



Kommuneplantillæg nr. 36

Boliger ved Præstøvej i Faxe

Endeligt vedtaget den 10.09.2020

-Offentligt bekendtgjort den 23.09.2020



LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01. juli 2020 med senere ændringer) samler alle reglerne om fysisk planlægning.

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. 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 <https://naevneneshus.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. 36

BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 36 er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om, at kunne etablere boliger i 2 etager på Præstøvej i Faxe. Ønsket er fremkommet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 100-65 Bolig- og centerområde ved Præstøvej og Rønnedevej i Faxe. For at lokalplan 100-65 kan give denne mulighed, kræver det at der udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2013.

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for etageboliger og at ændre det maksimale etageantal fra 1½ etage til 2 etager i kommuneplanens rammeområde F-B3.

BORGERINDDRAGELSE

Planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger, sideløbende med forslag til lokalplan 100-65.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig og regional planlægning

Kommuneplantillægget er udarbejdet i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

Grundvandsinteresser

Planområdet ligger indenfor området med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indenfor nitrattfølsomt indvindingsopland (NFI) jf. Bekendtgørelse nr. 1153 af 18. november 2019 om udpegning af drikkevandsressourcer.

Gældende kommuneplanramme F-B3 udlægger området til boligformål, denne anvendelse fastholdes. Kommuneplantillægget ændrer alene på bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal og at der kan etableres etageboliger. Det vurderes ikke at give anledning til øget risiko for forurening af grundvandet.

Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune

Retningslinjer

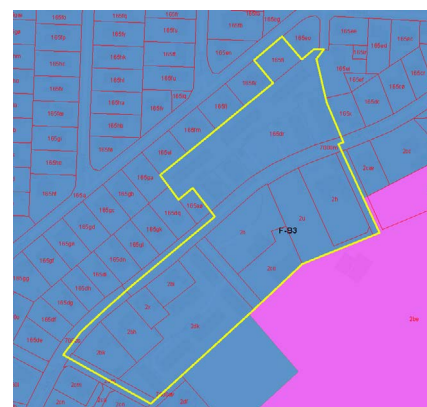
Kommuneplantillæg nr. 36 er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer

Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplantillægget omfatter rammeområde F-B3.

Med dette kommuneplantillæg fastholdes rammens geografiske udstrækning og ændringen består i at anvendelsen udvides til også at omfatte etageboliger i 2 fulde etager. Bebyggelsesprocenten for etageboliger fastsættes til 40 %.

På næste side fremgår den gældende kommuneplanramme F-B3, ændringer fremgår med rødt.



Rammeområde F-B3

Gældende og fremtidig kommuneplanramme

Nr.	Navn	Anvendelse	Bebyggelsesart	Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	Max antal etager	Bemærkninger	Nuværende zoneforhold	Fremtidige zoneforhold
F-B3 Gældende (som i kommuneplan 2013)	Dalgårdsparken/ Savværksvej	Boligområde	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelhuse	Åben-lav: 35		Åben-lav: 1½	Områder skal fremover skifte anvendelse fra erhvervsområde til boligområde	Byzone	Byzone
F-B3 (Fremtidig)	Dalgårdsparken/ Savværksvej	Boligområde	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelhuse og etageboliger.	Åben-lav, tæt-lav bebyggelse i 1 etage og dobbelhuse: 35 Etageboliger og tæt-lav bebyggelse i 1½ etage: 40		Åben-lav, tæt-lav og dobbelhuse: 1½ Etageboliger: 2	Områder skal fremover skifte anvendelse fra erhvervsområde til boligområde	Byzone	Byzone

Natura2000 naturbeskyttelsesområder, og bilag IV arter

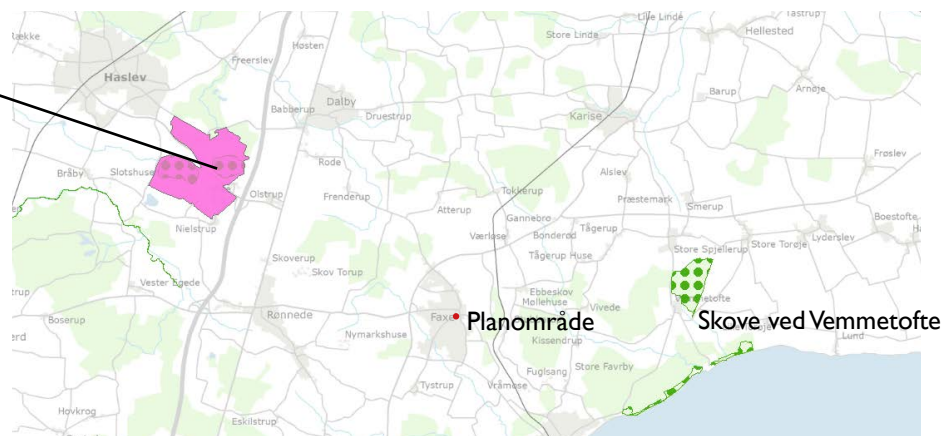
Jf. BEK 1383 af 26.11.2016 (Administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter) § 7, skal der i planforslagets redegørelse fremgå en vurdering af, om planforslaget har væsentlig indvirkning på internationale beskyttelsesområder og/eller bilag IV-arter.

Kommuneplantillæg nr. 36 fastholder anvendelsen til boligformål. Planområdet er beliggende i den eksisterende by og der inddrages ikke nye arealer i planlægningen. Der er ingen grønne eller rekreative arealer ud over de private haver indenfor lokalplanområdet og der udlægges ikke nye grønne arealer.

Der er ikke registreret beskyttede naturområder eller bilag IV-arter indenfor området eller i umiddelbar nærhed. De nærmeste Natura 2000 områder er *Søer ved Bregentved og Gisselfeld* med habitatområdet *Sø Torup Sø* ca. 8 km fra planområdet. *Skove ved Vemmetofte* ca. 6 km fra planområdet (se kort nedenfor). Planområdet består af og er omgivet af bymæssig bebyggelse. På baggrund af ovenstående, vurderes det at realisering af planen ikke har væsentlig påvirkning af Natura2000 naturbeskyttelsesområder eller bilag IV-arter.

Natura 2000: Søer ved Bre-
gentved og Gisselfeld

Habitatområde: Sø Torup
Sø og Ulse Sø



Kort over Natura 2000 og habitatområder

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 kommuneplantillæggets 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 anlæg der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for anlæg der er 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.

Dette kommuneplantillæg omfatter en mindre del af den eksisterende Faxe by. Den gældende anvendelse fastholdes og der inddrages ikke nye arealer i planlægningen. Der er tale om mindre ændringer der muliggør etablering af etageboliger med 2 fulde etager.

Kommuneplantillæg nr. 36 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 planlægges for et mindre område på lokalt plan i et allerede udbygget byområde.
- Der er tale om mindre ændringer i forhold til gældende planlægning idet anvendelsen fastholdes.
- Der ingen naturmæssige interesser er i området eller i umiddelbar nærhed.

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

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 planlægningen vedtages Kommuneplantillæg nr. 36 endeligt.

Faxe Byråd d. 10.09.2020



Ole Vive
Borgmester



Thomas Knudsen
Direktør

