

Kommuneplantillæg nr. 26

Vedtaget den 12. december 2019

Boligområde nord for Bregentvedvej i Haslev

Offentligt bekendtgjort den 19. december 2019



LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) 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. Landzone kan fortrinsvist anvendes til jordbrug, fiskeri og skovbrug. Overførsel af areal fra landzone til byzone eller sommerhusområder 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.

Vedtagne kommuneplaner og kommuneplantillæg indberettes til plandata.dk

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 ind med dit NEM-ID på kpo.naevne-neshus.dk.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune 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.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den udenom Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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. 26

BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 26 er udarbejdet på baggrund af et ønske om, at udvikle området på Bråbyvej 1 i Haslev til boligområde. Indtil 2018 har Haslev møbelsnedkeri haft lokaler til produktion og administration på området. Virksomheden er i dag flyttet til Jylland og derfor er ønsket at ændre områdets anvendelse til boligområde.

Kommuneplantillæg nr. 26 har til formål at muliggøre, at tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse kan etableres i 2 etager. I dag er der mulighed for byggeri i 1½ etage.

BORGERINDDRAGELSE

Planforslaget var i offentlig høring i perioden 02.09.2019 til den 28.10.2019. I forbindelse med den offentlige høring af planforslaget blev der afholdt et borgermøde. Der mødte 10 borgere frem på borgermødet og der blev primært stillet spørgsmål til etageantal og afstand til naboer. Der er indkommet et høringssvar i høringsperioden, som ligeledes primært handlede om etageantal. Høringssvaret rettede sig både mod forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

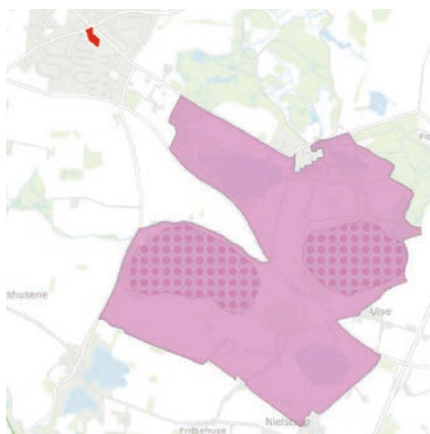
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig og regional planlægning

Kommuneplantillægget er udarbejdet i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

Grundvandsinteresser

Området ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er ikke omfattet af nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) eller af et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).



Natura 2000 område 161, Søer ved Bregentved og Gisselfeld (pink).
EU-habitatområde markeret med prikker.
Lokalplanområde markeret med rødt.

Området er udpeget til boligformål i Faxe Kommuneplan 2013 med kommuneplanramme H-B4. Områdets anvendelse ændres ikke med kommuneplantillæg nr. 26, der alene har til formål at præcisere det maksimale etageantal for forskellige bebyggelsestyper.

Internationale beskyttelsesområder og bilag IV-arter

Det nærmeste Natura 2000-fuglebeskyttelsesområde er nr. 161 "Søer ved Bregentved og Gisselfeld" umiddelbart øst for Haslev by, som ligger i en afstand på 1 km til lokalplanområdet.

Det nærmeste EU-habitatområde ligger indenfor ovennævnte fuglebeskyttelsesområde i en afstand af ca. 3 km til lokalplanområdet.

Faxe Kommune vurderer, at lokalplanområdet ikke er levested for beskyttede bilag IV-arter eller andre fredede dyr, planter eller naturtyper, da området er beliggende i bymæssig bebyggelse og har en høj befæstelsesgrad. Det vurderes, at gennemførelse af planens muligheder ikke vil påvirke beskyttede arter direkte eller indirekte.

Spildevandsplan 2016-2021 for Faxe Kommune

Kommuneplantillægget er udarbejdet i overnesstemmelse med gældende spildevandsplan.

Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune

Retningslinjer

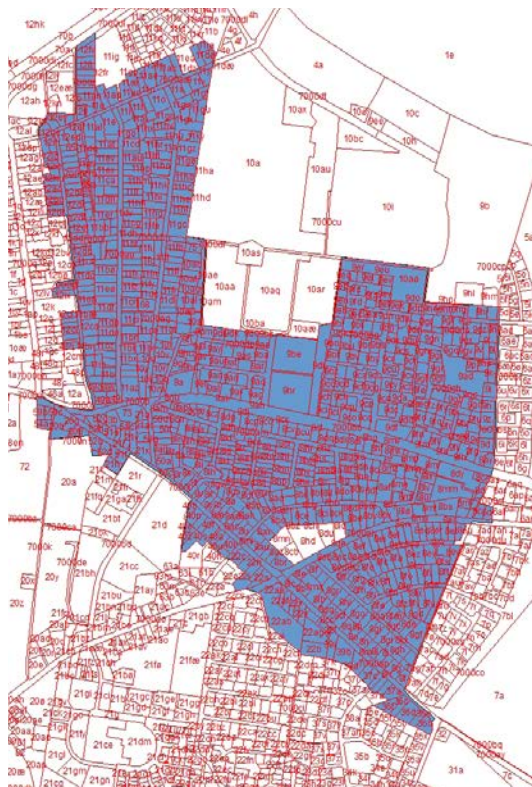
Kommuneplantillægget er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

I kommuneplan 2013 for Faxe kommune er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde H-B4.

Område H-B4 er udlagt til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt dobbelthuse. Det maksimale etageantal er fastsat til 1½. Der er for matrikel 22ab Haslev By, Haslev fastsat en maksimal bebyggelsesprocent på 50.

Nr.	H-B4
Navn	Nord for Bregentvedvej
Anvendelse	Boligområde
Bebyggelsens art	Åben-lav, tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse
Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom	Matr. nr. 22ab Haslev By, Haslev: 50
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1½
Bemærkninger	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø. Der må indrettet let erhverv (klasse 1-2) på følgende ejendomme: Ringstedvej 36 (matr. nr. 40e, 40f og 40s) Bråbyvej 1 (matr. nr. 22ab) Bregentvedvej 1A og 1B (matr. nr. 20d og 52e)
Nuværende zoneforhold	Byzone
Fremtidige zoneforhold	Byzone



H-B4. Rammens udstrækning er markeret med blå

MILJØVURDERING

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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 lokalplanens indvirkning på miljøet.

I følge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8, stk 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for de projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Kommuneplantillæggets muligheder er ikke omfattet af bilag 1 og 2.

Efter § 8, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning for området dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 26 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes, derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der ikke er internationale beskyttelsesinteresser i umiddelbar nærhed.
- Anvendelsen til boligformål fastholdes og der alene ændres på det maksimale etageantal for tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse.
- Der ingen naturmæssige interesser er indenfor planområdet, der består af eksisterende by og bymæssig bebyggelse.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering er offentliggjort sammen med planforslaget.

FREMTIDIGE RAMMER

Kommuneplanrammen ændres således at tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse kan etableres i 2 etager og åben-lav bebyggelse og dobbelthuse i 1½ etager. Desuden rettes et vejnavn til korrekt adresse i bemærkningerne og muligheden for at drive let erhverv på Bråbyvej 1 fjernes. Rammens afgrænsning fastholdes som vist på side 6.

Rammer for lokalplanlægning

Nr.	H-B4
Navn	Nord for Bregentvedvej
Anvendelse	Boligområde
Bebyggelsens art	Åben-lav, tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse
Max., bebyggelses% for den enkelte ejendom	Matr. nr. 22ab Haslev By, Haslev: 50
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	Åben-lav og Dobelthuse: 1½ etage Tæt-lav bebyggelse (rækkehuse): 2 etager
Bemærkninger	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø. Der må indrettet let erhverv (klasse I-2) på følgende ejendomme: Bregentvedvej 36 (matr. nr. 40e, 40f og 40s) Bregentvedvej 1A og 1B (matr. nr. 20d og 52e)
Nuværende zoneforhold	Byzone
Fremtidige zoneforhold	Byzone

RETSVIRKNINGER

Forslaget til kommuneplantillægget har ingen direkte retsvirkning overfor de ejendomme, som er omfattet af tillægget. Først når tillægget er vedtaget og dermed en del af kommuneplanen, indtræder følgende 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. 26 endeligt.

Faxe byråd d. 12.12.2019



Ole Vive
Borgmester



Thomads Knudsen
Direktør

