

Kommuneplantillæg nr. 18

Vedtaget den 11.04.2018

Blandet bolig og erhverv ved Rholte

offentligt bekendtgjort den 24.04.2018



LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning (LBK nr. 50 af 19. januar 2018 som ændret ved L 2018-01-30 nr. 62 og I 2018-01-30 nr. 63) samler alle reglerne om fysisk planlægning.

Zoneinddeling

Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhuszoner 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 fortrinsvist anvendes til jordbrug, fiskeri og skovbrug. 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.

I nogle tilfælde skal offentligheden inddrages, før der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg. I disse tilfælde indkaldes idéer og kommentarer til planlægningen i mindst 2 uger. Et planforslag skal fremlægges i offentlig høring, inden det kan vedtages endeligt. I denne periode kan enhver indsende kommentarer eller indsigelser til indholdet af planforslaget.

Klagevejledning

Enhver med retlig interesse i kommunens afgørelser kan klage over formelle mangler i afgørelsen - de såkaldte retlige spørgsmål jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal klagen være indgivet til Planklagenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort, regnes klagefristen dog altid fra datoen for offentliggørelsen.

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge på med din NEM-ID på www.borger.dk eller www.virk.dk.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager som privatperson, skal du betale et gebyr på kr. 900. Klager du som organisation eller virksomhed, skal du betale et gebyr på kr. 1.800. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen sender derefter din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Faxe Kommunes afgørelse kan jf. Planlovens § 62, indbringes for domstolene. Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 18

BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 18 er udarbejdet på baggrund af virksomheden Madsynergis ønske om, at udvide deres produktion på den tidligere Roholte Efterskole. Området er allerede lokalplanlagt, men der skal udarbejdes et nyt plangrundlag, der rummer andre erhverv end skoledrift.

For alle udarbejdede lokalplaner skal der være fastsat rammebestemmelser i kommuneplanen. Lokalplanområdet ved den tidligere Roholte Efterskole har dog ikke en sådan kommuneplanramme. Området hørte oprindeligt til samme ramme som resten af landsbyen Roholte, hvorved området var udlagt til blandet bolig og erhverv. Ved sidste revision af Faxe Kommunes Kommuneplan i 2013 blev kommuneplanrammen for Roholte gjort mindre. I den forbindelse blev der ikke lavet en ny kommuneplanramme for området ved Roholte Efterskole. Kommuneplantillæg nr. 18 er derfor udarbejdet med det formål igen at sikre den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Det nye rammeområde Å-BE22 fastsætter samme rammer for bebyggelse, som da der sidst eksisterede en kommuneplanramme for området.

BORGERINDDRAGELSE

Kommuneplantillægget var i offentlig høring i perioden den 04.01.2018 til den 01.03.2018.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig og regional planlægning

Det vurderes, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med overordnet statslig planlægning og den regionale udviklingsstrategi.

Grundvandsinteresser

Rammeområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Da der er spildevandskloakeret i området og der fastsættes bestemmelser i lokalplanen imod udendørs forurenende oplag, vurderes grundvandet ikke at blive påvirket af øget erhvervsaktivitet på ejendommen.

Kystnærhedszone

Rammeområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvor der kun ønskes planlagt for anlæg i landzone, hvis der er særlige planmæssige eller funktionelle begrundelser. I dette tilfælde er ønsket at kunne udnytte den eksisterende store bygningsmasse fra den tidligere efterskole til nye formål.

Landskabeligt set er kysten ikke synlig fra området. Ved den store hovedbygning til efterskolen med store gamle træer og de omkringliggende større marker vil nyt større byggeri skalamæssigt passe ind. Især når dette placeres bag den eksisterende bebyggelse og væk fra kysten. Samtidig medfører kommuneplantillæg nr. 18 og den nye lokalplan 400-26 ikke mulighed for at bygge større bygninger i lokalplanområdet, end hvad der i forvejen var tilladt. Ny bebyggelse, der ikke bliver højere end de eksisterende bygninger, vurderes derfor ikke at skæmme indsynet fra kysten.

Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune

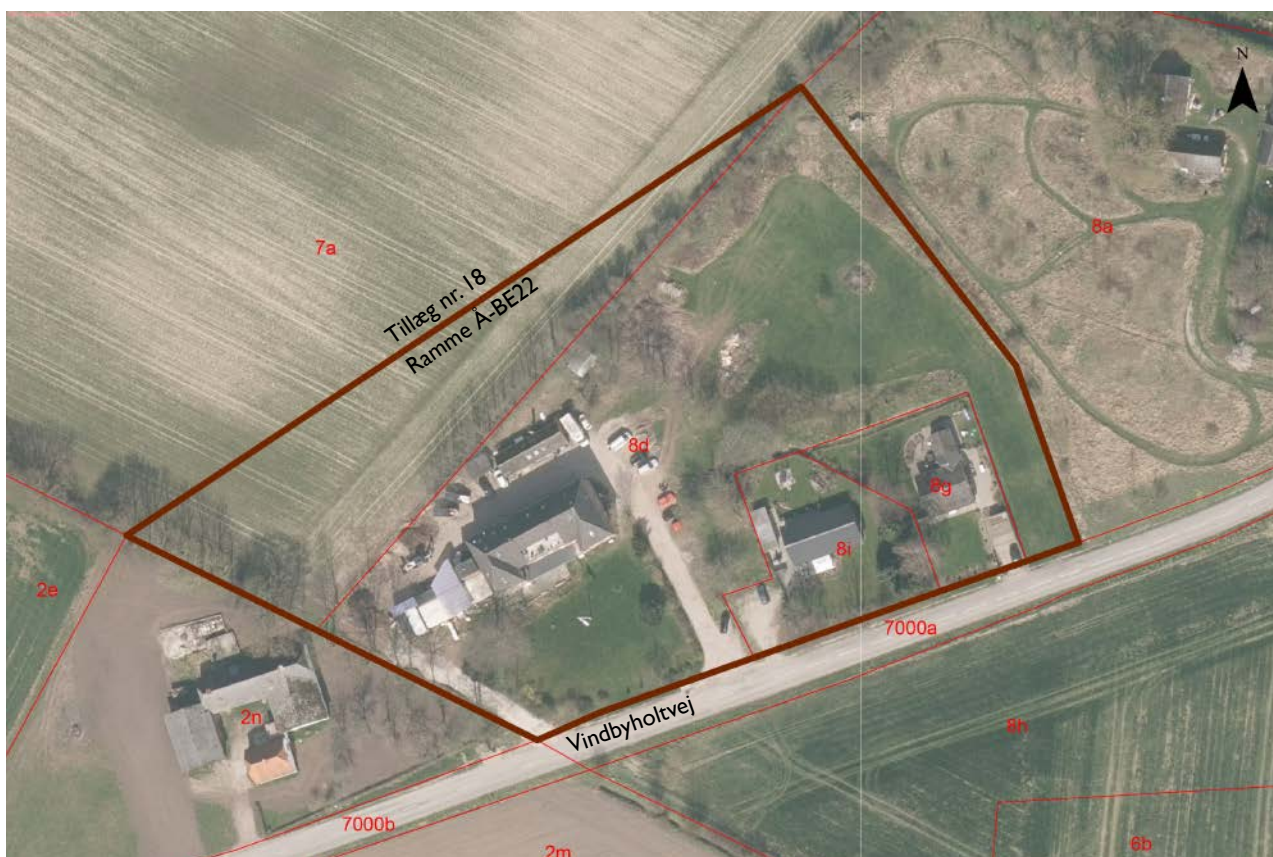
Retningslinjer

Det vurderes, at dette kommuneplantillæg er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer

Rammer for lokalplanlægning

Der udlægges et nyt rammeområde Å-BE22 - Vindbyholtvej

Områdets anvendelse fastsættes til blandet bolig og erhverv. Sådanne områder kan jf. Faxe Kommuneplan 2013 bruges til helårsboliger, miljøvenlige bymæssige erhverv og offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål, når det ikke medfører genevirkninger i form af støj, støv og lugt. Etablering af erhverv kræver en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, dog højst miljøklasse 1 – 3.



Bestemmelserne for det nye rammeområde Å-BE22 fremgår af skemaet:

Nr	Navn	Anvendelse	Bebyggelsesart	Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	Max. antal etager	Bemærkninger	Nuværende zoneforhold	Fremtidige zoneforhold
Å-BE22 (KP-13 Tillæg 18)	Vindbyholtvej	Blandet bolig og erhverv	Åben-lav bebyggelse og erhvervsformål	40	8,5 m	2		Landzone	Landzone

MILJØVURDERING

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 448 af 10. maj 2017) har til formål at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til denne lov er der foretaget en screening af kommuneplantillæggets indvirkning på miljøet.

Screeningen har vist, at kommuneplantillægget ikke vil betyde en væsentlig miljømæssig påvirkning af området eller det omgivende miljø, fordi:

- Det vurderes at produktionen, selvom der arbejdes med fedstoffer og konservering, foregår på et så begrænset, lokalt og kontrolleret niveau, at produktionen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet.
- Kommuneplantillægget fastsætter de samme rammer som tidligere har været gældende for området, ved at udlægge det til blandet bolig og erhverv.
- Muligheden for placering af ny bebyggelse udvides kun i begrænset omfang i lokalplanen og i en retning, hvor nye bygninger kommer længere væk fra vejen, kysten og naboer. Der åbnes ikke op for større bebyggelse end hvad der er muligt i dag.
- De anvendelsesmæssige ændringer i lokalplanområdet, hvormed området kan benyttes til erhverv i form af storkøkken vurderes at kunne gennemføres på en måde, så de vejledende grænseværdier for støj og lugt overholdes.
- Der er ikke væsentlige naturmæssige, geologiske eller landskabelige udpegninger, der strider mod kommuneplantillægget eller lokalplanen.
- Det er i samråd med Museum Sydøstdanmark vurderet, at et gennembrud på 25 meter af et beskyttet jorddige kan tillades uden af digets kulturhistoriske værdi forringes væsentligt.

På dette grundlag har Faxe Kommune vurderet, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering i forbindelse med tillæg nr. 18 til Kommuneplan 2013 samt lokalplan 400-26.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering er offentliggjort sammen med planforslaget. Miljøscreeningen kan rekvireres ved henvendelse til Faxe Kommune, Center for Plan og Miljø.

RETSVIRKNINGER

- Indenfor byzoner kan byrådet modsætte sig udstykninger og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.
- Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.
- Indenfor byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.
- Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til lov om planlægning vedtages Kommuneplantillæg nr. 18, endeligt.

Faxe byråd d. 11.04.2018



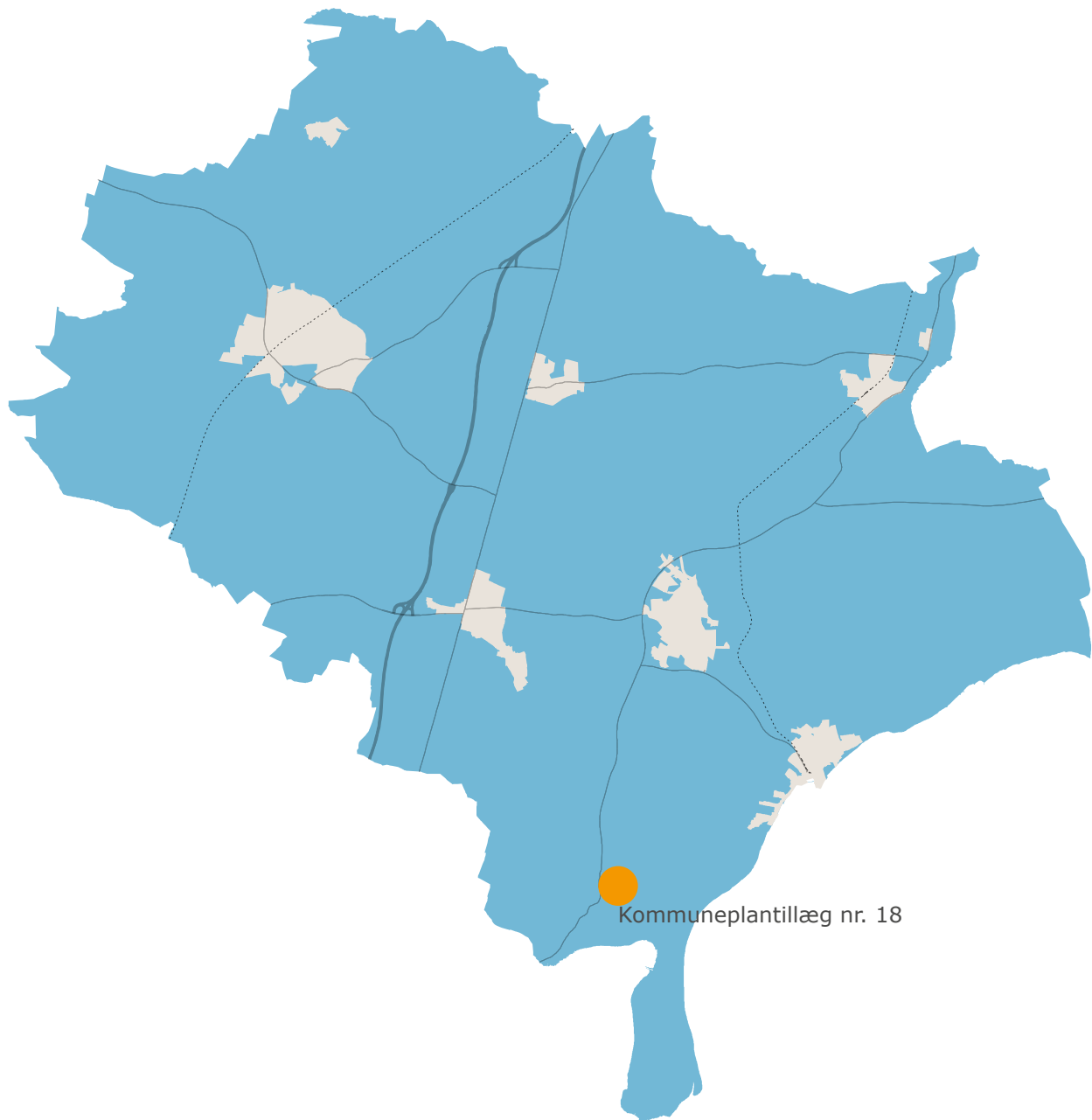
Ole Vive

Borgmester



Marianne Hoff Andersen

Direktør



Kommuneplantillæg nr. 18

