

Faxe kommune

Lokalplan vedtaget 19. marts 2008

Lokalplan 100-57

»Faxe Erhverv Nordvest« - et blandet erhvervsområde i Faxe by



Beplantningsbæltet langs Køgevej



Bryggeriets energicenter



Bryggeriet set fra Vinkelvej



Lokalplan 100-57
Faxe Erhverv Nordvest

Lov om planlægning

Lov om planlægning samler alle reglerne om fysisk planlægning. Loven trådte i kraft den 1. januar 1992. Gældende love er ved udarbejdelsen af denne lokalplan Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21/06/2007.

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 – byrådet har dog mulighed for at gøre visse undtagelser. Landzone kan fortrinsvis anvendes til jordbrug, fiskeri og rekreation. Overførsel af areal fra landzone til byzone eller sommerhusområde kan kun ske ved lokalplan.

Kommuneplan

Kommuneplanerne fra Haslev, Rønnede og Fakse Kommuner udgør en samlet plan for hele Faxe kommunes udvikling. Planerne er desuden en oversigt over, hvor der fremover skal være boliger, erhverv, grønne områder, veje osv. I kommuneplanernes rammedel fastlægges det overordnede indhold for lokalplanerne. Byrådet skal arbejde for, at kommuneplanerne gennemføres.

Lokalplan

Lokalplanen (eller byplanvedtægten) er den detaljerede plan for anvendelsen og udseendet af et givet, mindre område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om bygningers anvendelse, deres udformning og placering. Vedtagne lokalplaner tinglyses på de ejendomme, der omfattes.

Byrådet har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan – og kan i et vist omfang dispensere fra lokalplaners bestemmelser.

Der skal tilvejebringes lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigter i og indflydelse på planlægningen.

Byrådet kan inddrage offentligheden, før der udarbejdes forslag til en lokalplan. Et planforslag skal fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger, inden det kan vedtages endeligt. I denne periode kan enhver indsende kommentarer eller indsigelser til indholdet af planforslaget.

Klagevejledning i forhold til Lov om planlægning og Lov om miljøvurdering

Byrådets afgørelser i forbindelse med forslag til og vedtagelse af planforslag kan påklages til Naturklagenævnet. Der kan kun klages over retlige spørgsmål, som f.eks. overholdelse af procedureregler, gyldigheden af bestemmelser i planen osv. Der kan ikke klages over hensigtsmæssigheden og indholdet i planen.

Byrådets afgørelser i forbindelse med beslutninger om planforslaget skal miljøvurderes, evt. omfang af miljøvurderingen, manglende eller utilstrækkelig efterfølgende redegørelse og inddragelse af offentligheden kan påklages til Naturklagenævnet.

Klagen skal sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk og klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage. Der opkræves ikke et gebyr for klager jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer, dette gælder kun klager i henhold planloven.

Eventuelle søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven og lov om miljøvurdering, skal være anlagt inden 6 måneder, efter at afgørelsen er meddelt.

*Lokalplanen er udarbejdet af Byplan-
tegnestuen as v/ Peter Juel Jeppesen
MAA i samarbejde med Planafdelingen
i Faxe kommune, 2007-08.*

Lokalplan 100-57

»Faxe Erhverv Nordvest«

Et blandet erhvervsområde i Faxe by

Faxe kommune

vedtaget 19. marts 2008

Indhold:

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Hidtidig udvikling	6
Indholdets af den ny lokalplan	11
Forholdet til anden planlægning	13
Vejledende miljøklasser og beskyttelsesafstande	18

Tre bevaringsværdige ejendomme:

Nikoline og Conrad Nielsen Hus	22
Rasmus Svendsens Skole	24
Faxes' gamle el-værk, Nygade 3	26

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål	28
2. Lokalplanens område, opdeling og zonestatus	28
3. Områdets anvendelse	28
4. Udstykning	29
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	29
6. Bebyggelsens omfang og placering	31
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	33
8. Ubebyggede arealer	33
9. Skiltning	35
10. Miljø og teknik	35
11. Forudsætninger for bebyggelsens ibrugtagen	36
12. Grundejerforening	36
13. Bevaringsværdig bebyggelse	37
14. Ophævelse af lokalplaner	37
15. Lokalplanens retsvirkninger	37
16. Vedtagelsespåtegning	38

Kortbilag: målforhold gælder for A3 størrelse

nr. 1 Matrikelkort og lokalplanafgrænsning, mål 1:5000	39
nr. 2 Nuværende forhold, mål 1:5000	40
nr. 3 Delområder, anvendelse og retningsgivende udstykningsplan, 1:5000	41
nr. 4 Udsnit af kortbilag nr. 3, m. afgrænsning af bufferzone, mål 1:2500	42

Kommuneplantillæg nr. 43 til Faxe Kommuneplan 1994-2001



Erhvervsområderne i Faxe Nordvest mod henholdsvis nordøst og nordvest



Lokalplan 100-57

»Faxe Erhverv Nordvest«

Et blandet erhvervsområde i Faxe by

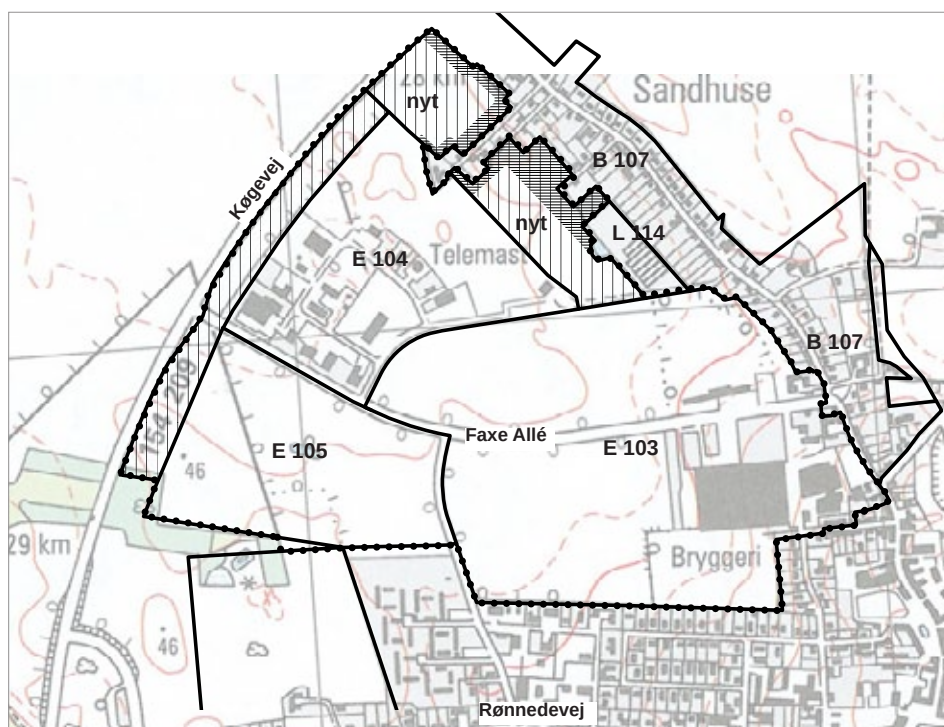
Faxe kommune

vedtaget 19. marts 2008

Rammeinddelingen i Faxe nordvest iflg. kommuneplan for Faxe kommune 1994-2001. Med priklinie er vist afgrænsningen af den nye lokalplan 100-57.

Med lodret skravering er vist arealer, som er nye til erhvervsformål i forhold til den gældende Kommuneplan 1994-2001 og som indgår i Kommuneplantillæg nr. 43.

En del af disse arealer (vist med tæt skravering) kan som beskrevet i det følgende ikke bebygges, men skal anvendes som bufferzone/ grøn zone for bydelen.



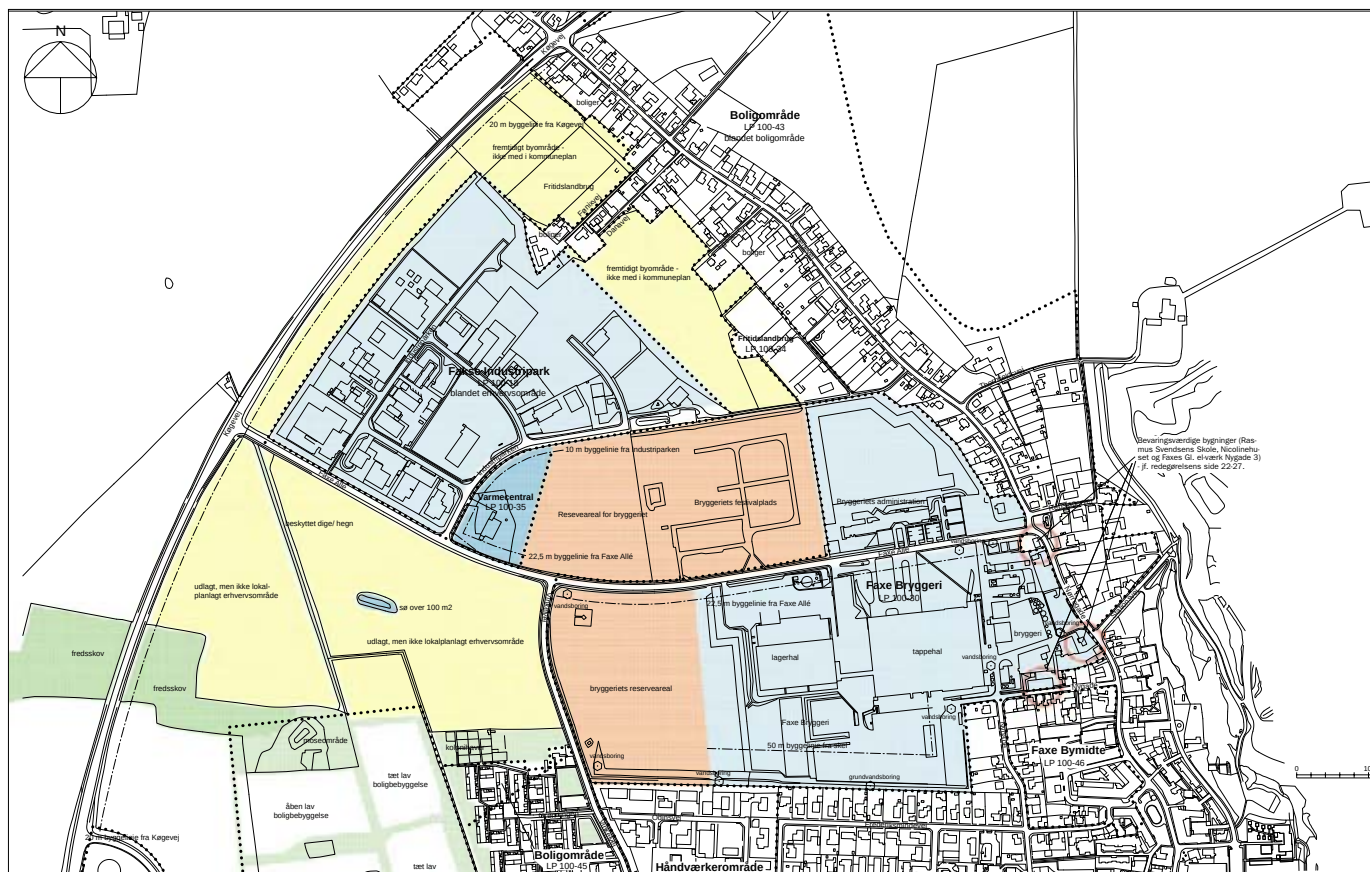
Lokalplanens baggrund og formål

Det store erhvervsområde »Faxe Erhverv Nordvest« omkring Faxe Allé (tidligere Nygårdsvej) og Vinkelvej er på ialt næsten 107 ha. Området har indgået i kommunens planlægning siden 1970'erne og er blevet lokalplanlagt i etaper. Af de 107 ha er ca. 80 ha fastlagt med lokalplanerne 100-18, 100-30 og 100-35, og der resterer idag ca. 27 ha, som nu lokalplanlægges med lokalplan 100-57.

Hensigten med lokalplan 100-57 er at samle de hidtidige lokalplaner til én - og at supplere med nye arealer syd for Faxe Allé og nord for Industriparken. I lokalplan 100-57 indgår den næsten udbyggede Industripark med ca. 30 ha, bryggeriets arealer med ca. 53 ha og nye erhvervsområder syd for Faxe Allé med 17 ha og mindre afrundende arealer mod nordøst på ca. 7 ha.

Syd for Faxe Allé langs Køgevej udlægges et nyt erhvervsareal (rammeområde E 105) med samme karakter som Faxe Industripark, men uden mulighed for boliger. Desuden udlægges særlige erhvervsområder som bufferzoner (miljøzoner) de steder, hvor nye erhvervsarealer kommer til at støde op til nuværende eller kommende boligområder i Faxe by. Disse miljøzoner, udlægges til virksomhedstyper med lav miljøbelastning. De udgør arealer på ialt ca. 11 ha.

Det skal bemærkes at syd for lokalplan 100-57 ligger byens ældste erhvervsområde (lokalplan 100-1) fra 3. juni 1966, som idag er helt udbygget med mange mindre håndværksvirksomheder og boliger - i en blanding. Dette område (be-



Lokalplan 100-57 samler de hidtidige lokalplaner 100-18, 100-30 og 100-35 til én ny lokalplan for den erhvervsmæssige udvikling i Faxe Nordvest.

Her er vist eksisterende lokalplaner og kommuneplanrammer. Mål ca. 1:10.000

nævnt E102 i Fakes kommuneplan 1994-2001) berøres ikke af lokalplan 100-57 og de byggelinier, som idag findes i lokalplan 100-30 langs lokalplan 100-1, opretholdes.

Erhvervsområdernes hidtidige udvikling

Erhvervsområderne i Faxe Nordøst er udbygget af Faxe Bryggeri siden begyndelsen af 1960'erne fra Nørregade og ud langs Nygårdsvej med produktions- og tappehaller. Fra midten af 1980'erne blev Køgevejen ført vest om byen og samtidig blev Faxe Industripark anlagt nord for Faxe Allé (Nygårdsvej) til Fønixvej.

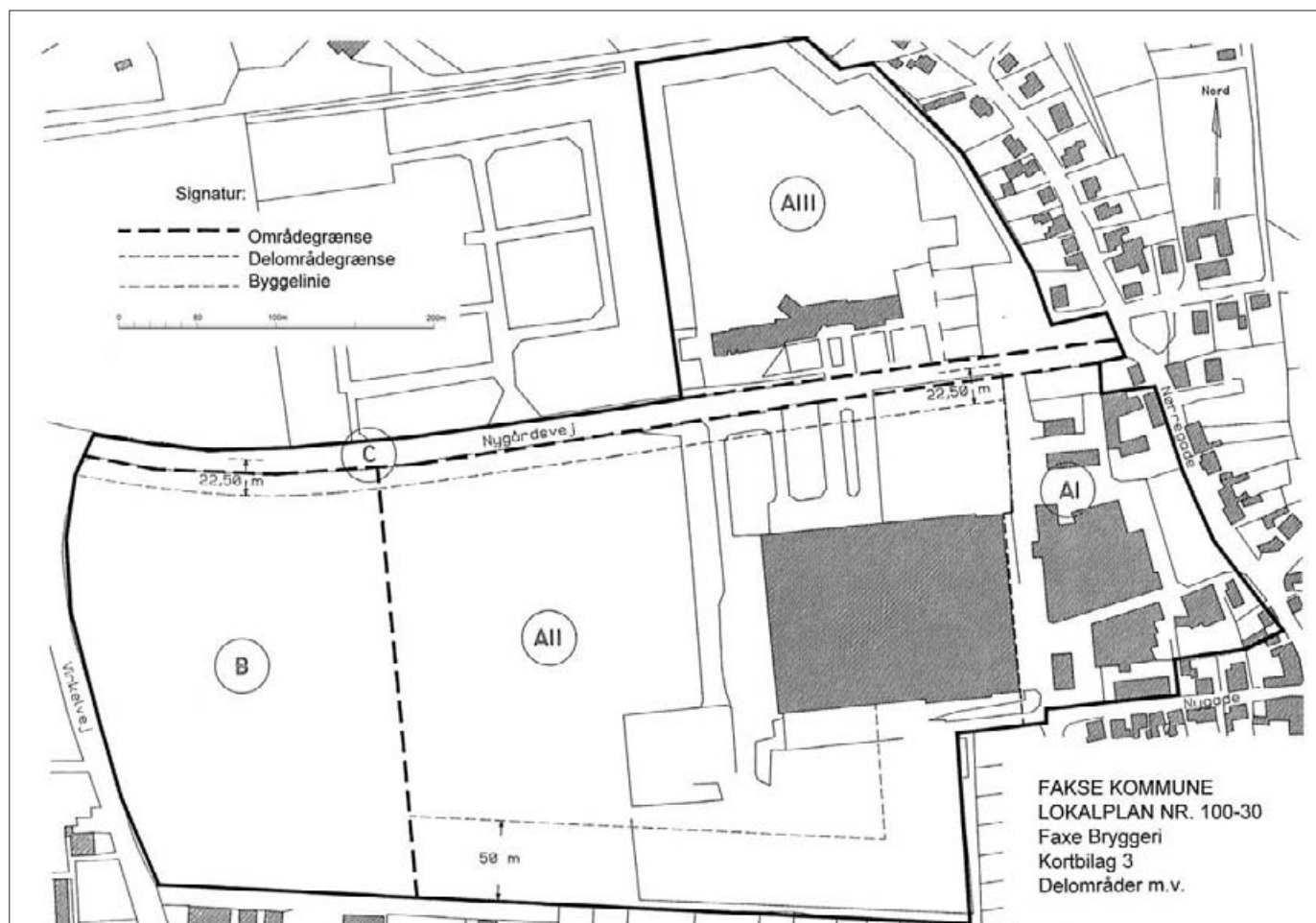
Udbygningen af Faxe bryggeri er sket succesivt fra øst mod vest således, at produktionsanlæg og tapperier ligger syd for Faxe Allé, mens administrationen ligger nord for. Længst mod vest ved hjørnet af Faxe Industripark og Faxe Allé blev i slutningen af 1990'erne opført et kombineret vandværk og kraftstation til bryggeriet. Dette område som er opført indenfor rammerne af lokalplan 100-35

Bryggeriområdet set fra Vinkelvej i østlig retning. Bag volden til højre ligger det blandede erhvervs- og boligområde 100-1 fra 1966, som ikke berøres af lokalplan 100-57.



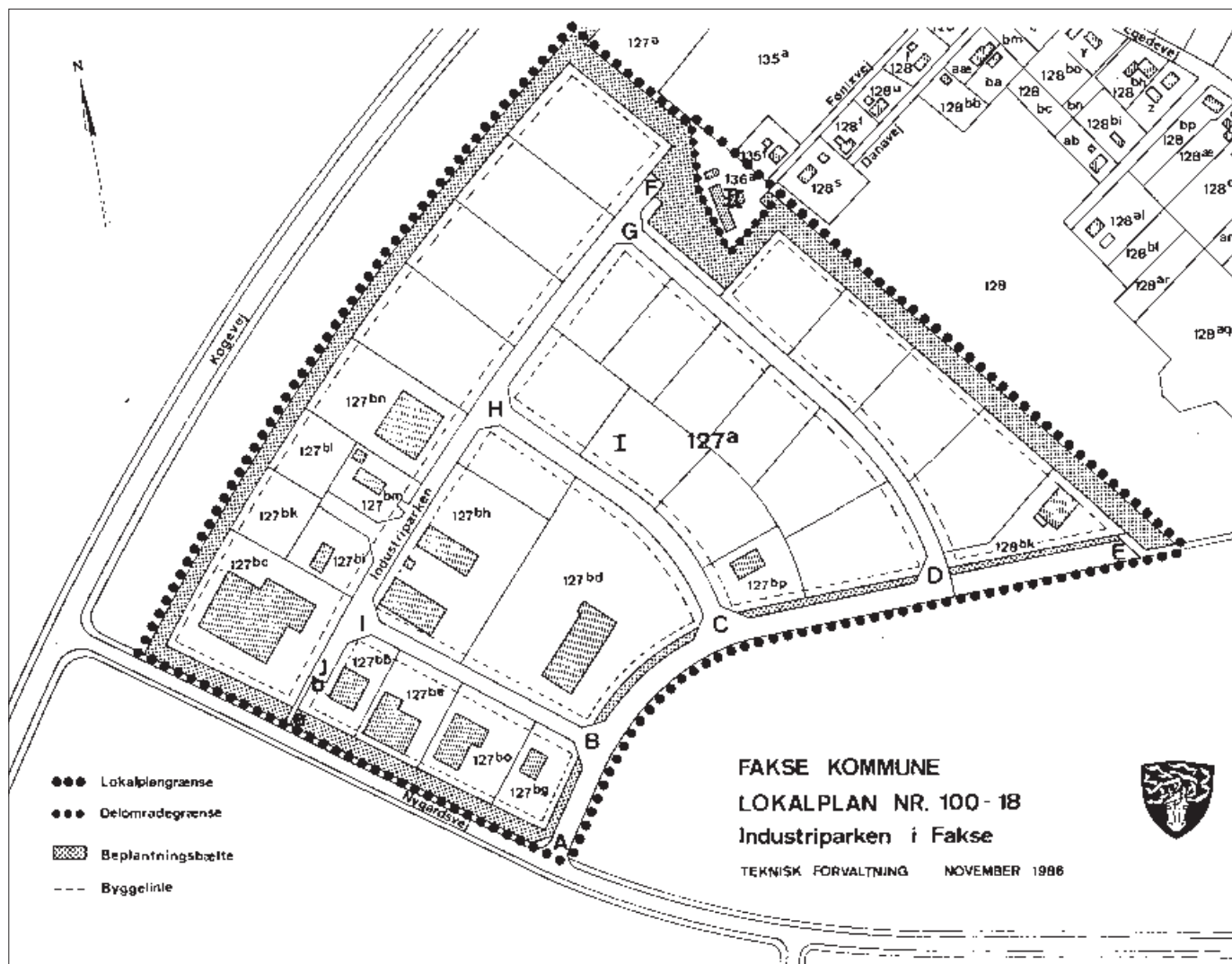


Flyfoto set mod nord (jan. 2007) med det store bryggerikompleks mellem Nørregade og Faxe Allé. Til venstre Faxe Industripark. Herunder lokalplan nr. 100-30, fra 1997 med bryggeriets forskellige byggelinier og arealudlæg. AI er produktions- og tappehaller, mens AIII er administration. B er reserveareal.



og er endnu kun ca. halvt udfyldt med bygninger.

Bryggeriet, som idag har skiftet navn til Royal Unibrew, råder stadig over relativt store ubebyggede arealer (A4 og A5 på ca. 25 ha se kort side 11), som er benævnt reservearealer.



Kortbilaget fra Lokalplan nr. 100-18, 30. september 1987 med industriparkens vej-system, udstykning og forskellige beplantningsbælter.

Faxe Industripark er udbygget siden slutningen af 1970'erne som et traditionelt håndværker- og erhvervsområde med den første lokalplan 100-6 fra 1977. Der findes idag en lang række virksomheder indenfor handel, transport og produktion og området er idag næsten helt udbygget. Grundstørrelserne varierer fra 1.200 til 4.000 m². En revision af planen i 1987 sikrede et særligt sæt af hegnings- og beplantningsbestemmelser og førte til at lokalplan 100-6 fik nyt nr - 100-18. Den gamle 100-6 blev ophævet. Hegnings- og beplantningsbestemmelserne i lokalplan 100-18 sikrer at hele området blev lukket med beplantningsbælter. Der findes idag i Industriparken kun enkelte ubebyggede grunde mod nordøst. I tilknytning til ganske få af de nuværende virksomheder findes tilknyttede boliger.

I de nordøstlige dele af Industriparken mod Egedevej ligger ved Danavej og Fønixvej nogle boligområder, som støder op til Industriparken. En ejendom i den yderste ende af Fønixvej (matr. nr. 136a) blev i 1987 udtaget af erhvervsområdet for at give plads til boligformål med en afskærmningszone.

Landzonerealer mellem Industriparken og Egedevej blev fra slutningen af



Faxe Allé set mod øst med beplantningsbæltet ind mod Industriparken.
Til højre i billedet ses det eksisterende dige som er beliggende i delområderne A8 og A9.

1990'erne udlagt til et fritidslandbrug. Det skete med lokalplan 100-34, som omfatter en jordbrugsparcel på ca. 1 ha med vejadgang fra Egedevej. Dette fritidslandbrug ligger lidt uhensigtsmæssigt i forhold til den nye samlede lokalplan 100-57 som skal regulere alle erhvervsarealer i Faxe Nordvest, men lokalplan 100-34 ændres ikke. Den del af fritidslandbruget, der ligger udenfor lokalplan 100-34 (matr. nr. 127cd) ligger dog i det fremtidige erhvervsområde.

De hidtil gældende lokalplanbestemmelser i området kan kort opsummeres således:

Lokalplan nr. 100-18, Faxe Industripark (fra 1987 - opr. lokalplan 100-6, 1977):

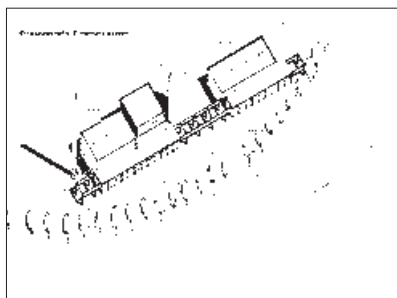
- omfatter ca. 27 ha udlagt til industri, erhvervmæssig uddannelse, lager- og værkstedsvirksomhed,
- tilladelse til enkelte boliger til indehaver eller bestyrer,
- bebyggelsesprocent maksimalt 50 på den enkelte grund,
- maksimalt 1/3 af grunden bebygget,
- maksimalt bebygget 3 m²/ m³,
- maksimal bygningshøjde 8,5 m
- grundstørrelse mindst 2.000 m² efter fastlagt udstykningsplan,
- beplantningsplan med grønne bælter som afskærmer området.

Lokalplan nr. 100-30, Faxe Bryggeri (1997):

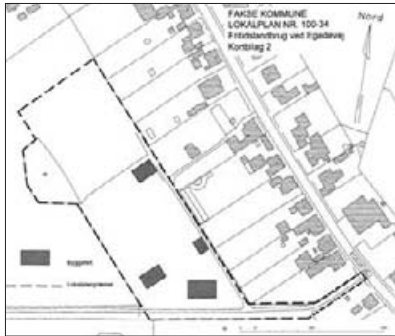
- omfatter ca. 34 ha fra Nørregade mod vest til Vinkelvej til industri og erhvervsformål, (herudover ejer bryggeriet reservearealer på ca. 17 ha)
- lokalplanområdet består af tre delområder, A - eksisterende erhverv, B - fremtidige erhverv og C - et nyt vejareal (Nygårdsvej, nu Faxe Allé),
- A-området er underdelt i tre dele til nuværende produktionsanlæg (I), lager og tapperi (II) og til administration, kontorer etc. (III),
- bebyggelsesprocenten for A og B-områderne under ét må ikke overstige 50%,
- byggelinier fastlagt 22,5 m fra vejmidte på Faxe Allé og 50 m fra skel mod syd (Odinsvej kvarteret),
- B-området til fremtidigt erhverv må ikke bebygges (før der er udarbejdet en supplerende lokalplan med en bebyggelsesplan),
- ubebyggede arealer i delområde B, samt AI og AIII må ikke anvendes til oplag,
- lokalplanen indeholder i A- og B-områder, 9 grundvandsboringer som skal beskyttes.

Lokalplan nr. 100-35 for et vandværk og kraftværk ved Faxe Bryggeri (1998):

- omfatter et areal på ca. 1,5 ha på hjørnet af Industriparken og Faxe Allé (Nygårdsvej) til tekniske anlæg,
- indkørsel til arealet skal ske fra Industriparken og ikke fra Faxe Allé,
- bebyggelsesprocent maksimalt 50,



Kortbilaget fra Lokalplan nr. 100-35, med byggelinierne langs de omgivne veje og en rejst plan af bryggeriets energicenter.



Kortbilaget fra Lokalplan nr. 100-34, med fritidslandbrugets beliggenhed, byggefelter og vejadgang.

Lokalplanområdets afgrænsning mod nord-øst ved fritidslandbruget.

- byggelinier fastlagt 22,5 m fra vejmidte på Faxe Allé og 10 m fra skel mod Industriparken,
- maximal bygningshøjde 8,5 m for kontorer, 12 m for værksteder og 16 m for varmetanke,
- det bemærkes i lokalplanen at der på naboarealerne findes 9 grundvandsboringer som skal beskyttes.

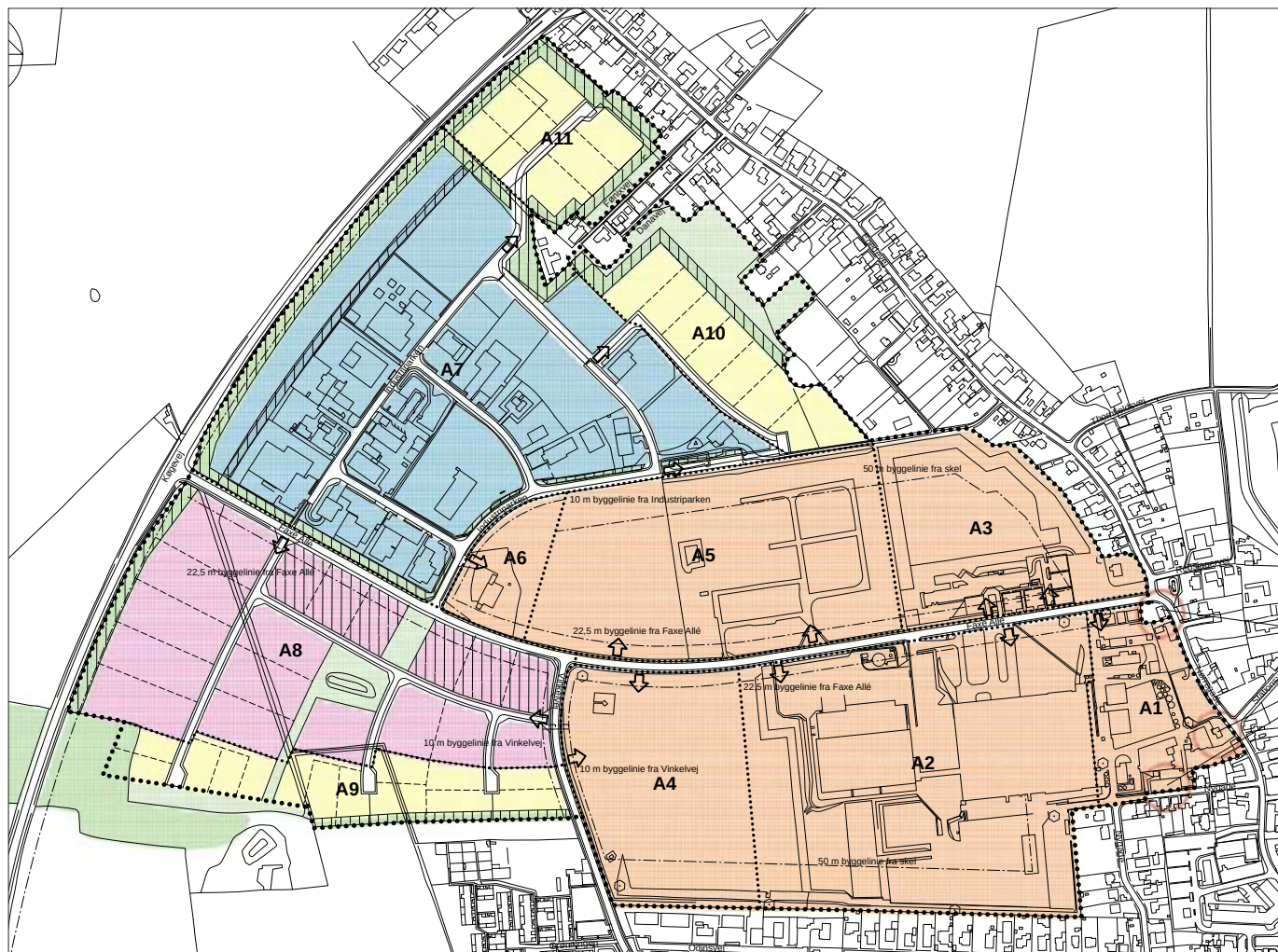
Lokalplan nr. 100-34 for et fritidslandbrug ved Egedevej (1998):

- omfatter ca. 1 ha udlagt til fritidslandbrug med mulighed for mindre husdyrhold,
- tilladelse til opførelse af en bolig i 1 1/2 etage opført i træ eller mursten - med et bebygget areal på 140 m² + diverse skure, garager og staldbygninger på ialt indtil 360 m²,
- maximal bygningshøjde 8,5 m,
- vejadgang skal ske fra Egedevej.



Herunder ses den nordlige del af lokalplanområdet, set mod nordvest.





Lokalplan 100-57 samler de hidtidige lokalplaner 100-18, 100-30 og 100-35 og en række nye arealer syd for Faxe Allé og nord for Industriparken - til en ny lokalplan 100-57 for den erhvervsmæssige udvikling i Faxe Nordvest. Mål ca. 1: 8.000

Indholdet i den ny lokalplan 100-57

Lokalplan 100-57 samler de hidtidige erhvervslokalplaner nordvest for Faxe bymidte og fastlægger bestemmelser for udbygning af de nuværende arealreserver. Det gælder dem syd for Faxe Allé langs Køgevej og dem nord for Industriparken omkring Fønixvej, samt bryggeriets reservearealer.

Lokalplanen er opdelt i 11 delområder, hvoraf A1, A2, A3, A6, A7 allerede er lokalplanlagt, mens A4, A5, A8 og A9 har været udlagt til erhvervsformål i kommuneplan 1994-2001, men ikke tidligere har været lokalplanlagt. Nyt er dog at område A7 udvides med en zone på ca. 30 m langs Køgevej - udvidelsen sikres med det vedhæftede kommuneplantillæg nr. 43. For de øvrige gældende lokalplaner sker forskellige mindre tilpasninger og forenklinger ved sammenskrivning af bestemmelserne - men principielt ingen ændringer.

Randområderne mod Egedevej

Delområde A10 og A11 er nye områder, som ikke tidligere har været kommuneplanlagt, men blot har været benævnt »arealer til fremtidig byudvikling«. Disse landzonearealer, omkranset af eksisterende byzone med en del boliger, udlægges nu til erhvervsformål - til ikke-miljøbelastende virksomhedstyper. Udlægget sikres på kommuneplanniveau ligeledes med kommuneplantillæg nr. 43.

Lokalplan 100-34 for et fritidslandbrug i den østlige kant af erhvervsområdet - mellem disse og byens boligområder - ændres ikke, men den del af fritidslandbruget, der ligger udenfor lokalplan 100-34 (matr. nr. 127cd) indlemmes i det

Signaturforklaring:

- Lokalplanens grænse
- Delområdegrænser
- Delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6, Faxe Bryggeri
- Delområde A7, Industriparken i Faxe
- Delområde A8, nyt erhvervsområde
- Delområde A9, A10 og A11 nye erhvervsområder (let erhverv jf. § 3.18, 3.19 og 3.20)
- Fastlagte vejtilslutninger
- Aktuelle grundvandsboringer
- Nyt vejareal (i delområde A7, A8, A9, A10 og A11)
- Byggelinier (vejbyggelinier og miljøbegrundede byggelinier jf. § 5.03 og 10.02)
- Beplantningsbælter jf. § 8.06 og 8.07
- Beplantningsbælte som evt. kan rykkes jf. § 8.09
- Pladskrævende varegrupper i delområde A8 jf. § 3.16
- Grøn kile jf. § 8.11
- Fredskov op til lokalplanområdet

fremtidige erhvervsområde - til ikke-miljøbelastende virksomhedstyper.

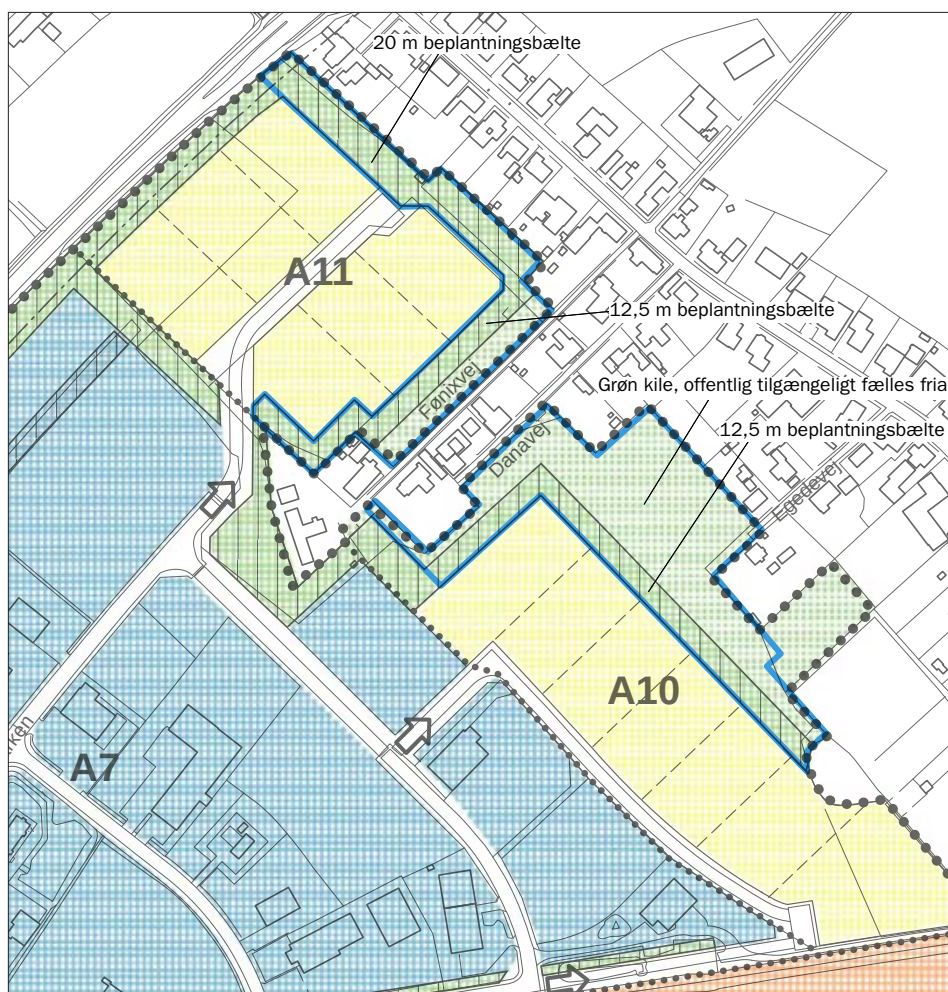
I forbindelse med fremlæggelsen af lokalplanen har en række beboere i områderne langs Egedevej, Fønixvej og Danasvej udtrykt bekymring for, at den erhvervsmæssige udvikling, der lægges op til i delområde A10 og A11, vil medføre miljøgener for boligområderne - selvom der kun tillades virksomhedstyper uden særlig miljøbelastning. Efter et offentligt møde om spørgsmålet har Byrådet besluttet at imødekomme beboerne gennem udlæg af en bufferzone op mod erhvervsområdet og nedsættelse af bebyggelsesprocenten.

Bufferzonen, som bliver på mindst 20 m - og flere steder større - skal bruges til udlæg af et beplantningsbælte m. træer og buske samt åbne græsarealer som fælles friareal. Hensigten er at overdrage beboerne bufferzonen via stiftelse af en særlig grundejerforening, som skal stå for tilplantning og sikre at grundejerforeningen fremover står for drift og vedligeholdelse.

Udsnit af lokalplanens kortbilag 4 som viser de arealer til erhvervsformål som kun må anvendes til virksomhedstyper med lav miljøbelastning (A 10 og A11 - vist med gult)

Med blå kontur er vist udstrækningen af bufferzonen/ den grønne zone, som skal samles i en særlig grundejerforening, der skal etablere og drive den, som et fælles friareal for bydelen.

Mål ca. 1:4.000



Bryggeriets arealer (Royal Unibrew A/S)

A1, A2 og A3, bibeholdes med de nuværende bestemmelser som sikre bryggeriets udvidelsesmuligheder både indenfor produktion, tappefaciliteter, kontor- og administrationsforhold.

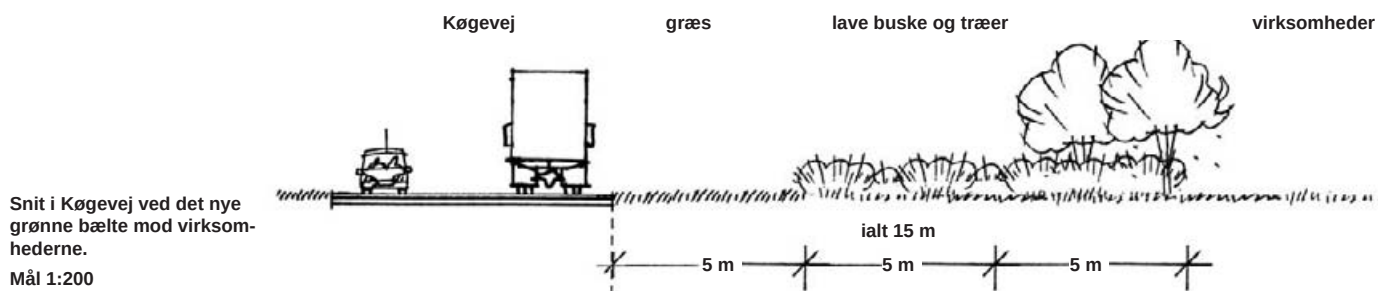
I lokalplan 100-57 udlægges A4 og A5 som bryggeriets reserver til erhvervsformål på linie med de øvrige arealer ejet af bryggeriet og overføres til byzone med denne lokalplan. Det drejer sig om dele af matr. nr. 127ba og 127av som vist på kortbilag nr. 2.

A6 fastholdes som vandværk og kraftstation for bryggeriet. Arealet har en rummelighed, idet det kun er udbygget med ca. halvdelen.

Industriparken

A7 - den hidtidige Industripark - forbliver som Faxe Industripark, men udvides for den yderste grundrækkes vedkommende med arealerne ud mod Køgevej. Dette giver for disse grundejere mulighed for at forøge grundenes størrelse med ca. 40% gennem flytning af beplantningsbæltet frem til vejskel ved Køgevej. Afstanden er idag 50 m fra vejskel, hvilket forøger grundene med 30 m.

Ved vejskel mod Køgevej og 15 m ind etableres et nyt beplantningsbælte, der opdeles i 5 m med græs, 5 m med lave buske (max. 0,8 m) og 5 m med buske og træer. Baggrunden for denne udformning er at sikre et ensartet grønt bælte og at sikre oversigtsforholdene ved Faxe Allés udmunding. Etablering af det nye bælte vil kun kunne gennemføres samlet for alle grunde langs Køgevej og forventes at skulle ske med grundejerforeningens mellemkomst.



Industriparken afrundes desuden med de nævnte to delområder (A10 og A11) mod Egedevej. Disse områder, gives vejadgang via Industriparken som vist på kortbilag 3. Erhvervstyperne er som i Industriparken, men med et sæt af bestemmelser som sikrer lav miljøbelastning af hensyn til de nærliggende boligområder.

Nye erhvervsarealer

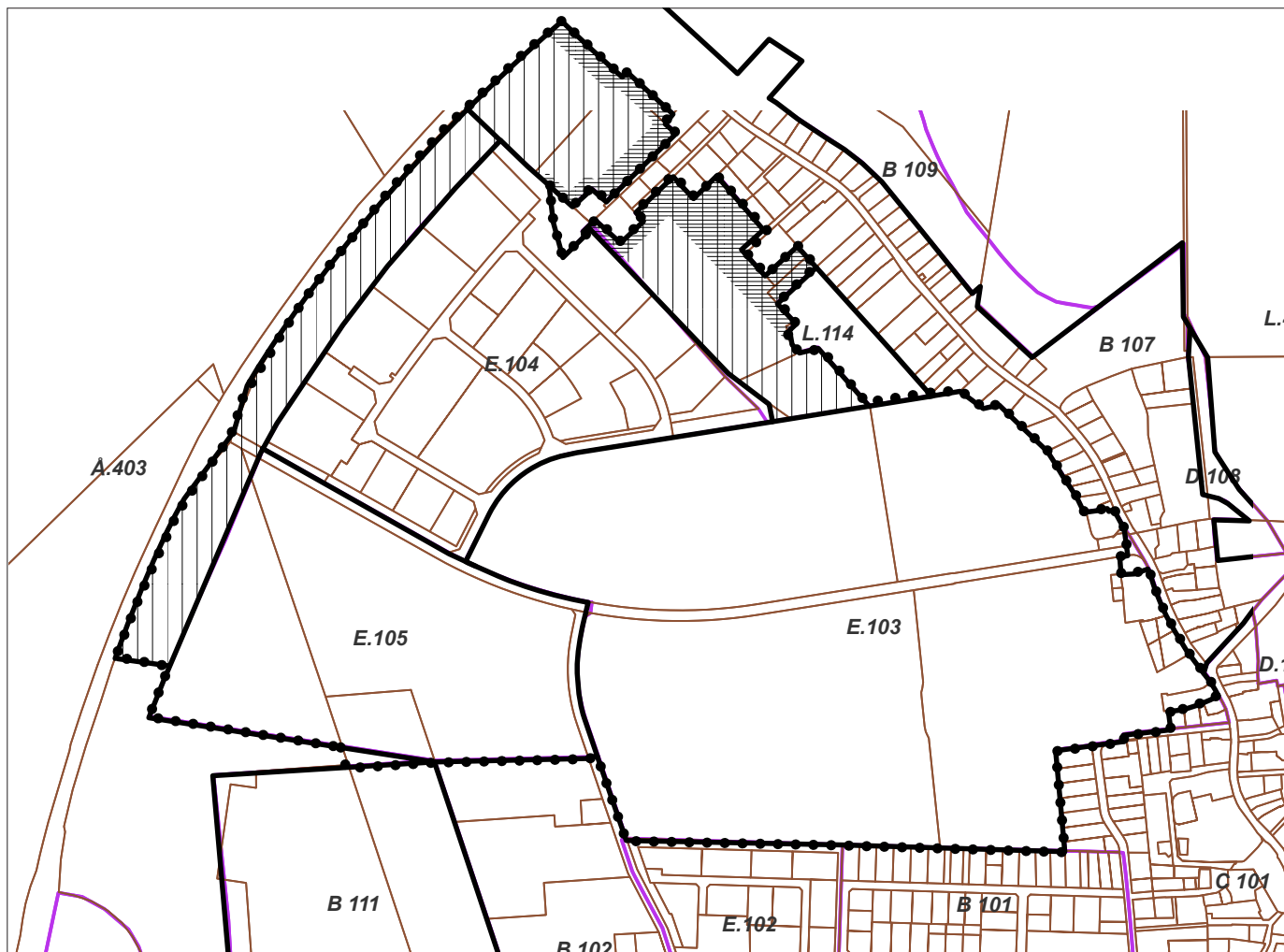
Lokalplan 100-57 fastlægger desuden principperne for færdiggørelse af erhvervsområdet mod sydvest langs Køgevej - delområde A8 og A9. Det sker med fastlæggelse af en retningsgivende udstykningsplan, samt bebyggelsesprincipper og bebyggelsesprocenter for de enkelte grunde.

A8 og A9 er nye erhvervsområder langs Køgevej - A8 til erhvervsformål af samme type som Industriparken - A9 som bufferzone med virksomhedstyper med lav miljøbelastning. Områderne overføres til byzone. I de nye delområder A8 og A9 fastlægges desuden en hovedstruktur for stier og grønne arealer som omfatter eksisterende §3 beskyttede søer.

Vej og stier

Vejprincippet i lokalplanen bygger på Faxe Allé som den vigtigste vej i erhvervsområdet med tilslutning direkte til Køgevej. Faxe Allé opretholdes som næsten facadeløs vej og gives via få tilsluttede adgangsveje let adgang til alle erhvervsarealer. Faxe Allé har desuden kontakt med Nørregade ved Faxe bymidte, men den erhvervsmæssige trafik har dog ikke mulighed for at anvende Nørregade. Vinkelvej og dens betydning som fordelingsvej i Faxe byområde skal opretholdes, men den skal samtidig søges fredeliggjort for erhvervstrafik mod bymidten.

Der er sikret god kontakt mellem erhvervsområdet og den eksisterende by via et system af fortove, hovedstier og cykelstier.



Grænsen for lokalplan 100-57 er her vist sammen med de nuværende rammeområder E 103, E 104 og E 105 iflg. Fakse kommuneplan 1994-2001.

Med lodret skravering er vist de nye områder iflg. kommuneplantillæg nr. 43. Samtidig er med tæt vandret skravering vist de områder som udlægges til bufferzone/ grøn zone og ikke kan bebygges - iflg kommuneplantillæg nr. 43

Mål ca. 1:8.000

Forholdet til anden planlægning

Kommuneplan 1994-2001

Lokalplanforslag 100-57, som både er en sammenskrivning og opdatering af tre eksisterende lokalplaner og en inddragelse af arealer, som ikke har været lokalplanlagt tidligere, følger principperne i kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser (rammeområder E 103, E 104 og E 105 i Fakse Kommuneplan 1994-2001).

Det område som lokalplanlægges for første gang er rammeområde E 105, som tidligere har været udlagt til offentlige formål (uddannelsesinstitutioner mv.), men siden er blevet ændret til erhvervsformål.

Endelig inddrages og lokalplanlægges for første gang - to landzoneområder mellem område B 107 og E 104, som hidtil har været benævnt »fremtidig byudvikling« i Kommuneplan 1994-2001. Landzonearealerne ligger mellem Egedevej og Industriparken, og gav i 1997 plads til lokalplan 100-34 for et fritidslandbrug. De resterende dele E 106, E 107 og E 108 inddrages nu til erhvervsformål. Lokalplan 100-34 berøres ikke.

Desuden indrages en zone på 30 m langs Køgevej i Industriparken som bliver en del af den nye lokalplan 100-57. Kommuneplantillæg nr. 43, der fremlægges sammen med lokalplan 100-57, omfatter arealerne vist med lodret skravering på kortet herover.

Trafikken til den nye bydel

Vejprincippet i lokalplan 100-57 bygger på Faxe Allé som den vigtigste vej i erhvervsområdet, mens Vinkelvej opretholdes som fordelingsvej, men dog søges fredeliggjort mest muligt for erhvervstrafik. Der sikres god kontakt mellem erhvervsområdet og den eksisterende by via et system af fortove, hovedstier og cykelstier.

Bevaringsværdig bebyggelse

Som det fremgår af kortbilag 1 og 3 til lokalplan 100-57 findes der i lokalplanområdet og umiddelbart op til dets grænse ved Nørregade og Nygade tre ejendomme, som i den igangværende kommuneplanlægning er vurderet som bevaringsværdige.

Det er den gamle Rasmus Svendsens Skole og det såkaldte Nikolinehus og Faxe by's gamle Elværk (Nygade 33) på bryggeriets areal, som alle er vurderet som bevaringsværdige. Beskrivelse af ejendommene og de aktuelle bevaringsvurderinger i forhold til SAVE-systemet indgår som bilag til lokalplan 100-57 på side 22-27.

Umiddelbart er der ikke problemer i forhold til lokalplanens anvendelsesbestemmelser til erhvervsformål, da ingen af ejendommene umiddelbart er truet af nedrivning eller ny anvendelse. Imidlertid er alle bygninger beliggende meget tæt på bryggeriets produktionsbygninger samtidig med at de er vigtige dele af gadebebyggelserne i Nørregade og Nygade.

I lokalplanen er helt konkret indarbejdet bestemmelser om at husene (de to som ligger indenfor lokalplanområdet) ikke kan nedrives uden en særlig tilladelse fra Faxe Byråd.

Især Rasmus Svendsens Skole (som ligger i kanten af lokalplanområdet) præges idag af de helt fritlagte omgivelser ved bryggeriet og af Faxe Allés udmundig i Nørregade. Der er her tale om en tiltagende visuel forstyrrelse af byrummet/ gaderummet med åbne parkeringspladser og høje trådhegn. Et forslag til forbedringer i Nørregade for flere ejendomme lyder: Flyt de høje trådhegn ved bryggeriet til bagkanten af P-pladsen og plant en række opstammede bytræer i vestsiden af Nørregade.

Sammenfattende er lokalplan 100-57 i overensstemmelse med de vedtagne rammer i Faxe Kommuneplan 1994-2001. For at bringe fuld overensstemmelse til kommuneplanen fremlægges dog kommuneplantillæg nr. 43.

Industriparken set fra Vinkelvej mod nord



Storstrøms Amts Regionplan 2005

Arealet indgår i den seneste regionplan fra 2005 som et delvis udbygget byudviklingsområde. De overordnede bindinger for arealet kan sammenfattes således:

1) Der findes en vejbyggelinie langs Køgevej beliggende 20 m fra vejmidte og tinglyst den 18. maj 1977.

ad 1: Byggelinien opretholdes i lokalplan 100-57 som byggelinier i delområde A7 og A8, idet der gives mulighed for at rykke det nuværende beplantningsbælte frem til vejskel - hvor den nuværende afstand er 50 m fra vejmidten.

2) Et vandhul i landskabet mellem Køgevej og Faxe Allé (se kort herunder) er beskyttet jf. § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Beskyttelsen skal respekteres, idet vandhullets konkrete udformning skal indpasses som et led i det nye erhvervsområdes fælles friarealer.

ad 2: Vandhullet indgår i lokalplanområdets rekreative arealer.

3) I samme område forløber idag fra nord til syd et gennemgående levende hegn (se kort herunder), der har status af et beskyttet dige efter Museumsloven. Dette hegn har et uhensigtsmæssigt forløb, som vanskeligt kan indpasses i et rationel udstyknings- og bebyggelsesmønster i det nye erhvervsområde. Som følge deraf skal den eksisterende beskyttelse af diget søges ophævet i forbindelse med lokalplanens og kommuneplantillæg nr. 43's vedtagelse - således at den viste udstykningsplan i lokalplan 100-57 kan realiseres uden krav om at diget skal bevares på grundene.

ad. 3: Digets beskyttelse skal søges ophævet.

4) Op til lokalplanområdets sydvestlige grænse ligger et moseområde (se kort herunder) og et stykke med fredskov. Det skal sikres at der kan ske udstykning og bebyggelse op til disse områder som beskrevet på kortbilag nr. 3.

Kortet viser beskyttelseshensyn ifølge §3 i Naturbeskyttelsesloven.



ad. 4: Fredsskoven respekteres.

Sammenfattende er lokalplanen for det nye erhvervsområde i Faxe by i overensstemmelse med den overordnede planlægning bortset fra det nord-sydgående beskyttede dige, som ikke forventes at blive bevaret.

Miljøforhold, støj

Området som lokalplanen omhandler er for den største del udlagt som industriområde, hvor støj fra virksomhederne må forventes. I forbindelse med planlægning af nye arealer er der udlagt såkaldte miljøzoner. Miljøzoner som omfatter A9, A10 og A11 udlægges til virksomheder med lav miljøbelastning. Miljøzoner skal virke som bufferzoner især med henblik på støj i forhold til nuværende og kommende boligområder i Faxe by.

Miljøforhold, jordforurening

Ved forespørgsel i Regionen er der for flere grunde i området mistanke om forurening pga. tidligere aktiviteter:

- 1) Matr.nr. 7a er indledende kortlagt som forurennet pga. en tidligere olieforurening.
- 2) Matr.nr. 127bo er indledende kortlagt som forurennet pga. en tidligere diesel-forurening som er gravet væk.
- 3) Matr.nr. 127bd er indledende kortlagt som forurennet fordi der har været transportvirksomhed.

Lokalplanområdet set mod sydøst



- 4) Matr.nr. 127be er indledende kortlagt som forurenet fordi der har været en vognmandsvirksomhed.
- 5) Matr.nr.127bn er indledende kortlagt som forurenet fordi der har været smed- og maskinreparationsværksted.
- 6) Matr.nr. 127bg er indledende kortlagt som forurenet fordi der har været autolakeri.
- 7) Matr. nr. 127bx er indledende kortlagt som forurenet fordi der har været maskinfabrik.

Afløbsforhold

Hele Faxe Erhverv Nordvest er omfattet af kommunens spildevandsplan som er tilpasset hovedstrukturplanen fra 1994 med forskellige tætheder og flere forskellige slags byggeri. Området er udlagt for separat kloakering, (selvstændige ledninger for regn- og spildevand), med tilslutningspligt til den offentlige kloakforsyning.

Affaldsregulativ

Virksomheder i området er underlagt det gældende erhvervsaffaldsregulativ og regulativ for husholdningsaffald i Faxe Kommune.

Varmeplan

Lokalplanens område ligger indenfor de gældende energidistrikter i det tidligere Faxe Kommunes varmeplan, og der pålægges tilslutningspligt til naturgas jf. § 15 stk. 2 pkt. 11 i Planloven.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Faxe Vandværk.

Grundvand

Indenfor lokalplanområdets delområder A1, A2, og A4 er en række grundvandsboringer som ejes af Faxe Bryggeri. Tre af boringerne (med DGU nr. 217.0692, 217.771 og 222.0359) er vandindvindingsboringer, hvor de syv boringer i dag blot anvendes som pejleboringer. Fra alle boringerne er der åbent ned til grundvandet, hvorfor afstandskrav i DS441/442 skal overholdes. Det betyder at der i en radius af 300 meter fra boringer ikke må etableres nedslivningsanlæg mv. I en radius af 10 meter fra boringerne må aktiviteter som byggeri, oplagring og håndtering af stoffer, produkter og materialer ikke findes sted. Placeringen af boringer kan ses på kortbilag på kortbilag 3.

Arealet vest for bryggeriet er indvindingsopland for bryggeriets boringer som er placeret på A1,A2 og A4. Det betyder at grundvandet strømmer fra vest mod øst. Derfor må der ved placering af virksomheder i det nye erhvervsområde opfordres til at undvære grundvandstruende aktiviteter på arealerne. Det gælder også vaske- og fyldpladser, olie- og dieseltanke, samt anvendelse af pesticider og andre kemikalier.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. For at leve op til retningslinjerne i Regionplan 2005 for Storstrøms Amt, skal der ved bebyggelse og anvendelse af området tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen. For at beskytte grundvandet i anlægsfasen (byggemodning mv.)

skal der træffes foranstaltninger såsom at undgå oplag af forurenende stoffer i nærheden af borerne, ukrudt skal klippes og ikke bekæmpes kemisk. I det hele taget skal der oplyses om områdets sårbarhed i forbindelse med bygge- og modningen af området. Når bebyggelsen er etableret, vil grundejerforeningen blive opfordret til at informere om, hvad der kan gøres for at mindske risikoen for forurening.

Museumsloven

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder kan der findes fortidsminder, som er beskyttet i henhold til museumsloven.

For at mindske risikoen for en standsning af nye jordarbejder i de enkelte delområder, skal der forinden nye arbejder påbegyndes tages kontakt til Sydsjællands Museum med henblik på en vurdering af, om der bør foretages supplerende arkæologiske prøveundersøgelser i delområde A8, A9, A10 og A11.

Landbrugspligt

Den overvejende del af lokalplanens område er i dag beliggende i byzone og der er derfor ikke pålagt landbrugspligt.

Miljøklasser og beskyttelsesafstande

Lokaliseringsmulighederne af virksomheder i det nye erhvervsområde er afhængig af de pågældende virksomheders miljøklasse. Således er det iflg. lokalplanens bestemmelser ikke muligt at lokalisere virksomheder af klasse 6 og 7 indenfor lokalplanområdet - med mindre der iværksættes ganske særlige foranstaltninger for at virksomhederne ikke genere de omgivne naboer i Faxe by.

Indenfor lokalplanens delområder A1-A8 vil der normalt være mulighed for at lokalisere virksomheder indenfor klasse 1-5.

Indenfor lokalplanens delområder A9, A10 og A11 vil der kun være mulighed for at lokalisere virksomheder indenfor klasse 1-3.

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

Virksomhederne i Danmark er ifølge miljølovgivningen opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i områder, bestemt til erhvervs eller industriformål evt. randzoner tæt på forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområde.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel placeres i områder indrettet til særligt

miljøbelastende virksomheder. Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle afstandskrav, hvor afstanden til boliger skal være større end 500m. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende. Der opereres med følgende minimumskrav (alle afstande er i forhold til boliger):

Klasse 1: 0 meter
Klasse 2: 20 meter
Klasse 3: 50 meter
Klasse 4: 100 meter
Klasse 5: 150 meter
Klasse 6: 300 meter
Klasse 7: 500 meter

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i følgende skema. F.eks. hvis en virksomhed foretager forureningsmindskende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, d.v.s. en kortere nødvendig afstand til eksempelvis boliger. Det modsatte tilfælde kan ligeledes gøre sig gældende. De vejledende lister over virksomheders miljøklasseinddeling findes i Miljøministeriets: "Håndbog om Miljø og Planlægning- boliger og erhverv i byerne" fra november 2004.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer skal der gennemføres en screening af planer der har betydning for det fysiske miljø. I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 43 og lokalplan 100-57 er der udarbejdet en screening.

Der er som beskrevet i redegørelsen for lokalplanen tale om arealer som hovedsageligt anvendes til industri med Faxe Industripark og Faxe Bryggeri som de to største arealer. De to områder (A8 og A9) der udvides med i lokalplanen som skaber den største forandring i området. Områderne er udlagt til erhverv i kommuneplanen men har været drevet landbrugsmæssigt. Det beskyttede vandhul sikres i den nye plan, idet det placeres i det nye erhvervsområdes fælles arealer.

Det 382 meter lange dige, beliggende i det nye erhvervsområde, er ved besigtigelse i marts 2007 blevet vurderet til at have et højt naturindhold. Diget har ikke været muligt at indpasse i udstykninger og bebyggelser i det nye område, og beskyttelsen søges ophævet.

Det nye erhvervsområde, som ændres fra at være drevet landbrugsmæssigt til erhvervsformål, vil påvirke det eksisterende landskab og natur, men med lokalplanen inddrages hensynet til den eksisterende natur, idet der tages hensyn til vandhuller med en grøn kile ned til fredskov og moseområdet, der ligger syd for lokalplanområdet.

Andre nye arealer i planlægningen er delområde A10 og A11, som er indeklemte arealer mellem en række boliger langs Egedevej og det eksisterende industriområde. Disse arealer udlægges til placering af lette erhverv som skal udgøre en miljøzone mellem boligerne og de mere miljøbelastende virksomheder. Det samme gælder for delområdet A9, som ligesledes udlægges som en miljøzone.

Byrådets afgørelse:

Kommuneplantillægget og lokalplanforslaget er vurderet i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Byrådet har truffet afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering med den begrundelse, at planerne ikke skønnes at have en væsentlig miljømæssig indvirkning på området eller det omgivende miljø. Denne afgørelse forventes offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget med en klagefrist på 4 uger.

Bevaringsvurdering:

Adresse: Nørregade 1
Matr. nr.: del af 7a
Ejerlaug: Faxe by, Faxe

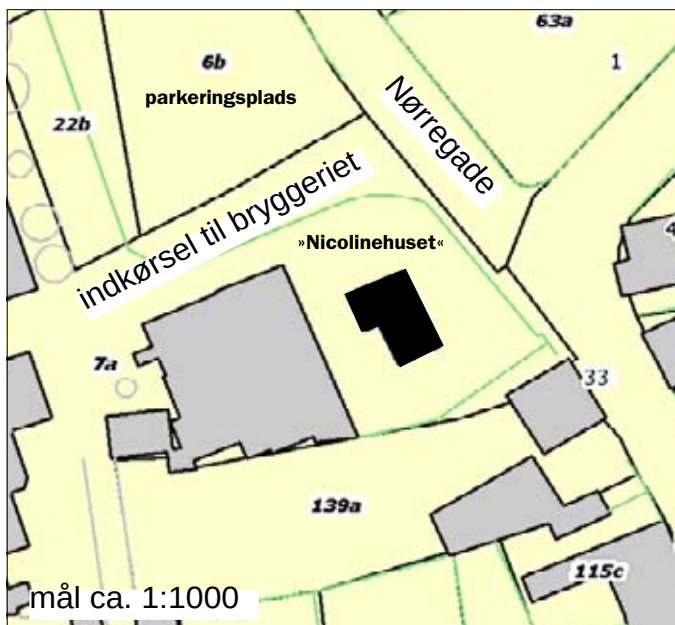
Lokalitet: 4640 Faxe

Værdier i SAVE-skalaen:

Arkitektonisk:	3
Kulturhistorisk:	3
Miljømæssig.:	3
Originalitet.:	4
Tilstand:	2

Sammenfattende bevaringsværdi:

3



Nikoline og Conrad Nielsens Hus

Bygningen ligger foran bryggeriet i Nørregade, og indeholder i dag kursuslokaler og et besøgscenter.

Kort historie og bygningsbeskrivelse:

Et 7 fags bindingsværkshus med stråtekt sadeltag. De 4 sydlige fag er 3 fag dybe, de 3 nordlige 4 fag dybe.

Huset er efter tømmeret at dømme opført omkring 1800. Det er højst sandsynligt bygget af flere omgange. Det bærer i dag præg af en grundig restaurering, og er i særdeles god stand.

Både »Nikolinehuset« og »Rasmus Svendsens Skole« længere ned i Nørregade er vigtige levn fra den tid, da Faxe var en stor landsby - inden den blev industri- og stationsby.

Sammenfaldende for Nørregade må det konstateres, at bryggerivirksomheden og dens næromgivelser med produktionsanlæg, store færdselsarealer, parkeringspladser, høje trådhegn m.v. skaber en meget vanskelig arkitektonisk og rumlig ramme for bymiljøet. Nedrivningen af ejendommen lige nord for bryggeriets p-plads, Nørregade 7, matr. nr. 5 og frilægning af grunden har yderligere forstærket dette.

Et forslag til forbedring lyder: Flyt de høje trådhegn til bagkanten af P-pladsen og plant en række opstammede bytræer i vestsiden af Nørregade.

pb/pjj



Øverst nordgavlen og nederst mellemrummet mellem Nikolinehuset og det første egentlige bryghus.

Kragevig, den 4. juni 2007

Berings Tegnesteue

Kragevigvej 17

4720 Præstø &

Byplantegnestuen as

Niels Hemmingsensgade 32 A

1153 København K



Det opdelte bindingsværkshus fra havesiden med 4 sydlige fag i 3 fags dybde og 3 nordlige fag i 4 fags dybde. Foto maj 2007



Lokalhistoriker Arne Aasbjerg supplerer til beskrivelsen:

Faxe Bryggeri havde sin start i dette hus omkring 1901 - under navnet »Faxe Ølsbryggeri". Det var ikke store forhold som kendetegnede virksomheden på det tidspunkt. Bryggeriet, som blev startet af Nikoline og Conrad Nielsen, bestod simpelthen af husets bryggers.

Gennem hårdt arbejde og flid og ved opkøb af to mineralvandvirksomheder i byen skabtes fra omkring slutningen af 1920'erne grundlaget for en større sodavandsfremstilling - det nuværende Faxe bryggeri. Da var huset dog for længe blevet for lille og nye bygninger var opført længere vest for Nørregade.

I midten mod Nørregade mod nordvest.
Nederst mod Nørregade mod sydvest.



Bevaringsvurdering:

Adresse: Nørregade 9
Matr. nr.: 3d
Ejerlaug: Faxe by, Faxe sogn

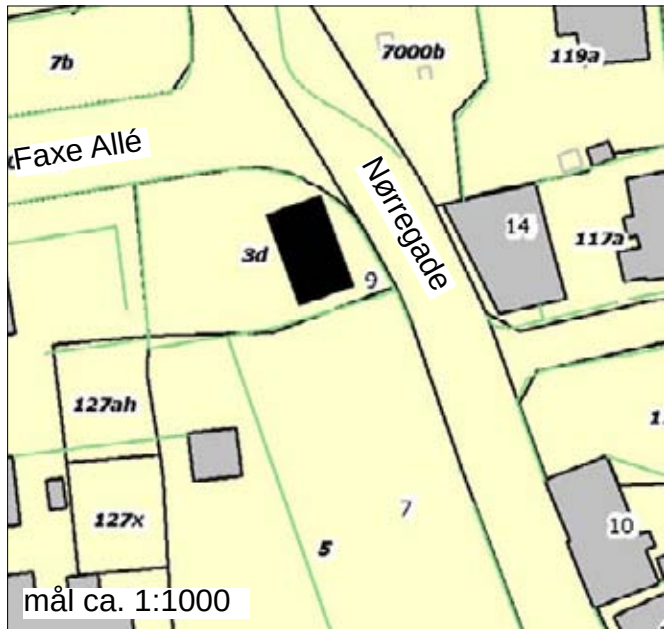
Lokalitet: 4640 Faxe

Værdier i SAVE-skalaen:

Arkitektonisk: 2
Kulturhistorisk: 1
Miljømæssig.: 3
Originalitet.: 1
Tilstand: 4

Sammenfattende bevaringsværdi:

1



Rasmus Svendsens Skole, fredet 1976

kort historie og bygningsbeskrivelse:

Et 7 fags kalket bindingsværkshus med stråtækt sadeltag, hvortil er føjet et fag (udhus) -til den nordlige gavl- med halvtag.

De 5 midterste fag er de ældste fra omkring 1641. De to sydlige fag er tilføjet i 1874.

Skolen blev opført på initiativ af Faxes sognepræst Rasmus Svendsen og lensmanden på Tryggevej. Den latinske indskrift (som blev flyttet da hoveddøren blev forhøjet i 1874) på den indmurede stentavle lyder (oversat): *i året 1633 opnåede den berømmelige og ædle herre Tyge Brahe til Thostrup af den meget nådige konge Christian IV denne grund til brug for en skole. Og det følgende år gav han 100 Daler til skolemesterens underhold.*

Bygningen er særdeles interessant ved at være en af landets ældste skolebygninger – måske den ældste i landdistrikterne overhovedet. Det almene skolevæsen fik først en opvækst med Fr. IVs rytterskoler i 1720'erne, og hans bror Prins Carls skoler i årene lige før.

Der var skole i huset indtil slutningen af det 18. århundrede, hvorefter huset blev almindelig beboelse. Den sidste beboer flyttede ud i 1967, og huset forfaldt indtil det, efter at være blevet fredet i 1976, blev restaureret og kom under den lokale museumsforenings vinger.



Litteratur: Rasmus Svendsen Skole i Fakse i Antikvariske studier 3, København 1979.

Kragevig, den 4. juni 2007
Berings Tegnesteue
Kragevigvej 17
4720 Præstø

Lokalhistoriker Arne Aasbjerg, som har fundet det ældre postkort på næste side, supplerer:

Rasmus Svendsens skole blev i en længere årrække benyttet til beboelse, men i 1970'erne var den gamle og ret forfaldne bygning meget tæt på at blive offer for en bulldozers fremfærd - kort sagt nedrivning. Kun ved en lang og vedholdende indsats med bl.a. omtale i den lokale presse fra en række personer i byen lykkedes det til sidst, ved offentlig og privat foranstaltning, at skaffe midler fra det daværende miljøministerium og fra Fakse kommune, til en opmåling, et nyt stråtag og en efterfølgende udvendig restaurering.

foto: Byplantegnesteuen as
Niels Hemmingsensgade 32 A
1153 København K



Postkort, ca. 1930. Rødstenshuset efter skolen findes ikke mere, da det lå, hvor Faxe Allé i dag munder ud.



Øverst, nordgavlen med halvtag og nederst havesiden, foto april 2007



Både 'Rasmus Svendsens Skole« og »Nikolinehuset« i Nørregade er vigtige levn fra den tid, da Faxe var en stor landsby; inden den blev industri- og stationsby.

Sammenfaldende for Nørregade må det konstateres, at bryggerivirksomheden og dens næromgivelser, med produktionsanlæg, store færdselsarealer, parkeringspladser, høje trådhegn m.v, skaber en meget vanskelig arkitektonisk og rumlig ramme for bymiljøet. Nedrivningen af ejendommen lige syd for skolen Nørregade 7 på matr. nr. 5 og efterfølgende frilægning af grunden har yderligere forstærket dette.

Et forslag til forbedring lyder: Flyt de høje trådhegn til bagkanten af P-pladsen og plant en række opstammede bytræer i vestsiden af Nørregade. pb/pjj



Bevaringsvurdering:

Adresse: Nygade 33
Matr. nr.: del af 7a
Ejerlaug: Faxe by, Faxe
Bygningsnummer: 267 (Østsjælland Museum)
Lokalitet: 4640 Faxe

Værdier i SAVE-skalaen:

Arkitektonisk: 4
Kulturhistorisk: 3
Miljømæssig.: 4
Originalitet.: 4
Tilstand: 5

Sammenfattende bevaringsværdi:

4



Kalkhuset Nygade 33

Bygningen ligger på bryggeriets grund i Nygade og udgør en del af Faxe Bryggeri's bygningskompleks og indeholder i dag forskellige besøgsfunktioner.

Bygningsbeskrivelse:

Bred toetages bygning af kalkstensgrundmur med hjørnelisener. Oprindelig lyssegul, men fremtræder idag i hvid farve med kalkstenssokkel og med markante indfatninger omkring af dør og vinduer i østgavlen, men ikke i vestgavlen. Taghældning ca. 30° - med bølgeeternit.

Kalkstenssokkel og uden udsmykning i facaden mod Nygade samt vestgavlen bortset fra tandfrise i facaden og lisener i vestgavl. I vestenden to kviste, der viser trempeltags-konstruktionen.

Udgør langs nordskellet af Nygade et skalamæssigt



Hjørnet og facade ved vestgavlen, hvor kalkstenene ses bag hvid farve. Til venstre, ældre billede af bygningen fra øst, da den var el-værk.



godt overgangselement imellem byens mindre byhuse og bryggeriets forskellige større volumener. Bygningen skærmer godt af både fra øst og vest.

Bygningen fremtræder velbevaret, men taget er dog skiftet til bølgeeternit. Vinduerne er termoruder. Rimeligt vedligeholdt, selvom murværket partielt trænger til afrensning og reparation.



Foto fra øst - og vestsiden af Nygade (jan. 2007)



Kort historie:

Oprindelig opført som forsamlingsbygning for partiet »Højre« i Fakse. Indviet 25. november 1887. Fra ca. 1907 anvendt som byens første elektricitetsværk. Huset er grundmuret og opført af kalksten fra det lokale kalkbrud.

Er en af de efterhånden få kalkbygninger der er tilbage i byen, Oplysninger fra møbelhandler Søren Jensen, Faxe og Margit Baad Pedersen, Østsjælland Museum.

/pjj

Byplantegnestuen as
Niels Hemmingsensgade 32 A
1153 København K

Lokalplan 100-57

»Faxe Erhverv Nordvest«

Et blandet erhvervsområde i Faxe by

Faxe kommune

vedtaget 19. marts 2008

I henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning af den 18. august 2004 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område:

1.00 Lokalplanens formål

1.01 Lokalplanens formål er:

- at sikre en sammenhængende planlægning for udviklingen af erhvervsområderne i Faxe Nordvest,
- at sikre en planlægning, der lægger vægt på optimal tilgængelighed, stor trafiksikkerhed og høj æstetisk værdi i det samlede erhvervsområde,
- at sikre at nybyggeri og ændringer i erhvervsområdet sker uden at påføre naboområderne og det øvrige byområde miljømæssige gener, herunder ikke skaber yderligere problemer for bevaringsværdig bebyggelse i Nørregade og Nygade,
- at sikre en intern zonerings i erhvervsområdet, som sikrer reduktion af miljøgener i forhold til naboområder (med boliger) og det øvrige byområde,
- at skabe grundlag for fortsat udvikling af Faxe Bryggeri (Royal Unibrew A/S)
- at opstille særlige retningslinier for skærmende beplantning, hegning, skiltning mv.

2.00 Område, opdeling og zonestatus

2.01 Lokalplanen afgrænses som vist i kortbilag nr. 1 og 2, og omfatter matr. nr. 5, 6a, 6b, 7a, 7b, 22a, 22b, 127a, 127ah, 127av, 127az, 127ba, 127bb, 127bc, 127bd, 127be, 127bg, 127bh, 127bi, 127bn, 127bo, 127bp, 127bq, 127br, 127bs, 127bx, 127by, 127bz, 127bæ, 127bø, 127ca, 127cb, 127cc, 127cd, 127cf, 127cg, 127ch, 127f, 127x, 128ar, 128bk, 128bl, 139a, samt del af 105m, 127ce, 128ai, 135a, 135q, 161b alle af Faxe by, Faxe samt alle parceller, der efter den 9. august 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.02 Lokalplanområdet, bortset fra matr. nr. 105m, 161b, 127ce, 135a, 128bl og 128ar, samt dele af matr. nr. 127a og 127cd, ligger i byzone og skal forblive i byzone.

De her nævnte matrikelnumre skal med lokalplanens endelige vedta-

gelse overføres til byzone som vist på kortbilag nr. 2.

- 2.03 Lokalplanens område opdeles i delområderne A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10 og A11, som vist kortbilag nr. 3 og 4.

3.00 Områdets anvendelse

- 3.01 Delområde A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10 og A11 udlægges til forskellige former for erhvervsformål; såsom større erhvervsvirksomheder, servicevirksomheder, transportvirksomheder, handelsvirksomheder med særlige pladskrævende udvalgsvarer, herunder virksomheder med betydelige transportbehov, samt virksomheder der efter Byrådets opfattelse hører naturligt hjemme i tilknytning til et sammensat erhvervsområde som dette ved Faxe by.
- 3.02 Der kan ikke etableres yderligere boliger indenfor delområderne.
- 3.03 Der kan ikke etableres dagligvarehandel indenfor lokalplanområdet bortset fra de særligt pladskrævende virksomhedstyper som er nævnt i Kommuneplantillæg nr. 32 af 26. august 2004 - »Detailhandel i Faxe Kommune«.
- 3.04 Indenfor lokalplanens delområder kan der opføres transformerstationer og andre tekniske bygningsanlæg på op til 25 m² grundareal og indtil 3 m højde, såfremt de er nødvendige for områdets drift.
- Placering, udformningen samt størrelse skal følge bygningsreglementets almindelige bestemmelser om afstand til naboskel og vej, og om bebyggelsens ydre udformning eller skal godkendes særskilt af Byrådet.
- Sådanne bygninger i op til 2,5 m's højde kan placeres i naboskel.
- 3.05 Der kan ikke etableres vindmøller indenfor lokalplanområdet.

Delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 (nuværende Faxe bryggeri)

- 3.06 Delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 udlægges til handels-, produktions- og lagerformål som en bryggerivirksomhed.
- 3.07 I delområde A1 må der som udgangspunkt kun opføres eller indrettes bebyggelse i tilknytning til den eksisterende produktionsvirksomhed.
- 3.08 I delområde A2 må kun opføres eller indrettes bebyggelse til lager, tapperi o. lign. samt bebyggelse til varmecentral, vandværk, værksteder eller tilsvarende tekniske servicefunktioner i tilknytning til produktionsvirksomhed.
- 3.09 I delområde A3 må kun opføres eller indrettes bebyggelse til administration, personalefaciliteter o. lign.
- 3.10 I delområde A4 og A5 må opføres eller indrettes bebyggelse til lager, tapperi o. lign. samt bebyggelse til værksteder eller tekniske servicefunktioner i tilknytning til produktionsvirksomhed.
- 3.11 I delområde A6 må der opføres eller indrettes bebyggelse til varmecentral, vandværk, værksteder eller tilsvarende tekniske servicefunktioner i tilknytning til produktionsvirksomhed.

Delområde A7 (nuværende, Industriparken i Faxe)

- 3.12 Delområde A7 udlægges til industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter Byrådets opfattelse hører naturligt hjemme i delområdet.
- 3.13 Eksisterende lovligt opførte boliger på ejendomme indenfor delområde A7, indrettet som bolig for portner, eller anden person med lignede tilknytning til en virksomhed, kan opretholdes.
- 3.14 Byrådet kan indenfor delområde A7 tillade områder benyttet til mindre virksomheder, omfattet af kapitel 5 i lov om miljøbeskyttelse.
- Ejendomme umiddelbart tilstødende delområdet nordøstlige grænse mod boligområdet B 107 (jf. Fakse kommuneplan 1994-2001 med senere ændringer), kan ikke anvendes til sådanne virksomheder.

Delområde A8 (nyt erhvervsområde Køgevej-Faxe Allé)

- 3.15 Delområde A8 udlægges til industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, vognmandsvirksomhed, engroshandel eller erhvervstyper, som efter Byrådets opfattelse, hører naturligt hjemme i delområdet.
- 3.16 I de med lodret skravering (vist på kortbilag 3), angivne dele af delområde A8 kan Byrådet tillade indrettet virksomheder til engros- og detailhandelsvirksomheder til særlige pladskrævende varergrupper.
- 3.17 Delområde A8 kan ikke benyttes til virksomheder, omfattet af kapitel 5 i lov om miljøbeskyttelse.

Delområde A9, A10 og A11 (nye erhvervsområder til lette erhverv)

- 3.18 Delområde A9, A10 og A11 udlægges til virksomheder der kun i ringe eller ganske ubetydelig grad giver anledning til påvirkning af omgivelserne og kan anvendes til liberale erhverv, kontorer, små elektronikværksteder, bogbinderier, pakkevirksomheder, laboratorier mv..
- 3.19 En nærmere angivet del af delområde A10 og A11 skal reserveres til bufferzone mod boligområderne langs Egedevej, Fønixvej og Danasvej. Disse områder er idag ubebyggede og skal indrettes med beplantningsbælter (træer og buske) og åbne græsarealer som vist på kortbilag 4.

4.00 Udstykning

- 4.01 Udstykning indenfor delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 kan kun ske efter en samlet plan godkendt af Byrådet.
- 4.02 Udstykning indenfor delområde A7 må ikke ske med grundstørrelser der er mindre end 2.000 m². Udstykning skal ske i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag nr. 3.
- 4.03 Udstykning indenfor delområde A8 må ikke ske med grundstørrelser der er mindre end 3.250 m². Udstykning skal ske i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag nr. 3.
- 4.04 Udstykning indenfor delområde A9, A10 og A11 må ikke ske med grundstørrelser der er mindre end 1.600 m². Udstykning skal ske i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag nr. 3.

- 4.05 De nærmere angivne dele af delområde A10 og A11, der reserveres til bufferzone med beplantningsbælter, mod boligområderne langs Egedervej, Fønixvej og Danasvej, skal forblive som sammenhængende arealer - udstykket til bufferzoner.

5.00 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.01 Trafikbetjeningen af det samlede erhvervsområde i Faxe nordvest er opbygget omkring hovedadgangsvejen Faxe Allé fra Køgevej til Nørregade. Al erhvervsmæssig trafik til og fra området skal tilrettelægges således at Faxe Allé til Køgevej primært benyttes.
- Vinkelvej anvendes sekundært med få ud/indkørsler til delområde A4 og A8.
- 5.02 Ved vejtilslutninger skal der udføres hjørneafskæringer af tilstødende ejendomme i en linie, der forbinder punkter i begge vejes kørebaneanter i en afstand af 15 m fra kørebanernes skæringspunkt.
- 5.03 Der pålægges vejbyggelinier forskellige steder indenfor lokalplanområdet, som vist på kortbilag nr. 1 og 3 med de i det følgende angivne afstande:
- 20 m fra vejmidte ved Køgevej,
 - 14,5 m fra vejmidte af Industriparken,
 - 14,5 m fra Vinkelvej,
 - 12 m fra vejmidte ved interne veje.
- 5.04 Der skal overalt, med mindre andet godkendes af Byrådet, indrettes parkeringspladser ved den enkelte virksomhed svarende til 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.
- 5.05 Der skal på hver ejendom til særligt pladskrævende virksomheder, som etableres i delområde A8, anlægges parkeringspladser efter følgende norm:
- 1 p-plads pr. 50 m² erhverv og
 - 1 p-plads pr. 2 ansatte i virksomhederne.
- 5.06 Indenfor delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6 kan der anlægges de for bryggerivirksomheden nødvendige interne veje og stier godkendt af Byrådet efter en samlet plan.
- Der kan maksimalt indrettes 4 ud/indkørsler til Faxe Allé mod syd til delområde A1, A2 og A4 og fire mod nord til delområde A3 og A5 - i princippet som angivet på kortbilag nr. 3.
- Delområde A6 og A11 skal trafikbetjenes fra Industriparken.
- 5.07 Der skal ved delområde A7, A8, A9, A10 og A11 indrettes et system af veje, som vist på kortbilag nr. 3, med udlæg på hhv. 3 m (til stier), 11 m (til interne veje) og 12,5 m (til Industriparken).
- Veje anlægges med 1,8 m fortov i mindst den ene side og 7 m kørebane. Resterende areal anlægges til grønne rabatter med græs eller træbeplantning.
- Stier udlægges i 3 m bredde med mindst 2 m belægning.
- 5.08 Der kan udover det i § 5.06 og 5.07 beskrevne, etableres yderligere veje til betjening af erhvervsområderne. Sådanne (mindre) veje, udlægges i 10 m's bredde med 6 m kørebaner og fortov på 1,8 m i mindst den ene vejside.
- 5.09 Parkering af personbiler, varevogne, lastvogne, sættevogne o.lign. med

en totalvægt på over 3.500 kg på de overordnede veje Faxe Allé og Vinkelvej er forbudt.

6.00 Bebyggelsens omfang og placering

For delområderne A1, A2, A3 og A4 gælder:

- 6.01 Bebyggelsesprocenten for delområderne regnet under et må ikke overstige 50.
- 6.02 Intet punkt af bebyggelsen til produktion o.lign. må være mere end 12 m over naturligt terræn* i delområde A4 og 16m i delområde A1 og A2. Dog kan Byrådet tillade at skorstene o. lign., der er nødvendige for virksomhedens indretning og drift, opføres med større højde.
- 6.03 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en større højde end 8,5 m målt fra naturligt terræn i delområde A3 og bebyggelsen skal fortrinsvis placeres i tilknytning til eksisterende (administrations-) bebyggelse i områdets sydlige del langs Faxe Allé.

For delområde A5 gælder:

- 6.04 Bebyggelsesprocenten for delområdet regnet under et må ikke overstige 50.
- 6.05 Intet punkt af bebyggelsen til produktion o.lign. må være mere end 12 m over naturligt terræn*. Dog kan Byrådet tillade at skorstene o. lign., der er nødvendige for virksomhedens indretning og drift, opføres med en større højde.
- 6.06 Intet punkt af en bebyggelse til administration o. lign. må gives en større højde end 8,5 m målt fra naturligt terræn i delområde A5 .

For delområde A6 gælder:

- 6.07 Bebyggelsesprocenten for delområdet regnet under et må ikke overstige 50.
- 6.08 Intet punkt af bebyggelsen til kontorer o.lign. må være mere end 8,5 m over naturligt terræn* i delområde A6. Bebyggelse til vandværk, kraftvarmeværk o. lign. anlæg kan opføres i en højde på maksimalt 12 m over naturligt terræn. Varmeakkumuleringskølekanal kan dog opføres med en højde på maksimalt 16 m over naturligt terræn.
- 6.09 Byrådet kan tillade at skorstene o. lign., der er nødvendige for virksomhedens indretning og drift, opføres med en større højde.

For delområde A7 gælder:

- 6.10 Bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m³/ m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bebyggelsen, som er over terræn, herunder kviste, fremspring, skorstene mv.
- 6.11 Uanset beregningsmetode må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom dog ikke overstige 50.

*Fodnote *): Ved »naturligt terræn« forstår »niveauplan« målt efter reglerne i bygningsreglementet.*

- 6.12 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en større højde end 8,5 m målt fra naturligt terræn* i delområde A7. Byrådet kan tillade at skorstene o. lign., der er nødvendige for virksomhedens indretning og drift, opføres med en større højde.

For delområde A8 gælder:

- 6.13 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 6.14 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en større højde end 8,5 m målt fra naturligt terræn* i delområde A8. Byrådet kan dog tillade at skorstene o. lign., der er nødvendige for virksomhedens indretning og drift, opføres med en større højde.

For delområde A9, A10 og A11 gælder:

- 6.15 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35 og Ingen grund må bebygges med mere end 25 % af grundarealet.
- 6.16 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en større højde end 8,5 m målt fra naturligt terræn. Byrådet kan dog tillade at skorstene o. lign., der er nødvendige for virksomhedens indretning og drift, opføres med en større højde.

7.00 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.01 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes blanke eller stærkt reflekterende materialer.

8.00 Ubebyggede arealer

- 8.01 Ubebyggede arealer i lokalplanområdet skal ved beplantning, befæstelse el. lign. gives et ordentligt udseende.

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag, med mindre der sker en passende afskærmning eller afdækning af materialer, vare, emballager o. lign. som sikrer ryddelighed og orden på parcellerne.

- 8.02 Hegning mod naboer og offentlig vej skal, med mindre andet godkendes af Byrådet, etableres som levende hegn i form af buske, klippet hæk el. lign. Hegnsplanter skal placeres 0,4 m inde på egen grund og skal bestå af hjemmehørende danske buske/træer.
- 8.03 Levende hegn kan suppleres med trådhegn i maksimalt 2,5 m. Hvis der anvendes både trådhegn og levende hegn mod vejskel, skal trådhegnet opsættes bag det levende hegn.
- 8.04 Levende hegn mod vej og sti skal være etableret senest et år efter byggeriets færdiggørelse.
- 8.05 Ved opførelse af bebyggelse eller andre anlæg indenfor lokalplanområdet skal der etableres beplantningsbælter, med en bredde som angivet:
- 15 m langs sydskellet af delområde A2, A4 og A9,
 - 15 m langs det nordøstlige ydergrænse af delområde A7,

*Fodnote *): Ved »naturligt terræn« forstår »niveauplan« målt efter reglerne i bygningsreglementet.*

- 15 m langs den nordvestlige ydergrænse langs Køgevej af delområde A7 og beplantning skal fra vest mod øst variere fra 5 m græs, 5 m med lave buske (max. 0,8 m) og 5 m til buske og træer (som vist på snittet side 12),
 - 10 m langs den nordlige grænse af Faxe Allé fra Køgevej til Industriparken startende i en afstand af 7,5 fra vejmidte i delområde A7,
 - 5 m langs den nordvestlige grænse af Industriparken fra Faxe Allé beliggende fra vejskel i delområde A7,
 - en beplantning i kanten af delområde A6, som fra vest mod øst varierer fra tæt beplantning med lave buske til åben beplantning med enkeltstående træer.
- 8.06 Sammensætningen og placering af hegn i vejskel indenfor delområde A7 skal have følgende indhold, som vist på kortbilag nr. 3:
- langs interne veje i Industriparken, herunder hjørneafskæringer skal hegn bestå af naturligt hjemmehørende arter, såsom Snebær, Ribes, Forsythia, Spirea, Hyben eller forskellige rosenbuske, som kan fremstå som uklippede hegn med minimum 3 buske pr. løbende m - i 1,5 m's bredde.
- 8.07 Terrænreguleringer må kun ske med +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel eller byggelinier end 1,0 m - med mindre andet godkendes af Byrådet.
- 8.08* Det 10 m brede eksisterende beplantningsbæltet langs Køgevej i 50 m's afstand, som er vist med særlig signatur på kortbilag nr. 3 kan på særlige betingelser fjernes og erstattes af et nyt beplantningsbælte. Det nye skal etableres i 15 m's bredde - som beskrevet i § 8.06 - placeret i vejskel langs Køgevej.
- Forudsætningen er at beplantningsbæltet flyttes på én gang og genetables i sin helhed.
- 8.09 Ved Industriparkens udmunding i delområde A6 i Faxe Allé skal sikres et oversigtsareal, hvor ingen beplantning, skiltning, belysning m.v. gives en højde af mere end 0,8 m.
- 8.10 I delområde A8 skal der etableres en grøn kile fra Faxe Allé til fredskoven og de rekreative arealer på matr. nr. 105m mod syd, som vist på kortbilag nr. 3.
- Beplantningen i den grønne kile skal have en åben karakter og skal bestå af græs, spredte træer og buske i mindre grupper bestående af hjemmehørende danske busk- og træarter.

**) Fodnote til § 8.08: Det nuværende erhvervsområdes grænse langs Køgevej ved Industriparken i delområde A7, ændres i lokalplan 100-57 fra 50 m til ca. 20 m, hvorved de yderste grunde langs Køgevej kan øges i dybden med ca. 30 m. Beplantningsbæltet langs Køgevej, skal samtidig flyttes/ genetableres som et nyt 15 m bælte langs Køgevej.*

Betingelsen for at øge grundene i dybden er, at det sker gennem køb af de pågældende arealer hos Faxe kommune og at grundejerne selv bekoster flytning/ genetablering af beplantningsbæltet langs Køgevej. Samtidig forudsættes flytning/ genetablering at skulle ske som led i en samlet proces omfattende hele bæltet langs Køgevej - f.eks. med grundejerforeningens administrative og økonomiske mellemkomst.

- 8.11 De i § 3.20 og § 4.20 angivne dele af delområde A10 og A11 reserveret til bufferzone med beplantningsbælter, skal tilplantes med hjemmehørende danske busk- og træarter i et omfang som vist på kortbilag 4.

9.00 Skiltning

- 9.01 Skiltning indenfor delområderne må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse, i hvert enkelt tilfælde.
- Hvis en virksomhed indenfor lokalplanens delområder ophører, skal skiltning fjernes, og facader skal renoveres, således at tidligere skiltning ikke kan ses.
- 9.02 Skiltning indenfor delområderne skal fremstå som mindre skilte. Derfor kan der ikke forventes tilladelse til skiltning på bygninger over 80x80 cm, med mindre særlige forhold taler herfor. Skiltning skal fremstå med et farvevalg, der er afdæmpet, og som ikke skiller sig væsentligt ud fra det generelle farvevalg på bygningen.
- 9.03 Der må ikke indenfor delområderne etableres reklameskiltning o.l. der løber langs bygninger, og som på denne måde skærer bygningen over. Ligeledes må der ikke på de ydre facader reklameres for andet end virksomheden selv.
- 9.04 Der kan indenfor delområderne opnås særlig tilladelse til belysning af skilte. En betingelse er at belysningen er afdæmpet. Ved belysning må kun selve skiltet oplyses.
- Det kan ikke forventes at der gives tilladelse til, at der kan ske belysning af skilte 24 timer i døgnet, ugens 7 dage.
- 9.05 På arealer mellem vejskel og byggelinier kan der, såfremt det pågældende areal ikke er et beplantningsbælte, placeres fimaskiltning og lignende, når det sker efter følgende retningslinier:
- skiltning o. lign. må ikke placeres nærmere vejskel end 1,5 m,
 - skiltning i form af pyloner må ikke overstige 6 m i højden, og 8,5 m i højden for flagstænger,
 - projekt for skiltning o. lign. skal forelægges Byrådet til godkendelse.

10.00 Miljø og teknik

- 10.01 El-ledninger, herunder til vejbebelysning, i lokalplanområdet må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.
- 10.02 Der pålægges følgende miljømæssigt begrundede byggelinier i forhold til naboområder og veje, som angivet på kortbilag nr. 3:
- 22,5 m fra vejmidten langs Faxe Allé hhv. mod syd i delområde A2 og A4 og mod nord i delområde A3, A5 og A6,
 - 50 m fra den ydre grænse mod syd i delområde A2 og A4,
 - 50 m fra den ydre grænse mod nord i delområde A3 og A5,
 - 10 m fra vejskel mod Industriparken, målt fra vejskel i delområde A6,
 - 15 m fra den ydre nordvestlige grænse i delområde A7.
 - 20 m fra den ydre grænse mod syd i delområde A8.
- 10.03 Forinden ny bebyggelse indenfor lokalplanens delområde A8, A9, A10 og A11 påbegyndes skal Sydsjællands Museum kontaktes med henblik på vurdering af arkæologiske interesser.

- 10.04 Der må i delområderne A9, A10 og A11 kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-3*, se redegørelsens side 19.

11.00 Forudsætninger for bebyggelsens ibrugstagen

- 11.01 Hvis naturgasnettet udvides til at omfatte delområde A8, A9, A10 og A11, pålægges der tilslutningspligt til naturgas for de nye arealer til erhvervsformål.
- 11.02 Før ny bebyggelse tages i brug skal de fornødne vej og parkeringsforhold være etableret som beskrevet i § 5.
- 11.03 Før ny bebyggelse tages i brug skal de fornødne tilslutninger til el, vand og kloak også været etableret.
- 11.04 Før nye bebyggelse i delområde A10 og A11 kan tages i brug skal de i § 3.20, § 4.05 og § 8.12 beskrevne beplantningsbælter være udlagt og beplantet som beskrevet.

12.00 Grundejerforening

- 12.01 Der skal oprettes en grundejerforening kaldet "Faxe Erhverv Nordvest" indenfor lokalplanens delområder A7, A8, A9, A10 og A11 med medlemspligt for samtlige grundejere.
- 12.02 Grundejerforeningen vil bestå af en række lokale ejerlaug, som afspejler at området er sammensat af forskellige dele med forskellige virksomhedstyper og forskellig størrelse og alder.
- 12.03 Grundejerforeningen skal oprettes, når lokalplanen er godkendt, eller når Faxe Kommune kræver det.
- 12.04 Byrådet vil med den nye grundejerforening, kunne forpligtige grundejerforeningen til, at modtage skøde på og tage vedligeholdelsesansvaret for fællesarealer.
- 12.05 Af vedtægterne for grundejerforeningen skal fremgå, at de enkelte grundejere skal deltage med betaling til foreningen, der udover den daglige drift også skal give rum til investeringer i maskiner mm. for driften af de i § 11.04 nævnte områder.
- 12.06 Udover grundejerforeningen kaldet "Faxe Erhverv Nordvest" kan Faxe Byråd tage initiativ til oprettelse af en grundejerforening bestående af naboer til delområderne A10 og A11. En sådan nabogrundejerforening bestående af ejere fra Egedevej, Fønixvej og Danasvej kan bemyndiges til at modtage skøde på de i § 3.20, § 4.05 og § 8.12 beskrevne bufferzoner med henblik på den fremtidige indretning og drift.
- Faxe Byråd vil tage initiativ til dette før delområde A10 og A11 tages i brug og vil forud for dette godkende foreningens vedtægter.

13.00 Bevaringsværdig bebyggelse

- 13.01 Bebyggelsen vist med særlig signatur på kortbilag 3 (med sort) og

Fodnote til § 10.04) Virksomhederne er ifølge miljølovgivningen opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende. Mht. den nærmere klassificering se redegørelsens side 19-21.*

beskrevet i redegørelsen side 22-27, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse*

14.00 Ophævelse af lokalplaner

14.01 Som led i endelig vedtagelse af denne lokalplan, skal en række hidtidige lokalplaner i området ophæves, idet de erstattes af denne lokalplan 100-57 for »Faxe Erhverv Nordvest«. Det drejer sig om:

- Den af 30. september 1987 endeligt vedtagne Lokalplan nr. 100-18 for et erhvervsområde benævnt »Faxe Erhvervspark«,
- Den af 23. januar 1997 endeligt vedtagne Lokalplan nr. 100-30 for Faxe Bryggeri med omliggende arealer,
- Den af 24. Februar 1998 endeligt vedtagne Lokalplan nr. 100-35 for et vandværk og kraftværk ved Faxe Bryggeri.

15.00 Lokalplanens retsvirkninger

15.01 Blivende retsvirkninger

Når en lokalplan er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Byrådet kan dispensere til mindre afvigelser, der ikke strider mod principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter aftale med statslige eller regionale myndigheder, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.

Udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, som ikke er forenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

**) fodnote: Byrådet har enten tidligere eller i forarbejderne til lokalplanen udpeget den gamle Rasmus Svendsens Skole, det såkaldte Nikolinehus på bryggeriets grund og Faxe by's gamle Elværk (Nygade 33) ligeledes på bryggeriets areal, som bevaringsværdige og har bestemt at bevaringsværdien er så stor, at nedrivning, ombygning eller ændring ikke må ske uden særlig tilladelse. Beskrivelse af ejendommene og de aktuelle bevaringsvurderinger i forhold til SAVE-systemet indgår som bilag til lokalplan 100-57 i redegørelsen på siderne 22-27.*

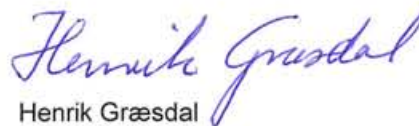
16.00 Vedtagelsespåtegning

Således vedtages af Faxe Byråd - Lokalplanforslag 100-57 for Faxe Erhverv Nordvest endeligt.

Haslev, den 19. marts 2008



René Tuekær
Borgmester



Henrik Græsdal
Direktør

17.00 Tinglysningsbegæring

Nærværende lokalplan 100-57 begæres tinglyst på alle ejendomme vist på kortbilag nr. 1 dvs. matr. nr. 5, 6a, 6b, 7a, 7b, 22a, 22b, 127a, 127ah, 127av, 127az, 127ba, 127bb, 127bc, 127bd, 127be, 127bg, 127bh, 127bi, 127bn, 127bo, 127bp, 127bq, 127br, 127bs, 127bx, 127by, 127bz, 127bæ, 127bø, 127ca, 127cb, 127cc, 127cd, 127cf, 127cg, 127ch, 127f, 127x, 128ar, 128bk, 128bl, 139a, samt del af 105m, 127ce, 128ai, 135a, 135q, 161b alle af Faxe by, Faxe samt alle parceller, der efter den 9. august 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme

Haslev, den 19. marts 2008



René Tuekær
.....
Borgmester



Henrik Græsdal
.....
Direktør

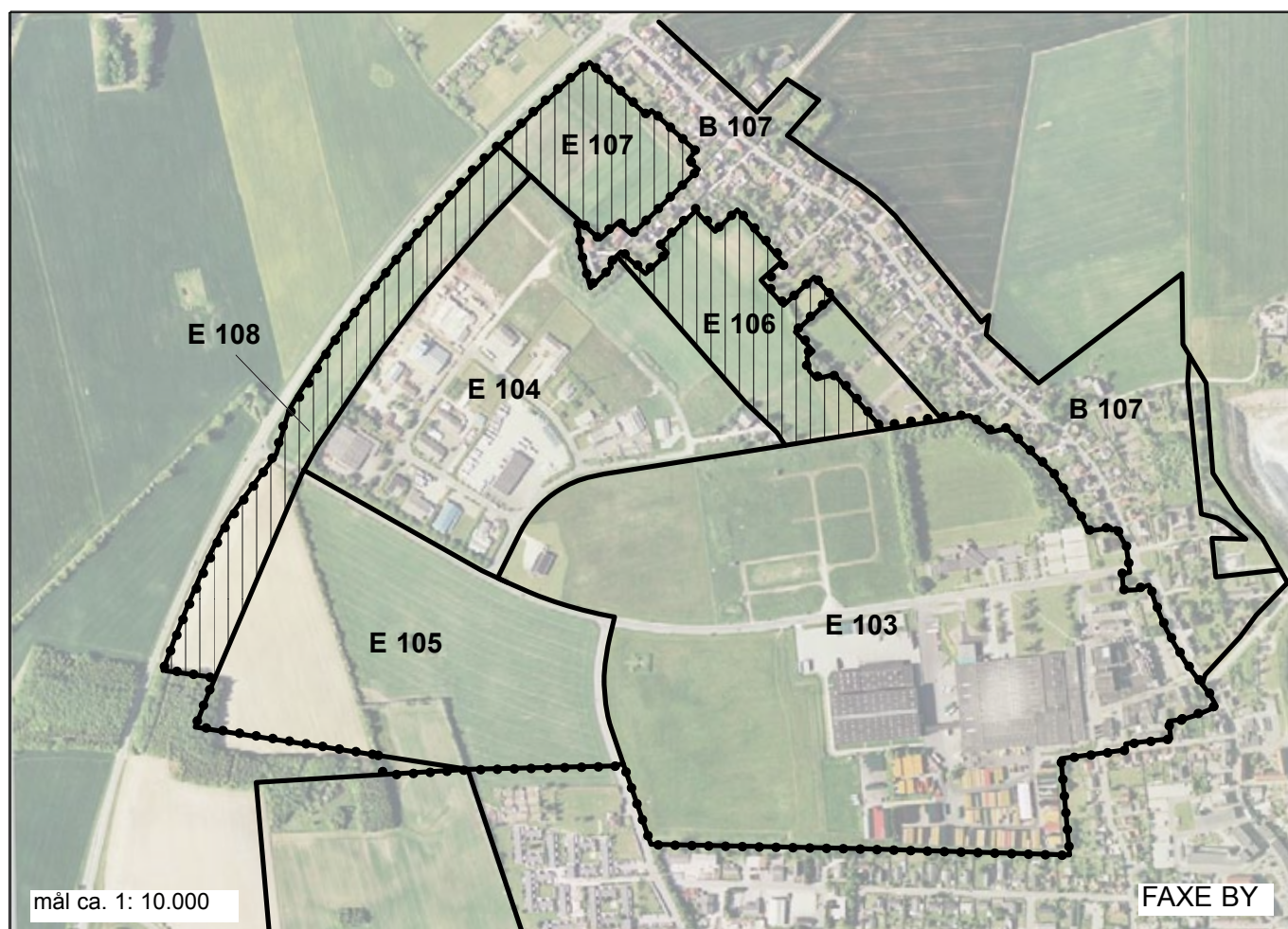
Kommuneplantillæg nr. 43

Kommenplanens rammer for enkeltområderne, bl.a. E 104 og E 105 i den vestlige bydel.

Det med skravering angivne område flyttes fra landzone til byzone

Byrådet har på sit møde den 13. september 2007 vedtaget at fremlægge forslag til kommuneplantillæg nr. 43 til Fakse Kommuneplan 1994-2001. Kommuneplantillægget omfatter kun en meget begrænset del af det areal som omfatter Lokalplanforslag 100-57 - nemlig de dele, som ikke allerede er inddraget i Fakse kommuneplan 1994-2001. Det handler om to byzoneudvidelser:

- 1) - nogle arealer mellem Industriparken og Egedevej, som efter i en årrække at have været benævnt »fremtidige byformål«, nu ønskes inddraget til byformål (og byzone) til erhvervsformål (E 106 og E 107).
- 2) - en bræmme på ca. 30 m langs Køgevej mellem det nuværende erhvervsområde, Industriparken, og beplantningsbæltet (E 108).



Udover de på kortbilaget viste arealer overføres også andre arealer fra landzone til byzone i LP 100-54.

Disse arealer, som ligger vest og sydvest for Faxe Allé (vist på kortbilag 2 i lokalplan 100-57) - er imidlertid allerede en del af den vedtagne Fakse kommuneplan 1994-2001 og berøres derfor ikke af kommuneplantillæg nr. 43.

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortet herover og med lodret skravering er angivet de arealer som ønskes inddraget i kommuneplanen til erhvervsformål.

Kommuneplantillægget omfatter matr. nr. 127cd, 128ar, 128bl samt dele af matr. nr. 127a og 135a Faxe by, Faxe og skal sikre, at arealerne, der i dag er ubebyggede landzonearealer i fremtiden kan anvendes til erhvervsformål.

Kommuneplantillæg nr. 43 er fremlagt offentligt samtidig med Lokalplanforslag 100-57 i perioden fra 16. oktober 2007 til den 11. december 2007.

Fakse Kommuneplan 1994-2001

Fakse kommune har siden 1970'erne udviklet forskellige større erhvervsområder omkring Bryggeriet og Fakse Industripark i den vestlige del af byen. Disse arealer samles nu i lokalplan 100-57 til én samlet lokalplan for den erhvervs-mæssige udvikling i Faxe Nordvest.

Imellem erhvervsarealerne og boligområderne langs Nørregade og Egedevej har ligget nogle arealer benævnt »fremtidige byudvikling« som en slags bufferzone mellem bolig- og erhvervsformålene.

Disse arealer inddrages nu til byformål til erhverv. Det sker imidlertid med bestemmelser om at den erhvervsmæssige anvendelse kun kan ske med erhvervstyper som er forenelige med naboskabet til boligerne.

Denne planlægning er altså ikke udtryk for en ny urbanisering i Faxe byområde, men mere udtryk for opnåelse af en mere hensigtsmæssig og rationel udnyttelse af arealer, som reelt allerede er inddraget til byformål. Arealerne opdeles i tre rammeområder E106 og E107 - adskilt af Phønixvej.

Randzonen foran den nuværende Industripark langs Køgevej inddrages i E108, med samme rammebestemmelse som Industriparken (E 104).

Udover de generelle bestemmelser for lokalplanlægning jf. kommuneplanens side 2.3 er følgende forslag til bestemmelser gældende for det nye rammeområde E106 og E107:

Forslag til bestemmelser for det nye enkelområde E 106 og E 107.

Områdets anvendelse: Fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager og værksteds- og uddannelsesvirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed. Der kan ikke indrettes boliger.	
Indenfor rammeområderne E106 og E107 kan der kun lokaliseres virksomheder indenfor miljøklasse 1-3 - jf. Håndbog om Miljø og Planlægning fra Miljøministeret, 2006.	
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom max.	40
Bygningshøjden må ikke overstige	8,5 m
Kun hvis særlige hensyn til virksomhedens drift betinger det, kan Byrådet tillade, at denne højdegrænse overskrides.	
Parkering: 1 parkeringsplads pr. 50 m ² erhvervsareal	
Intentioner/fremtidig udbygning: Rammebestemmelserne har til formål, at sikre at denne del af byens erhvervsområde udformes og anvendes så det ikke genre de nærliggende boligområder.	
Vedtagne lokalplaner/byplanvedtægter: ingen	
Anden planlægning: Området kan forsynes med naturgas og fællesantenneanlæg og der er tilslutningspligt.	
Zoneforhold: Ved lokalplanlægning overføres arealer fra landzone til byzone.	

Udover de generelle bestemmelser for lokalplanlægning jf. kommuneplanens side 2.3 er følgende forslag til bestemmelser gældende for det nye rammeområde E108:

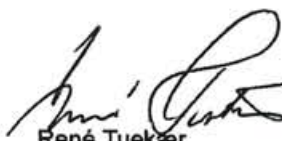
Forslag til bestemmelser for det nye enkelområde E 108.

Områdets anvendelse: Fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, erhvervsmæssig uddannelsesvirksomhed, lager og værksted herunder service- og forretningsvirksomhed. Der kan ikke indrettes boliger.	
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom max.	50
Bygningshøjden må ikke overstige.....	8,5 m
Kun hvis særlige hensyn til virksomhedens drift betinger det, kan Byrådet tillade, at denne højdegrænse overskrides.	
Parkering: 1 parkeringsplads pr. 50 m ² erhvervsareal	
Intentioner/fremtidig udbygning: Rammebestemmelserne har til formål, at sikre at en udvidelse af Industriparken langs Køgevej udformes bliver i overensstemmelse med Industriparkens hidtidige anvendelse.	
Vedtagne lokalplaner/byplanvedtægter: området har hidtil været omfattet af Lokalplan 100-18	
Zoneforhold: Ved lokalplanlægning overføres arealer fra landzone til byzone.	

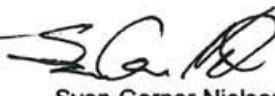
Vedtagelsespåtegning

Således vedtages af Fakse Byråd forslag til kommuneplantillæg nr. 43 til Fakse Kommunes kommuneplan 1994-2001 til offentlig høring fra den 16. oktober 2007 til og med den 11. december 2007.

Rønnede, den 13. september 2007



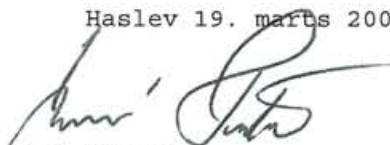
René Tuekær
Borgmester



Sven Gerner Nielsen
Kommunaldirektør

Således vedtages endeligt kommuneplantillæg nr. 43 til Fakse Kommunes kommuneplan af Faxe Byråd

Haslev 19. marts 2008



René Tuekær
Borgmester



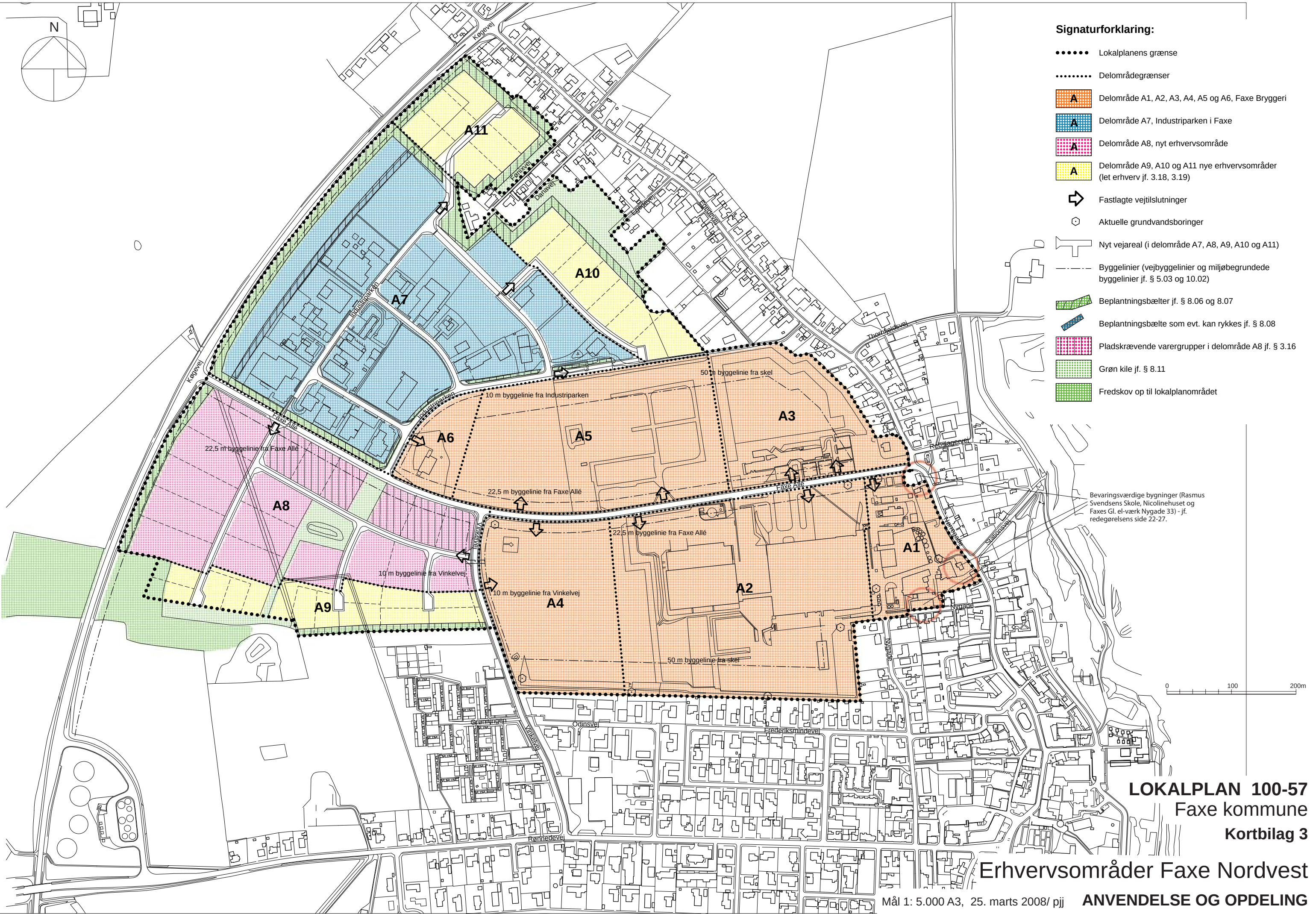
Henrik Græsdal
Direktør

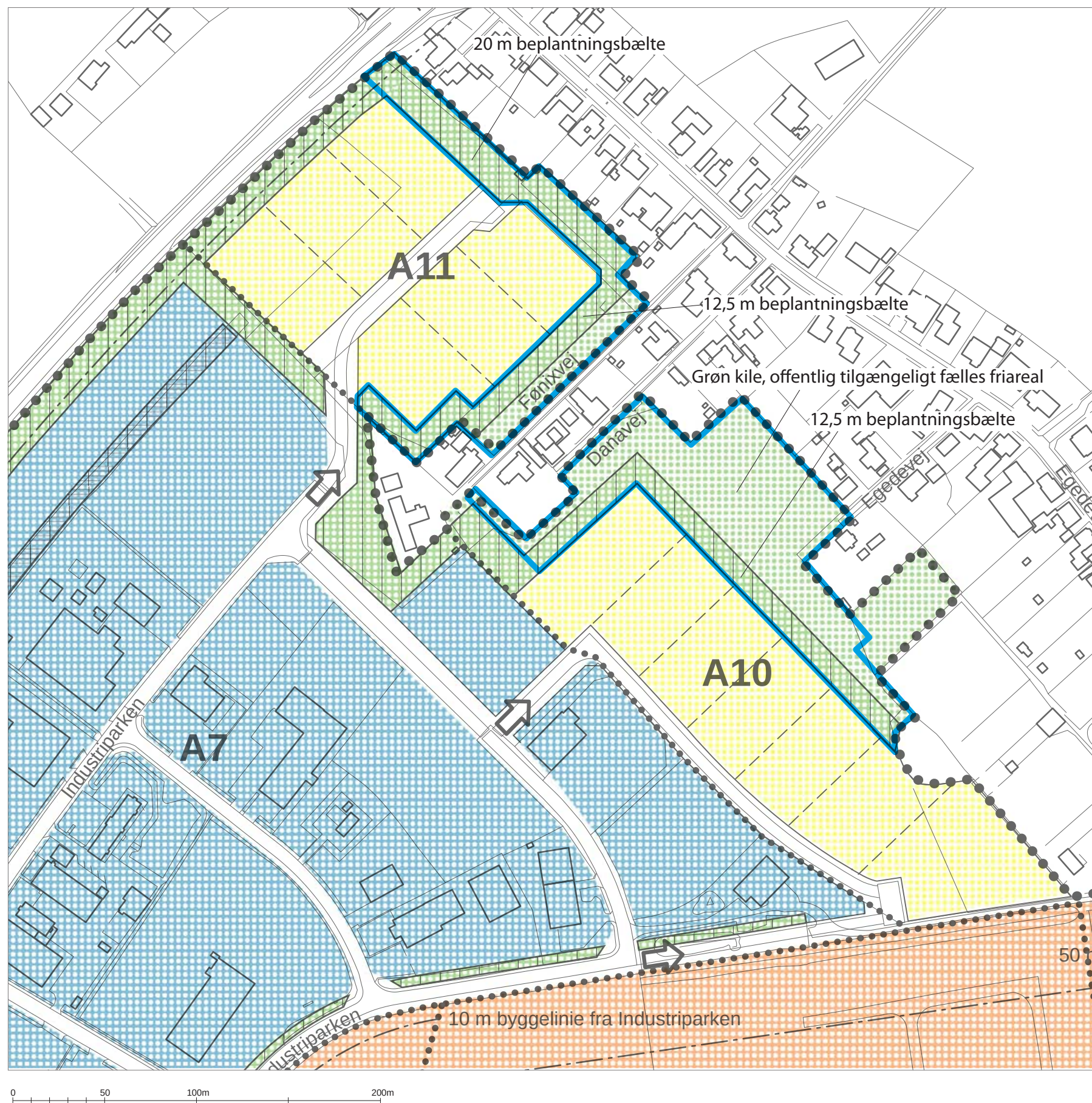
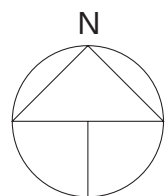




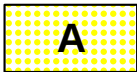
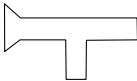
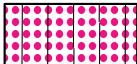
Erhvervsområder Faxe Nordvest

MATRIKULÆRE





Signaturforklaring:

- Lokalplanens grænse
- Delområdegrænser
-  Delområde A1, A2, A3, A4, A5 og A6, Faxe Bryggeri
-  Delområde A7, Industriparken i Fakse
-  Delområde A8, nyt erhvervsområde (ses ikke på dette udsnit)
-  Delområde A9, A10 og A11 nye erhvervsområder let erhverv jf. 3.18, 3.19
-  Fastlagte vejtilslutninger
-  Aktuelle grundvandsboringer (ses ikke på dette udsnit)
-  Nyt vejareal (i delområde A7, A8, A9, A10 og A11)
-  Byggelinier (vejbyggelinier og miljøbegrundede byggelinier jf. § 5.03 og 10.02)
-  Beplantningsbælter jf. § 8.06 og 8.07
-  Beplantningsbælte som evt. kan rykkes jf. § 8.08
-  Pladskrævende varergrupper i delområde A8 jf. § 3.16
-  Grøn kile jf. § 8.11
-  **Blå kontur:** Grønt areal/ bufferzone, som - med Faxe kommune's mellemkomst - forudsættes overdraget en grundejerforening sammensat af naboere i bydelen (langs Egedervej, Danasvej, Fønixvej).
Grundejerforeningen skal efterfølgende drive arealerne og bl.a. påtage sig forpligtelsen, at arealerne stedse fremtræder som beplantningsbælte eller åbent friareal med græs og stedse er offentligt tilgængelige.

LOKALPLAN 100-57

Faxe kommune

Kortbilag 4 - udsnit af delområde A10 og A11

Erhvervsområder Faxe Nordvest

Mål 1: 2.500 A3, 25. marts 2008/ pjg **ANVENDELSE OG OPDELING**