



## Kommuneplantillæg nr. 40

## Ændret afgrænsning af rammeområde F-O3

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, 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](http://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.naevneshus.dk](http://kpo.naevneshus.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://naevneshus.dk/>.

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



## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40

### BAGGRUND OG FORMÅL

Det er besluttet at sælge kommunens bygning på Ny Strandvej 1b i Faxe, da den ikke længere skal anvendes til offentlig institution.

Ejendommen ligger i et område, som fastlægger anvendelsen alene til offentlige formål, sociale institutioner, samt rekreativt grønt område. Der er derfor behov for at få ændret planerne for området således, at bygningsmassen med tilhørende haveareal kan sælges til andre formål, som for eksempel boliger eller liberale erhverv.

Bebyggelsen på Ny Strandvej 1b vurderes at være velegnet til indretning af boliger eller serviceerhverv og liberale erhverv og der vil kunne meddeles en landzonetilladelse til disse formål, ved at udarbejde et kommuneplantillæg, der ophæver kommuneplanrammen til offentlige formål for bygningen, med tilhørende haveareal, på Ny Strandvej 1b.

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 40 følger forslaget om at ophæve lokalplan nr. 100 – 8 for Faxe øst.

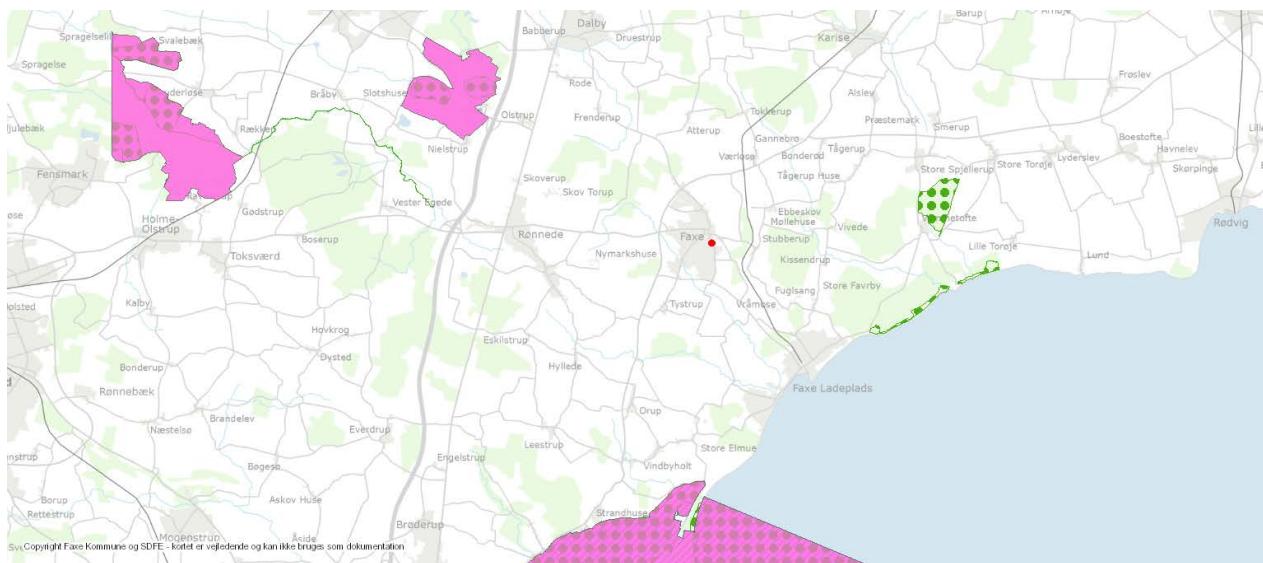
### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

#### Statslig og regional planlægning

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

#### Internationale beskyttelsesområder

Området ligger mindst 6 km. Fra nærmeste Natura 2000 område ved Vemmetofte. Det vurderes ikke, at den ændrede anvendelse af ejendommen vil få betydning for Natura 2000 området.



Figur 1)  
Rød prik = planområdet  
Lilla flade = EF Habitatområde  
Grønne prikker = Fuglebeskyttelsesområde  
Sort skravering = Ramsar område

#### Bilag IV-arter

Den ændrede anvendelse af den eksisterende ejendom vurderes ikke at kunne påvirke bilag VI arter.

#### Grundvandsinteresser

Ejendommen ligger i område med særlige drikkevandsinteresser. Det vurderes at ophævelsen af lokalplanen, og ændringen af kommuneplanen, ikke vil betyde en øget trussel for grundvandsressourcen.

### Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune

#### Retningslinjer

Det vurderes, at dette kommuneplantillæg er i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplan 2013.

#### Rammer for lokalplanlægning

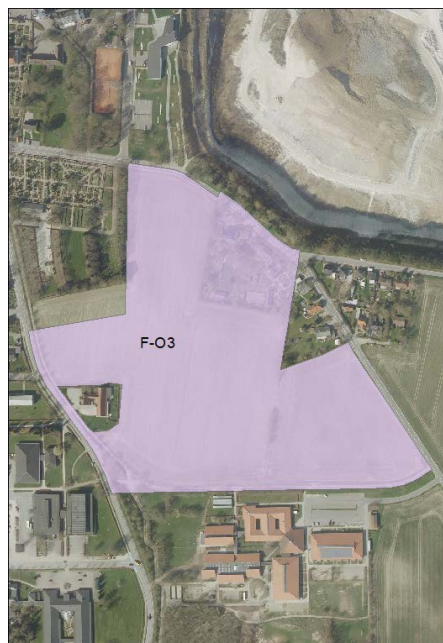
Da området ikke længere skal anvendes til sociale institutioner, udtages denne anvendelse.

Anvendelsen af rammeområde F-03 vil herefter alene være rekreativt grønt område i overensstemmelse med fredningskendelse fra 1947 (der siden er revideret i 1981). Formålet med fredningen er, at bevare udsigten over arealet og give mulighed for et rekreativt område.

Kommuneplantillægget sigter her ud over alene på, at udtage bygningen og havearealet på Ny Strandvej 1b af rammeområde F-03.



Figur 2)  
Rammeområde F-O3 i kommuneplan  
2103



Figur 3)  
Rammeområde F-O3 efter vedtagelsen  
af tillæg nr. 40.

## MILJØVURDERING

I forbindelse med forslag til kommuneplantillæg nr. 40 er der gennemført en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Ændringen i kommuneplanen vurderes at være en mindre ændring på lokalt plan, som ikke kan påvirke miljøet, og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om udarbejdelse af en miljørapport.

Beslutningen om ikke at udarbejde en miljørapport for forslaget til kommuneplantillæg nr. 40 kan på klages til Planklagenævnet.

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 planlægning vedtages Kommuneplantillæg nr. 40 endeligt.

Faxe Byråd d. 10.09.2020



Ole Vive  
Borgmester



Thomas Knudsen  
Direktør

