- 6.3 Facadebebyggelsen langs Torvegade, Kalkbrudsvej, Smedegade og vejen A-B skal opføres som sluttet bebyggelse i vejskel og skal iøvrigt holdes inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltter.
- 6.4 Facadebebyggelse langs Torvegade, Kalkbrudsvej, Smedegade og vejen A-B skal opføres med 2 1/2 etage. Nord for vejen G-H kan bebyggelsen ud mod vejen A-B dog tillades opført i 1 1/2 etage.

Inden for det på kortbilag 3 med "M" viste byggefelt, som udlægges til et eventuelt geologisk museum må bebyggelsen kun opføres i 1 1/2 etage.

Facadebebyggelsens tage skal iøvrigt udformes som symmetriske sadeltage med en taghældning på ikke under 40 grader og med rygningen parallelt med gaden.

- 6.5 Opgives planerne om et geologisk museum, eller placeres det et andet sted i Fakse by eller omegn kan der alternativt opføres boligbebyggelse i 2 1/2 etage på arealet med en beliggenhed som vist på kortbilag 4.
- 6.6 Al øvrig bebyggelse inden for området må kun opføres i indtil 1 1/2 etage som vist på kortbilag 3.

Delområde II:

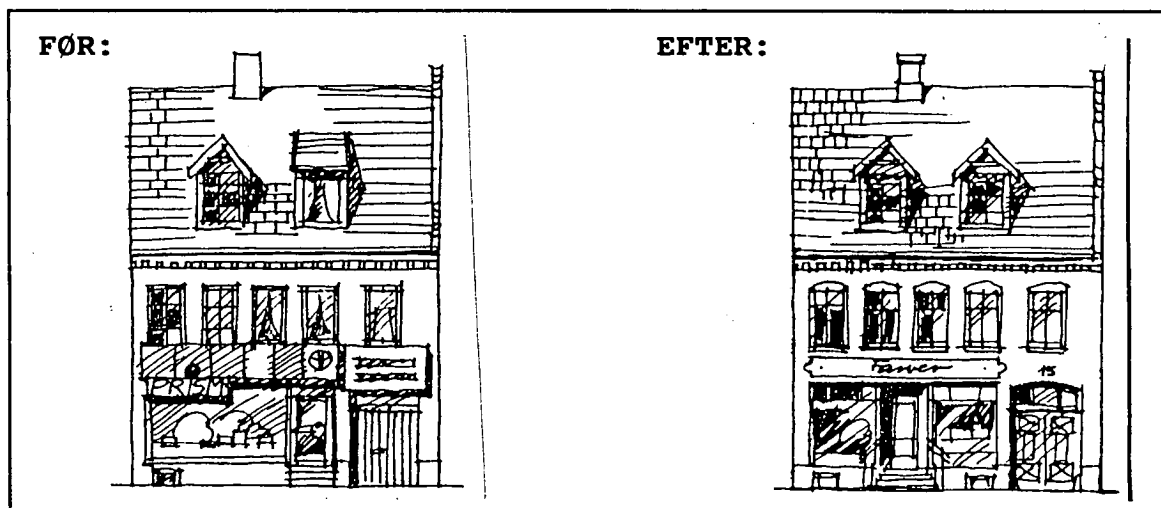
- 6.7 Bebyggelse må kun opføres med en placering og i et omfang som vist på vedhæftede kortbilag 3.

7.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I, eksisterende bebyggelse:

- 7.1 Ændring af bygningers ydre fremtræden skal ske under hensynstagen til bygningens oprindelige arkitektur.
- 7.2 Der må ikke opsættes facadebeklædning.
- 7.3 Ved ændring af bygninger skal nye vinduer udføres af træ som dannebrogsgag og døre som fyldningsdøre. (Butiksvinduer er ikke omfattet af bestemmelsen).
- 7.4 Inden for delområde I må der kun anvendes røde vinge-teglsten som tagbeklædning, herfra dog udtaget småbygninger, som ifølge bygningsreglementet ikke kræver byggetilladelse.
- 7.5 Bygningens facade skal kunne opfattes som en konstruktiv helhed fra terræn til tag jfr. principperne i skitsen herunder.

Butiksfacade:



Den arkitektoniske kvalitet sikres ved, at vinduer og døre bringes i harmoni med bygningen, og at bygningens facade skal kunne opfattes som en konstruktiv helhed.

- 7.6 Faste baldakiner må ikke opsættes. Markiser skal tilpasses bygningens arkitektur herunder fagdeling og vindues- og dørformater.
- 7.7 Skilte, reklamering m.v. skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og gadestrækningens arkitektoniske udtryk.

Skiltning må ikke helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som for eksempel gesimser, bånd, indfatninger, pilastre og lignende.

Placering af skilte for forskellige virksomheder på en

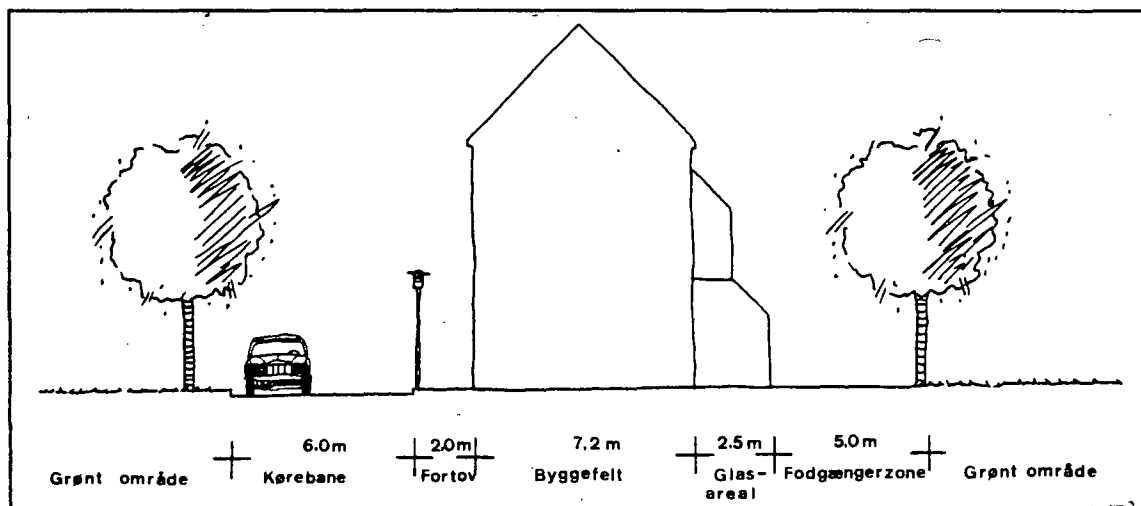
og samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Skiltning skal passe til huset og må ikke ved sin udformning få karakter af facadebeklædning.

Delområde I, ny bebyggelse:

- 7.8 Bebyggelsen skal opføres i røde tegl og tagene skal dækkes af røde tegl eller røde betontagsten.
- 7.9 Bebyggelsens gavle skal fremstå i blank mur uden murhuller til døre, vinduer eller lignende.
- 7.10 Der kan udvendigt, på bebyggelsens facade mod gården placeres glasinddækkede altaner, karnapper m.v. Dels for at udnytte passiv solvarme og dels for at tilføre boligerne brugsmæssige kvaliteter, som i princippet vist på nedenstående skitse:

Princip:



- 7.11 De i 7.10 nævnte glasinddækkede partier må ikke overstige mere end 50% af facadens samlede areal.

Delområde II:

- 7.11 For den eksisterende bindingsværkbygning på matr. nr. 75 Fakse by, Fakse gælder følgende bestemmelser:

- at ydermure skal fremstå som bindingsværk med sort træværk og tavl i farver svarende til hvid eller lys okkerfarvet kalk,
- at gavltrekanter skal udføres med et udseende som lodret brædebeklædning i "en på to", der sorttjæres eller behandles med mørkebrun eller sort imprægneringsvæske,

- at taget bibeholdes som heltag og at der som tagmateriale anvendes enten strå eller rør,
- at der ved ændringer i bygningen indsættes vinduer og døre som med hensyn til dimensionering og placering respekterer bygningens traditionelle fagdeling. Vinduer skal udføres med tværsprosser i overensstemmelse med bygningens traditionelle byggeskik.

8.0 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som private gårdspladser og haver eller som bilfri fællesarealer samt parkering som vist på kortbilag 3 og 4.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, hegning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 8.3 Oplagring uden for bygninger eller udenfor dertil indrettede, tæt heggede gårdarealer må ikke finde sted.
- 8.4 Ingen eksisterende beplantning må fjernes uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.5 Ny beplantning af området skal ske i overensstemmelse med retningslinierne på kortbilag 3 og 4.
- 8.6 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres efter byrådets nærmere anvisninger.
- 8.7 Færdselsarealer, torve og lignende skal anlægges, beplantes og vedligeholdes efter nærmere aftale mellem ejerne og Fakse kommune.

9.0 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Før en ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 4.4, 4.6 og 8.1.
- 9.2 Samtlige nye bygninger i lokalplanens område skal tilsluttes Faxe Fjernvarmeselskab A.M.B.A.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted, jævnfør byrådets beslutning om tilslutningspligt af 14. marts 1984.
- 9.3 Samtlige nye boliger i lokalplanens område skal tilsluttes Fakse-Fakse Ladeplads Antenneforening.
- 9.4 Forinden ny bebyggelse tages i brug skal det sikres, at

boligerne ikke påføres et utilfredsstillende støjniveau, idet der henvises til miljøstyrelsens vejledning nr. 3/ 1984: "Trafikstøj i boligområder.

10.0 BYFORNYELSE, SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 10.1 Ved ombygning af den eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB (A) i beboelsesrum.
- 10.2 Ved ombygning af eksisterende bebyggelse kan der foretages sammenlægning af mindre lejligheder således at der skabes flere familieboliger i området.
- 10.3 Kommunalbestyrelsen kan i en byfornyelsesbeslutning medtage særlige bestemmelser for de ejendomme der ligger indenfor lokalplanens område med hensyn til udformning af ombygnings- og forbedringsarbejder, nedrivninger m.v.

11.0 GRUNDEJERFORENING OG GÅRDLAV

- 11.1 Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger eller gårdlav inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningerne/gårdlavene vil blive oprettet i forbindelse med gennemførelsesprojekterne jævnt for byfornyelseslovens § 26.
- 11.2 Grundejerne skal forestå drift og vedligeholdelse af af de i § 4.3, 4.4, 4.6 og 8.1 nævnte fællesarealer og anlæg.

12.0 SERVITUTTER, BRUGSRETTIGHEDER M.V.

- 12.1 Det under 23. september 1977 tinglyste dokument på matr. nr. 114 a vedrørende forbud mod beboelse af 2. salen ophæves.
- 12.2 Det under 4. januar 1983 tinglyste dokument på matr. nr. 65 a angående rådighed over en del af ejendommens facade ophæves.
- 12.3 Den under 23. juni 1908 lyste pligt for matr. nr. 64 i til at deltage i en vejs vedligeholdelse ophæves.
- 12.4 Den under 25. juni 1907 tinglyste servitut på matr. nr. 64 a med hensyn til vej og færdsel ophæves.
- 12.5 Den under 23. juni 1908 tinglyste servitut på matr. nr. 64 a vedrørende næringsdrift og med hensyn til vej og færdsel ophæves.

- 12.6 Den under 9. november 1920 tinglyste servitut på matr. nr. 64 a vedrørende næringsdrift på ejendommen ophæves.
- 12.7 Den under 15. april 1942 tinglyste servitut på matr. nr. 64 a vedrørende vej og dens vedligeholdelse ophæves.
- 12.8 De under 19. juni 1942 tinglyste dokumenter på matr. nr. 9 b, 10 og 11 angående byggelinie i henhold til lov nr. 275 af 28. november 1928 ophæves.
- 12.9 Det under 1. november 1955 tinglyste dokument på matr. nre. 9 b og 10 angående byggelinie i henhold til lov nr. 275 af 28. november 1928 ophæves.
- 12.10 De under 20. maj 1954 tinglyste forbud mod at drive restaurant, gæstgiveri eller hotelvirksomhed på matr. nre. 78 c og 114 b ophæves.

13.0 EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 13.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før Storstrøms amtsråd i henhold til kommuneplanlovens paragraf 8 stk. 1 og 2 har påset, at "Tillæg nr. 11 til kommuneplan 1985-92 for Fakse kommune" er i overensstemmelse med regionplanen m.v., samt har meddelt kommunen, at tillægget ikke giver anledning til indsigelse.

Vedtagelsespåtegning:

Foranstående forslag til lokalplan 100-23 er således vedtaget af Fakse byråd.

Fakse, den 22. august 1990.

Signe Bartel

Signe Bartel
Borgmester

Arne Nielsen

Arne Nielsen
Kommunaldirektør

Foranstående lokalplan 100-23 er endeligt vedtaget af Fakse byråd den 19. december 1990.

Signe Bartel

Signe Bartel
Borgmester

Arne Nielsen

Arne Nielsen
Kommunaldirektør

LOKALPLAN 100-23
BILAG



FAKSE KOMMUNE

TILLÆG NR. 11 TIL KOMMUNEPLAN 1985-92 FOR FAKSE KOMMUNE

Tillægget omfatter en justering af områdefgrænsningen mellem enkeltområderne C101, C105 og D109 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i Fakse bymidte.

Justeringen går dels ud på, at enkeltområde C105 udgår som selvstændigt enkeltområde og tillægges enkeltområde C101 og dels, at en del af enkeltområde D109 tillægges enkeltområde C101, som det fremgår af vedhæftede kortbilag.

Der foretages ingen tekstmæssige ændringer i de bestemmelser, der gælder for enkeltområderne C101 og D109. Som følge af ovenstående udgår teksten for enkeltområde C105 af rammerne for lokalplanlægningen.

Således vedtaget af Fakse byråd.

Fakse, den 22. august 1990

På byrådets vegne

Signe Bartel

Signe Bartel
borgmester

Arne Nielsen

Arne Nielsen
kommunaldirektør

Tillæg nr 11 endeligt vedtaget af Fakse byråd.

Fakse den 19. december 1990.

På byrådets vegne

Signe Bartel

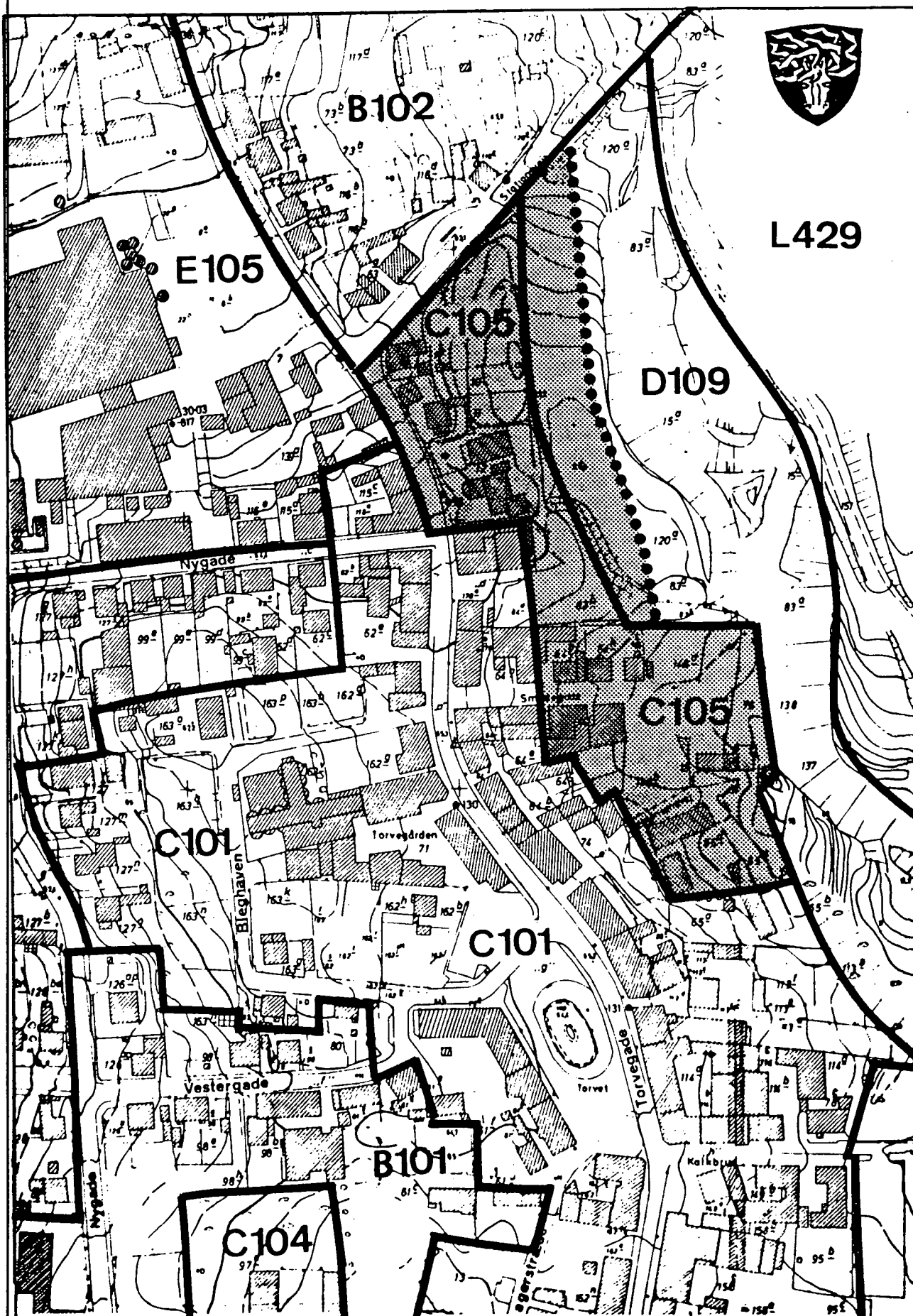
Signe Bartel
borgmester

Arne Nielsen

Arne Nielsen
kommunaldirektør

Justitsministeriets genpartpap

-



Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nre.: Del af 1-g, 9-a, 9-b, 10, 11, 12, 63-c, 64-a, 64-b, 64-c, 64-d, 64-e, 64-f, 64-g, 64-h, 64-i, 65-a, 65-c, 65-d, 74, 75, 78-c, 83-b, 83-c, 113-a, 113-c, 113-d, 114-a, 114-b, 114-c, 114-d, 118, 148-a, 148-b, 148-c, 148-d og 178-a alle Fakse by, Fakse samt alle parceller, der efter den 2. januar 1990 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Fakse den 10. januar 1991

Signe Bartel
Signe Bartel /

Arne Nielsen
Arne Nielsen

INDFØRT I DAGBOGEN

14. JAN 1991

RETEN I STORE HEDDINGE

Lyst

*By lyst på parceller i Fakse by
Efter 21. 1990.*

Karen Margrethe Hansen

o.ass.

Genpartens rigtighed bekræftes
Dommeren i Store-Heddinge m.v., den 28/1-91

Karen Margrethe Hansen

o.ass.

AJ

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Store Heddinge

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 2

Akt.nr.:

S 260

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 G m.fl. Grund, Fakse By, Fakse

Ejendomsejer: Fakse Kommune

Lyst første gang den: 14.01.1991 under nr. 311

Senest ændret den : 23.12.2004 under nr. 20646

Aflyst af Tingbogen den 23.12.2004

Retten i Store Heddinge den 23.12.2004

Birthe Jensen

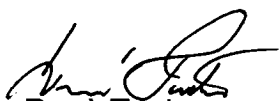
AFLYSNING

Vedrørende lokalplan 100-23, Østlige del af Fakse bymidte.

Den pr. 19. december 1990 tinglyste lokalplan nr. 100-23 bedes aflyst på matr. nr. 1g Fakse By, Fakse sogn.

Området er erstattet af lokalplan 100-48 Kulturstrøget ved kalkbruddet i Fakse By.

Fakse Byråd, den 21. december 2004.


René Tuekær
Borgmester


Sven-Gerner Nielsen
Kommunaldirektør

PÅTEGNINGLokalplan 100-23, Østlige del af Fakse bymidte.

Lokalplan 100-23, Østlige del af Fakse bymidte, bedes også tinglyst på matr. nr. 1g, Fakse by og sogn.

Lokalplan 100-23 er fejlagtigt blevet slettet fra matr. nr. 1 g, Fakse by og sogn i forbindelse med tinglysning af lokalplan 100-48.

Matr. nr. 1g, Fakse by og sogn er omfattet både af lokalplan 100-23 og lokalplan 100-48.

Fakse Byråd, den 22. juni 2005.


René Tuekær
Borgmester


Sven Gerner Nielsen
Kommunaldirektør

GENPART 161753 01 0000.0029

06.07.2005 TA
1.400,00 K

*** * ***

Side: 2

* * *

* * ***

* * * Retten i Store Heddinge

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

S 260

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 G m.fl. Grund, Fakse By, Fakse

Ejendomsejer: Fakse Kommune

Lyst første gang den: 06.07.2005 under nr. 12554

Senest ændret den : 06.07.2005 under nr. 12554

Retten i Store Heddinge den 06.07.2005

Birthe Jensen

Stempel kr. 550,-

Akt: Skab 4 nr. 260
(Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr.

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.

11, Fakse by, Fakse

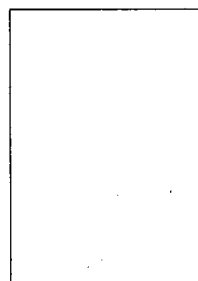
Anmelder:

SEAS A/S
4690 Haslev

10 kV jordkabel - liniebetegnelse: _____

Lavspændingsjordkabel - st. nr.: 1115

28.FEB.1991 001714



Deklaration

Undertegnede

meddeler herved omstående SEAS A/S eller den, til hvem selskabet eventuelt måtte overdrage sine rettigheder, en fra min/vor og efterfølgende ejeres side uopsigelig tilladelse til på nedennævnte ejendomme at etablere elanlæg, som vist på vedhæftede plan.

[illegible]

[illegible]

I medfør af kommuneplanlovens § 36, stk. 1 meddeler Fakse kommune herved samtykke til, at nærværende deklaration tinglyses på ovennævnte ejendom, idet deklarationen ikke nødvendigvis gør udarbejdelse af lokalplan for området.

Fakse, den 10/1 1991

Signe Bartel / Arne Nielsen

INDFØRT I DAGBOGEN

28. FEB. 1991

RET TEN I STORE HEDDINGE

Lyst

Karen Margrethe Hansen

o.ass.

Genpartens rigtighed bekræftes
Dommeren i Store-Heddinge m.v., den 5/3-91

Karen Margrethe Hansen

o.ass.

HJ.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. 1 Fakse by, Fakse,
attesteres herved.

d. 25-2

19 91

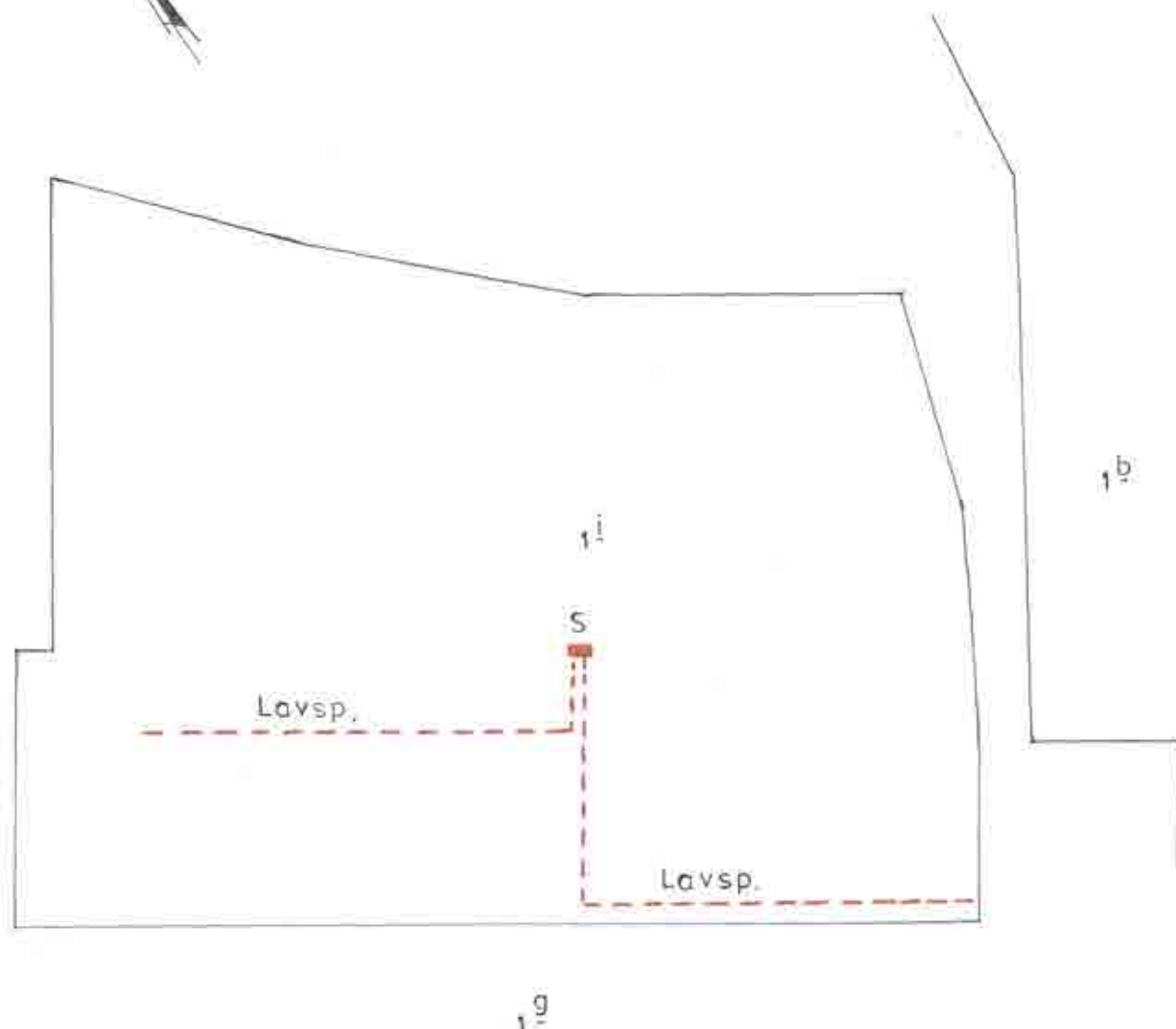
Navn

AN

Justitsministerens genpartskontor nr. 70 kort

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)



Terræn af:
Fakse by,
Fakse.

1:500

Bestillings
formular

Y-1fløj

Lavsp. under A 1115

Otto B. Wöhlewski, Skovvej 19, 1450 København K.



S00004041S 27_S_260
A00063554A 88300767

Matr. nr. 1-I Fakse by, Fakse

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr. Kalkbrudsvej 7, 4640 Fakse

Anmelder:

Fakse byråd
4640 Fakse

06.JUN.1991*004144

L E J E K O N T R A K T

25.JUN.1991*004743

Fakse byråd udlejer herved til Faxe Vandrerhjem, Selvej-
ende Institution v/bestyrelsen den af Fakse kommune til-
hørende grund, matr. nr. 1-I, Fakse by, Fakse af areal
2.877 m2, beliggende Kalkbrudsvej 7, 4640 Fakse.

Om grundens beliggenhed henvises til det af Landinspektør
Otto Krull Jepsen, Fakse udarbejdede måleblad af september
-1990, der hermed er et bilag til nærværende kontrakt.

§ 1.

Lejemålet træder i kraft den 1. januar 1990.

Lejemålet er uopsigeligt fra begge parter side i 25 år,
regnet fra ikrafttrædelsesdagen. Ved udløbet af denne pe-
riode ophører lejemålet uden varsel med mindre anden afta-
le forinden måtte være truffet, jfr. § 8.

Grunden må ikke fremlejes.

§ 2.

Den årlige leje udgør 0 % af lejebasissummen, dog med
fremtidig regulering, som nedenfor anført.

Lejen andrager således ved lejemålets begyndelse kr. 0.

Lejeprocenten kan tages op til nyvurdering hvert 4. år,
første gang pr. 1. oktober 1993.

Lejebasis fastsættes pr. 1. januar 1990 og reguleres af
udlejeren hvert 4. år til det beløb, som grundværdien
bliver ansat til ved de almindelige vurderinger i henhold
til lovekendtgørelse nr. 363 af 1/7-1976 med senere æn-
dringer. Lejebasissummen er således altid det samme beløb,
som grundværdiansættelsen (uden fradrag for forbedringer)
ved den sidst foretagne almindelige vurdering.

Ved regulering af lejebasissummen efter en almindelig vur-
dering træder forhøjelse eller nedsættelse af lejen i kraft
den påfølgende 1. april.

Såfremt tidspunktet for de almindelige vurderinger ændres, ændres tidspunktet for regulering af lejebasissummen tilsvarende. Lejen erlægges forud hver den 1. april og 1. oktober eller på anden måde, som udlejerens måtte beslutte.

Lejeren kan ikke undlade at betale leje m.v. på forfaldsdagen under påberåbelse af modkrav på Fakse kommune.

§ 3.

Alle på grunden hvilende skatter og afgifter betales af lejeren udenfor lejen.

Grunden udlejes i fuldt grundmodnet stand, således at alle udgifter til anlæg af vej og detailkloak udredes af udlejerens. Hvis deslige grundforbedringer eller påligninger vedrørende sådanne foretages i lejeperioden, udredes bekostninger af lejeren. Ligeledes bekostes eventuelle grundforbedringer (opfyldning, anlæg af overkørsel og lignende) af lejeren.

Lejeren betaler alle udgifter til ledningsforsler på grunden, herunder vandstik og elektricitetstilslutning til grunden, og udreder alle løbende afgifter vedrørende sådanne.

Tilslutningsbidrag til Fakse kommunes kloak- og renseanlægsforsyning udredes af udlejerens i henhold til den til enhver tid gældende betalingsvedtægt. Lejeren betaler løbende årlige vandafledningsbidrag både for så vidt angår driftsom anlægsbidrag.

§ 4.

Grunden udlejes i den stand, hvori den er og forefindes og med de rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed Fakse kommune ejer grunde, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Fakse kommune yder ikke garanti for jordbundsforholdene.

Specielt med hensyn til grundens bebyggelse og benyttelse bemærkes, at det lejede kun må anvendes i forbindelse med drift af vandrerhjem. Lejeren har derfor ret til at opføre de for driften af vandrerhjem nødvendige bygninger.

For grundens bebyggelse og benyttelse gælder iøvrigt lokalplan nr. 100-20 område ved Kalkbrudsvej.

Enhver bebyggelse på grunden skal i alle dens dele og med alt tilbehør i og udenfor samme til enhver tid holdes i en efter byrådets skøn forsvarlig og sømmelig tilstand.

De nævnte bygninger skal opfylde de krav, som myndighederne måtte stille, og ethvert ansvar overfor myndighederne og civile som følge af grundens og bygningernes benyttelse påhviler lejereren.

§ 5.

Alle grundejerpligter påhviler lejereren. Denne afholder således blandt andet alle udgifter til vedligeholdelse og renholdelse af det lejede samt af fortove og veje i det omfang, byrådet bestemmer det.

Lejereren hæfter overfor udlejereren for ethvert tab, som måtte påføres denne ved lejerens benyttelse af det lejede, eller ved lejerens ikke-opfyldelse af forpligtelser vedrørende det lejede, herunder forpligtelser efter lovgivningen og andre bestemmelser af offentlig retslig art.

§ 6.

Fakse kommune er villig til overfor panthavere i bygninger, opført på den i nærværende kontrakt omhandlede grund at udstede den for prioritering af bygnignerne fornødne erklæring.

Erklæring vil dog ikke blive udstedt til panthavere, hvis pant går ud over 75 % af den for bygningerne fastsatte ejendomsværdi ved ejendommens første prioritering og sidenhen (ved tillægslån, omprioritering o.l.) udover 75 % af den senest ansatte ejendomsværdi.

Denne begrænsning gælder dog ikke erklæring, afgivet til anerkendt bank eller sparekasse vedrørende et almindeligt byggelånspåntebrev (ejerpantebrev), hvilken erklæring iøvrigt afgives med de for dette skyldnerforhold fornødne lemper.

Panthavererklæring vil ligeledes uden begrænsning blive afgivet i forbindelse med ydelse af lån med pant i de pågældende bygninger af kreditforeninger.

§ 7.

Dersom lejereren ikke i rette tid betaler lejen, eller lejereren i anden henseende overtræder de ham pålagte forpligtelser, er udlejereren berettiget til straks at hæve kontraktforholdet og udsætte lejereren af det lejede.

Såfremt lejereren ikke to måneder efter at han er udsat af det lejede har solgt de på grunden værende bygninger til fortsat vandrerrhjemdrift, og den nye ejer er indtrådt i lejemålet, og samtlige restancer og omkostninger vedrørende lejemålet er betalt, alt indenfor samme frist, er udlejereren berettiget til at sælge bygningerne ved offentlig auktion.

Denne bestemmelse er uden præjudice for de rettigheder, der måtte være tillagt panthavere til at afhjælpe misligholdelse, indtræde i lejeforholdet og foretage videre udlejning.

§ 8.

Inden 2 år før lejemålets udløb meddeler udlejereren, om man vil være villig til at udleje grunden for en ny periode, og i bekræftende fald på hvilke vilkår.

Lejereren skal have førsteret til at indgå et sådant nyt lejemål, når accept på det fremsendte lejetilbud gives indenfor 18 måneder før lejemålets udløb.

Ønsker udlejereren ikke at udleje grunden, eller ønsker lejereren ikke at fortsætte lejemålet, kan udlejereren vælge at overtage bygningerne eller kræve bygningerne fjernet og grunden ryddeliggjort.

Dersom udlejereren ønsker at overtage bygningerne udgør vederlaget den senest ansatte ejendomsværdi og berigtiges ved, at udlejereren overtager eller indfrier de i ejendommen stående prioriteter og udreder restbeløbet kontant.

Udlejereren bærer samtlige omkostninger ved overdragelsen.

Begge parter har i anledning af overdragelse ret til at begære en ny vurdering af ejendomsværdien foretaget, hvilken vurdering da udgør overdragelsesvederlaget. Begge parter har ret til at påklage vurderingen for alle instanser. Vurderingssummen vil være at ansætte til værdien i handel og vandel af bygninger m.v., når disse tænkes beliggende på den udlejede grund og såvel bygningerne og grunden har samme ejer.

Dersom ejendomsværdiansættelserne (ved lovændring) overgår til at blive ansat efter et andet kriterium end handelsværdien, skal overdragelsesvederlaget dog fastsættes efter handelsværdien, således som ovenfor angivet, og vurderingen foretages i så fald af 2 vurderingsmænd, hvor hver af parterne udpeger sin. I mangel af enighed mellem disse vurderingsmænd udpeger Østre Landsrets Præsident en opmand, hvorefter de tre vurderingsmænd træder sammen og fastsætter værdien. I mangel af enighed mellem de tre vurderingsmænd fastsætter opmanden værdien.

Omkostningerne ved vurderingen bæres af hver af parterne med halvdelen og udredes af udlejereren.

§ 9.

Lejeren afholder udgifterne ved nærværende lejekontrakts oprettelse, stempling og tinglysning.

§ 10.

Udlejeren og lejeren er i kontraktforholdet underkastet den til enhver tid gældende lovgivning. Eventuelle fremtidige ændringer i lovgivningen, der gør indgreb i parternes kontraktforhold, skal respekteres af parterne, uden at nogen af disse i den anledning skal kunne blive erstatningspligtige overfor den anden.

Fakse, den 31. 3. 1991.

Som lejer:

Fakse Vandrerhjem
Selvejende Institution
v/Bestyrelsen

Som udlejer:

Fakse Byråd

Signe Bartel *Arne Nielsen*
Signe Bartel / Arne Nielsen

Jilly Nielsen
Arne Tuck
Arne Tuck
Bent Petersen

ifm

J. H.

Carsten Effelt

Tillæg til lejekontrakt

mellem

udlejer: Fakse byråd

lejer: Faxe Vandrerhjem, Selvejende Institution v/bestyrelsen

vedrørende grunden matr.nr. 1-I Fakse by, Fakse

I anledning af, at lejereren ifølge nærværende lejekontrakt agter at optage lån i Nykredit, samtykker undertegnede som ejer af det udlejede areal herved i pantsætningen af de lejereren i henhold til lejekontrakten tilkommende rettigheder og erklærer yderligere:

- 1 Så længe lån ydet af Nykredit indestår i de på arealet opførte bygninger, kan lejerens misligholdelse af kontrakten ikke gøres gældende som ophævelsesgrund for kontrakten, forinden Nykredit er underrettet om misligholdelsen, og der derefter er forløbet en måned, uden at misligholdelsen er afhjulpet ved Nykredits eller lejerens foranstaltning.
- 2 Hvis lejen ikke erlægges inden en måned efter forfaldstid, eller hvis lejemålet på grund af lejerens misligholdelse af lejevilkårene eller af hvilken som helst anden grund skulle ophøre, eller hvis lejereren helt eller delvis opgiver rettigheder efter lejekontrakten, er udlejereren forpligtet til straks at underrette Nykredit, der da er berettiget til at indtræde i kontrakten som lejer.
- 3 Udlejereren kan kun med Nykredits samtykke indrømme lejereren henstand med betaling af leje ud over 3 måneder.
- 4 Hvis Nykredit i henhold til det udstedte pantebrevs bestemmelser overtager den pantsatte bygning på tvangsauktion, tager den til brugeligt pant eller i øvrigt overtager administrationen af denne, er Nykredit forpligtet til at dække eventuelle lejerestancer og er på den anden side såvel berettiget til at indtræde i lejemålet som til i forbindelse med de pantsatte bygninger at overdrage lejerrettighederne efter kontrakten til tredjemand.
- 5 Bortset fra stigninger i lejen, der skyldes skatter og øvrige udgifter pålagt af det offentlige, samt reguleringsbestemmelser, der fremgår af den oprindelige lejekontrakt, er lejestigninger, der pålignes efter lånetilbuddets afgivelse, uden virkning for Nykredit eller den, til hvem denne måtte overdrage det pantsatte.
- 6 Ændringer i lejekontrakten kan kun ske med Nykredits samtykke.
- 7 Udlejereren har intet at indvende mod den på arealet opførte bebyggelse.

VERBOD

Forbudt at offentliggøres uden tilladelse af Justitsministeriet

Fakse , den 31/3-1991

Fakse , den 31/3-1991

Som lejer:

Fakse Vandrerhjem
Selvejende Institution
v/Bestyrelsen

Som udlejer:

Fakse byråd

Signe Bartel
Signe Bartel / Arne Nielsen

Per Rysgaard
Birgit Christensen
Arne Nielsen

Til vittelse om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed:

For så vidt angår lejer:

For så vidt angår udlejer:

Navn: Peter Rybørg

Navn:

Stilling: Udviklingschef

Stilling:

Bopæl: Guldagervej 35, Fakse

Bopæl:

Navn: Birgit Christensen

Navn:

Stilling: Assistent

Stilling:

Bopæl: Høgevej 3, Rønnede

Bopæl:

INDFØRT I DAGBOGEN

06. JUN. 1991

RETEN I STORE HEDDINGE

Tilbage kaldet.

INDFØRT I DAGBOGEN

25. JUN. 1991

RETEN I STORE HEDDINGE

Lyst *beglættelse frevilt*

B. JENSEN

ass.

Genpartens rigtighed bekræftes
Dommeren i Store-Heddinge m.v., den

B. Jensen

ass.

10/791

10/791

10/791

10/791

10/791

10/791

Retsafgift: Kr. 700,-
Stempelafgift: Kr.

Akt: skab 5 nr. 260
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Ejerlav:

Matr. nr.:

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.:

Anmelder:

Tlf.nr.:

Navn:

Adr.:

Fakse Kommune

4640 Fakse

5671 3848

l. 4743

Nykredit

Tillæg til lejekontrakt

mellem

udlejer: Fakse Kommune

lejer: Fakse Vandrerhjem

Grunden matr. nr.: 1 i, Fakse By, Fakse

I anledning af at lejerens ifølge nærværende kontrakt agter at optage lån i Nykredit, samtykker undertegnede som ejer af det udlejede areal herved i pantsætningen af de lejerens i henhold til lejekontrakten tilkommende rettigheder, herunder depositum, indskud og forudbetalt leje samt evt. afståelses-/fremlejeret og erklærer yderligere:

1. Sålænge lån ydet af Nykredit indestår i de på arealet opførte bygninger, kan lejerens misligholdelse af kontrakten ikke gøres gældende som ophævelsesgrund for denne, forinden Nykredit har modtaget underretning om misligholdelsen, og der derefter er forløbet en måned, uden at misligholdelsen er afhjulpet ved Nykredits eller lejerens foranstaltning.
2. Hvis lejen ikke erlægges inden en måned efter forfaldstid, eller hvis lejemålet på grund af lejerens misligholdelse af lejevilkårene eller af hvilken som helst anden grund skulle ophøre, eller hvis lejerens helt eller delvis opgiver rettigheder efter lejekontrakten, er udlejer forpligtet til straks at underrette Nykredit, der da er berettiget til at indtræde i kontrakten som lejer. Hvis Nykredit indtræder i kontrakten er Nykredit berettiget til at overdrage rettighederne efter kontrakten til tredjemand. Senest 1 måned efter Nykredits modtagelse af underretning fra udlejer skal Nykredit give denne besked om, hvorvidt Nykredit indtræder i lejekontrakten.
3. Udlejer kan kun med Nykredits samtykke indrømme lejerens henstand med betaling af leje ud over 3 måneder.

4. Hvis Nykredit i henhold til det udstedte pantebrevs bestemmelser overtager den pantsatte bygning på tvangsauktion, tager den til brugeligt pant eller iøvrigt overtager administrationen af denne, er Nykredit mod at berigtige eventuelle lejerestancer berettiget til at indtræde i lejemålet og til i forbindelse med de pantsatte bygninger at overdrage lejerettighederne efter kontrakten til tredjemand.
5. Bortset fra stigninger i lejen, der skyldes skatter og øvrige udgifter pålagt af det offentlige samt reguleringsbestemmelser, der fremgår af den oprindelige lejekontrakt, er lejestigninger uden virkning for Nykredit eller den, til hvem denne måtte overdrage det pantsatte.
6. Ændring i og aflysning af lejekontrakten kan kun ske med Nykredits samtykke.
7. Udlejeren har intet at indvende mod den på arealet opførte bebyggelse.
8. Udlejer erklærer sig samtidig indforstået med, at Nykredits pant i lejerens lejerettigheder m.v. i.h.t. lejekontrakten lyses på det udlejede areal.
9. Påtaleberettiget i henhold til dette tillæg er Nykredit A/S.

Fakse _____, den 12/12 1996.

FAKSE BYRÅD

René Tuekær *Arne Nielsen*
René Tuekær / Arne Nielsen
Udlejer

Villy Nielsen
Yngve Rasmussen
Vingard Rasmussen
Jørgen Rasmussen
Ligene Rasmussen
Lejer *Melleitansen*
Bongel Christoffersen
Per H. Jensen
Fant
Alle Skum

Retsafgift: Kr.
Stempelafgift: Kr.

Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Ejerlav: Fakse by, Fakse

Matr. nr.: 1-I
(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.:

Anmelder:

Tlf.nr.:

Navn: Fakse kommune

Adr.: Rådhusvej 2, 4640 Fakse

TILLÆG TIL LEJEKONTRAKT

o o 0 o o

Med virkning fra 1. januar 1997 ændres § 1 således:

Lejemålet træder i kraft den 1. januar 1990.

Lejemålet er uopsigeligt fra begge parter side indtil den 30/12 2026. Ved udløbet af denne periode ophører lejemålet uden varsel, med mindre anden aftale forinden måtte være truffet, jfr. § 8.

Grunden må ikke ~~udlejes~~ fremlejes.

Lejekontrakt med tillæg begæres hermed tinglyst med prioritet forud for al pante-gæld.

Alle øvrige i lejekontrakten fastsatte bestemmelser opretholdes uændret.

Fakse, den 12/12-1996

Som lejer:

Fakse Vandrehjem
Selvejende Institution
v/bestyrelsen:

Uilly Villén *bolig lejer*
Jens Vind *Forskr.*
Poul Ruffert *alle hus*
Lykke Christensen
Ligene Borde
Mette Hansen
Angen Christensen

Som udlejer:

Fakse Byråd:

Rene Tuekær

Rene Tuekær
Borgmester

Arne Nielsen

Arne Nielsen
Kommunaldirektør

Matr: 1 I .

Fakse By, Fakse

Retten i : Store Heddinge
Indført den : 16.01.1997
Lyst under nr.: 627

A

1400,-

S 268

Nordea Bank Danmark A/S
Realkreditgruppen
Torvet 14
4600 Køge
Tlf. 56 64 61 88

Justitsministeriets genpartpapir.

Allonge til lejekontrakt mellem Fakse Byråd og Danhostel Fakse Vandrerhjem vedrørende leje af grunden matr. nr. 1i Fakse By, Fakse, beliggende Østervej 4, 4640 Fakse – oprindelig udstedt 4. oktober 1990.

I anledning af, at lejerens ifølge nærværende lejekontrakt agter at optage lån i LR Realkredit A/S, Nyropsgade 21, 1780 København V, samtykker undertegnede som ejer af det udlejede areal herved i pantsætningen af de lejerens i henhold til lejekontrakten tilkommende rettigheder, og erklærer yderligere:

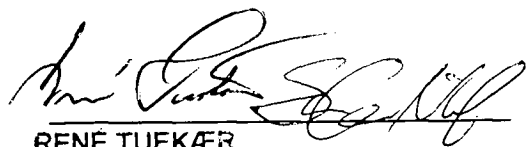
GENPART 180961 01 0000.0029 18.01.2006 TA
1.400.00 K

1. Så længe lån ydet af LR Realkredit indestår i de på arealet opførte bygninger, kan lejerens misligholdelse af kontrakten ikke gøres gældende som ophævelsesgrund for denne, forinden LR Realkredit har modtaget underretning om misligholdelsen, og der derefter er forløbet 30 dage, uden at misligholdelsen er afhjulpnet ved LR Realkredit's eller lejerens foranstaltning.
2. Hvis lejemålet på grund af lejerens misligholdelse af lejevilkårene eller af hvilken som helst anden grund skulle ophøre, eller hvis lejerens helt eller delvis opgiver rettigheder efter lejekontrakten, er udlejerens forpligtet til straks at underrette LR Realkredit, der da er berettiget til at indtræde i kontrakten som lejer. Hvis LR Realkredit indtræder i kontrakten er LR Realkredit berettiget til at overdrage rettighederne efter kontrakten til tredjemand, såfremt indtrædende lejer forpligter sig til at benytte grundlejemålet, og dermed bygningen til samme formål, som er gældende for Danhostel Fakse Vandrerhjem, og at Fakse Byråd som udlejer ikke har berettigede indsigelser mod indtrædende lejer, herunder for så vidt, men ikke begrænset hertil – indtrædende lejers økonomiske forhold og branchekendskab. Hvis udlejer vil nægte at godkende afståelsen eller gøre sin godkendelse betinget, skal udlejer sende skriftlig meddelelse om dette til LR Realkredit senest 3 uger efter, at udlejer har modtaget LR Realkredit's meddelelse om afståelse til tredjemand eller de krævede supplerende oplysninger. Senest 30 dage efter LR Realkredit's modtagelse af underretning fra udlejer, skal LR Realkredit give denne besked om, hvorvidt LR Realkredit indtræder i lejekontrakten.
3. Hvis LR Realkredit i henhold til det udstedte pantebrevs bestemmelser overtager den pantsatte bygning på tvangsauktion, tager den til brugeligt pant, eller i øvrigt overtager administrationen af denne, er LR Realkredit mod at berigtige eventuelle lejerestancer berettiget til at indtræde i lejemålet og til i forbindelse med de pantsatte bygninger at overdrage lejerrettighederne efter kontrakten til tredjemand på de betingelser, som fremgår ovenfor i pkt. 2.
4. Ændringer i og aflysning af lejekontrakten kan kun ske med LR Realkredit's samtykke.
5. Udlejerens har intet at indvende mod den på arealet opførte bebyggelse.

6. Udlejer erklærer sig samtidigt indforstået med, at LR Realkredit's pant i lejerens rettigheder m.v. i henhold til lejekontrakten lyses på den udlejede grund.

Fakse den 26/10-2005

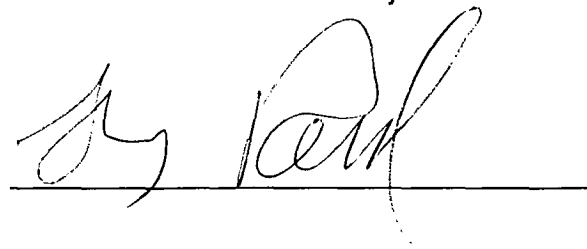
Fakse Byråd


RENE TUEKÆR
borgmester

SVEN GERNER NIELSEN
Kommunaldirektør

Fakse, den 1/11/05

Danhostel Fakse Vandrerhjem



*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Store Heddinge

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 3

Akt.nr.:

S 260

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 I Grund, Fakse By, Fakse

Ejendomsejer: Fakse Kommune

Lyst første gang den: 25.06.1991 under nr. 4743

Senest ændret den : 18.01.2006 under nr. 1288

Retten i Store Heddinge den 18.01.2006

Dorthe Sonne Andersen

Stempel: kr. 750,-

Akt: skab 5 nr. 260
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Ejerlav:

Matr. nr.:
(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.:

19, Fakse by, Fakse

26.MAJ 1994 * 011354

Anmelder:

Navn: **SEAS A/S**

Adr.: Tingvej 7, 4690 Haslev

Tlf.nr.: 56 31 27 00

10 kV jordkabel - liniebetegnelse: L30A

Lavspændingsjordkabel - st. nr.: 7108



Deklaration

Undertegnede

meddeler herved omstående SEAS A/S eller den, til hvem selskabet eventuelt måtte overdrage sine rettigheder, en fra min/vor og efterfølgende ejers side uopsigelig tilladelse til på nedennævnte ejendomme at etablere elanlæg, som vist på vedhæftede plan.

[illegible]

[illegible]

I medfør af planlovens § 42 stk. 1 meddeler Dakse kommune herved samtykke til, at nærværende deklaration tinglyses på ovennævnte ejendom, idet deklarationen ikke nødvendiggør udarbejdelse af lokalplan for området.

Fakse, den 6. maj 1994

Renè Tuekær / Arne Nielsen

INDFØRT I DAGBOGEN

26. MAJ 1994

RETEN I STORE HEDDINGE

Lyst

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. 19 Fakse by, Fakse,

attesteres herved.. Haslev

d. 24.5

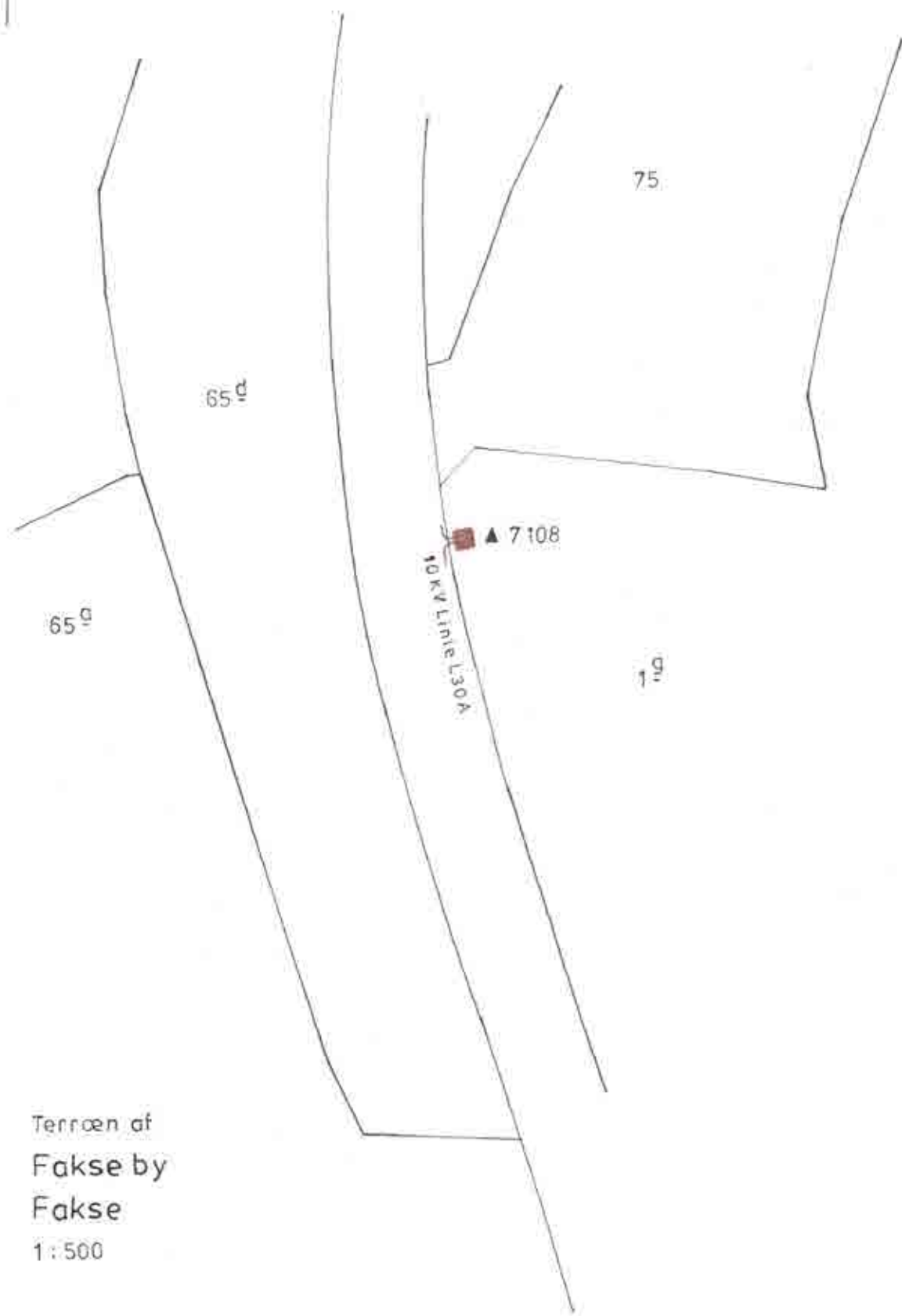
19 94

Navn *Annem Skjolden*

Justitsministeriets genpartskontor, Tålborg

Bestillings
formular
Y - 1 fløj

Terræn af
Fakse by
Fakse
1:500



10 kV Linie L30 A ▲ 7108

Otto B. Wroblewski, Nørrevej 19, 1450 København K

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)



S00004042S 27_5_260
A00063554A 88300767

Advokatfirmaet Torben Elverdam

Akt: skab 5 nr. 260
(udfyldes af tinglysningskontoret)

KIRKETORVET 4. POSTBOKS 60. 4640 FAKSE.

Ejerlav : Fakse by, Fakse
Matr. nr.: 64-d

Anmelder:
Advokatfirmaet
Torben Elverdam,
Kirketorvet 4,
4640 Fakse.
Tlf. 56 71 30 25
J.nr. 1.36.608

11 JUL 1994 * 013775
Adresse : Torvegade 30,
4640 Fakse

1233-

Overdragelsesdokument i henhold
til § 25 i lov nr 137 af 7. marts
1990.

SK Ø D E = = = = =

Underskrevne Bankierfirmaet Faxe ApS,
v/ ejendomsmægler Knud Erik Jørgensen,
Sdr. Alle 49
4600 Køge

sælger og alene betinget af registrering i matriklen overdrager
herved til medunderskrevne

Fakse kommune,
Rådhuset,
4640 Fakse

delnr. 1 af den mig tilhørende ejendom,

matr. nr. 64-d Fakse by, Fakse, af areal 127 m²

ifølge vedhæftede rids udarbejdet af landinspektør Otto Krull Jep-
sen, Præstøvej 77 A, 4640 Fakse.

Det solgte skal overføres til købers ejendom matr. nr. 83-b
Fakse by, Fakse efter reglerne om arealoverførsel, jfr. § 25 i lov
nr. 137 af 7. marts 1990 om udstykning.

Vilkårene for overdragelsen er iøvrigt følgende:

1.

Arealet overtages af køberen i den stand og forfatning, hvori det er og forefindes, og køberen påvist og bekendt og iøvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed det hidtil har været i eje, i hvilken henseende særligt bemærkes, at der på hovedejendommen er tinglyst følgende servitutter:

den 06/05 1862: Udskiftningsvedtægter for Fakse og Stubberup byer.

den 07/02 1893: Ifølge skøde må ejeren ej bryde eller lade bryde kalksten på ejendommen.

den 15/04 1924: Skøde lyst servitutstiftende med hensyn til vej dennes benyttelse og vedligeholdelse.

den 15/07 1965: Dokument om køb af varme hos I/S Fakse Fjernvarme m.v.

den 13/05 1985: Dokument om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Påtale: Fakse Byråd. Prioritet forud for pantegæld.

den 14/01 1991: Lokalplan nr. 100-23. Påtale: Fakse Byråd.

den 12/04 1991: Dokument om byfornyelse m.v. Påtale: Fakse kommune.

Iøvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Køberen har forpligtet sig til at retablere skel mod øst af tilsvarende materiale.

2.

Arealet er overtaget af køberen den 1. maj 1994 og henligger fra denne dato for køberens regning og risiko i enhver henseende, således at overtagelsesdagen er skæringsdag for skatter og afgifter.

3.

Købesummen er aftalt til **kr. 44.450,00**, skriver kroner fireogfyrretusindefirehundredeoghalvtreds 00/100, svarende til kr. 350,00 pr. m², der berigtiges ved:

A. at køberen ved nærværende skødes underskrift deponerer købesummen stor
i Den Danske Bank, Køge Afdeling.
Det deponerede beløb frigives til sælger, når arealoverførelsen er

kr. 44.450,00

endelig berigtiget i tingbogen.
Af det deponerede beløb er skøde-
skrivende advokat berettiget til
at hæve til betaling af ikke over-
tagen pantegæld, eventuelle re-
stancer, refusionssaldo og andre
omkostninger, som det ifølge nær-
værende skøde påhviler sælger at
betale.

Ialt købesum	kr.	44.450,00
<u>=====</u>		

4.

Parterne erklærer på tro og love, at værdien af det solgte
ikke overstiger købesummen.

5.

Overdragelsens gennemførelse afventer alene registrering i
matriklen.

6.

Kort- og Matrikelstyrelsen bemyndiges herved til på parternes
vegne at fremsende overdragelsesdokumentet til endelig tinglysning
som adkomst for erhververen, når arealoverførelsen er gennemført.

7.

Nærværende skøde begæres tinglyst både på den ejendom arealet
overføres fra, nemlig matr. nr. 64-d Fakse by, Fakse og den ejen-
dom det overføres til, nemlig matr. nr. 83-b Fakse by, Fakse, jfr.
§ 25, stk. 2 i lov nr. 137 af 7. marts 1990.

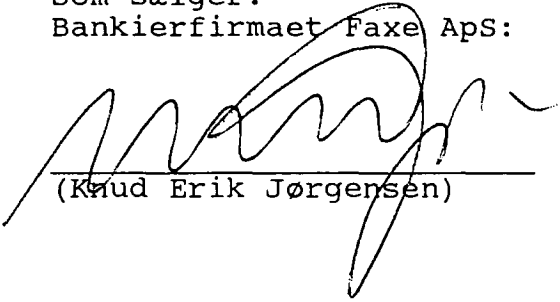
8.

Køberen betaler alle med denne handels ordning og berigtigel-
se m.v. forbundne omkostninger, herunder udgifter til landinspek-
tør og relaxationsomkostninger, efter regning fra advokatfirmaet
Torben Elverdam, Kirketorvet 4, 4640 Fakse, der berigtiger hande-
len.

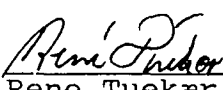
Det er særligt aftalt, at sælgeren indhenter panthavernes
godkendelse til frastykningen.

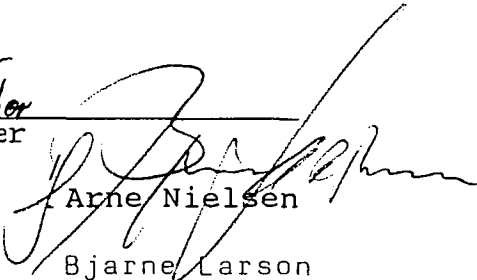
Fakse, den 4/7 1994

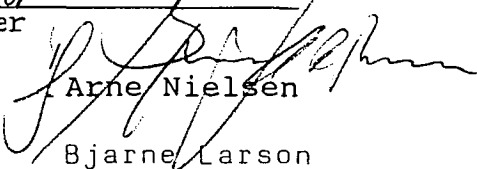
Som sælger:
Bankierfirmaet Fakse Aps:


(Knud Erik Jørgensen)

Som køber:
Fakse kommune:


Rene Tuekær


Arne Nielsen


Bjarne Larson

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens
rigtighed og underskrivernes myndighed:

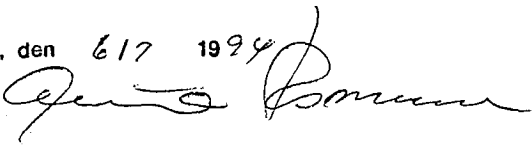
SVEND RÆTHER
ADVOKAT (L)
Navn: 
Stilling: Kirketorvet 4, 4640 Fakse
Bopæl: Tlf. 56 71 30 25

Navn: 
Stilling: MERETHE OLSEN
Bopæl: ass.
Kornagervej 136
4640 Fakse

Udstykket parcel af matr. nr. 64D, Fakse by, Fakse
med areal ca. 127 m²

Forannævnte ejendom er under reg. nr. 0448/10 pr. 1/1 1994
vurderet til ejendomsværdi kr. 1.000.000
heraf grundværdi kr. 500.000
Ejendommen, der hverken udgør en landejendom eller omfatter nogen del
af en sådan, er ikke i matriklen noteret som del af en samlet ejendom.

FAKSE SKATTEFORVALTNING
EJENDOMSSKATTEKONTORET, den 6/7 1994


INDFØRT I DAGBOGEN

11. JUL. 1994

RETEN I STORE HEDDINGE

Lyst

Ekstraktudskrift af aktie-
selskabsregistret forevist

På egen anmodning bekræfter:

1) No. 1000 kan ifølge gængs.

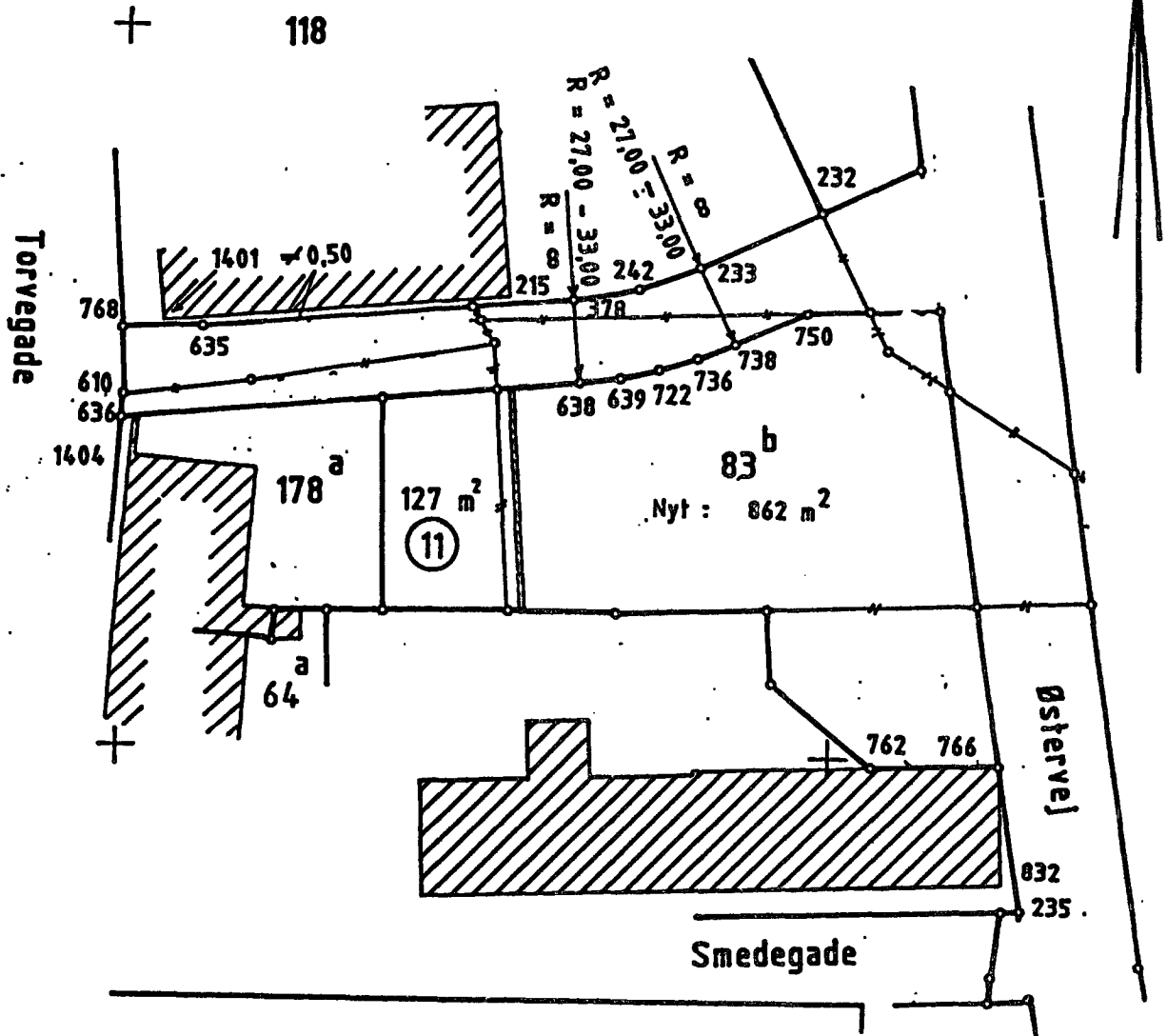
2) 871.000 kan lide 1/4 del.

Indført i matriklen med pris til 1/4 1995
til tilsvarende af indtægt m.v.

Indført medtelt i buebogen
på matr. nr. 83 b Talsen by,
Talsen.

Dommeren
i Store Heddinge, den 26/6 1996

Karen M. Hansen
ktfm.



Tinglysningsrids

Delareal 11 af matr. nr. 178^a

Fakse by, Fakse

Udfærdiget i juli 1994

Otto Krull Jepsen
Landinspektør

Målf. 1 : 500

J.NR. 9033-03



S00004043S 27_S_260
A00063554A 88300767

Skematisk redegørelse

Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Landinspektørens
j.nr. 9033-3

LANDINSPEKTØR

angående

OTTO KRULL JEPSEN

Ejerlav: Præstøvej 77 A, 4640 Fakse

Matr. nr. 1g, 12, 64d, 64g, 83b, 118 og 178a

Fakse by, Fakse

Fakse kommune, Storstrøms amt.

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.:

Anmelder:

Ejerlavskode: 030-03-53

Navn:

m = matriklens arealangivelse

k = efter kortet

s = efter konstruktion i større målforhold

Adr.: o = efter opmåling

Anvendte forkortelse for beregningsmåden

Kommunen kan her anføre ejendomsnr. til nye ejendomme

(Ejerlavskode) matr. nr.

Delnr.

Parternes navne og adresser
Arealernes anvendelse
(Ejendommenes notering før og efter)

Tlf.nr.
Beregn. måde

Areal

m²

Heraf vej
m²

1g
83b

Fakse kommune, 4640 Fakse
do

m
m

53166
810 158

12

Eigil Nilausen Johansen,
Torvegade 34, 4640 Fakse.

m

1387

64d
178a

Bankierfirmaet, Fakse ApS
Knud Erik Jørgensen
4600 Køge

m
m

280
167

64g

Andelsboligforeningen, Smede-
gården I

m

1034

118

Ejerforeningen, Torvegade 32A

m

980

83b

en del af vejen omlægges og udskilles
som kommunevej.

64d

inddrages under matr.nr. 178a

ved arealoverførsel overføres::

1g

4

til matr.nr. 83b

m

18

1g

6

til kommunevej, Østervej

kn

597

1g

7

til matr.nr. 83b

o

533

1g

8

til matr.nr. 12

o

547

64g

12

til matr.nr. 83b

o

148

83b

2

til kommunevej, Østervej

kn

97

83b

5

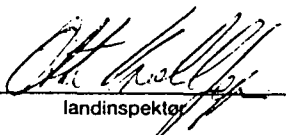
til kommunevej

kn

76

Dato

landinspektør

Kommunen kan her anføre ejendomsnr. til nye ejendomme	(Ejerlavskode) matr. nr.	Delnr.	Parternes navne og adresser Arealernes anvendelse (Ejendommenes notering før og efter)	Beregn. måde	Areal	
					m ²	Heraf vej m ²
	83b	3	til matr.nr. 1g	o	87	
	118	9	til kommunevej	kn	83	
	178a	10	til kommunevej	kn	60	
	178a	11	til matr.nr. 83b	kn	127	
			<u>Herefter udgør:</u>			
	1g		Fakse kommune	k	51738	35
	1_		Udgør i forening med matr. 83b en samlet fast ejendom	o	353	
	83b		Udgør i forening med matr. 1_ en samlet fast ejendom, nyberegnet	o	862	
	64g			o	886	
	118			k	897	
	178a			k	260	
Dato 15. august 1994  landinspektør						

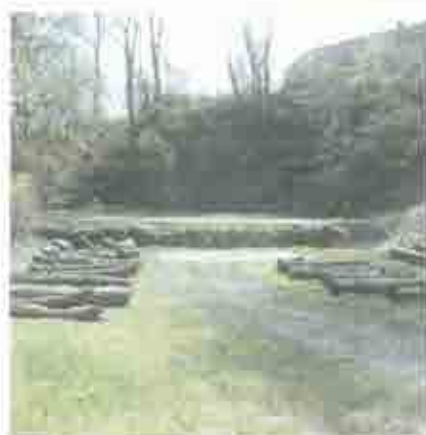
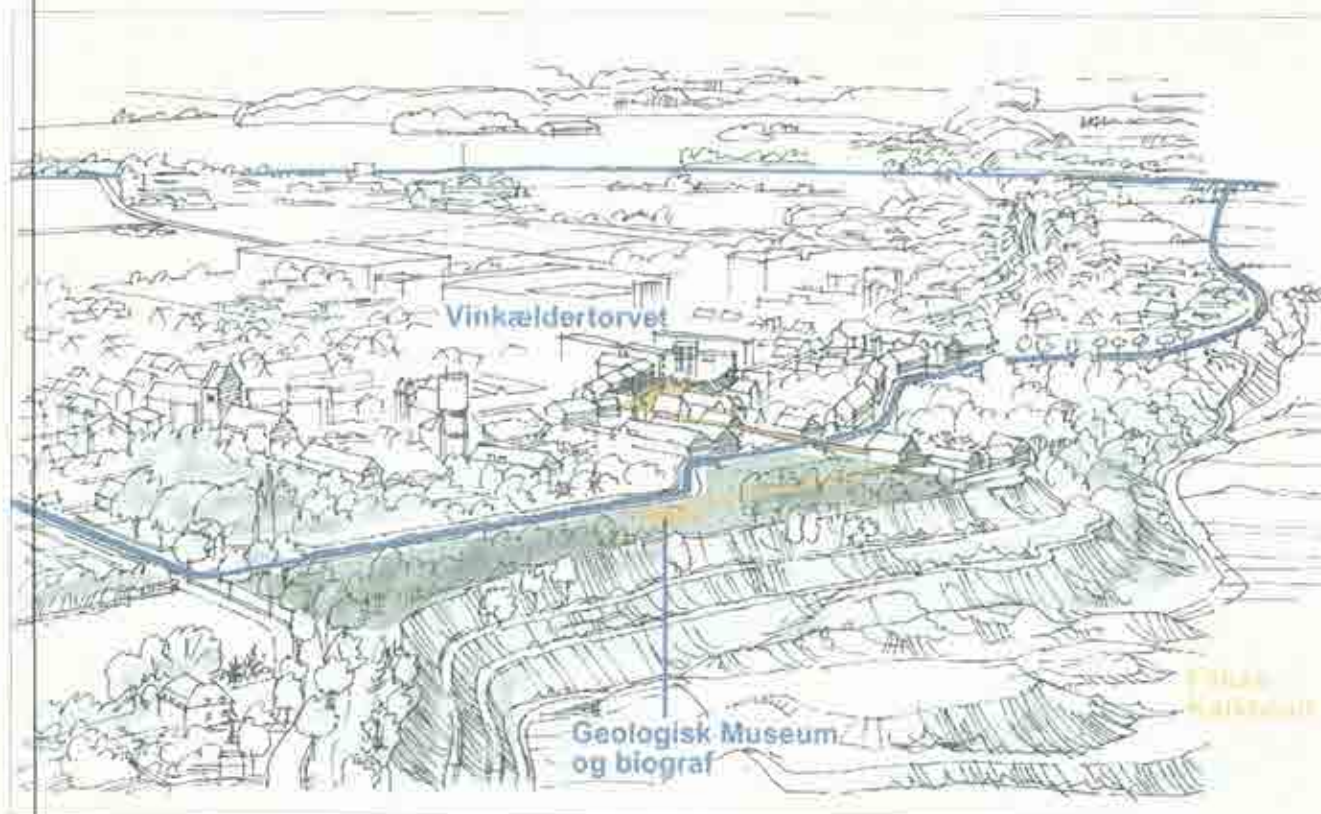


Lokalplan 100-48

Kulturstrøget

ved kalkbruddet i Fakse by

Fakse kommune
vedtaget 18. november 2004



S00004044S 27_S_260
A00063554A 88300767

Frist for bemærkninger og indsigelser: 24. august 2004

Lov om planlægning

Lov om planlægning samler alle reglerne om fysisk planlægning. Loven trådte i kraft den 1. januar 1992. Der er sket ændringer flere gange siden; men grundreglerne er uændret.

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

Byrådets afgørelser i forbindelse med forslag til og vedtagelse af lokalplaner kan påklages til Naturklagenævnet. 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, tankerne og indholdet i planen.

Klage skal sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

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

Lokalplanen er udarbejdet af Byplantegnestuen as v/ Peter Juel Jeppesen MAA/PAR i samarbejde med Plan og Udvikling i Fakse kommune, maj-juni 2004 og er revideret okt.-nov. 2004

Lokalplan 100-48

Kulturstrøget

ved kalkbruddet i Fakse by

Fakse kommune
vedtaget 18. november 2004

Indhold

Redegørelse

Lokalplanområdet	5
Baggrund og formål med lokalplanen	6-7
Eksisterende forhold	7-9
Lokalplanens indhold	10-15
Hovedstruktur for trafik og arealanvendelse i Fakse	16-17
Lokalplanens forhold til anden planlægning	18-20
Retableringsplan for Fakse kalkbrud	21-23

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål	24
2. Lokalplanens område	24
3. Områdets anvendelse	25
4. Udstykning	25
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	25
6. Ledningsanlæg	27
7. Bebyggelsens omfang og placering	27
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	28
9. Skiltning og antenner	29
9. Ubebyggede arealer	29
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	30
11. Ejer- og grundejerforening	30
12. Lokalplanens retsvirkninger	31
13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	31
14. Vedtagelsespåtegning	31
Kortbilag nr. 1a, Lokalplanens afgrænsning SYD, 1:2000	33
Kortbilag nr. 1b, Lokalplanens afgrænsning, NORD 1:5000	34
Kortbilag nr. 2, Lokalplanens anvendelse og opdeling 1:2000	35
Kortbilag nr. 3, Lokalplanens byggefelter og funktioner 1:2000	36
Kortbilag nr. 4, Illustrationsplan og tværprofil for ny vej 1:2000	37

Lokalplan 100-48

Kulturstrøget

ved kalkbruddet i Fakse by

Fakse kommune
vedtaget 18. november 2004

Redegørelsen er udarbejdet i henhold til Lov om planlægning § 16.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Fakse by ud til kalkbruddet og består overordnet af to områder.

Lokalplanens kerneområde: Omhandler forskellige arealudlæg til park og kulturelle funktioner fra lokaliteten kaldet »gryden« lige nord for vandrerhjemmet og mod syd igennem parken til Gl. Strandvej ved mindestenen. »Kulturstrøget« - fremgår af kortbilag 1a og indeholder områder til park, vandrerhjem, biograf, geologisk museum og de dertil tilknyttede stier og adgangsarealer. Mod vest afgrænses Kulturstrøget af Østervej og mod øst af kanten til Fakse kalkbrud.

Lokalplanen lægger op til at forskellige dele af et fremtidigt geologisk museum eventuelt vil kunne anlægges ud i selve kalkbruddet (f.eks. en udsigtsbalkon, en gangbro e.lign.) - som antydnet på illustrationsplanskitzen side 11 - men dette er ikke formelt med i lokalplanen nu, da det afventer ændring af ejerforholdene for dele af kalkbruddet.

Lokalplanens overordnede vejudlæg: Omhandler forlængelsen af Østervej fra Smedegade og »Gryden« videre mod nord til Køgevej. Vejanlægget fremgår af kortbilag 1b og er benævnt delområde E2 i lokalplanen.

Hele lokalplanområdet ligger indenfor rammeområdene, B 107, B 109, D 101, D 107 og D 108 i Fakse Kommunes kommuneplan 1994-2001.





Området til »kulturstrøget« er beliggende mellem Østervej og kanten af kalkbruddet og ses her fra sydøst.

Baggrund og formål med lokalplanen

Fakse by er hovedcenter i Fakse kommune som også rummer to mindre lokalcentre. Fakse by er desuden et af seks egnscentre i Storstrøms Amt og lokalplanen er på den måde af særlig betydning for Fakse by og opland.

Et »kulturstrøg« udvikles

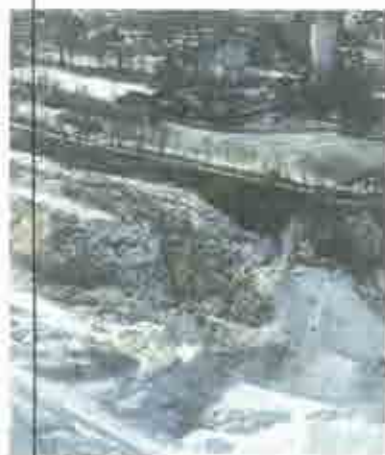
Byrådet ønsker at styrke kulturlivet og turismen i byen, i kommunen og i hele oplandet og en vigtig del af formålet med lokalplanen er derfor, at skabe gode velbeliggende rammer for at fomy og udvikle kulturelle aktiviteter i byen.

Lokalplanen opstiller de planmæssige rammer for etableringen af et såkaldt »kulturstrøg« i Fakse by, som med en helt unik beliggenhed langs kanten til Fakse kalkbrud, og ved sin tætte forbindelse til det nuværende centerområde vil være den ideelle ramme for placering af nye utraditionelle centerfunktioner og kulturelle funktioner i de kommende år. Helt konkret giver lokalplanen mulighed for etableringen af et anlæg indeholdende en biograf og et geologisk museum, som vil være de centrale aktiviteter i det, der med tiden, kan udvikles til et »kulturstrøg«.

Lokalplanområdet indeholder sammen med naboarealerne omkring Østervej vigtige rekreative funktioner med park, skovbeplantning, græsflader, alléplantning, en kantsti med udsigt over kalkbruddet, en friluftscene, et vandrerhjem som væsentlige træk i den fremtidige byplan. Disse ting skal bevares og udvikles.

Visionerne i lokalplanen bygger på at Fakse kommune og forskellige offentlige

- og her fra nordøst...





Luftfoto, med en sort kontur om den del af lokalplanområdet, som viser »kulturstrøget« mellem byen og kalkbruddet.

institutioner spiller sammen med det private erhvervsliv og fagligt ambitiøse mennesker om at udvikle et bestemt hjørne af byen mellem parken og kalkbruddet

Her vil kunne skabes et område, hvor fremtidens kulturelle institutioner vil kunne tilbyde borgerne et kalejdoskop af varierede tilbud. Det drejer sig om et udstillings- og caféområde (kombinationen af GeoMuseumFakse og Café Biografen) - som med pædagogiske og skiftende udstillinger, de nyeste aktuelle film, guidede besøg i kalkbruddet, samt nye rekreative og idrætskulturelle faciliteter til leg og afslapning i parken, vil tilføre byens kulturelle liv ny dynamik.

Idéerne skal formes og udvikles i de kommende år, hvor lokalplanens rammer dækker de første års arealmæssige og funktionelle behov, men visionen vil sikkert række gennem flere år og mange etaper helt frem til år 2030.

Det handler om opførelsen af et »hus« eller et »kompleks«, hvor den statsanerkendte institution Østsjællands Museum rykker ind med »GeoMuseumFakse«, og den privatejede »Café Biografen«. I byen opbygger en højmoderne biograf med to sale og en tilhørende åben café, der kan betjene alle gæster i huset.

Forlængelse af Østervej

Planerne om Østervejs forlængelse har været med i Fakse Kommuneplanlægning siden 1970'erne, hvor Byrådet begyndte at opkøbe jord med henblik på en østlig omfartsvej. Den første del af Østervej, blev anlagt i slutningen af 80'erne i forbindelse med et større byfornyelsesprojekt.

Sideløbende med skabelsen af kulturstrøget ønsker Byrådet med lokalplanen at skabe det formelle grundlag for denne vejforlængelse.

Eksisterende forhold

Området mellem Østervej og kalkbruddet

Lokalplanens kerneområde består af den smalle parkbræmme mellem Østervej og kalkbruddet. Området ligger tæt op til bymidten og består af et grønt parkstrøg, med græs og markante træ- og buskbeplantninger helt ud til kanten af bruddet. Mod nord ligger Fakse Vandrerhjem som er et anlæg bestående af flere bygninger omkring en gårdsplads med et stort bøgetræ. Anlægget fremtræder fint sammenbundet som træhuse i rød farve med lyse tage.

Mod syd ved Gl. Strandvej, hvorfra der er en markant udsigt til Rolloskolen findes en mindesten opstillet til minde om Genforeningen i 1920. Ved mindestenen findes et beskedent vejanlæg med stier videre ud til kanten af kalkbruddet, hvorfra den enestående og karakteristiske udsigt over kalkbruddet kan opleves.

Fakse Vandrerhjem



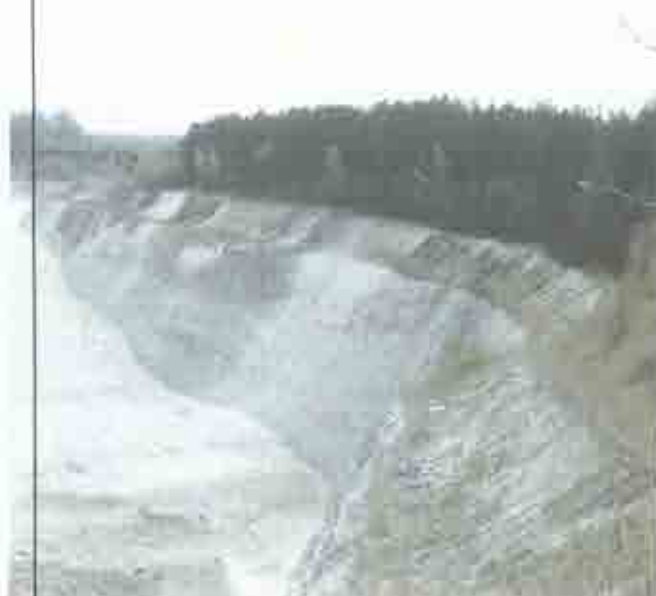


...et kig fra byen - ned i det store kalkbrud.

Nord for Fakse Vandrerhjem ligger området kaldet »Gryden« som er et tidligere brudområde - i dag udformet som en stor friluftsscene. Gryden anvendes til forskellige udendørsarrangementer som f.eks. musik- og fortællerfestival, friluftskoncerter mv. i løbet af sommersæsonen hvert år.

Langs kalkbruddets kant løber en »selvgroet« udsigtssti. Stien løber fra syd ved mindestenen forbi vandrerhjemmet og ned til »Gryden«. Herfra fortsætter endnu en sti stejlt ned til bunden af kalkbruddet. Stianlægget er kun sikkert farbar i sommerhalvåret da den kalkrige bund bliver meget glat i regnvejr - i det hele taget i hele vinterhalvåret. Der er ikke adgang for publikum til de dele af kalkbruddet, hvor der aktivt foregår kalkindvinding.

På de nederste billede til venstre ses sydskråningen, med et geologisk interessant profil frilagt. Til højre den selvgroede landskabsti langs kalkbruddets kant.





Øverste fotorække - nedgangen til Gryden ligger østsiden af vandrerhjemmet, frilufts-scenen i Gryden og slår videre ned i kalkbruddet.

Midterste fotorække - plænen mellem Østervej og kalkbruddet med vandrerhjemmet og træbevoksning helt ude på kanten til kalkbruddet.

Nederste fotorække - Østervej hvor den slutter idag og dens forlængelse langs kalkbruddet ud til Thornfjeldsvej, hvor den fremtræder som gang- og cykelsti.

Østervej

Lokalplanens nordlige område består af Østervejs forlængelse langs det nuværende og det fremtidige kalkbrud. Østervej løber idag fra Gl. Strandvej i syd og op langs kalkbruddet og slutter efter etageboligbebyggelsen ved Smedegade.

Etagebebyggelsen blev opført i 1980'erne i forbindelse med en større byfornyelsesindsats i Fakse, hvor der blev skabt et nyt attraktivt etageboligområde mellem Kalkbrudsvej og Smedegade. Bebyggelsen er i 3-4 etager med udsigt ud over kalkbruddet.

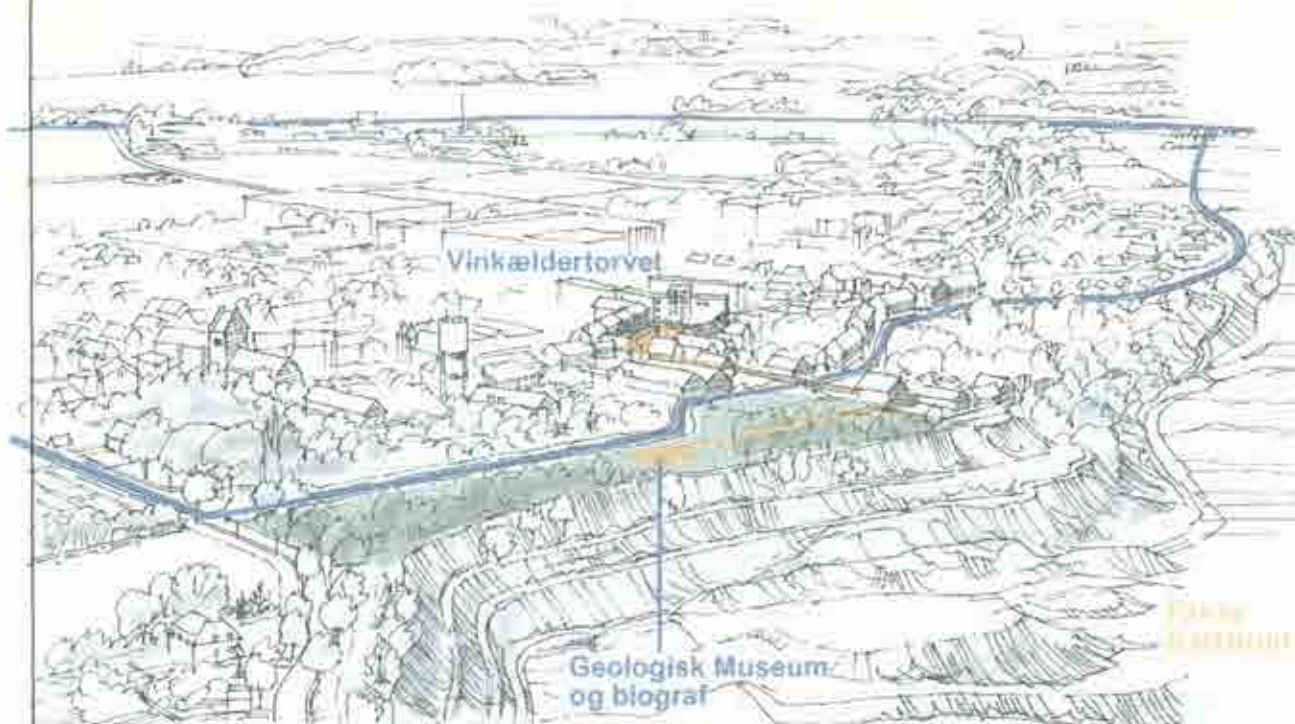


Lokalplanens indhold

Hovedstrukturen

Af de 10 hovedstrukturskitser side 16 og 17 fremgår de fremtidige strukturelle forhold for henholdsvis arealudlæg og trafik i hele Fakse byområde.

Illustrationen herunder viser i halvdiagrammatisk form Kulturstrøgets centrale beliggenhed og muligheder i byområdet.



Den mest direkte forbindelse mellem bymidten og det nye kulturstrøg ligger i Kalkbrudsvej fra Vinkældertorvet op til Vandrøhjemmet.



Med grønt er vist parken og med gråt naboområderne med tennisanlæg, præstegård, kirke og vandtårn. Den røde markering angiver sammenhængen mellem Vinkældertorvet og Kulturstrøget via Kalkbrudsvej og en omtrentlig placering af en bygning til biograf og geologisk museum, der tænkes samlet i et kompleks ud til kalkbruddet.

Med en blå markering ses, hvordan det overordnede vejnet på lang sigt vil omslutte Fakse by - primært bestående af Østervej og dens forlængelse ud til Køgevej. Gl. Strandvej syd om kirken vil sammen med Rønnedevej og Ny Strandvej mod syd udgøre det vigtigste fordelingsvejnet i byområdet.

Forlængelsen af Østervej har, sammen med de nævnte fordelingsveje til formål, at skabe en aflastningsvej for biltrafikken til og fra midtbyen, hvilket er tiltrængt allerede som situationen er i dag.

Kulturstrøget og dets omgivelser

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der giver mulighed for etablering af et større sammenhængende område til offentlige formål med centerkarakter - midt i Fakse by. Det er tanken at etablere et såkaldt »kulturstrøg« i byen langs kanten af kalkbruddet.

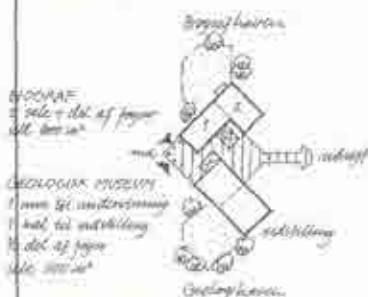
Her - ikke langt fra Vinkældertorvet - giver lokalplanen mulighed for etableringen af et bygningskompleks, der kan rumme et geologisk museum og en bio-



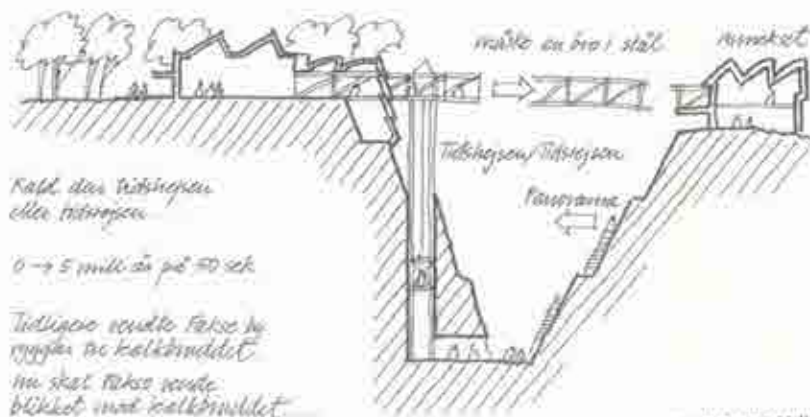
with
a little something



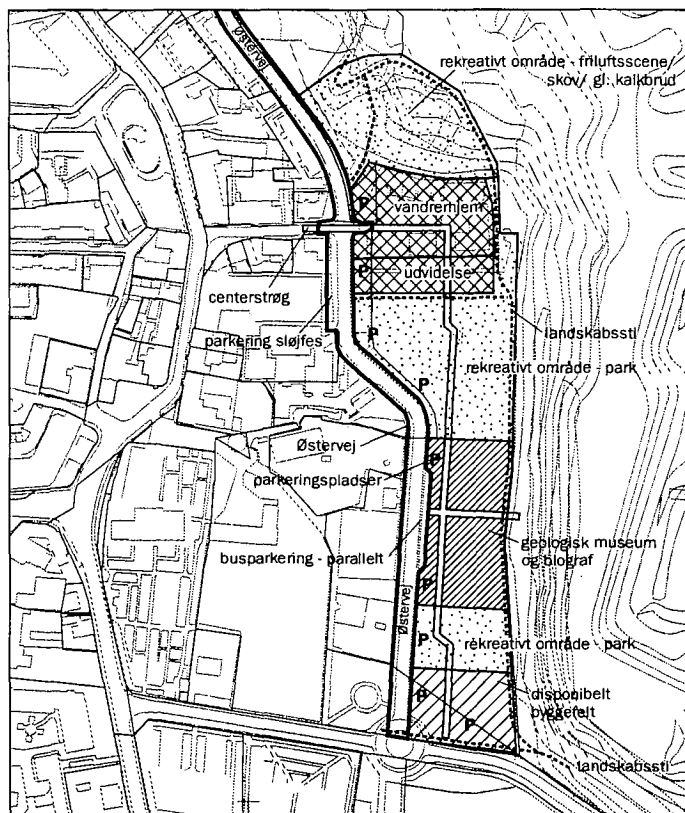
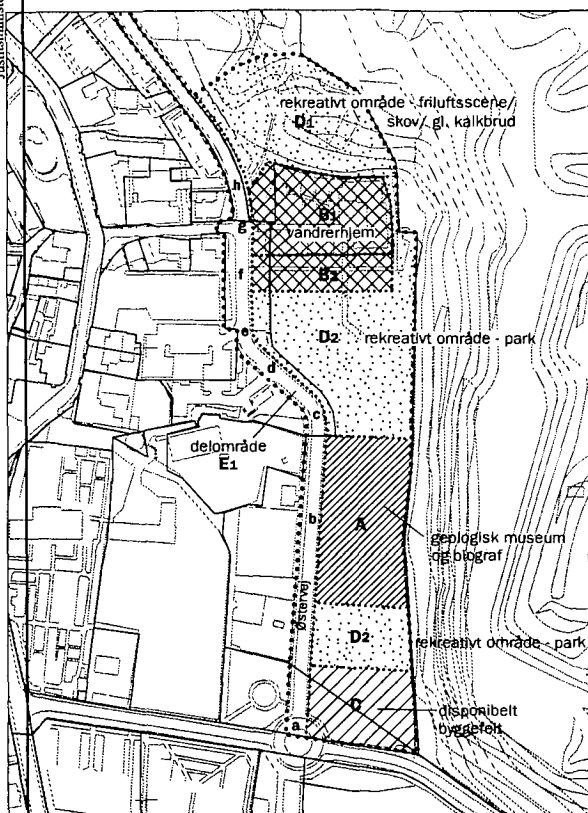
ANALYST: SYLVIA KISENICK



Mod syd i Kulturstrøget reserveres et byggefelt (C) til andre, endnu ikke fastlagte, by- og centerfunktioner i størrelsesordenen 1.500m².



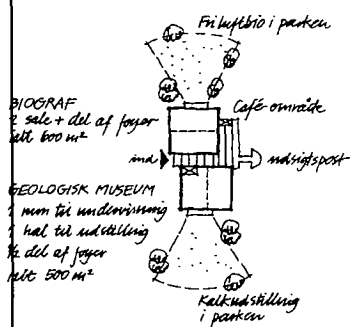
S00004051S 27_S_260
A00063554A 88300767



Lokalplan 100-48

Til venstre kortbilag 2 - byggefelterne og nye anlægs principielle beliggenhed
Til højre kortbilag 3 - overordnede principper for trafikbetjening og parkering

model:
» DE TO KVADRATER »



Tilgængelighed for alle

Tilgængelighed for alle er idag et delvist indbygget krav i bygningslovgivningen. Byrådet ønsker i forbindelse med den fremtidige udformning af bygninger ved kulturstrøget, at der lægges særligt vægt på disse forhold fra starten.

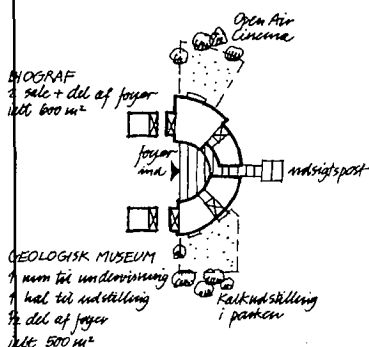
Derudover lægger lokalplanen op til, at der kan etableres elevator(-er) eller lignende der sikrer, at bygninger kan opføres i flere planer med naturlig forbindelse til den omgivne kalkgrund. Denne forbindelse - disse linier kan eventuelt tænkes helt til bunden af kalkbruddet med de særlige aspekter det giver. Turen fra kanten af kalkbruddet og ned vil kunne opleves som en rejse i tid og rum. Etableringen af en elevator vil skulle tage udgangspunkt i varetagelse af de geologiske interesser i området.

Lokalplanens delområde A udgør det område, hvor GeoMuseumFakse og Café Biografen skal placeres med god adgang til de specielle kalkprofiler, der findes i kalkbruddets randområder. Også en biografsal og de aktiviteter af kulturel karakter som findes her, vil have glæde af den særlige (tætte) beliggenhed mellem bymidte og kalkbrud. For både museum og bio vil det være naturligt og oplagt at udnytte de muligheder, som beliggenheden i parken på kanten af bruddet vil give for indendørs og udendørs aktiviteter.

Bindeleddet mellem byen og kalkbruddet

Det nye kulturstrøg samt GeoMuseumFakse og Café Biografen for Fakse Kommune og omegn, bliver byens nye forbindelse til kalkbruddet. Derfor skal det indrettes med respekt for områdets særlige kvaliteter, hvilket skal præge den bygningsmæssige udformning - dér i grænselandet mellem byen og kalkbruddet. Bygninger på kulturstrøget skal tænkes ind i det særlige landskab med de kvaliteter og muligheder det giver for udformningen.

model:
» CIRKELSLAGET »





Betirvej fra Kalkbrudevej og mod nord...

Udsigten fra kulturstrøget skal i så stort omfang som muligt bevares, og derfor arbejder lokalplanen med åbne grønne zoner omkring bygningskomplekset, der ikke må bebygges, men skal sikres som »byens« udsigter over kalkbruddet.

I lokalplanen arbejdes desuden med etablering af en central stiforbindelse, der forbinder kulturstrøgets enkelte funktioner indbyrdes og forbinder dem med Vinkældertorvet. Desuden skal der sikres forbindelser til resten af Fakse by og til landskabet omkring byen.

Stien igennem kulturstrøget vil overvejende skulle opbygges som en bymæssig gangforbindelse fra Kalkbrudsvej via Vandrerhjemmet til de nye anlæg. Længs Kalkbruddet skal opretholdes en naturpræget sti, som efterhånden kan blive et led i en spændende landskabelig »ringsti« omkring hele kalkbruddet.



Illustrationsplan som antyder langtidskitsen for kulturstrøgets udbygning.

mål 1:2000



Parkeringsforholdene omkring Kulturstrøget

Nuværende p-pladser ved
Vandrerhjemmet og
parken/ kulturstrøgetFremtidige forhold
indenfor lokalplan 100-
48Byggefelt A:
Geomus+Bio
Byggefelt
4200m²
B% = 60Byggefelt B:
Vandrerhjem
Byggefelt
4700m²
B% = 60Byggefelt C:
Disponibelt
Byggefelt
2400m²
B% = 60Område D2:
Rekreativt
område/park

Ialt

Langs begge sider af Østervej	36	Byggemuligheder i m ²	2520	2820	1440	0	6780
Ved Fakse Vandrerhjem	8	Parkeringsmuligheder (iflg. illustrationsplan side 13)	16	24	40	56	136
Ved mindestenen på Gl. Strandvej	3	Parkeringsbehov ved 1-plads pr. 50 m ² bebygget areal	50	56	29	0	136
P-pladser idag - ialt	47	Parkeringsmuligheder - hvis udnyttelsen af områderne intensiveres	16	24	40	80	160
Parkeringsmuligheder betragtet samlet for Kulturstrøget og den del af centret der ligger bag Fog's supermarked. Dvs. tillæg af 50 p-pladser, som giver mulighed for dobbeltudnyttelse..							210

Parkeringsløsningen inden for Kulturstrøget er baseret på at der langs Østervej placeres en række parkeringspladser indenfor de forskellige delområder, som angivet på skemaet her, samt vist på kortbilag 3 og illustrationsplanen (side 12 og 13).

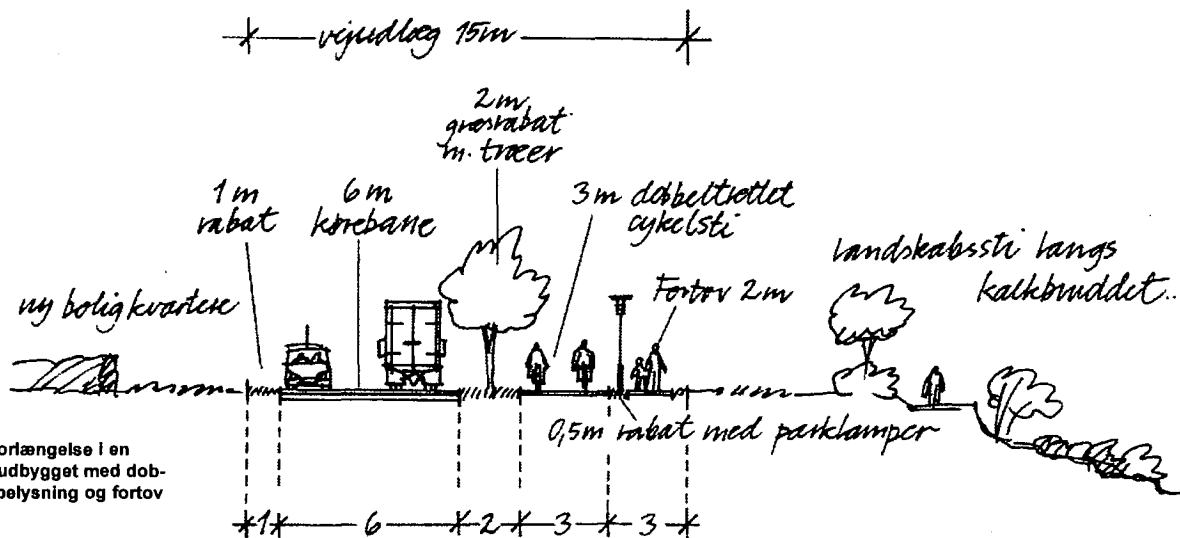
Parkeringspladserne etableres i takt med udbygningen og der vil løbende ske mulighed for dobbeltudnyttelse mellem centrets og kulturstrøgets p-pladser.

Østervejs forlængelse

Forbedring af de trafikale forhold til gavn for hele Fakse by kan efter lokalplanens bestemmelser nu gennemføres ved forlængelse af Østervej langs kalkbruddet videre mod nord til kontakt med Køgevej.

Denne forbedring skal ses i lyset af de senere års tiltagende trafikale belastninger af Nørregade og Egedevej. Disse gader kan efterhånden vanskeligt bære al trafikken til og fra Fakse fra nord, men tænkes nu aflastet af Østervejs forlængelse.

Nørregade og Egedevej vil da kunne omdannes til lukkede vejssystemer f.eks. primært til cykeltrafik og helt lokal biltrafik.



Lokalplanen indeholder reservation af et nyt vejtracé fra Smedegade mod nord langs kanten af bruddet. Tracéet ligger i et slynget forløb i en vis afstand bag kanten til kalkbruddet og indeholder i første omgang anlæg af en kørebane (6 m) og et fortov (2 m) med tilknyttede rabatter. På længere sigt skal tracéet også kunne rumme en dobbeltrettet cykelsti med rabatter mellem fortov og vej og med et passende belysningsanlæg.

Vejforløb og tværprofilene er som angivet herover og vil senere kunne suppleres med busholdepladser samt raste- og udsigtpladser mod fremtidige afdelinger af kalkbruddet. Det vil også være muligt efter ønske fra Storstrøms



Begge fotos er taget mod syd i Østervejs forlængelse.

- øverst stedet, hvor Smedegade munder ud i Østervej.
- nederst, fra Thornhøjdsvej ned langs Voldstræde.

Kortbilag 1b viser delområde »E2« - Østervej's forlængelse til Kægevej i en situation hvor kalk-indvindingen er udsat mod nord. Med kraftig sort markering er vist beliggenheden af et beplantningsbælte vest for Østervej ved byens grænse til det åbne land.

2011 1:8,000

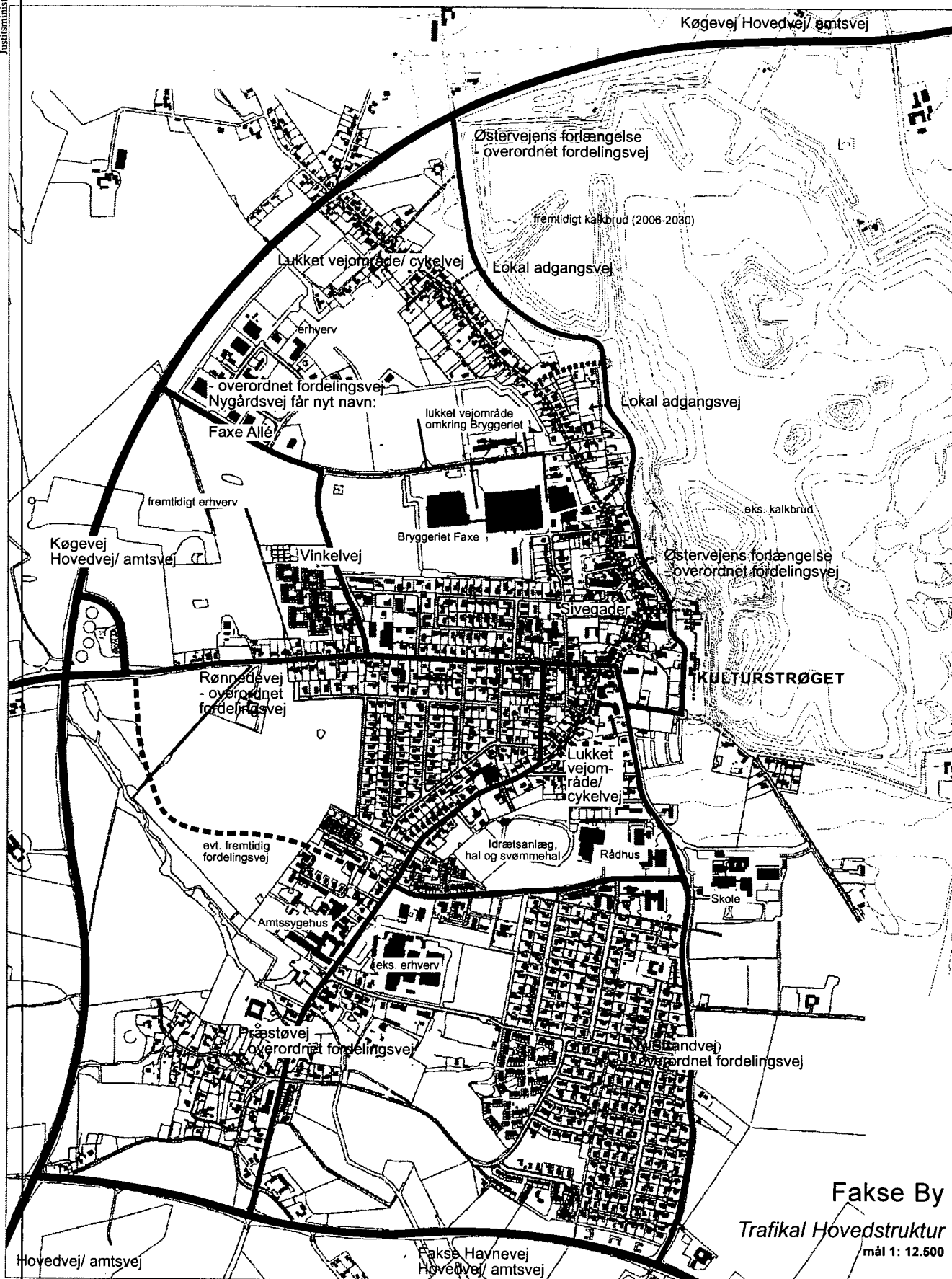
Amts- at placere et 10 bredt beplantningsbælte langs den vestlige afgrænsning af Østervejs forlængelse til markering af overgangen/ afgrænsningen af byområdet mod det åbne land. Lokalplan 100-43, der indeholder bestemmelser om et sådant beplantningsbælte ophæves derfor ikke (som det ellers var forudsat), idet dette bælte da vil kunne etableres når Østervej senere forlænges.

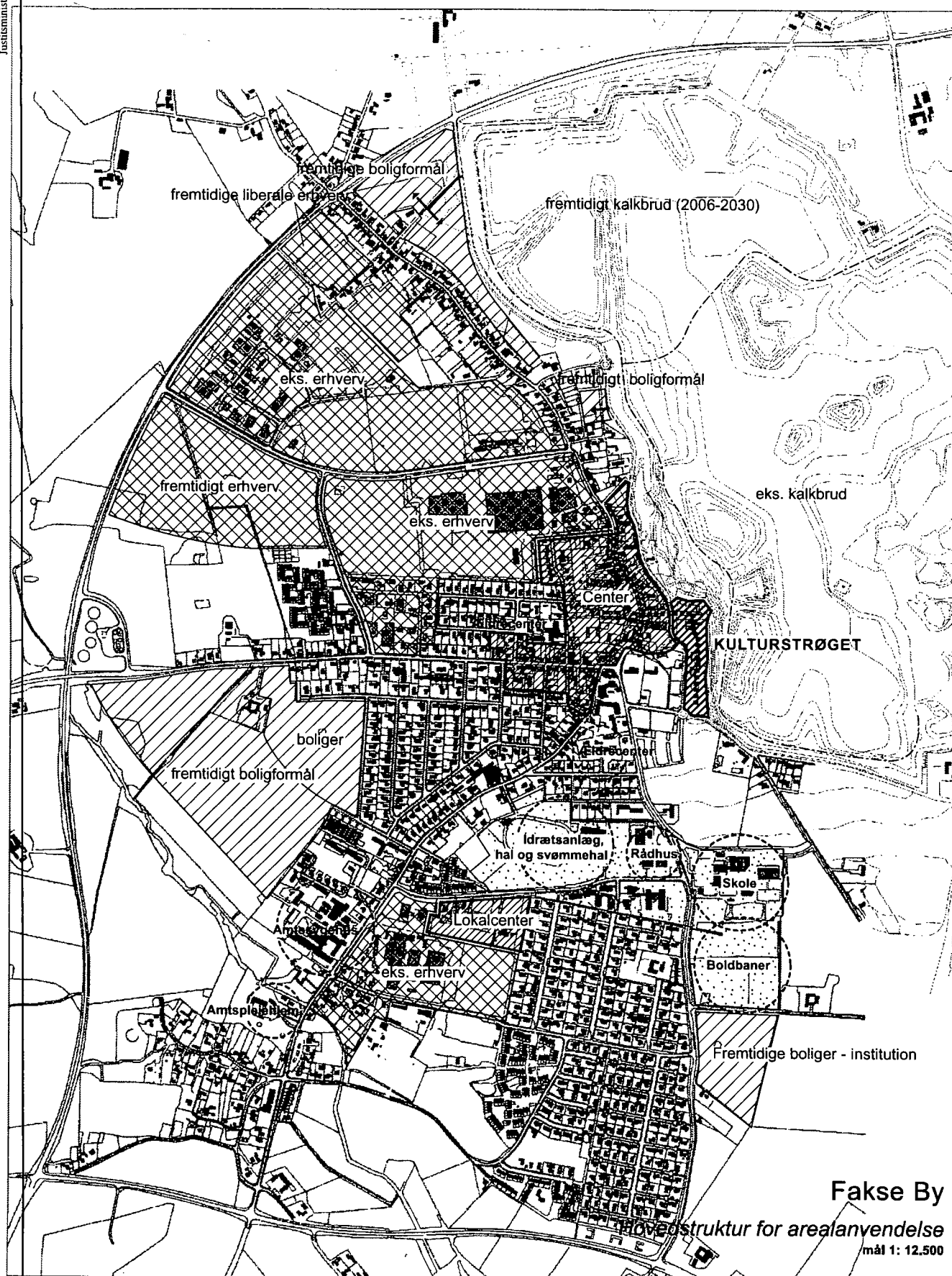
Storstrøms Amt har desuden påpeget at der skal ske trafiksikkerhedsmæssige forbedringer såfremt Østervej forlænges til Køgevej. Østervejs tilslutning til Køgevej danner et nyt firevejskryds sammen med den eksisterende Nordgårdsvej. Tilslutningen skal ske i en kanalisering med kantstensbegrænsede heller på Køgevej, og der skal tilvejebringes de nødvendige oversigtsforhold på Køgevej.

Egedevejs sydlige tilslutning til Køgevej skal samtidig lukkes for motortrafik, men holdes åben for cyklister og fodgængere. Krydssets geometri skal ændres, så den passer til den fremtidige trafik, herunder nedlæggelse af signalanlægget. Amtet har bemærket at Fakse kommune selv må forvente at skulle afholde anlægsudgifterne disse nye reguleringer.

I en fremtidig situation skal der samtidig ske tilslutning fra flere af de eksisterende småveje (Stationsvej, Rebslagervej, Thornfeldtsvej, Nordhjemsvvej) til Østervejs forlængelse. Vejen vil også erstatte den nuværende sti der løber fra Thornfeldtsvej til Køgevej.







Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fakse Kommuneplan 1994-2001

For hvert område i kommunen, fastsætter kommuneplanen rammer, for de bestemmelser, der kan/skal indeholdes i en lokalplan når det gælder f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent mv.

Lokalplan 100-48 dækker rammeområderne B 107, B 109, D 101, D 107 og D 108. Udover de generelle bestemmelser for lokalplanlægning i disse områder jf. kommuneplanens side 2.3 er følgende rammebestemmelser gældende som angivet i nedenstående skema.

Udbygningen af Kulturstrøget - som beskrevet i lokalplanen - fordrer ændringer af rammebestemmelser i rammeområde D 101 som angivet i skemaet på næste side.

område nr. og navn	afgrænsning	fremtidig anvendelse	bebyggelses-regulerende bestemmelser	intentioner	zone-forhold	gældende lokalplaner/byplanbve-tægter
B 107	Området ligger langs Egevej og den østlige side af Næregade og er et ældre overvejende boligområde i 1 til 1 1/2 etage	Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, mindre servicevirksomhed, funktioner med offentligt formål samt andre angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.	Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 25. Etagehøjde max. 1 1/2 etage. Parkering: 1 1/2 p-plads pr. bolig - 1 p-plads pr. 50 m2 erhvervsareal - 1 p-plads pr. 25 m2 butikareal	Området er udbygget. Områdets karakter af boligområde med fritliggende enfamiliehuse bevares og rammebestemmelserne har til formål at bevare området, som det er.	Det meste af området er idag byzone. Ved lokalplan overføres resterende landzone til byzone	En del af området er omfattet af lokalplan 100-43 og 100-18.
B 109	Området er et nyudlagt boligområde til åben og lav boligbebyggelse på ca. 15 ha. Det ligger langs Egevej på østsiden af den nuværende bebyggelse	Boligformål - helårsbeboelse med tilhørende kollektive anlæg. Nærmere angivne erhverv kan indpasses i området, hvis dette kan ske uden genevirkning i forhold til omgivelserne.	Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er 35 ved dobbelthuse. For anden bebyggelse gælder en bebyggelsesprocent på 25. Etagehøjde max 1 1/2 etage	Langs områdets østlige grænse, ud mod det åbne land, skal der etableres et 10 meter bredt plantebælte.	Ved lokalplanlægning overføres arealet fra landzone til byzone	Området er ikke indeholdt i kommuneplan 1994-2001, men er omfattet af Lokalplan 100-43 som udlægger det til åben og lav boligbebyggelse.
D 101	Består af hele området omkring kirken, præstegården, vandtårnet og kirkegården samt Østervej og parken langs kalkbruddet.	Offentlige formål som kirke, kirkegd., børnehave, præstebolig og tennisbaner samt Fakse Vandrerhjem, samt enkelte boliger i forbindelse hermed. Området kan endvidere anvendes til cirkusplads o.l. samt parkering.	For området ved Gl. Strandvej, Østervej, Kirketorvet og Ny Strandvej er bebyggelsesprocenten 25. For den øvrige del af området er bebyggelsesprocenten 15.	Områdets åbne karakter og beplantning skal bevares. Arealet er delvist omfattet af en fredningskendelse af 31. juli 1981. Udsigten over Kalkbruddet skal bevares og arealet skal gives funktion af nærrekreativt område.	Ved lokalplan skal arealerne nord for Gl. Strandvej overføres til byzone, mens det sydlige område omkring kirkegården skal bevares i landzone.	Området er delvis omfattet af lokalplan 100-8 og 100-20
D 107	Området omfatter dele af de ældste brudeskrænter i kalkbruddet inklusiv friluftsscenen "Gryden"	Offentlige formål som grønt område, rekreative formål samt civilforsvarsformål.	Området må ikke bebygges	Området skal fungere som udfugtsområde med friluftsteater og der kan kun opføres en mindre toiletbygning, fællesantennor og beskyttelsesrum.	Området er beliggende i byzone og skal forblive som sådan.	Området er omfattet af lokalplan 100-23
D108	Består af et randområde mellem Stationsvej og Thornfeldtsvej tæt ved kanten til kalkbruddet.	Offentligt formål (udflugtsområde) med parkeringsplads, udsigtspunkter mv. samt vejforlægning	Området må ikke bebygges	Området skal friholdes for anden bebyggelse, end den der er nødvendig for anvendelse som udfugtsmål. Bebyggelse skal tilpasses de landskabelige forhold.	Ved lokalplanlægning overføres arealer i landzone til byzone. Arealer i byzone forbliver i byzone.	Området er ikke lokalplanlagt

nyt område nr. og navn	afgrænsning	framtidig anvendelse	bebyggelsesregulerende bestemmelser	intentioner	zone-forhold	gældende lokalplaner
justerede rammer for D 101	Består af området omkring kirken, vandløbet, præstegården, vandløbet, tennisbanerne og kirkegården vest for Østervej.	Offentlige formål som kirke, kirkegaard, børnehave, præstebolig og tennisbaner, samt enkelte boliger i forbindelse hermed.	For området fastholdes en bebyggelsesprocent på 25.	Områdets delvis åbne karakter og beplantning skal bevares.	Ved lokalplan, overføres kun de resterende arealer nord for Gl. Strandvej til byzone mens det sydlige område omkring kirkegården bevares i landzone.	Området er delvis erstattet af lokalplan 100-8.
nyt område C104	Området omfatter det åbne areal med vandretjern, park og forskattede rekreative arealer øst for Østervej.	Centerformål og liberale erhverv samt erhvervsvirksomhed og offentlige formål og rekreative formål for Fakse by. Området forbeholdes desuden til parkering, nødvendige tekniske anlæg, samt rekreative arealer og park. Der kan ikke lokaliseres boliger.	Minst halvdelen af arealet skal forblive åbent ubebygget friareal og park. Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 55. Antal etager max. 3 1/2. Max bygningshøjde 10 m. Parkering: 1 p-plads pr. 100 m ² etageareal.	Området skal fungere som centerudvikelse for Fakse by midt til center, kulturelt og rekreativt prægede aktiviteter. Arealet er delvist omfattet af en fradringskendelse af 31. juli 1981. Udsigten over Kalkbrøddet skal bevares og arealet skal mellem bygget.	Ved lokalplan overføres resterende landzone til byzone.	Området er omfattet af Lokalplanerne 100-20, 100-23 og 100-45 der i sidste tid agtes ophævet med vedtagelse af denne Lokalplan 100-48.

Endelig vedtagelse af Lokalplan 100-48 forudsætter at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 1994-2001, som sikrer at område D 101 deles i to dele - ét som forbliver til offentlige formål (vest for Østervej op mod Kirken, ved vandtårnet, præstegården og tennisbanerne) og ét som udlægges til Centerformål med bestemt fastsatte byggemuligheder i felter langs kalkbruddet. Grænsen mellem de to områder vil i praksis ligge i Østervej som angivet på vignetten herunder.

Nuværende og fremtidig lokalplanlægning i bymidten

Indenfor den nye lokalplan 100-48's område gælder idag følgende lokalplaner:

- 1) LP 100-20, Område til boligformål ved Kalkbrudsvej.
- 2) LP 100-23, Østlige del af Fakse bymidte - område til centerformål.
- 3) LP 100-43, Nyt boligområde ved Egedevvej og Rebslaggervej og
- 4) LP 100-45, Overførelser af arealer fra landzone til byzone i Fakse byområde.

LP 100-20, 23 og 45 lokalplaner vil blive aflyst og delvist erstattet af denne lokalplan 100-48, mens 100-43 opretholdes af hensyn til mulighederne for at etablere et beplantningsbælte langs Østervejs forlængelse.

Varmeplanen

Lokalplanens område ligger udenfor Fakse Kommunes varmeplan. Der pålægges tilslutningspligt til fjernvarme jf. § 15 stk. 2 i Lov om planlægning, under forudsætning af at fjernvarmenettet udvides til at omfatte Kulturstrøget.

Vandforsyning og -afledning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Faxe Vandværk.

Lokalplanområdet er omfattet af den gældende Spildevandsplan for Fakse kommune. Ny bebyggelse indenfor lokalplanens område skal aflede spildevand til offentlig kloak i overensstemmelse hermed.

Museumsloven

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder kan der findes fortidsminder, som er beskyttet i henhold til museumsloven. For at mindske risikoen for en - for alle parter u hensigtsmæssig - midlertidig standsning af et igangværende jordarbejde skal der forinden nye arbejder påbegyndes tages kontakt til Sydsjællandske Museum.

Nyt rammeområde C 104 iflg. kommuneplanlign nr. 31. Området løber helt fra Gryden i nord til Gl. Strandvej i syd.



lands Museum med henblik på en vurdering af, om der bør foretages arkæologiske prøveundersøgelser på de berørte arealer. Fakse kommune forventer ikke at der i området findes arkæologiske fortidsminder.

Regionplanen

Arealudlæg til centerformål

Lokalplanen udlægger en del af det offentlige område til centerformål, hvilket ikke er i strid med regionplanen.

Behandlingen af det nuværende beplantningsbælte ud til kalkbruddet skal dog forhandles med regionplanmyndigheden i relation til selve formålet med lokalplanen. Lokalplan 100-48 lægger nemlig op til en reduktion af beplantningsbæltet langs kalkbruddet ved det fremtidige »kulturstrøg«, hvilket især vil berøre delområde A, der skal rumme en bygning til et geologisk museum og en biograf. Ændring af beplantningen (der også vil berøre delområde C) skal give det fremtidige »kulturstrøg« en klar kontakt med kalkbruddet og sikre at udsigten over bruddet kan indgå som et element i det fremtidige byggeri.

Støj og emission

Beplantningsbæltets tilstedeværelse er først og fremmest betinget af dets afskærmende virkning overfor støj og støv i forhold til bebyggelserne i bymidten. Faxe Kalk er imidlertid på nuværende tidspunkt færdig med at indvinde kalk i den sydvestlige del af kalkbruddet, der ligger nærmest kulturstrøget i lokalplanen. Derfor vurderes reduktionen af beplantningsbæltet ikke at give anledning til støj- eller støvgener ind over byen.

Etableringen af et kulturstrøg på den nævnte lokalitet vil ikke betyde, at nuværende støjvolde skal fjernes. I forbindelse med tidligere indvindingstilladelser for kalk er der nemlig opnået en dispensation således at der for denne del af kalkbruddet ikke stilles krav om etableringen af volde.

Etableringen af et kulturstrøg på det pågældende sted vurderes ikke at påvirke Faxe Kalk A/S negativt, i forhold til de tilladelige støjgrænser der er fastsat i dag. Dette skyldes dels, at de funktioner der bliver placeret i kulturstrøget, ikke er støjfølsom anvendelse som »boligformål«. jf. lov om planlægning og dels at der fortsat stilles krav om etableringen af støjrunder for de dele af bebyggelsen på kulturstrøget, som vender ud mod kalkbruddet. Dertil kommer, at Faxe Kalk A/S allerede i dag har tilladelse til at støje lidt mere end Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, da kalkbruddet var igang allerede før 1973.

Grundvand

Lokalplanen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og nitrattfølsomme områder. Dette betyder, at der ved anlægsarbejder o.l. skal tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandsressourcerne. Varetagelsen af dette hensyn vil blive foretaget i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Beskyttelseslinier

Lokalplanens område er ikke omfattet af kirkebyggelinien omkring Fakse kirke og heller ikke af den oversigtsfredning som rammeområde D 101 delvist er omfattet af. Der findes ikke andre frednings- og beskyttelseslinier i området.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanen kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder bortset fra den skitserede diskussion med regionplanmyndigheden om beplantningsbæltet langs kalkbruddet, som omtalt øverst på denne side.

Andre arealplaner

Fakse Kalkbrud

Udbygningen af kalkbruddet med nye indvindingsområder blev behandlet i Storstrøms Amt i 2003 efter ansøgning fra Faxe Kalk. Den nye gravetilladelse gælder for perioden 2003-2033 og omfatter kalkindvinding videre mod nordøst fra det eksisterende brud - op til voldanlægget langs Køgevej. Kalkbruddets samlede størrelse vil da udgøre et areal på ca. 3 km² - eller et areal som er ca. 50% større end det nuværende.

I den forbindelse blev der i Faxe kommunes Plan- og Miljøafdeling udarbejdet en skitse til retableringsplan for kalkbruddet - som et første skridt i en diskussion om kalkbruddets fremtidige udseende og anvendelse.

Lokalplanen har indirekte forbindelse med Retableringsplanen for kalkbruddet, idet bl.a. linieføringen for Østervej er fastlagt efter retableringsplanen. Hovedplanen er tegnet i 1:5000 og er gengivet på side 22 i lokalplanen - i mindre mål.

Retableringsplan for Faxe Kalkbrud 2003-2033

Faxe Kalkbrud er en af de mest specielle »naturoplevelse« som Sydøstsjælland kan byde på. Kalkbruddet er et betydeligt menneskeskabt naturfænomen af meget store dimensioner og påkalder sig derfor i mange henseender stor og berettiget opmærksomhed.

Faxe Kalk, der ejer kalkbruddet, driver det forretningsmæssigt og indvinder kalkprodukter til forskellig anvendelse i landbrug og industri. Brydning, sortering, brænding og lagring foregår med stort og kraftigt materiel og det efterladte landskab består for størstedelens vedkommende af dybe gruber, kalkbunker og vandfyldte huller hvor »mælkevidt« grundvand samles.

Retableringsplanen er et første led i - at der i fremtiden bliver skabt bedre mulighed for at offentligheden kan få adgang til dele af det sydvestlige brudområde. Det sydvestlige hjørne er den ældste og mest spektakulære del af kalkbruddet med stejle skrån timer og særlige terrasseringer og med unikke kalkprofiler. Området forventes at kunne overtages etapevis af Skov- og Naturstyrelsen i et fælles drift- og ejerskab med Faxe Kommune, hvilket skal medvirke til at øge og sikre offentlighedens adgang og på længere sigt føre til udvikling af en række særlige rekreative og museums pædagogiske tilbud til besøgende.

Faxe kalkbrud efterlader, med sin størrelse og sin store dybde (25-30m) et råstofindvindingsområde med voldsomme landskabsarkitektoniske formationer. Bruddet ligner på sin vis andre åbne grus- og lerbrud, men alene højdeforskellene, de stejle kalkskrænter, de blåhvide vandflader og det stærke lys gør kalkbruddet til noget særegent - nationalt såvel som internationalt.

Kalkindvindingen efterlader en række særlige kalkprofiler, der går op til 63 millioner år tilbage i tiden. De stejle frilagte vægge med koralkalk og bryozokalk rummer vidnesbyrd om fortiden og de universelle naturkræfter, der styrer betingelserne for liv. Der er i bruddets kalkformationer og de opståede søer oplevelser for alle sanser og derfor er der et behov for fortolkning og formidling i et GeoMuseum - på linie med det der f.eks. sker på Møns Klint.

Netop syd- og vestvæggens profil i sydvesthjørnet er væsentlige som led i kommende geologiske formidlingsaktiviteter og ved såkaldt »fossiljagt«. Udsynet til de stejle vægge med kalkbanker vil have stor betydning for kommende museumsaktiviteter. Museumsfolk har, inspireret af den fremlagte retableringskitse foreslået forskellige aktiviteter for det geologiske museumsarbejde i bruddet. Det gælder f.eks. etablering af en sti rundt i bruddet, hvor man populært sagt kan »gå tilbage i tiden« fra Big Bang og frem til nutiden. Hvert lag i kalk-

bruddet repræsenterer et bestemt antal »millioner« år og der kan f.eks. langs »tidsstien« suppleres med sten og aflejringer fra vulkaner og meteornedslag ved grænsen mellem kridttid og tertiærtid. Alder og tid vil blive perspektiveret.

Et andet og meget nyere emne er illustration af »skovindvandringen« i Danmark efter sidste istid for 10.000 år siden. Dette kan studeres via særlige planter på forskellige steder i bruddet.

Retableringsplanen tager udgangspunkt i en situation hvor kalkbruddet ikke i det nuværende omfang er genstand for kalkindvinding. Til den tid vil de pumper, der holder store dele af bruddet tør for opstigende grundvand, blive stoppet og kalkbruddet vil forvandles til et stort søområde.

Planen bygger på, at der foretages en række (løbende) terrænreguleringer og frilægninger ud fra geologiske betragtninger og ud fra forskellige ønsker om rekreative og miljøtekniske aktiviteter. På denne måde kan Fakse Kalkbrud se en anvendelse imøde, der ligner de store grusgravningsområder i Hedeland syd for Hedehusene og Roskilde.

Basisaktivitet i retableringsplanen er et stort sammenhængende søområde - med en international kaproningsbane på 1,5 km som det gennemgående træk. Omkring det store søområde anlægges aktiviteter med bådudlejning, fiskeopdræt o.lign. og der anlægges fiskesøer og kunstige øer i søen. Måske bliver der også plads til vandskisport og kunstige skibakker. Nærmest byen udbygges byparken med et besøgscenter og særlige udsigtspunkter ud over kalkbruddet.

Retableringsplanen er ikke blevet politisk behandlet, men ligger som en »skitse« der er blevet diskuteret i Fakse Byråd og i ledelsen for Fakse Kalk samt i en retableringsgruppe, der er nedsat af Storstrøms Amt. Gruppen består af repræsentanter for Skov- og Naturstyrelsen, Fakse Kalk, Danmarks Naturfredningsforening, Østsjælland Museum, Friluftsrådet, fritids- og turismeorganisationerne i området samt Fakse kommune og amtet selv. Retableringsplanen rækker ud over den nuværende Kommuneplan og er forsynet med et indeks som fortæller om de foreløbige overvejelser om rekreative og geologisk aktiviteter.

Luftbillede af kalkbruddets nordøstlige hjørne, som det fremtræder i februar 2004.



Lokalplan 100-48

Kulturstrøget

ved Fakse Kalkbrud i Fakse by

Fakse kommune
vedtaget 18. november 2004

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) med senere ændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område:

1.00 LOKALPLANENS FORMÅL

1.01 Det er lokalplanens formål at sikre,

- at der skabes et tværgående og helhedspræget plangrundlag for udvikling af kulturlivet i Fakse Kommune ved at sikre etablering af et »Kulturstrøg«, der kan blive en naturlig del af Fakse by,
- at der skabes det planmæssige grundlag for etableringen af et bygningskompleks indeholdende et geologisk museum og en biograf med to sale, på kanten af Fakse kalkbrud,
- at der skabes mulighed for at etablere en elevator e.l. fra Kulturstrøget ned i Fakse kalkbrud, til gavn for tilgængeligheden,
- at der skabes det planmæssige grundlag for at gennemføre en forlængelse af Østervej mod nord til Køgevej,
- at der fastlægges retningslinier for arealanvendelse og bebyggelse i de forskellige delområder med tilhørende byggefelter, og at der samtidig sikres åbenhed ved bevarelse af grønne områder imellem byggefelterne,
- at der iøvrigt fastlægges retningslinier for omfang og udformning af byggeri, trafikarealer og parkeringsforhold, beplantning m.v. indenfor kulturstrøgets område,
- at de i regionplanen beskrevne miljømæssige- og landskabelige interesser omkring Fakse Kalkbrud tilgodeses.

2.00 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist i kortbilag 1a og 1b og omfatter matr. nr. 1g, 2z, 1i, »be«, »bc«, »bk«, 120c, 1l, samt del af 145c, »as«, 129a, 129i, 129h alle af Fakse By, Fakse samt alle parceller, der efter den 19. maj 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.02 Alle ejendomme nævnt under stk. 1 er beliggende i byzone med undtagelse af; del af 129a, 129i, 129h og 145c alle Fakse By, Fakse. Matrikel nr. 129a Fakse By, Fakse er beliggende både i byzone og landzone.
- 2.03 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de dele af matriklerne 129a, 129i, 129h og 145c alle Fakse By, Fakse der er omfattet af denne lokalplan fra landzone til byzone.

3.00 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.01 Lokalplanens område opdeles i følgende delområder; A, B1, B2, C, D1, D2, E1 og E2, som det fremgår af kortbilag 1b, 2 og 4 (Illustrationsplan).

Alle de nævnte delområder betegnes, med undtagelse af delområde E2, i det følgende som »Kulturstrøget«.

- 3.02 Delområde A må anvendes til etableringen af et bygningskompleks indeholdende et geologisk museum og en biograf med tilhørende servicefunktioner som f.eks. restaurant, cafe, kiosk og butik.

Der kan ikke etableres (butik-)handel med f.eks. radio & tv, tøj, sko. Der kan f.eks. etableres pottemagerværksted, væveri, galleri, udstillingsbygning o.l. med salg af varer med tilknytning til den pågældende funktion.

- 3.03 Delområde B må anvendes til vandrerhjem, hotelvirksomhed, kursusvirksomhed og andre beslægtede funktioner som f.eks. restaurant, cafe, kiosk og butik. Der gælder den samme begrænsning for (butik-)handel som beskrevet i pkt. 3.02.

Delområde B1 består af det eksisterende Fakse Vandrerhjem og delområde B2 omfatter areal til en udvidelse af vandrerhjemmet.

- 3.04 Delområde C må anvendes til center- og byfunktioner, der naturligt hører til kulturstrøget, dvs. anvendelser, der understøtte det kulturelle liv i byen og i kommunen.

Der kan etableres, museum, galleri, kulturhus, bibliotek, restaurant og udvalgswarebutikker e.lign. Sidstnævnte dog kun med et varersortiment, som vurderes at høre til kulturstrøget. Der gælder den samme begrænsning for (butik-)handel som beskrevet i pkt. 3.02.

- 3.05 Delområderne D1 og D2 skal anvendes til rekreative formål og i begrænset omfang til parkeringsformål og må ikke bebygges. Der kan dog opføres sådanne mindre bygninger som er nødvendige for områdets drift.

- 3.06 Delområde E1 er den eksisterende del af Østervej fra Gl. Strandvej til Smedegade, der reguleres som beskrevet i pkt. 5.06 og som vist på kortbilag 2 og 3.

Delområde E2 er fortrinsvis et vejudlæg, der skal anvendes til Østervejs forlængelse til Køgevej, som vist på kortbilag 1b.

- 3.07 Der kan ét sted indenfor enten delområde A, C eller D2 etableres en elevator e. lign., fra Kulturstrøget ned i Fakse kalkbrud, til gavn for tilgængeligheden. Placeringen af elevatoren skal ske ud fra hensyn til de geologiske interesser i Fakse Kalkbrud.

4.00 UDSTYKNING

- 4.01 Indenfor delområde A, B1 og B2 må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 500 m².

- 4.02 Indenfor delområde C må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 300 m².

- 4.03 Delområde D1 og D2, må ikke udstykkes med mindre der er driftmæssige eller tekniske grunde herfor.

- 4.04 For delområde E2 gælder, at det fortrinsvis er et vejudlæg. I forbindelse

med forlængelsen af Østervej skal de arealer, der inddrages til vej anlæg, overgå til en klassificering som vejareal, med dertil hørende litra-numre.

5.00 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.01 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag 1b, 2 og 3.
- 5.02 »Kulturstrøget« (igennem delområde A, B1, B2, C, D1, D2 og E1) udlægges som gågade*. Vejen udlægges i 5m's bredde med mindst 3m's befæstelse.
- »Kulturstrøget« etableres som en bred hovedsti, der løber fra nord til syd og binder de kommende byfunktioner sammen. Kulturstrøget kan, hvor den passerer de enkelte byggefelter, gøres til en del af bygningsstrukturen.**
- 5.03 Den eksisterende landskabssti, vist på kortbilag 3, skal bevares med evt. mindre reguleringer, for at sikre et gennemgående stiforløb langs kanten af kalkbruddet***.
- 5.04 Der kan derudover ved kulturstrøget etableres et system af mindre stier og adgangs- og parkeringsanlæg til betjening af de kommende byfunktioner. Stier udlægges i mindst 2 m's bredde. Udformning af parkeringsanlæg skal følge vejreglerne.
- 5.05 Til byfunktioner i »Kulturstrøget« skal etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² bygningsareal.
- Parkeringsarealerne skal placeres indenfor de udlagte delområder (delområde A, B1, B2, C og D2) - som angivet med »P« på kortbilag 3 og på Illustrationsplanen side 13. Derudover anlægges parkeringsarealer i forbindelse med Østervejs forlængelse, som angivet med »P« på kortbilag 1b.
- 5.06 Delområde E1, eksisterende del af Østervej frem til Smedegade, udlægges som overordnet fordelingsvej til Fakse bymidte og kulturstrøget. Nuværende arealudlæg på fra 10-14m bevares og reguleres som følgende:
- ved tilslutningen »a« til Gl. Strandvej sikres på længere sigt mulighed for anlæg af en rundkørsel eller en hævet flade,
 - ved markeringen »b« reserveres mulighed for en parallel busholdeplads til af- og påstigning,
 - på strækningen »a-e« etableres fortov i vejens østside (nyplantede træer skal bevares),

*) fodnote: Udlæg af en gågade sker i et samspil mellem Planlov, Færdselslov og den øvrige vejlovgivning. For en gågade gælder at færdsel primært skal ske til fods. Cykeltrafik kan dog tillades efter nærmere retningslinier. I særlige perioder af døgnet (formiddag/aften etc.) vil der være mulighed for service- og varetilkørsel - efter nærmere aftale. Vejudlæggets skal desuden være udformet på en sådan måde at adgang er sikret for udrykningskøretøjer, syge-transport etc.

**) fodnote: For at sikre en fleksibel, men samtidig klar struktur i den nye kulturstrøg, skal muligheden holdes åben for at hovedstien eventuelt løber direkte igennem fremtidige bygninger - eller lægges tæt op ad fremtidige bygninger. Hensigten er at kulturstrøget får et sammenhængende forløb. Der skal desuden sikres en sammenhæng mellem kulturstrøget og det nuværende centerområde via Kalkbrudsvej til Vinkældertorvet.

***) fodnote: Dette stiforløb tænkes på længere sigt forlænget til en landskabssti hele vejen rundt om kalkbruddet.

- på strækningen »e-f« fjernes i vestsiden direkte udkørsel (udbakning) fra parkeringspladser til Østervej for at øge trafikssikkerheden,
- ved markeringerne »c«, »d«, »e«, »f« og »h« sikres indkørsler til parkeringsanlæg,
- ved markeringen »g«, hvor kulturstrøget forbindes til bymidten via Kalkbrudsvej, etableres hastighedsdæmpning i form af en hævet flade.
- ved markeringen »h« etableres en fodgængeradgang til Gryden og videre til kalkbruddet.

- 5.07 Delområde E2, Østervejs forlængelse mod nord til Køgevej udlægges som fremtidig overordnet fordelingsvej øst om Fakse by.

Vejen udlægges i 15 m med kørebaner, rabatter, cykel- og gangstier som vist på kortbilag 4 og tværprofil side 14.

På vejstrækningen kan der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger, f.eks. i form af hævede flader og indsnævring af vejen, kanaliseringer m.v. Placeringen af f.eks. hævede flader, kanaliseringer skal tilrettelægges i samarbejde med de overordnede vejmyndigheder*.

Langs den vestlige afgrænsning af Østervejs forlængelse skal det sikres at der kan etableres et 10 m bredt beplantningsbælte, som markere overgangen/afgrænsningen af byområde mod det åbne land.

- 5.08 Belysningen langs Østervej og »kulturstrøget« skal ske med parkbelysning med amatører på 4 m standere eller med amatører opsat i samme højde på bygninger. Langs den nordlige del af Østervej kan standerhøjden være højere.

Belysning ved mindre stier og parkeringsarealer skal etableres med lavere belysningshøjde som f.eks. pullertbelysning.

På landskabsstien langs kalkbruddet må der ikke etableres belysning.

- 5.09 Alle veje, stier og nye færdselsarealer skal med deres belægninger, niveauforhold, belysning og hele udformning, etableres på en sådan måde, at der tages særligt hensyn til tilgængeligheden for ældre og handicappede.
- 5.10 Indenfor lokalplanens område må der ikke henstilles lastbiler eller større varevogne med totalvægt over 3.500 kg.
- 5.11 Alle nævnte vejændringer og nyetableringer sker efter reglerne herom i vejlovgivningen.

6.00 LEDNINGSANLÆG

- 6.01 Indenfor lokalplanens område må el-ledninger, antenneledninger m.v. herunder til vejbelysning kun fremføres som jordkabler.

7.00 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.01 Delområdet A udgør 4.200 m². Bebyggelsesprocenten for delområdet må ikke overstige 60. Bygningshøjden må ikke overstige 10m. Hovedbebyggelsen i delområdet skal være mindst 6m høj.
- 7.02 Delområde B1 og B2 udgør tilsammen 4.700m². Bebyggelsesprocenten for delområde B1 og B2 tilsammen må ikke overstige 60.

*) I forbindelse med Østervejs fremtidige tilslutning til Køgevej skal der ske forskellige forbedringer af trafikssikkerheden i området omkring Køgevej, Østervej, Egedevej m.v. som omtalt side 14 og 15 i redegørelsen.

Delområde B1 udgør den eksisterende del af Fakse Vandrerhjem og bruttoetagearealet indenfor delområdet er idag ca. 1.000m². Delområde B2 er et udvidelsesareal for Vandrerhjemmet.

Bygningshøjden i delområde B1 og B2 må ikke overstige 8,5m.

Bygninger skal etableres med symmetriske sadeltage eller med sidefaldstage med en hældning på mellem 25 og 50 grader.

- 7.03 Delområde C udgør 2.400m². Bebyggelsesprocenten for delområde C må ikke overstige 60. Bygningshøjden må ikke overstige 10m og hovedbebyggelsen i delområdet skal være mindst 6m høj.

Bygninger skal etableres med symmetriske sadeltage eller med sidefaldstage med en hældning på mellem 25 og 50 grader.

- 7.04 Delområde D1 og D2 må ikke bebygges. Der kan dog opføres enkelte mindre bygninger til områdets drift når de tilsammen ikke overstiger 15m² og den maksimale højde ikke overstiger 3,5m.

- 7.05 Indenfor enten delområde A, C eller D2 kan etableres en elevator e. lign., der forbinder kanten af kalkbruddet med bunden.

En bygning til dette formål kan etableres indenfor et af de nævnte delområder uanset de ovenfor beskrevne bebyggelsesprocenter, når bygningen ikke gives et større grundareal end 20m².

En elevatorbygning skal så vidt muligt have en placering i forbindelse med eksisterende bebyggelse og skal iøvrigt placeres under hensyn til de geologiske interesser i kalkbruddet.

- 7.06 Indenfor kulturstrøget, i delområderne A, B1, B2 og C, må der etableres i alt 600 bruttoetagem² til detailhandel - fordelt på flere mindre serviceenheder til dagligvare- og udvalgsvarerhandel.

Den enkelte butik til dagligvarehandel, må ikke overstige 180m² og den enkelte butik til udvalgsvarerhandel må ikke overstige 150m² (se § 3 om typer af detailhandel, som må etableres indenfor Kulturstrøget)*.

- 7.07 I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder kan der findes fortidsminder, som er beskyttet i henhold til museumsloven. For at undgå standsning af et kommende jordarbejde skal der forinden anlægsarbejder påbegyndes tages kontakt til Sydsjællands Museum med henblik på en vurdering af, om der bør foretages arkæologiske prøveundersøgelser på de berørte arealer.

8.00 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.01 Indenfor delområde A skal materiale- og farvevalg (eller mulige alternativer hertil) for ydervægge, tage, vinduer, lysindtag, overdækninger indgangspartier etc. fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af skitseforslag for delområde A.

Herunder skal udarbejdes bebyggelsesplaner og prospekt som skal godkendes særskilt af Byrådet eller en af Byrådet bemyndiget komité.

- 8.02 Indenfor delområde B1 og B2 skal bygningernes ydervægge udføres i, træ eller blank mur af røde mursten. Træfacader og gavle skal males i rød farve som eksisterende bebyggelse ved Fakse Vandrerhjem.

*) fodnote: Ifølge Fakse Kommunes detailhandelsplanlægning er den resterende ramme for detailhandel i Fakse By 5.000m². Det betyder derfor, at der, når denne lokalplan er endelig vedtaget og offentlig bekendtgjort, vil være 4.400m² tilbage. Den samlede ramme for hele kommunen er pt. 13.000m², hvorfor den ligeledes reduceres til 12.400m².

Mindre dele af bygningernes ydervægge kan udføres i andre materialer.

Tage kan udføres i ikke overfladebehandlede teglsten, tagpap eller bølgeplader (cementbundne). De enkelte tage skal fremstå i samme farver for hvert bebyggelsesafsnit, og de skal holde sig indenfor sorte, hvidgrå og røde farvetoner.

På mindre dele af bygningernes tage, kan der anvendes andre materialer, for f.eks. at kunne udnytte solenergi.

- 8.03 Indenfor delområde C skal bygningernes ydervægge udføres i blank mur af røde mursten eller i murværk, pudset i hvid eller hvidgrå farve. Mindre dele af bygningernes ydervægge kan udføres i andre materialer - træ og aluminium, stål o.lign.

Tage kan udføres i ikke overfladebehandlede teglsten, tagpap eller metalplader (ikke reflekterende - zink, alu, stål dog ej oppressede plader, der skal imitere bl.a. tagsten). De enkelte tage skal fremstå i samme farver for hvert bebyggelsesafsnit, og de skal holde sig indenfor sorte, hvidgrå, røde eller gule farvetoner.

På mindre dele af bygningernes tage, kan der anvendes andre materialer, for f.eks. at kunne udnytte solenergi.

- 8.04 Indenfor delområde D1 og D2, hvor der er mulighed for at opføre mindre bygninger, skal ydervægge indpasses i forhold til de materialer, der er valgt til »hovedbygningerne« indenfor »kulturstrøget».

- 8.05 Indenfor enten delområde A, C eller D2 kan der etableres en elevator, der forbinder kanten af kalkbruddet med bunden. Den ydre fremtræden skal indpasses i forhold til de omkringliggende »hovedbygninger« indenfor »Kulturstrøget».

9.00 SKILTNING OG ANTENNER

- 9.01 Skiltning indenfor delområde A, B1, B2, C og D2 må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse, i hvert enkelt tilfælde.

Hvis en virksomhed indenfor lokalplanens delområde A, B1, B2 og C ophører, skal skiltning fjernes, og facader skal renoveres, således at tidligere skiltning ikke kan ses.

- 9.02 Skiltning indenfor delområde A, B1, B2 og C skal fremstå som mindre skilte. Derfor kan der ikke forventes tilladelse til skiltning over 80x80 cm, med mindre særlige forhold taler herfor. Skiltning skal fremstå med et farvevalg, der er meget afdæmpet, og som ikke skiller sig væsentligt ud fra det generelle farvevalg på bygningen.

- 9.03 Der må ikke indenfor delområde A, B1, B2 og C, etableres reklame-skiltning o.l. der løber langs bygninger, og som skærer bygningen over. Ligeledes må der ikke på de ydre facader reklameres for andet end virksomheden selv.

- 9.04 Vinduer og døre må indenfor delområde A, B1, B2 og C, ikke klistres til under nogen form. Selv mindre skilte for virksomheden på vinduer eller døres bund, sider eller top, skal godkendes af byrådet.

- 9.05 Der kan indenfor delområde A, B1, B2 og C, opnås særlig tilladelse til belysning af skilte. En betingelse er at belysningen er afdæmpet. Ved belysning må kun selve skiltet oplyses.

Det kan ikke forventes at der gives tilladelse til, at der kan ske belysning af skilte 24 timer i døgnet, ugens 7 dage.

- 9.06 Der må ikke etableres faste baldakiner på bygninger indenfor delområde A, B1, B2 og C. Der må ikke anvendes baldakiner og markiser, der løber over flere vinduer og døre. Facader skal fremstå afsluttede, i forhold til vinduer og døre.

10.00 UBEBYGGEDE AREALER

- 10.01 Ubebyggede arealer, skal i princippet fremtræde med græs og let beplantning (eller befæstede arealer ved bygninger), og skal vedligeholdes på en måde, så de sikrer offentlighedens adgang til kulturstrøget og de rekreative arealer.

- 10.02 Hegning i kulturstrøget skal udformes som levende hegn og skal fremstå med en åben karakter og den må ikke gives en højde på mere end 1,2m. Der må ikke hegnes hele vejen rundt langs et ejendoms skel, da hegning skal begrænses til det minimale.
Tæt omkring bygninger kan hegning også udføres i samme materialer som bygningen eller i træ eller metal, højden må dog forsat ikke overstige 1,2m.

Hovedstien/ gågaden, udlagt i pkt. 5.02, må ikke overskæres eller lukkes af hegn.

- 10.03 Der skal i forbindelse med bebyggelse af delområde B2, A og C udformes en samlet beplantningsplan for hele kulturstrøget.

Planen skal omfatte de enkelte bebyggelses nærarealer og de to afsnit af delområde D2, og skal desuden sikre, at bl.a. opholdsarealer, rekreative åbne anlæg, hovedstiforbindelsen, landskabstier samt adgangs- og parkeringsarealer bindes naturligt sammen og fremstår i en helhed som »Kulturstrøget«.

Beplantningsplanen skal f.eks. også indenfor delområde D2 sikres, at der etableres beplantning med lette buske og træer, der blomstrer på forskellige tider af året. Beplantningsplanen udformes på initiativ af Fakse kommune i samarbejde med de fremtidige grundejere.

11.00 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.01 Indenfor lokalplanens område er der tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme jf. § 15 stk. 2 pkt. 11 i Lov om planlægning, under forudsætning af at fjernvarmenettet udvides til at omfatte Kulturstrøget. Tilslutningen skal være etableret før bygninger, der skal opvarmes kan tages i anvendelse.

- 11.02 Før ny bebyggelse tages i brug skal de fornødne vej-, sti- og parkeringsanlæg være etableret.

12.00 EJER- OG GRUNDEJERFORENING

- 12.01 Der kan af Fakse Kommune oprettes en ejer- og grundejerforening kaldet »Kulturstrøget«, der omfatter samtlige grundejere indenfor delområderne A, B1, B2, C og D2 og med medlemspligt for samtlige grundejere.

- 12.02 Ejer- og grundejerforeningen kan oprettes, når et bygningskompleks til geologisk museum og biograf er ibrugtaget - eller når Fakse Kommune kræver det. Kommunen vil kunne forpligtige ejer- og grundejerforeningen til, at tage skøde på et eller flere fællesarealer.

- 12.03 Ejer- og grundejerforeningen er forpligtet til at vedligeholde opholdsarealer med tilhørende funktioner, som legepladser, fælles opholdsarealer, samt adgangs- og parkeringsarealer indenfor »Kulturstrøget« (dog ej elevator).
- 12.04 Ejer- og grundejerforeningens vedtægter og eventuelle senere ændringer heraf skal godkendes af Fakse Kommune.

13.00 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må der ikke retsligt 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 denne.

14.00 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER

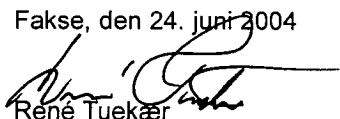
Følgende lokalplaner aflyses og erstattes delvist for de dele, der er omfattet af denne lokalplan, når den vedtages endelig og offentlig bekendtgøres:

- LP 100-20, »Område ved Kalkbrudsvej », vedtaget af Fakse byråd den 13. april 1988,
- LP 100-23, »Østlige del af Fakse bymidte«, vedtaget af Fakse byråd den 19. december 1990,
- LP 100-45, »Overførelser af arealer fra landzone til byzone i eksisterende byområde i Fakse by«, vedtaget af Fakse byråd den 27. marts 2003.

15.00 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Fakse Byråd lokalplanforslag 100-48 til offentlig høring fra den 29. juni 2004 til den 24. august 2004

Fakse, den 24. juni 2004



René Tuekær

Borgmester

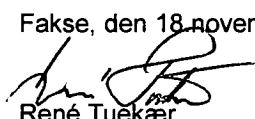


Sven Gerner Nielsen

Kommunaldirektør

I henhold til Lov om planlægning § 29 vedtages lokalplan 100-48 endeligt.

Fakse, den 18. november 2004



René Tuekær

Borgmester



Sven Gerner Nielsen

Kommunaldirektør

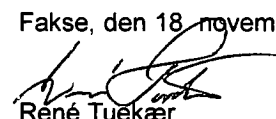
Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 1g, 2z, 1i, 120c, 1i, 145c, 129a, 129i, 129h alle Fakse By, Fakse samt alle parceller, der efter den 19. maj 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme og som ligger indenfor lokalplanområde.

Samtidig begæres lokalplan nr. 100-20 afløst fra matrikel nr. 1i, 1g og 2z alle Fakse by, Fakse;

Lokalplan nr. 100-23 begæres afløst fra matrikel nr. 1g Fakse by, Fakse; og endelig begæres;

Lokalplan nr. 100-45 afløst fra matrikel nr. 1 g Fakse by, Fakse.

Fakse, den 18. november 2004



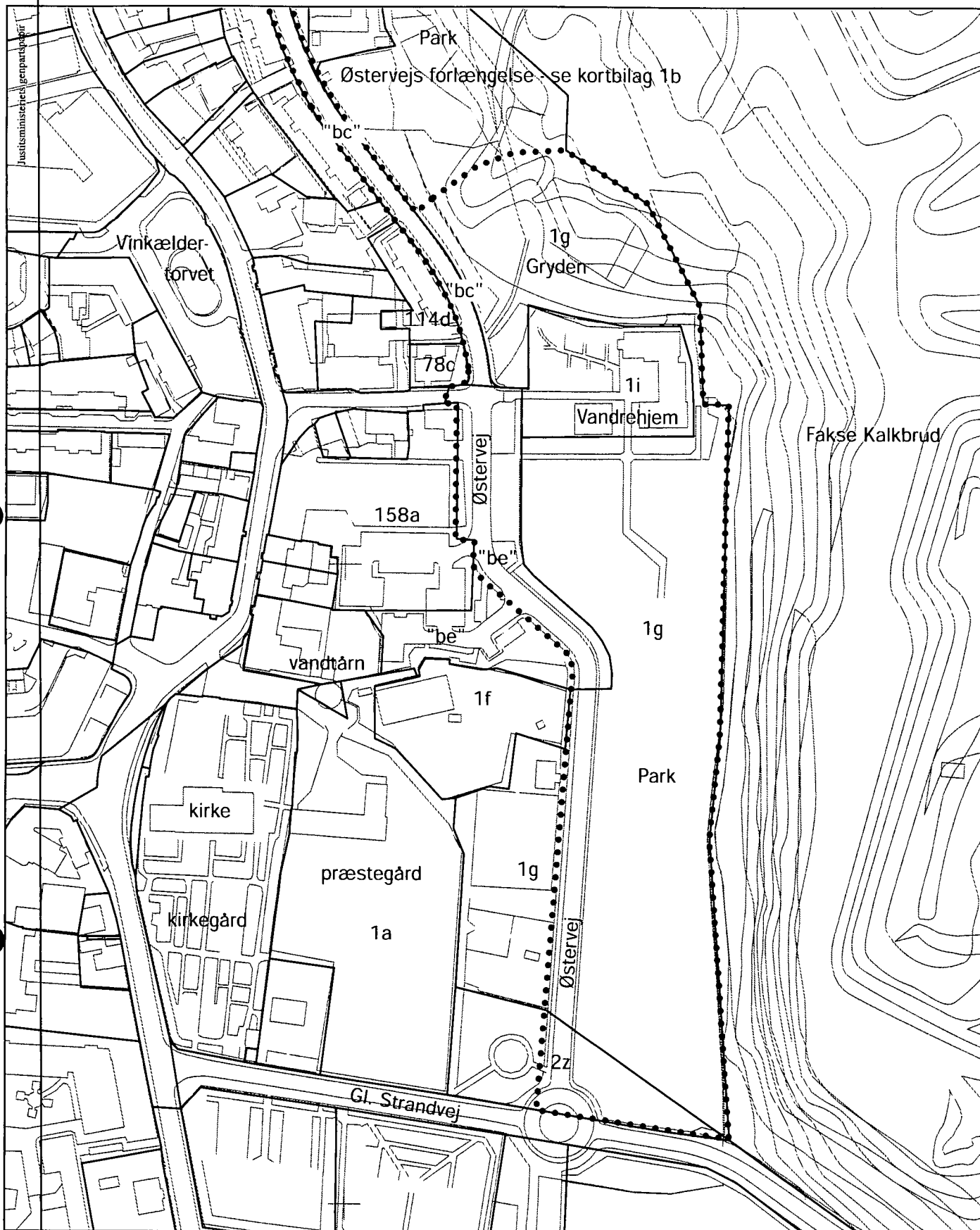
René Tuekær

Borgmester



Sven Gerner Nielsen

Kommunaldirektør



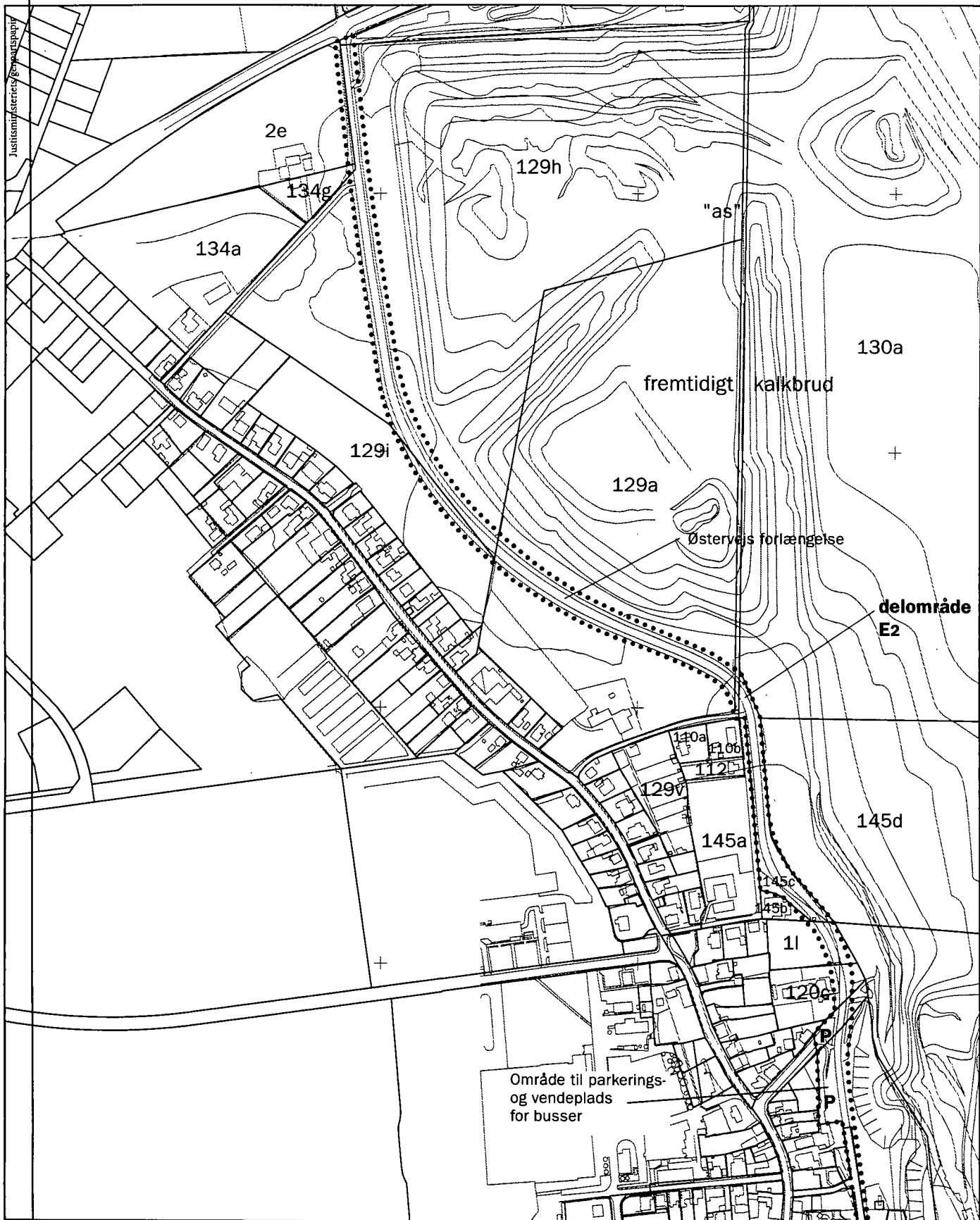
Fakse Kommune

Lokalplan 100-48

Kulturstrøget i Fakse by

Lokalplanens afgrænsning
Kortbilag 1a - SYD

Mål 1:2000 24. juni 2004



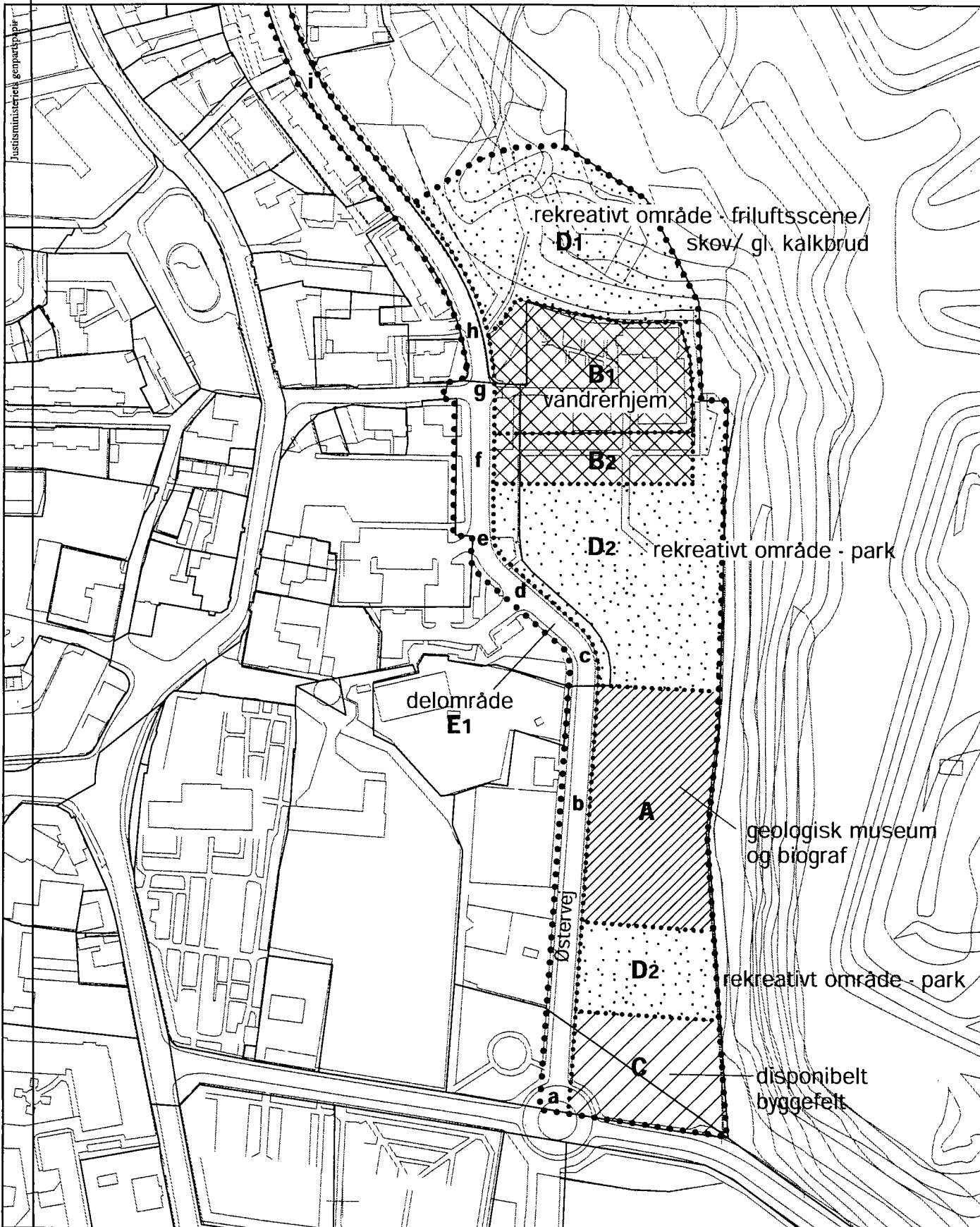
Fakse Kommune

Lokalplan 100-48

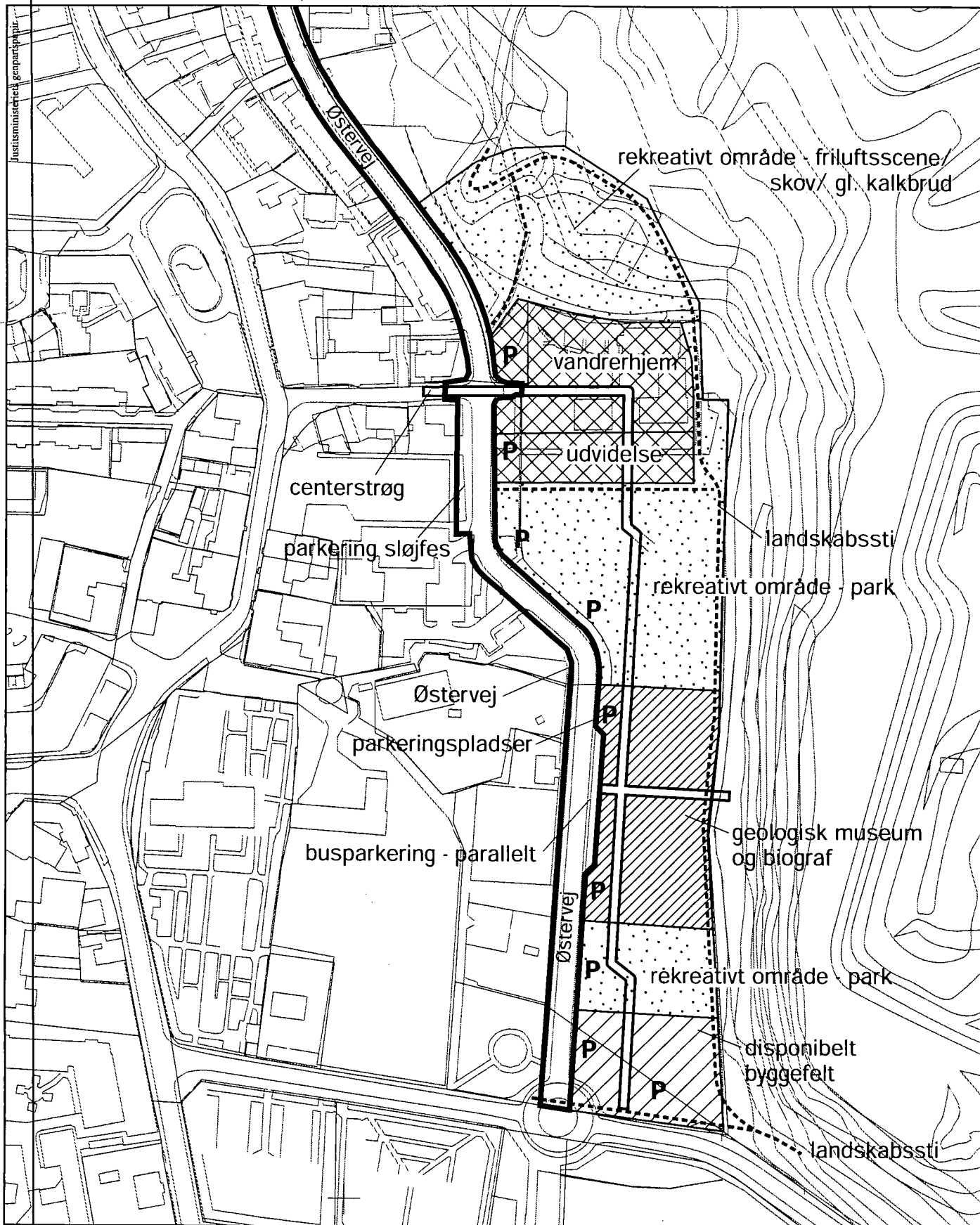
Kulturstrøget i Fakse by

Lokalplanens afgrænsning
Kortbilag 1b, NORD

Mål 1:5000 18. november 2004



Fakse Kommune
 Lokalplan 100-48
 Kulturstrøget i Fakse by
 Anvendelse og opdeling
 Kortbilag 2, SYD
 Mål 1:2000 24. juni 2004



Fakse Kommune

Lokalplan 100-48

Kulturstrøget i Fakse by

Byggefelter og funktioner
Kortbilag 3, SYD

Mål 1:2000 24. juni 2004

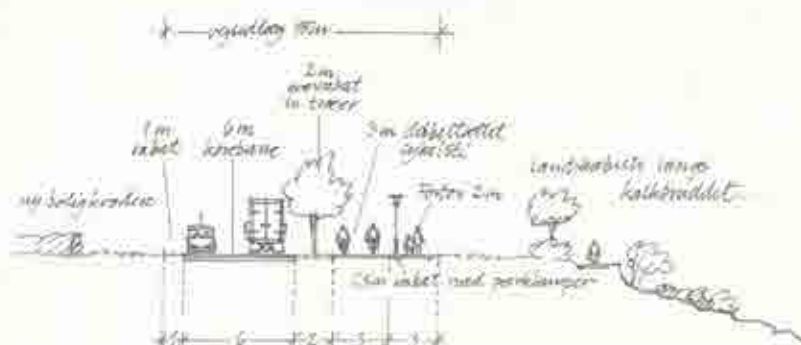


Illustrationsplan som antyder
langtidskitsen for kulturstrø-
gens udbygning.

trial 1:2000

Tværsnit i Østervejs forlængelse i en situation hvor vejen er udbygget med dobbelttråkket cykelsti, parkbelysning og fortov.

mag 1:400

**Fakse Kommune**

Lokalplan 100-48

Kulturstrøget i Fakse by

Andre illustrationer

Kortbilag 4

Mål 1:2000 18. november 2004



S00004057S 27_S_260
A00063554A 88300767

*** * ***

Side: 33

* * *

* * ***

* * * Retten i Store Heddinge

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

S 260

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 G m.fl. Grund, Fakse By, Fakse

Ejendomsejer: Fakse Kommune

Lyst første gang den: 23.12.2004 under nr. 20648

Senest ændret den : 23.12.2004 under nr. 20648

Lyst som begært.

Retten i Store Heddinge den 23.12.2004

Birthe Jensen