

**Kommuneplantillæg nr. 16**

**Blandet bolig og erhverv  
ved Håndværkerhøjskolen i Haslev**

Forslag

- fremlagt i offentlig høring i perioden 03.04 til 29.05.2018



## LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning (LBK nr. 1529 af 15. november 2015 med senere ændringer) samler alle reglerne om fysisk planlægning. Loven er senest revideret med lov nr. 668 af 8. juni 2017.

### Zoneinddeling

Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Egentlig byudvikling kan kun finde sted i byzoner. Bebyggelse i områder, der er udlagt til sommerhusområder, må som udgangspunkt kun anvendes i sommerhalvåret og i kortere perioder om vinteren. Landzone kan fortrinsvist anvendes til jordbrug, fiskeri og skovbrug. Overførsel af areal fra landzone til byzone eller sommerhusområder kan kun ske ved lokalplan.

### Kommuneplan

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der fremover skal være boliger, erhverv, grønne områder, veje osv. I kommuneplanens rammedel fastlægges det overordnede indhold for lokalplanerne. Byrådet skal arbejde for, at kommuneplanen gennemføres.

I nogle tilfælde skal offentligheden inddrages, før der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg. I disse tilfælde indkaldes idéer og kommentarer til planlægningen i mindst 2 uger. Et planforslag skal fremlægges i offentlig høring, inden det kan vedtages endeligt. I denne periode kan enhver indsende kommentarer eller indsigelser til indholdet af planforslaget.

## OFFENTLIGHEDSPERIODE

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 16 og forslag til lokalplan 500-85 er offentliggjort den 03.04.2018. Planerne er i høring i perioden fra den 03.04.2018 til den 29.05.2018

Bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser sendes med e-post til:  
plan2@faxekommune.dk

Eller pr. brev til:

Faxe Kommune  
Center for Plan & Miljø  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16

### BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 16 er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra EUC Sjælland om at udvikle deres ejendom til boligområde. EUC Sjælland er fraflyttet denne matrikel og søger aktiviteterne et andet sted i byen.

Formålet med kommuneplantillæg nr. 16 er at ændre områdets anvendelse fra offentlige formål til blandet bolig og erhverv med mulighed for visse typer erhverv.

### BORGERINDDRAGELSE

Der har forud for planlægningen været gennemført en offentlighedsfase, hvor der er indkaldt idéer og forslag i forbindelse med planlægningen, jf. planlovens § 23c. Der er indkommet 6 bemærkninger i idéfasen, bemærkningerne relaterer sig primært til lokalplanen og handler i hovedtræk om:

- Hensynet til naboerne i forbindelse med byggeri i op til 3 etager.
- At indkig til hovedbygningen er et vigtigt element i byen.
- At der er andre, mere velegnede arealer til byudvikling i Haslev.
- Den trafikale situation i området som helhed.
- Forslag om at udlægge arealet til grønt område som eller parcelhusområde i stedet for etagebyggeri.
- At området omkring de gamle skoler, samt skoleengen og skolemarken bør friholdes for byggeri.

Bemærkningernes fulde længe og Center for Plan & Miljø's anbefalinger fremgår af hvidbogen, der indgår som en del af den politiske behandling af sagen.

### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

#### Statslig og regional planlægning

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

#### Grundvandsinteresser

Området er beliggende indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Som udgangspunkt må der ikke planlægges for virksomheder og anlæg der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Kommuneplantillæg nr. 16 og Lokalplan nr. 500-85 udlægger området til blandet bolig og erhverv, med mulighed for visse former for erhverv, der er forenelige med et boligområde og kan eksistere på boligerne præmisser. I lokalplanen fastsættes udtømmende bestemmelser for, hvilke typer erhverv der kan etableres i området.

Området er beliggende i bymæssig bebyggelse og har hidtil været udlagt til offentlige formål. Det er derudover tidligere konstateret, at der under store dele af Haslev by er et beskyttende lerlag. Faxe Kommune vurderer på den baggrund, at planlægningen kan realiseres med forholdsvis lav risiko for påvirkning af grundvandet i området.

## Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune

### Retningslinjer

Det vurderes, at dette kommuneplantillæg er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Kommuneplantillæg nr. 16 ændrer ikke i gældende retningslinjer og der fastsættes ikke nye retningslinjer.

#### Følgende retningslinjer er relevante i forhold til områdets anvendelse:

2.1.2 Haslev er hovedby og kommunecenter. Der planlægges for at fastholde og udvikle Haslev som kommunens største by med det bredeste butik- og servicetilbud, og for at tiltrække handel og servicefunktioner, arbejdspladser, viden og bosætning.

2.6.1 Grønne kiler fra byernes rekreative arealer ud mod det åbne land skal opretholdes, så deres værdi for dyre- og plantelivet samt for menneskers rekreation sikres.

### En del af området er beliggende indenfor udpeget kulturmiljø

6.1.1 Bevaringsværdier, kulturhistorisk væsentlige enkeltelementer og sammenhængende kulturmiljøer i de syv centerbyer skal inddrages som aktiver i byernes planlægning, og der skal vises særlige hensyn overfor de bevaringsværdier og sammenhænge samt områdernes særlige oplevelses- og fortælle-værdi.

6.1.2 I forbindelse med nedrivning og nybyggeri, omlægning af gader og veje, ændring af pladser og andre indgreb i byens strukturer skal det vurderes - om nødvendigt i samarbejde med de statsanerkendte museer - om oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier vil blive påvirket i en grad, der er i strid med de hensyn kommunen skal varetage.

6.1.3 Særligt i de områder, der er udpeget som kulturmiljø skal oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet sikres. Der kan efter byrådets skøn udarbejdes bevarende lokalplaner inden kulturmiljøerne i ubemærkethed udsættes for forandringer i strid med bevaringsværdierne.

### Bygningsbevaring og -fredning

6.6.1 Faxe Kommune vil løbende udpege og beskrive kulturmiljøer samt foretage SAVE-registreringer og udarbejde bevarende lokalplaner. Hensigten er, at der tages hensyn til traditionelle byggeformer, oprindelig matrikelstruktur og vejføring samt lokal byggeskik.

6.6.2 ved lokalplanlægning i udpegede kulturmiljøer og byggesagsbehandling, der vedrører bygningers ydre fremtræden, skal følgende vurderes:

### Eksisterende bygninger

Proportioner:

- Bygningens proportioner (højde og bredde) skal overvejes nøje, da bygningens stil kan ændres afgørende fra den oprindelige stil.
- Ændringer i eksisterende facade og tag skal på samme måde vurderes med opmærksomhed på f.eks. vindueshuller og butiksfacader.

Udseende:

- Nye materialer og bygningsdetaljer skal harmonere med den eksisterende bygnings stil, og skal forsøges tilpasset gadens udtryk, eller skal skabe en ny og positiv oplevelse (skilte og faste baldakiner kan f.eks. ændre en bygnings facadeudtryk markant).

### **Nye bygninger**

Proportioner og placering i gadeforløbet:

- Nye bygningers proportioner skal afstemmes efter gadens helhedsindtryk, dog med mulighed for en afstemt variation.
- Nye bygningers placering skal respektere det oprindelige gadeforløb - både ved sluttet bebyggelse og ved enkeltstående bygninger.

Udseende:

- Der kan, og bør, indpasses ny arkitektur, som i form, farver og materialer tilfører gadebilledet ny værdi - dog skal det eksisterende miljø og byggeskik indarbejdes i det enkelte nye byggeprojekt, så en form for harmoni opnås.

### **Klimatilpasning**

7.2.3 Ved lokalplanlægning for nye udstykninger eller større bygge- og anlægsprojekter, skal der tages stilling til, om der i lokalplanen skal fastsættes bestemmelser om klimatilpasning, bl.a.

- Krav til omfanget af arealer, der må være befæstede, herunder krav om permable belægningsarter.
- Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyll og tøjvask i maskine samt betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.
- Reservation af arealer til opsamling af regnvand, f.eks. regnvandsbassiner.

## Rammer for lokalplanlægning

Området er i Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune omfattet af kommuneplanramme H-O3, der udlægger området til offentlige formål.

Gældende kommuneplanramme:

Nr.	H-O3
NAVN	Skoleparken
ANVENDELSE:	Område til offentlige formål
BEBYGGELSENS ART:	Uddannelses-, sociale-, og sundhedsinstitutioner, kirke og kirkegård, samt idrætsanlæg og -haller, rekreative grønne områder.
MAX. BEBYGGELSE% FOR DEN ENKELTE EJENDOM	40
MAX. BYGNINGSHØJDE	Facadehøjde: 8
MAX. ANTAL ETAGER	3
BEMÆRKNINGER	Haslev er udpeget som kulturmiljø. Den fastsatte facadehøjde gælder ikke gavltrekanter. Udsigten fra kirkegården skal bevares. Arealet syd for kirkegården må ikke bebygges.
NUVÆRENDE ZONEFORHOLD	Byzone
FREMTIDIGE ZONEFORHOLD	Byzone

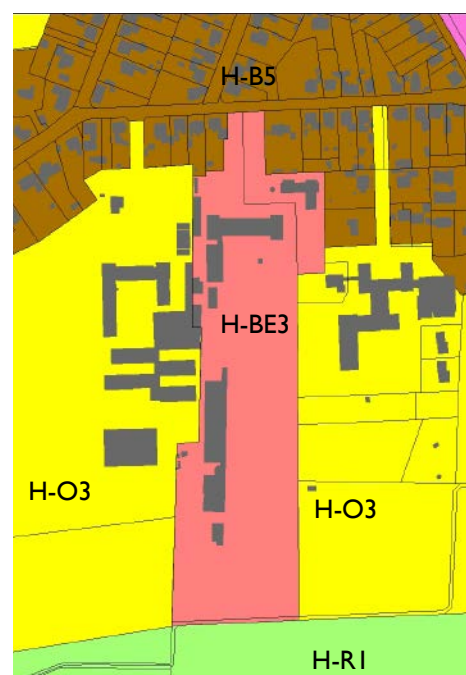


Rammeområde H-O3 markeret med gul

Med kommuneplantillæg nr. 16 overføres en del af arealet fra H-O3 til en ny ramme H-BE3, der udlægger området til blandet bolig og erhverv.

Ny kommuneplanramme:

Nr.	H-BE3
NAVN	Blandet bolig og erhverv ved Håndværkerhøjskolen
ANVENDELSE:	Blandet bolig og erhverv
BEBYGGELSENS ART:	Tæt/lav og etagebebyggelse Miljøvenlige bymæssige erhverv og offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål, når det ikke medfører genevirkninger i form af støv, støj og lugt.
MAX. BEBYGGELSE% FOR DEN ENKELTE EJENDOM	40 for tæt/lav 50 for etagebebyggelse
MAX. BYGNINGSHØJDE	12 m
MAX. ANTAL ETAGER	3
BEMÆRKNINGER	Bebyggelsens højde skal falde med terrænet, således at der kan være 3 etager i den nordlige del og 2 etager i den sydlige del, ud mod skoleengen. Området ligger indenfor udpeget kulturmiljø.
NUVÆRENDE ZONEFORHOLD	Byzone
FREMTIDIGE ZONEFORHOLD	Byzone



Rammeområde H-BE3 markeret med rosa

## MILJØVURDERING

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 448 af 10. maj 2017) har til formål at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til denne lov er der foretaget en screening af kommuneplantillæg nr. 16 og lokalplan 500-85's indvirkning på miljøet.

I følge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for fysisk planlægning og arealanvendelse. Efter § 8, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning for området dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes, derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der er tale om mindre ændringer i forhold til gældende planlægning.
- Det er vurderet, at det fremtidige bebyggede område ikke er væsentligt større end det område der i dag er bebygget.
- Arealerne ikke er beskyttet natur og at arealerne ikke er egnet levested for truede dyr eller planter (bilag 4 arter)
- Realisering af planerne ikke påvirker den økologiske funktionalitet eller spredningskorridor for truede dyr eller planter.
- Den øgede trafikmængde vurderes beskeden og ikke giver anledning til væsentligt øget trafikstøj eller væsentlig ringere trafiksikkerhed.

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**

Således vedtaget af Faxe Byråd forslag til Kommuneplantillæg nr. 16 til offentlig høring.

Faxe byråd d. 15.03.2018



Ole Vive

Borgmester



Marianne Hoff Andersen

Direktør

