

## TILLÆG NR. 4 TIL FAXE KOMMUNEPLAN 2013

### Baggrund

Projektudvikler har et ønske om at opføre en ny dagligvarebutik i Faxe Ladeplads. Butikken skal erstatte den eksisterende SuperBrugsen på Faxevej i Faxe Ladeplads, der i dag driver forretning i utidssvarende lokaler.

Planområdet (lokalplan 300-44) er i følge Kommuneplan 2013 beliggende i byzone i rammeområderne FL-C1 (Centerområde 'Faxe Ladeplads Bymidte') og FL-R5 (Rekreativt område 'Ferieområde ved Rosendalsvænget'. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, da en dagligvarebutik falder uden for kommuneplanens rammer for rekreative områder. Derfor er der sideløbende med lokalplan 300-44 udarbejdet nærværende kommuneplantillæg, som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

### Ændringer

#### Justering af rammeområde FL-C1

Med tillæg nr. 4 udvides rammeområde FL-C1 (Centerområde 'Faxe Ladeplads Bymidte') fra ca. 4 ha til ca. 4,3 ha. Nuværende rammeområde FL-C1 og fremtidigt rammeområdet FL-C1 fremgår af kort side 23.

Rammebestemmelserne vil blive ændret med en tilføjelse om, at rammen kan benyttes til detailhandel i overensstemmelse med de generelle rammebestemmelser for detailhandel samt at bebyggelsesprocenten på 65 er gældende for kommuneplantillæggets område som helhed. Herudover er max. bygningshøjde ændret fra 8,5 m til 9 m. Rammebestemmelserne fremgår på side 29.

Med tillæg nr. 4 aflyses samtidig del af rammeområde FL-R5.

### Detailhandel

Den nye dagligvarebutik er beliggende i Faxe Ladeplads' bymidte inden for detailhandelszonen, hvilket er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, hvor detailhandel skal begrænses til det centrale byområde med henblik på at stimulere til en samling af butikkerne.

### Kystnærhedszonen

Planområdet er placeret inden for kystnærhedszonen og der er derfor taget hensyn til bebyggelsens placering, så denne placeres i den eksisterende bymæssige bebyggelse. Samtidig er der gennem planlægningen fastsat maksimale bygningshøjder og etageantal samt begrænsninger i materialevalg. Desuden er bebyggelsen set fra kysten sløret af beplantningen/træerne fra det rekreative område syd og vest for planområdet. Kystens landskabelige karakter og kigget fra havet påvirkes derfor ikke af planlægningen.

### Kulturmiljø

Planområdet er jf. Kommuneplan 2013 placeret i et udpeget kulturmiljø.

Historisk opstod Faxe Ladeplads som følge af udskibning af kalk midt i 1800-tallet. Senere i 1890'erne blev byen styrket økonomisk,

da det københavnske borgerskab begyndte at ligge på landet om sommeren. Afgrænsningen af kulturmiljøet følger i store træk det bebyggede miljø fra starten af 1900-tallet. Inden for afgrænsningen findes bygninger der vidner om byens storhedstid.

Det er vigtigt for Faxe Ladeplads, at der etableres en tidssvarende dagligvarebutik i midtbyen, for at understøtte forretningsliv, bosætning og turisme. For at indpasse dagligvarebutikken i det historiske miljø som helhed afstemmes bebyggelsen i forhold til den lokale byggeskik i bl.a. materialevalg og proportioner. Desuden er parkerings- og manøvrearealer tilbagetrukket fra Hovedgadens facadelinje samtidig med at de er så vidt muligt er "gemt" bag eksisterende bebyggelse på Hovedgaden. På den måde vil parkerings- og manøvrearealet virke mindre dominerende for Faxe Ladeplads' bymidte.

### **Grundvandsinteresser**

Det område kommuneplantillægget vedrører ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Samtidig vurderes det, at de ændringer, som følger af kommuneplantillæg nr. 4, ikke vil betyde en øget trussel af grundvandsressourcen.

### **Miljøscreening**

I forbindelse med udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg er der i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" gennemført en screening, der vurderer kommuneplantillæggets indvirkning på miljøet.

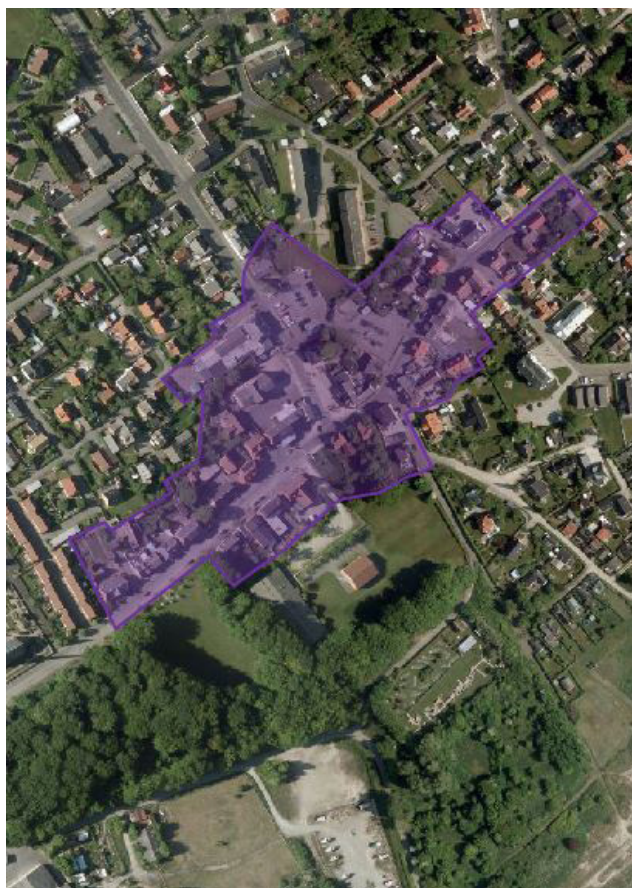
På baggrund af screeningen har Byrådet vurderet, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013.

Miljøscreeningen kan rekvireres ved henvendelse til Faxe Kommune Center for Erhverv og Udvikling.

**Rammebestemmelser FI-C1**

FL-C1	Bebyggelsens art	Max bebyggelse	Max bygningshøjde	Max antal etager	Bemærkninger
KP13	Centerformål herunder virksomheder inden for administration, offentlig/privat service, hotel, restauration mv. samt offentlige og kulturelle formål. Boligformål: etageboliger, åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse.	65%  (for området som helhed)	9 m	21/2 etager	Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø. Den historiske del af Faxe Ladeplads er bl.a. behandlet i publikationen "24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt" udgivet af Storstrøms Amt 2005. Fremtidig udvikling:  Parkeringspladser bør flyttes væk og Torv i krydset Hovedgaden/ Faxevej indrettes med udecafé. Bymidten skal således fortsat fungere som centrum for butik - og serviceforsyningen og det skal tilstræbes, at denne del af Faxe Ladeplads gøres mere attraktiv. Der er mulighed for at indrette butikker, da området ligger i detailhandelszone. Se i øvrigt generelle rammebestemmelser for detailhandel, afsnit 2.3

**Kommuneplan 2013**



**Tillæg nr. 4**



## Vedtagelsespåtegning

I henhold til lov om planlægning vedtages kommuneplantillæg nr. 4 endeligt.

Faxe Byråd, den 10. september 2015

  
Knud Erik Hansen  
Borgmester

  
Kirsten Jacobsen  
Direktør