

# 2

## BYER OG LANDSBYER

### FAXE KOMMUNEVIL:

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

### VI HAR FOKUS PÅ VERDENSMÅLENE:



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



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



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



## 2.1

# BYROLLER

**Kommuneplanen beskriver den grundlæggende rollefordeling mellem kommunens byer og danner grundlag for den strategiske planlægning af byernes udvikling og den kommunale serviceforsyning.**

Vores byer og landsbyer er forskellige i forhold til størrelse, placeringer og trafikbetjening og har forskellige styrker og muligheder for udvikling. De indtager derfor forskellige roller i bymønstret og supplerer hinanden på forskellige måder.

Med udgangspunkt i byrollerne lægger Kommuneplan 2021 rammer for byudvikling, detailhandel, erhvervsudvikling og offentlige service. Målet er at skabe de bedste udviklingsbetingelser for den enkelte by, i overensstemmelse med dens potentiale, og at sikre den bedst mulige sammenhæng mellem serviceudbygning og bosætning.

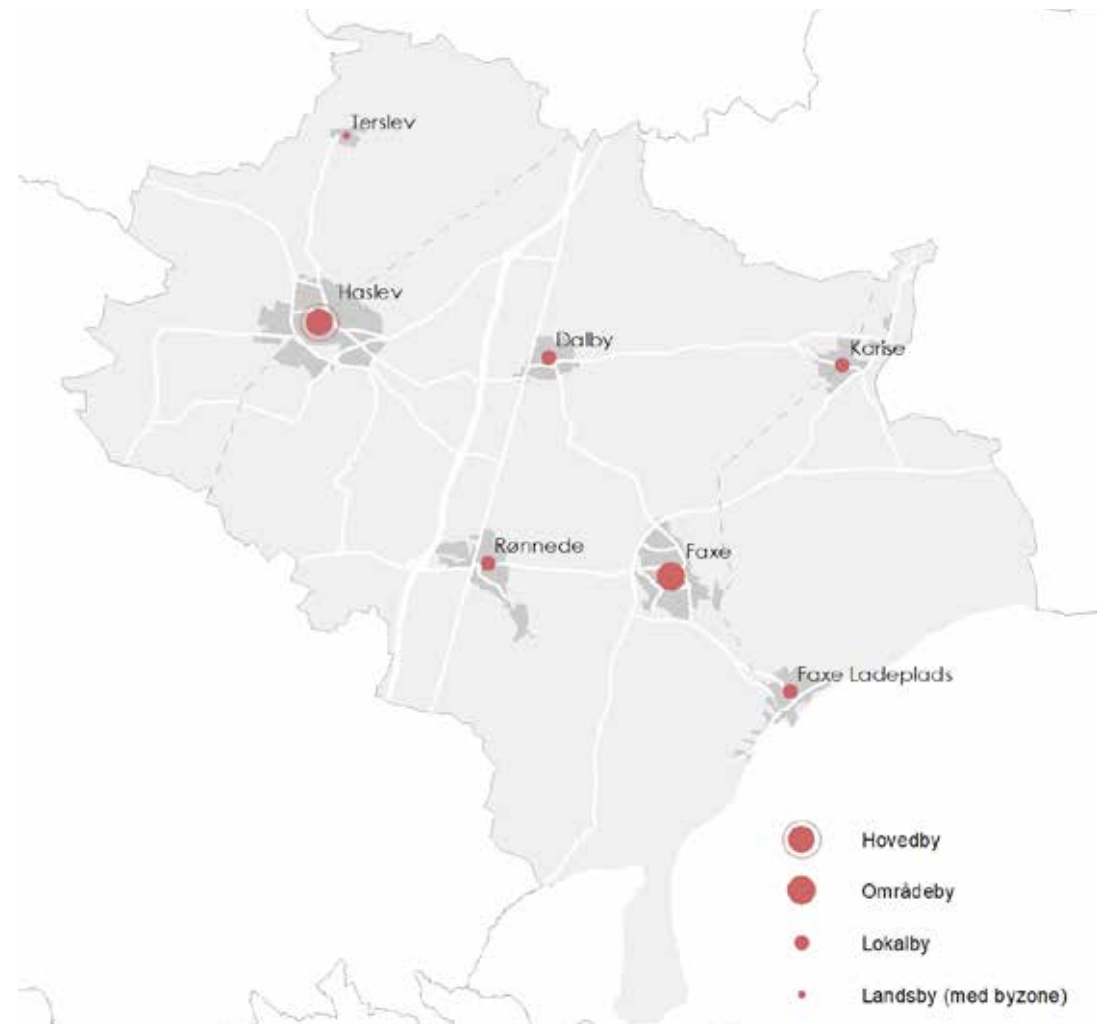
- Haslev og Faxe er de to største byer og har i kraft af deres indbyrdes placering et stort opland hver især og har begge mange arbejdspladser og forskellige servicetilbud. I kraft af sin størrelse er Haslev kommunens hovedby og Faxe er områdeby.
- Rønnede, Faxe Ladeplads, Karise og Dalby er alle lokalbyer.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

I disse byer bor næsten tre fjerdedele af kommunes samlede befolkning. Her ligger også langt størstedelen af detailhandelen, den offentlige og private

service, og arbejdspladser. Der er dagtilbud og skole- og fritidsfaciliteter i alle syv byer.

Retningslinjerne for byrollerne fastlægger de overordnede pejlemærker for byernes planlægning og

udvikling, og understøtter byrådets satsninger til gavn for de lokale virksomheder og beskæftigelsesmuligheder – og for lokalisering af nye virksomheder og arbejdspladser.



## 2.2

# BYUDVIKLING

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

Vi vil fastholde de enkelte byers særkende, men samtidig styrke byudviklingen der, hvor der er let adgang til infrastruktur og kollektiv transport. Det betyder, at byudviklingen først og fremmest vil foregå i og omkring de større byer, hvor der er lettest adgang til motorvej og jernbane.

For at få det varierede udbud vi ønsker, skal udviklingen tilpasses det enkelte sted og understøtte den enkelte bys karakteristika. Netop bymiljøernes forskellige karakteristika og kulturarv er med til at



skabe en særlig identitet for hver by. Vi har derfor stort fokus på, hvad styrken er det enkelte sted, og hvordan vi bruger det aktivt i forhold til bosætning og tiltrækning af nye borgere.

Vi ønsker et varieret udbud af boligtyper i alle syv byer, hvor arkitektur og bæredygtige energiløsninger vægtes højt. Og nye attraktive og tidssvarende boligområder skal udvikles, så de får et harmonisk

samspil med omgivelserne og tager hensyn til natur og landskaber.

Når vi laver lokalplaner i de syv byer, vil vi især i bymidterne arbejde med forskønnelse af byrum og med spændende arkitektur der, hvor der er plads til det. Vi vil også arbejde for at reducere biltrafikken i bymidterne og skabe bedre og mere trygge forhold for de bløde trafikanter.

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

### Byudvikling og befolkningsudvikling

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

Hvis vi skal opfylde byrådets vision om 40.000 indbyggere i løbet af de kommende 12 år, så skal der bygges væsentligt mere end de foregående 12 år. Vi må dog ikke udlægge flere arealer til boligformål, end det er realistisk at få bebygget indenfor planperioden. Vi vurderer, at der er behov for 150-200 nye boliger årligt fordelt i de syv byer på baggrund af byernes størrelse.

### Udlæg af nye arealer til byvækst

Alle eksisterende udlagte arealer til boligformål i de

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

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

Behovet for nye boligudlæg er:

- **Haslev:** Vi har tidligere inddraget et stort perspektivareal til boliger i Haslev. Det betyder, at der kun er et relativt lille behov for udlæg af nye arealer til boligformål i denne planperiode.
- **Faxe Ladeplads:** I Faxe Ladeplads er der stadig mulighed for byudvikling i allerede udlagte arealer til byformål. Der er dog behov for at udlægge nye arealer til byformål svarende til cirka 74 nye boliger i planperioden.
- **Karise:** I Karise er der behov for udlæg af nye arealer til boligformål i denne planperiode, svarende til cirka 17 nye boliger.
- **Dalby:** I Dalby er der stadig mulighed for byudvikling af arealer, herunder Heeringarealet, som har været udlagt til byudvikling i mange år. Heeringarealet kan potentielt rumme 135 boliger ved en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Vi vurderer dog, at der kan være behov for at udlægge andre arealer til byformål som alternativ til Heeringarealet.



## Rækkefølgebestemmelser

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

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

## Perspektivarealer

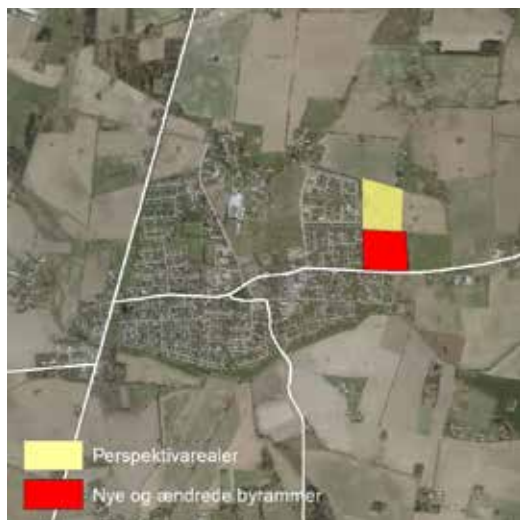
Der er udlagt perspektivarealer til fremtidig byvækst i Haslev, Faxe, Dalby, Rønnede og Faxe Ladeplads. Der kan ikke fastlægges rækkefølgebestemmelser for perspektivarealer, men da nogle af arealerne er indbyrdes afhængige af hinanden i forhold til fælles infrastruktur, vil der helt naturligt ske en udvikling af dem samtidigt.



Områder til byudvikling og perspektivarealer i Faxe Ladeplads



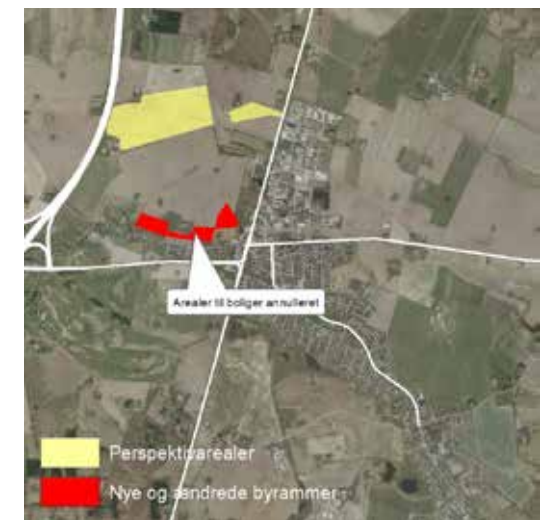
Perspektivarealer i Haslev



Områder til byudvikling og perspektivarealer i Dalby



Områder til byudvikling og perspektivarealer i Faxe



Områder til byudvikling og perspektivarealer i Rønnede

## 2.3

# DETAILHANDEL

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

Haslev er i dag den største handelsby i kommunen og Faxe den næststørste. Den indbyrdes afstand på 20 km og de to byers afstande til de nærmeste købstæder er med til at understøtte grundlaget for to egentlige handelsbyer i kommunen. Samtidig er det Haslev og Faxe, der har størrelse og styrke til at konkurrere med centerdannelser og bymidter i de omkringliggende købstæder.

Et godt handelsliv med et bredt udvalg af varer er med til at bidrage til byernes udvikling og liv, og skaber sammen med byernes fysiske fremtoning bykvalitet.

Derfor arbejder vi på at videreudvikle bymiljøerne med attraktive gaderum, torve og pladser og skabe gode rammer for at etablere både dagligvarebutikker og et bredt udvalgsvareudbud, samt byliv med cafeer og kulturtilbud.

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

I vores øvrige byer skal vi sikre en god dagligvare-

forsyning, som sammen med skole, dagtilbud med mere er en væsentlig forudsætning for bosætning.

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

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

Der kan også udlægges lokalcentre med butikker i områder, hvor der er et lokalt behov. I Haslev ligger der et lokalcenter med dagligvarebutikker ved Grønlandsgade. Derudover kan der udlægges arealer til butikker med særligt pladskrævende varer, som for eksempel biler, byggematerialer og lignende. Denne type butikker har mulighed for at slå sig ned i en række af vores erhvervsområder, som har en god trafikal beliggenhed.

Mulighederne for at udvikle detailhandlen i Faxe Kommune er senest beskrevet i en detailhandelsanalyse i 2009. Investorer har vist interesse for at udvide og/eller opføre nye butikker i Haslev og Faxe på arealer, hvor det kræver en ændring af kommuneplanens rammeområder og detailhandels bestem-

melser. Vi vil derfor udarbejde en ny detailhandelsanalyse som tillæg til kommuneplan 2021, som kan danne grundlag for de kommende 12 års rammer for detailhandel.



**Dagligvarer** er varer, der opbruges samtidig med at de bruges. Dagligvarer er for eksempel madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler. Butikkerne er typisk købmænd, brugser og lignende.

**Udvalgsvare** er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode. Udvalgsvare er for eksempel bøger, elartikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, kopper/tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker med mere. Butikkerne er typisk boghandel, tøjbutik, cykelhandler og lignende.

**Butikker til særligt pladskrævende varer.** En særlig kategori under udvalgsvarebutikker, der kun forhandler særligt pladskrævende varer; eller varer, som kræver særlige sikkerhedsmæssige forhold, omfatter for eksempel motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, haveting, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.



## Detailhandel - kort over afgrænsede bymidter



Detailhandelsområde Dalby



Detailhandelsområde Faxe



Detailhandelsområde Karise



Detailhandelsområde Faxe Ladeplads



Detailhandelsområde Haslev



Detailhandelsområde Rønnede

## 2.4

# ERHVERVSOMRÅDER

**Vi vil arbejde på at forbedre de erhvervsmæssige rammebetingelser og mulighederne for at arbejde tættere på bopælen. Flere lokale arbejdspladser vil mindske trængslen på veje, reducere CO<sub>2</sub>-udslip og give den enkelte mere tid til familie og fritid. Derfor skal der altid være attraktive erhvervsgrunde til rådighed i kommunens større byer.**

Erhvervsstrukturen i vores kommune er præget af enkelte store virksomheder og en mangfoldighed af mindre virksomheder inden for en række forskellige brancher. Der findes mange virksomheder inden for især bygge- og anlæg, industri og transport. Samtidig er tendensen, at vidensvirksomheder for eksempel inden for it og privat service er i fremdrift. Også turismen spiller en rolle og kan blive et endnu vigtigere beskæftigelsesområde for eksempel med hotel og konferencevirksomhed.

### Områdeudlæg og rummelighed

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

Vi vurderer, at de udlagte erhvervsarealer er tilstrækkelige til at imødekomme efterspørgslen i planperioden. Det gælder både samlet set og for de enkelte byer. Der er derfor ikke behov for at udlægge yderligere erhvervsarealer.

### Muligheder for byomdannelse

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

### Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

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

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

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

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

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

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

### Produktionsvirksomheder

Virksomhederne i kommunen skal sikres fremtidige udviklingsmuligheder. For at tilgodese dette, har vi udpeget to områder som er forbeholdt produktionsvirksomheder og lavet en zone omkring, hvor vi så vidt muligt skal undgå at planlægge aktiviteter, der er følsomme overfor støj, lugt-, støv- og anden luftforurening. Hverken udpegningen til produktionsvirksomheder eller zonen omkring, har konsekvenser for eksisterende boliger. Vi vil dog være tilbageholdende med at tillade nye boliger, hvis der er risiko for væsentlige gener.

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



De to nye områder, som er forbeholdt produktionsvirksomhederne, er erhvervsområdet ved Sydmo-torvejen i Rønnede (Symbiosen) og erhvervshavnen i Faxe Ladeplads.

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

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

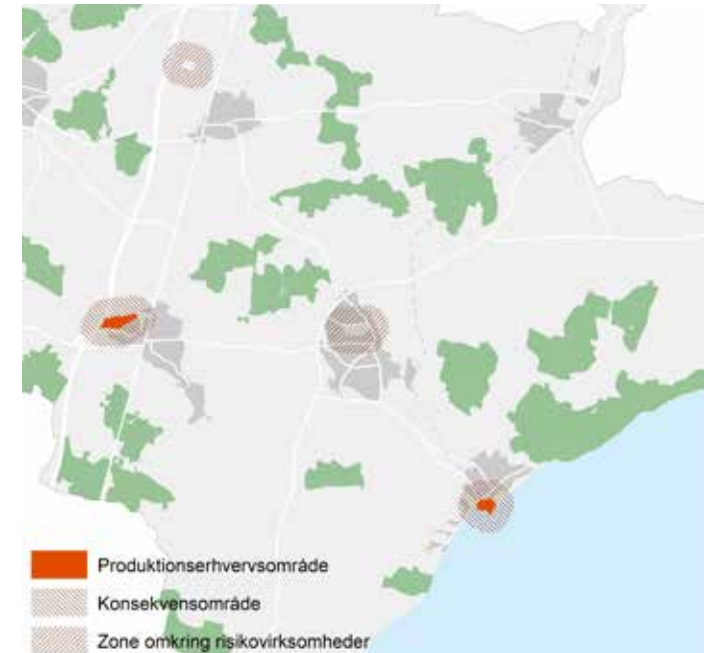
### Risikovirksomheder

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

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

aktiviteter og lignende tager de nødvendige hensyn til både virksomhed og borgere.

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



Områder for produktions- og risikovirksomheder



Produktionsvirksomheder er:

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



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



## 2.5

# OFFENTLIGE FORMÅL

**Kommuneplanen opstiller nogle retningslinjer for placering af offentlige institutioner og privat service. Den offentlige service omfatter kommunens administration og skole, dagtilbud, sundhed, ældrepleje og kultur. Hertil kommer en lang række idrætsfaciliteter, der ejes og drives i kommunalt regi eller som selvejende institutioner med kommunalt tilskud. Endelig er der institutioner inden for især sundhed og uddannelse, som drives i statslig regi, og som har et opland, der rækker ud over kommunegrænsen.**

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

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

### Dagtilbud

Kommunens dagtilbud er varierede og flertallet af alle dagtilbud er placeret i eller i nærheden af byerne. Dagtilbuddene tilpasses løbende befolknings- og boligudviklingen. Gennem arbejdet med kommunens befolkningsprognose overvåges børnetallene løbende i forhold til institutionernes kapacitet.

Når vi planlægger nye, større boligområder, indarbej-

der vi muligheder for institutionsbyggeri, hvis der er behov for det.

### Folkeskole

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

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

### Øvrig uddannelse

Haslev var i mange år kendt for mange forskellige skoler. I dag er der gymnasium, EUC samt efterskoler i byen. Disse uddannelsesinstitutioner suppleres med VUC og FGU i Faxe og en række efterskoler andre steder i kommunen.

Udover deres funktion som uddannelsessted er skolerne attraktive arbejdspladser, og både elever og lærere kan være med til at præge de lokalsamfund, hvor skolerne ligger. Skoler på alle niveauer opfordres til at være en aktiv del af bylivet.

### Kultur

Vi ønsker, at alle borgere skal have mulighed for en aktiv fritid med kulturtilbud samt muligheder for bevægelse og oplevelser, både organiseret og uorganiseret.

Kommunen indgår i kulturlivet som ejer af bygninger, som arrangerer eller som deltager i forskellige

tværgående projekter. Derfor har vi også en central rolle i udviklingen af nye kultur- og fritidstilbud.

Aktiviteterne foregår først og fremmest i kendte, fysiske kulturinstitutioner i byerne - biblioteker, musikskole, kirker, museer, biografer, gallerier, spillesteder og teatre. Hertil kommer brugen af skoler og forsamlingshuse til kultur- og fritidsaktiviteter.

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

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

# RETNINGSLINJER - BYERNE

## SE OGSÅ ”Retningslinjer - Landsbyer” i kapitel 2.13

### Byroller

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

### Byudvikling

5. Arealer til boligformål udlægges i alle syv byer, der indgår i kommuneplanens bymønster: Haslev, Faxe, Rønnede, Faxe Ladeplads, Karise, Dalby og Terslev.
6. Ny boligbebyggelse skal placeres og opføres efter nærmere lokalplanlægning i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.
7. Byudvikling kan kun finde sted i områder hvor der i forvejen er bymæssig bebyggelse. Arealer til byudvikling skal udlægges i direkte tilknytning til eksisterende byzone og ibrugtagen skal ske indefra, således at ny spredt bebyggelse undgås.

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

### Detailhandel og centerområder

12. Nye dagligvarebutikker skal primært lokaliseres inden for de afgrænsede bymidter i Haslev, Faxe, Faxe Ladeplads, Rønnede, Karise og Dalby.
13. Nye udvalgsvarebutikker skal primært lokaliseres inden for de afgrænsede bymidter i Haslev og Faxe.
14. Lokalcentret ved Grønlandsgade i Haslev fastholdes med det nuværende, maksimale bruttoetageareal på 3.000 m<sup>2</sup>, ekskl. butikker til særligt pladskrævende varer.
15. Uden for de afgrænsede bymidter og lokalcentret kan der etableres enkeltstående butikker til betjening af lokalområder, f.eks. boligområder og landsbyer. Størrelsen

af disse butikker fastsættes til maksimalt 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 250 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

16. Der kan etableres mindre butikker ved tankstationer, togstationer, turistattraktioner mv. til de brugere der benytter de nævnte anlæg.
17. Butikker, der sælger pladskrævende varegrupper kan placeres i følgende erhvervsområder: H-E3, H-E4, H-E7, R-E1, R-BE1, F-E4, F-E5 og K-E1. Nye butikker kan have et maksimalt bruttoetageareal på 3.000 m<sup>2</sup>.
18. Der kan etableres mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.
19. Der kan efter en konkret vurdering etableres butikker med et brutto areal på op til 250 m<sup>2</sup> i eksisterende bygninger i landzonen.

## RETNINGSLINJER - BYERNE

20. For de afgrænsede bymidter samt for lokalcentret ved Grønlandsgade fastsættes maksimale bruttoetagearealer i m<sup>2</sup>. Se skemaer.

21. Der fastsættes følgende maksimale butiksstørrelser for den enkelte butik:

Dagligvarebutikker:

3.500 m<sup>2</sup> pr. butik inden for de afgrænsede bymidter i Haslev, Faxe, Rønnede, Faxe Ladeplads, Dalby og Karise.

1.500 m<sup>2</sup> pr. butik i Terslev

1.200 m<sup>2</sup> pr. butik i lokalcentre samt til lokal forsyning

Udvalgswarebutikker:

1.500 m<sup>2</sup> pr. butik i detailhandelszoner i Haslev og Faxe

1.000 m<sup>2</sup> pr. butik i detailhandelszoner i Rønnede og

Faxe Ladeplads

500 m<sup>2</sup> pr. butik i detailhandelszoner i Dalby, Karise og Terslev

1.000 m<sup>2</sup> pr. butik i lokalcentre

250 m<sup>2</sup> pr. butik til lokal forsyning

3.000 m<sup>2</sup> pr. butik, der forhandler særligt pladskrævende varer

	Ny planramme	Eksisterende planramme	Samlet ramme
H-E3 Maglemosevej/Bækvej	500	9.500	10.000
H-E4 Finlandsgade m.fl.	2.300	3.700	6.000
H-E7 Grønlandsgade	3.700	6.300	10.000
R-E1 Industrivej m.fl.	3.100	6.900	10.000
R-BE1 Vordingborgvej	4.200	800	5.000
F-E4 Industriparken	2.500	2.500	5.000
F-E5 Faxe Allé	8.900	1.100	10.000
K-E1 Solagervej/Lucernevej	2.200	1.800	4.000

	Ny planramme		Eksisterende areal		Samlet ramme
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer	
Haslev bymidte lokalcenter	2.000	6.000	9.700	9.200	26.900
Grønlandsgade	0	0	3.000	0	3.000
Faxe bymidte	1.700	4.000	7.400	5.500	18.600
Faxe LP bymidte	500	1.000	4.400	400	6.300
Rønnede bymidte	1.800	1.000	4.400	300	7.500
Dalby bymidte	1.300	1.000	2.100	1.200	5.600
Karise bymidte	900	1.000	4.900	1.000	7.800
Terslev by	1.000	500	900	0	2.400



## RETNINGSLINJER - BYERNE

### Erhverv

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

arealer til aktiviteter og virksomheder, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenede jord, skal der tages hensyn til beskyttelse af grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandsinteresser samt indenfor indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

### Områder til produktionsvirksomheder

28. Områder til produktionserhverv skal friholdes for anvendelser, der ikke har tilknytning til produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.
  29. Der udlægges konsekvensområder på 500 meter omkring de udlagte områder til produktionsvirksomheder.
  30. Inden for konsekvensområderne kan der ikke planlægges for forureningsfølsom anvendelse (kontorer, boliger og lignende) med mindre en lokalplan kan sikre den fremtidige anvendelse i forhold til støj-, lugt-, støv- og anden luftforurening.
- ### Risikovirksomheder
31. Indenfor 500 meter fra risikovirksomheder, må der som udgangspunkt ikke etableres ny følsom arealanvendelse, som for eksempel boliger, institutioner, forretninger, hoteller eller steder hvor der opholder sig mange mennesker.
  32. Hensynet til risikoen for større uheld skal inddrages i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i kommune- og lokalplaner, hvis arealerne ligger indenfor 500 m fra en risikovirksomhed.
  33. Der udlægges ikke transformationsområder.

### Offentlige formål

34. Offentlig og privat service skal placeres så den understøtter kommunens bymønstre og i overensstemmelse med befolkningens bosætningsmønstre.

35. Offentlige institutioner og anlæg, der har et brugergrundlag, som rækker ud over kommunegrænsen, skal så vidt muligt placeres i hovedbyen Haslev. Ved udvælgelse af arealer skal der tages hensyn til disses tilgængelighed, især med kollektiv trafik.

## 2.6

## HASLEV

Haslev er hovedbyen i Faxe Kommune, og vi forventer, at byens rolle bliver styrket af de kommende forbedringer i den regionale infrastruktur. Med sine godt 12.000 indbyggere har byen et varieret handelsliv og gode forudsætninger for at fastholde og tiltrække tilflyttere og arbejdspladser.

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

### Historisk baggrund

Over en periode på 150 år har Haslev gennemgået en udvikling fra at være en lille landsby til at være en stor stationsby med købstadspræg. Størstedelen af den centrale bykerne er fra perioden 1870-1900, og en stor del af bymidten har blandt andet fine eksempler på arkitektoniske træk, som historicisme og Bedre Byggeskik fra denne periode med. Det er vigtigt at fastholde og udvikle bymidtens særlige arkitektoniske karakteristika og kulturhistoriske præg fra denne periode, da det er med til at give byen sin helt særlige identitet.

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

### Fremtidig byudvikling

Indbyggertallet i Haslev er over de senere år vokset med ca. 100 personer årligt, og byen vokser fortsat. De nuværende muligheder for at bygge nye boliger findes særligt i den sydvestlige del af byen. Ved fremtidig planlægning af nye boligområder i denne del af byen, skal der udarbejdes en helhedsplan for den trafikale afvikling. Vi kan derfor på sigt få behov for en ny vejforbindelse langs den ydre vestlige del af Troelstrupområdet, som giver let adgang til skole og overordnet vejstruktur fra de kommende boligområder.

### Rekreative områder

Der er i kommuneplanen udlagt rekreative områder, som omfatter Skoleengen, Haslev Folkeskov og området ved Kaisholm. Haslev Folkeskov er nyetableret og forventes at blive en attraktiv skov for især den vestlige del af byen. Derudover ligger byen tæt ved skovene Haslev Orned og Bregnemade som benyttes af mange til et aktivt friluftsliv.

### Veje

Der er planer om på sigt at etablere en forlængelse af Østre Ringvej nordøst om Haslev til Stadionvej. Denne vej vil aflaste en række boligveje i Haslev for den trafik, der kører mod Sofiendalskolen og områdets mange idrætsfaciliteter, som svømmehal, sports-hal, fodboldbaner og stadion. Ved anlæg af ny vej, er det vigtigt at sikre, at der samtidig er plads til udvikling af idrætsfaciliteter og parkering, samt adgang til Haslev Orned.



Der er også planer om at anlægge en østlig omfartsvej med forbindelse mellem Ny Ulsevej og Køgevej. Ved anlæg af en østlig omfartsvej, er det vigtigt at sikre en god rekreativ forbindelse til Bregnemade.

### Stationsområdet

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

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

## 2.7

## FAXE

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

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

### Historisk baggrund

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

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

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

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

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

### Fremtidig byudvikling

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

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

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

### Rekreative områder

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

De fredede arealer sydøst for Faxe Kirke anvendes



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

### Veje og stier

Der er i 2004 lokalplanlagt for en forlængelse af Østervej mod nord, øst om Sandhuse/Egedevej med tilslutning til Køgevej. Inden denne vej anlægges, skal vi dog undersøge nærmere, om vejforlængelsen fortsat er aktuell, eller om der er sket ændringer i trafikken eller bystrukturen, som gør andre løsninger mere hensigtsmæssige.

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



## 2.8

# RØNNEDE

Rønnede ligger centralt i kommunen, og byen er vokset sammen omkring de gamle landsbyer Kongsted og Rønnede. Byen har en beliggenhed nær Sydmotorvejen, som både gør den attraktiv i forhold til etablering af transporttunge erhverv og som pendlerby. Rønnede har i de seneste år haft en lille stigning i befolkningstilvæksten og har i dag knapt 2.500 indbyggere.

Rønnedes beliggenhed skaber særlige forudsætninger for en erhvervsmæssig udvikling med afsæt i infrastrukturen nær Sydmotorvejen som giver forbindelse til hovedstadsområdet og Nordtyskland og den kommende motorvejsforbindelse vestpå via Næstved til Slagelse. Mod nordvest og langs motorvej E47, ligger vores nyeste erhvervsområde, med store grunde udlagt til forskellige typer af erhverv.

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

### Fremtidig byudvikling

Vi planlægger, at Rønnede udnytter sin position som et centralt trafikknudepunkt og udvikles som et attraktivt erhvervscenter. Vi planlægger en fortsat udbygning af erhvervsarealer i og omkring Rønnede som led i at styrke byen som vores primære vækstområde for erhverv.

Byen skal fortsat tilbyde attraktive bosætningsmuligheder. Ved fremtidig boligudbygning er det mest oplagt at fortsætte byens udvikling mod øst.

### Rekreative områder

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

### Veje og stier

I Kommuneplan 2013 indgik der arealreservationer til omfartsveje nordøst og nordvest om Rønnede. Den nordvestlige omfartsvej er stadig aktuel særligt for den tunge trafik og særligt med hensyn til at aflaste det centrale Rønnede.

Den nordøstlige omfartsvej er fortsat reserveret i kommuneplanen, til en nordlig omfartsvej mellem Faxevej og Ny Næstvedvej.

I sammenhæng med stiplanlægningen kan der med tiden skabes bedre stiforbindelser til skovene syd og vest for Rønnede, for eksempel en sammenhængende stiforbindelse mellem Kongsted og Kongsted-Borup gennem Gøgsmosen og langs golfbanen. Forbindelsen vil have stor værdi for friluftslivet i området.





## 2.9

# FAXE LADEPLADS

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

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

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

Indbyggertallet i Faxe Ladeplads har været jævnt stigende, og med en beliggenhed ved skov og strand er byen særdeles attraktiv for dem, der søger et aktivt fritidsliv i og omkring havet.

### Historisk baggrund

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

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

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

### Fremtidig byudvikling

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

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

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

Med sin særlige historie og pulsen som "sommerby", er det en by som tiltaler mange, og med de tendenser der er i tiden, skal vi fortsat sikre, at der er muligheder for byudvikling i Faxe Ladeplads. I byens



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

Regeringen udsendte i januar 2019 landsplan-redegørelsen "Vækst og udvikling gennem fysisk planlægning". Redegørelsen beskriver de nye muligheder, som planloven giver for vækst og udvikling i udpegede udviklingsområder. Det kan for eksempel være udnyttelse af tomme bygninger til nye formål, hvor små iværksættervirksomheder kan slå sig ned og være med til at styrke sammenholdet og den lokale identitet.

I den forbindelse har vi udlagt nye udviklingsområder omkring Faxe Ladeplads. Det vil være muligt at inddrage disse arealer til byzone, og udvikle til boligområder. Disse udpegninger er derfor vigtige for hvilken udvikling der fremover kan gives tilladelse til, og det kan have meget stor betydning for bosætning, turisme og erhvervsliv.

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

### Rekreative områder

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

Der er mulighed for at udvide lystbådehavnen. Udvidelsen af lystbådehavnen vil betyde, at der kan skabes 140 nye bådpladser, og det vil give plads til, at havnen kan have langt flere gæstesejlere end i dag.

Faxe Ladeplads Havn arbejder løbende med at opgradere faciliteterne for deres brugere, og havnen fungerer som et naturligt mødested for både turister og lokale. Der er derfor et stort potentiale i fortsat at udvikle havnens rekreative faciliteter til en bred målgruppe, som en attraktion for beboere og turister. Et af de aktuelle projekter som er igangsat, er at skabe bedre faciliteter til vinterbaderne med sauna og badebro.

Strandene både nord og syd for byen har stor rekreativ værdi og besøges både af sommerens mange strandgæster og af vinterbaderne.

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

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

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

### Sommerhuse

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



Udviklingsområder i Faxe Ladeplads



## 2.10

## KARISE

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

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

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

### Historisk baggrund

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

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

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

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

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

### Den planlagte udvikling

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

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

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

### Byudvikling

Vi har i kommuneplanen udlagt et område til boligformål nord for Skolegade/Nørrebro på den vestlige side af Karl af Riises Vej. Området ligger centralt - tæt på skole, institutioner, idrætsanlæg og station. Arealet til boligformål er udlagt med afstand



til Karise Bæk mod syd, så vi sikrer en grøn kile til rekreative formål ind mod byen.

En fortsat udvikling af byen vil naturligt være i dette område, så byen udvikles mod nord og omkring Karise Gårde med respektfuld afstand til de fredninger, der er omkring ruiner og voldgrav fra middelalderen.

### Rekreative områder

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

### Stier

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

## 2.11

## DALBY

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

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

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

### Historisk baggrund

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

### Den planlagte udvikling

Dalby skal fortsat udvikles som en attraktiv bosætningsby. Som Dalbys særlige potentiale tæller belig-

genheden og den lette adgang til motorvejen højest. Dertil kommer det smukke landskab og det helt unikke kulturlandskab med kirsebærplantagen og de unikke produktionshaller.

Byens egen udviklingsstrategi fra 2016 har et ønske om at skabe muligheder for flere og mindre boliger til glæde for unge, ældre og enlige, som gerne vil have en mindre bolig. Samtidig er det et ønske at gøre Heeringområdet mere tilgængeligt, da området har en stor lokal værdi for byen både kulturelt og naturmæssigt.

### Byudvikling

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

Vi vurderer, at der er behov for at udlægge arealerne øst for byen til boligformål, så de kan lokalplanlægges og bebygges i denne kommuneplanperiode.

### Rekreative områder

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





## 2.12

## TERSLEV

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

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

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

Terslev skal fortsat udvikles som bosætningsby. Kommuneplanens muligheder for en fortsat boligudbygning er især vigtige for at kunne fastholde det kommunale serviceudbud og de private serviceerhverv, herunder den lokale dagligvarebutik.

Som Terslevs særlige potentialer tæller foreningskulturen og det lokale fællesskab samt beliggenheden nær Haslev, og den relativt lette adgang til Sydmotorvejen.

### Historisk baggrund

Terslev er en vejby med ældre villaer og småhuse tæt ind til den oprindelige vejstruktur. Landsbyen rummer flere spor fra andelsbevægelsen med både brugs, mejeri, kro og forsamlingshus.

Sporene fra andelsbevægelsen integrerer sig fint i den ældre bykerne med flere landhuse i bindingsværk

omkring Terslev Bygade og Brogade.

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

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

### Fremtidig byudvikling

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

I byens egen udviklingsstrategi fra 2016 er der et ønske om på sigt at kunne etablere en skov på kirkens jorder sydøst for byen. Dette er nu muligt, da kommuneplanen nu gør det muligt at lave skovrejsning på arealet.





## 2.13

# LANDSBYERNE

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

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

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

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

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

Vi har de sidste mange år haft en pulje til forskønnelse og nedrivning, som skal gøre det både nemmere og billigere for borgere at forskønne landsbymiljøet.

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

### Afgrænsede landsbyer

Vores landsbyer kan noget hver især, som kan opfylde drømmen om det gode liv på landet. Mens nogle er ideelle til opstart af mindre virksomheder, har andre små husmandssteder, der bringer en tilbage til et simplere liv, og andre igen har store smukke gårde, der kan huse den helt store familie eller bofællesskabet, der ønsker at leve på en grøn og bæredygtig måde. Vi har derfor udarbejdet rammer for en stor del af vores landsbyer – afgrænsede landsbyer – hvor det fremgår hvilke landsbyer, der kan rumme hvilke aktiviteter.



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



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

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

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

### Ikke-afgrænsede landsbyer

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

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

### Strategisk planlægning af landsbyer

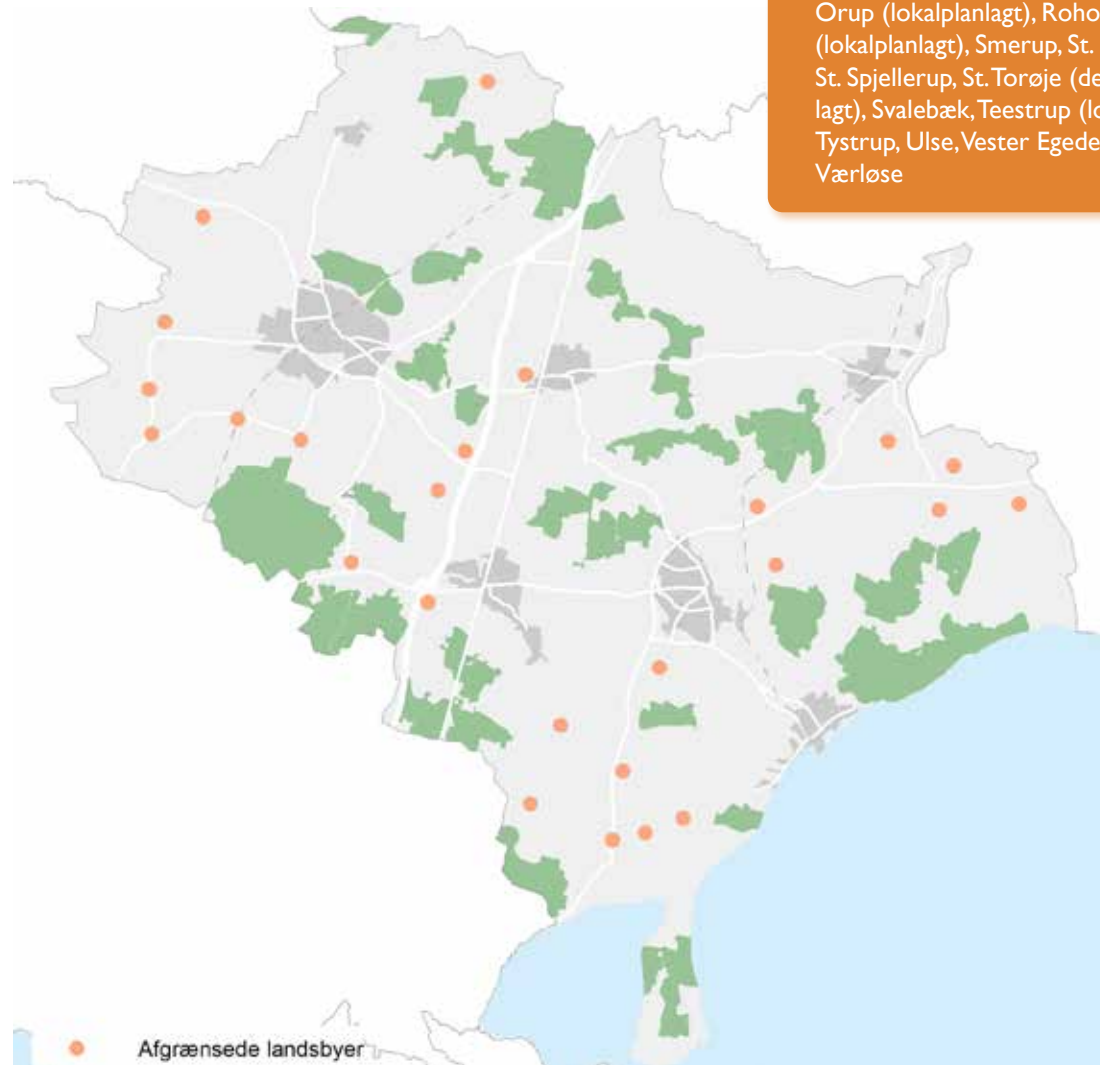
Som noget nyt skal alle kommuner udarbejde en strategisk planlægning for landsbyer, som skal sikre, at de er levedygtige. Denne strategiske planlægning skal inkludere alle landsbyer mellem 200 og 1.000

indbyggere. I Faxe Kommune, er Førslev den eneste landsby, der hører ind under denne kategori. Denne planlægning gennemføres som et tillæg til kommuneplanen.



#### Afgrænsede landsbyer:

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



## RETNINGSLINJER - LANDSBYERNE

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

og byggetraditioner.

8. Eksisterende bygninger, der vurderes at have en væsentlig betydning for landsbyens helhedsopfattelse, skal søges bevaret, evt. omdannet til andre formål.

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