Rettelsesblad til politisk behandling

Zoneinddeling


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.

Lokalplan

Lokalplanen er den mest 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 indberettes til plandata.dk.

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

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

I nogle tilfælde skal offentligheden inddrages, før der udarbejdes forslag til kommunplantilæg og lokalplan. I disse tilfælde indkaldes ideer 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.
Klagevejledning

Byrådets vedtagelse af planforslag til offentlig høring kan ikke påklages til Planklagenævnet. Først ved byrådets endelige vedtagelse og efterfølgende offentliggørelse kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.


Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal klagen være indgivet til Planklagenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort, regnes klagefristen dog altid fra datoen for offentliggørelsen.

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge ind med dit NEM-ID på kpo.naevneneshus.dk.


Faxe Kommunes afgørelse kan jf. Planlovens § 62, indbringes for domstolene. Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.
<table>
<thead>
<tr>
<th>INDHOLD</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>REDEGØRELSE</td>
<td>8</td>
</tr>
<tr>
<td>Baggrund</td>
<td>8</td>
</tr>
<tr>
<td>Formål</td>
<td>8</td>
</tr>
<tr>
<td>Lokalplanområdet</td>
<td>8</td>
</tr>
<tr>
<td>Lokalplanens indhold</td>
<td>8</td>
</tr>
<tr>
<td>Eksisterende forhold</td>
<td>8</td>
</tr>
<tr>
<td>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>Statslig og regional planlægning</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>Grundvandsinteresser</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>Kommuneplan 2013-2025</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>Eksisterende lokalplaner</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>Kystnærhedszone</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>Trafikforhold</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>Offentlig service</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>TEKNISKE FORHOLD</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>Energiforsyning</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>Varmeforsyning</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>Vandforsyning</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>Regn- og spildevand</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>Affald og genbrug</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>MILJØFORHOLD</td>
<td>11</td>
</tr>
<tr>
<td>Støj</td>
<td>11</td>
</tr>
<tr>
<td>Jordforurening</td>
<td>11</td>
</tr>
<tr>
<td>Museumsloven - fund og fortidsminer</td>
<td>11</td>
</tr>
<tr>
<td>Miljøvurdering</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>SERVITUTTER</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>NØDVENDIGE TILLADELSER OG DISPENSATIONER</td>
<td>13</td>
</tr>
<tr>
<td>LOkalplanens gennemførelse</td>
<td>13</td>
</tr>
<tr>
<td>LOkalplan bestemmelser</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>§1 Lokalplanens formål</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>§2 Område og zonestatus</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>§3 Anvendelse</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>§4 Udstykning</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>§5 Vej, sti og parkeringsforhold</td>
<td>15</td>
</tr>
<tr>
<td>§6 Tekniske anlæg</td>
<td>15</td>
</tr>
<tr>
<td>§7 Bebyggelsens omfang og placering</td>
<td>15</td>
</tr>
<tr>
<td>§8 Bebyggelsens ydre fremtræden</td>
<td>16</td>
</tr>
</tbody>
</table>
§9 Ubebyggede arealer ............................................................................................................ 16
§10 Terrænforhold .................................................................................................................... 16
§11 Grundejerforeninger ........................................................................................................ 16
§12 Forudsætninger for ibrugtagen ...................................................................................... 17
§13 Servitutter ....................................................................................................................... 17
Vedtagelsespåtegning ............................................................................................................ 19

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning .................................................................................... 21
Kortbilag 2 - Arealanvendelse ............................................................................................ 23
Kortbilag 3 - Illustrationsplan ............................................................................................ 25
INTLEDNING
Dette dokument indeholder forslag til lokalplan 300-47 for boliger ved Faxevej i Faxe Ladeplads.

Dokumentet er opdelt i følgende hoved afsnit:

Lokalplan
Redegørelse

Redegørelsen indledes med en beskrivelse af lokalplanområdet og dets beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, de eksisterende forhold i området samt de fremtidige forhold i lokalplanområdet.

Herefter redegøres for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, samt om den udførte miljøscreening af planen. Der oplyses, om det er nødvendigt med tilladelser og dispensationer fra kommunen eller andre myndigheder.

Lokalplanbestemmelser

I denne del er fastlagt bestemmelser om lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retsvirkninger for ejere, samt en vedtagelsespåtegning.

Kortbilag

Kortbilag viser lokalplanområdet og evt. delområders afgrænsning, bebyggelsesregulerende forhold som f.eks. byggefelter og byggenærmere samt andre forhold der er relevante at vise i sammenhæng med lokalplanens redegørelse og bestemmelser.

OFFENTLIGHEDSPERIODE


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

Eller som brev til:
Faxe Kommune
Center for Plan & Miljø
Frederiksgade 9
4690 Haslev
REDEGØRELSE

BAGGRUND


FORMÅL

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge bestemmelser for områdets brug til tæt-lav bebyggelse, med tilhørende veje, parkering og fælles friarealer. Der vil efter planen kunne opføres 6 boliger i lokalplanområdet som i princippet vis på kortbilag 3.

Boligerne opføres som en fortættelse af den eksisterende by, da der er bebyggelse på alle sider af lokalplanområdet.

LOKALPLANOMRÅDET


LOKALPLANENS INDHOLD

Området er udlagt til boligområde som en del af kommuneplanrammen FL-B2. For dette rammeområde gælder, at der må opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse og etageboliger.

EKSIITERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er i dag ubebygget med undtagelse af to mindre udlushusbygninger, som ønskes nedrevet ved planens gennemførsel. Området anvendes i dag dels som et grønt græsareal ud til krydset mellem Faxevej og Plantagevej, og dels som en del af haven til det tidligere plejehjem på Faxevej 32.

BORGERINDDRAGELSE


Afsnit om høringsperiode inddat
**FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

**STATSLIG OG REGIONAL PLANLÆGNING**

Det er vurderet, at lokalplanen er i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

**Grundvandsinteresser**

Der er ikke særlige grundvandsinteresser indenfor lokalplanområdet. Således er området hverken udpeget som område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), indvindingsopland uden for OSD eller Boringsnært Beskyttelsesområde (BNBO).

I dag er lokalplanområdet kloakeret med fælleskloak, men er under omlægning til separatkloakering. Både spildevand og regnvand fra de nye boliger vil derfor blive håndteret af hvert sit system, som er indrettet til det.

**KOMMUNEPLAN 2013-2025**


I lokalplanområdet ønskes det at bygge tæt-lav bebyggelse i op til 1½ plan. Ifølge kommuneplanen skal hver grund her være minimum 250 m² og den maksimale bebyggelsesprocent pr. ejendom er på 30%.

**EKSISSERENDE LOKALPLAHER**

Ejendommen er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter.

**KYSTNÆRHEDSZONE**

Lokalplanområdet er udlagt som byzone, men er ikke en del af den kystnære byzone. Det skyldes, at der er cirka en kilometer til kysten, og at der er bebyggelse på en stor del af denne strækning. De seks nye boliger i lokalplanområdet vil ikke afvige væsentligt fra det omkringliggende byggeri, da de maksimalt bliver i 1½ plan og de små grunde kan bebygges op til 30%. Bygningerne forventes derfor ikke at påvirke kysten.

**TRAFFIKFORHOLD**

Nye boliger i lokalplanområdet skal have vejadgang fra Plantagevej via én fælles overkorsel som vist i principippet på kortbilag 3. Faxe Kommune er vejmyndighed på de omkringliggende veje Plantagevej og Faxevej, og adgangstilladelse skal derfor opnås fra kommunen. I forbindelse med behandling af et vejprojekt for lokalplanområdet vil der blive stillet krav til oversigtssforholdene ved udkørslen til Plantagevej og at afstanden til krydset. På den interne vej i området skal der i øvrigt etableres en vendeplads der følger de gældende vejregler.
Til hver bolig i lokalplanområdet skal der etableres minimum 1,5 parkeringsplads.

**Offentlig service**

Området er beliggende i skoledistrikt Øst. Den lokale folkeskole Østskolen, afdeling Hylleholt ligger lige på den anden side af Faxevej i forhold til lokalplanområdet. Der er bus lige ud for lokalplanområdet samt togstation i Faxe Ladeplads cirka 700 meter i fugleflugslinje fra lokalplanområdet. Herfra kan opnås forbindelse mod Køge hver halve time.

Faxe Ladeplads midtby med indkøbsmuligheder, havn og strand begynder circa 500 meter fra lokalplanområdet.

**Tekniske forhold**

Ny bebyggelse skal tilsluttes områdets forsyningsanlæg og ledninger for vand og el. Kabler og rør i området skal fremføres i jorden.

**Energiforsyning**

Cerius er netselskab i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugere.

**Varmeforsyning**

Der er naturgas i området, som boligerne i lokalplanområdet kan tilsluttes. Der er dog ikke tilslutningspligt. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr eller direkte elvarme.

**Vandforsyning**

Området forsynes med vand fra Fakse Ladeplads Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

**Regn- og spildevand**

Området er planlagt separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedseve regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedrivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedrivning kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

**Affald og genbrug**

I henhold til Faxe Kommunes Affaldsplan 2014-2024 gælder det for alle grundejere i kommunen, hvor der forekommer dagrenovation, at der er pligt til at benytte kommunens renovationsordning.
MILJØFORHOLD

Støj


Området ligger ud til Faxevej, som er en af kommunens fordelingsveje. Ifølge kommuneplanens afsnit 7.9, ”Støj”, påvirker trafikstøj fra fordelingsveje de omkringliggende arealer i en afstand af 50 meter til hver side.

Støjzonen på 50 meter langs Faxevej bygger på, at den maksimale hastighed på fordelingsveje er 80 km/t. På strækningen ud for lokalplanområdet er hastigheden nedsat til 50 km/t og dermed vil den reelle støjbelastning i lokalplanens område være mindre. Det vurderes derfor, at de vejledende støjkrav kan overholdes. Samtidig er der i lokalplanens bestemmelser givet mulighed for at etablere støjhegn mod både Faxevej og Plantagevej.

JORDFORURENING

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone og er områdeklassificeret som lettere forurenet. Flytning af jord fra arealer omfattet af områdeklassificeringen, skal anmeldes til Faxe Kommune og der skal udtages analyser i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlagt forurenet jord på vidensniveau 1 eller 2 inden for området. Kortlægning af jordforurening er en dynamisk proces og kan ændres med ny viden. Interesserede kan finde seneste viden om jordforurening på: https://www.regionsjaelland.dk/Miljo/jordforurening/


Kontakt derfor Faxe Kommune i forbindelse med ændret anvendelse eller flytning af forurenet jord.

Du kan se mere om jordforureningsloven her: http://www.faxekommune.dk/jordforurening

MUSEUMSLOVEN - FUND OG FORTIDSMINER

**Miljøvurdering**

Lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 448 af 10. maj 2017) har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integration af miljøhensyn under udarbejdelse af planer og programmer og ved tilladelse til projekter med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.

Ifølge lovens § 8 stk. 2 nr. 2 skal planer der fastsætter rammerne for fremtidige anlægstilladelser screenes for deres potentielle væsentlige indvirkninger på miljøet. I henhold til denne lov er der derfor foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet.

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

- Lokalplanen åbner mulighed for en mindre fortætning af Faxe Ladeplads by inden for et område, hvor der er bymæssig bebyggelse på alle sider. De seks boliger forventes derfor ikke at påvirke omgivelserne væsentligt hverken i forhold til trafik, forbrug eller visuel påvirkning.

- Da der er tale om byfortætning, som er placeret langt fra kysten, vurderes de seks boliger ikke at påvirke oplevelsen af kysten.

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

**Servitutter**

Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt) der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens §47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.


Ejer og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber hores, inden jordarbejder påbegyndes.
NØDVENDIGE TILLADELSER OG DISPENSATIONER
Lokalplanens virkeliggørelse kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE
Der er ingen handlepligt i forhold til en vedtaget lokalplan, og det kan derfor ikke slås fast, hvornår lokalplanens muligheder bliver realiseret. Det forventes dog, at lokalplanens muligheder i forhold til opførelse af nye boliger bliver realiseret snarest efter lokalplanens vedtagelse.
Lokalplan 300-47, Boliger ved Faxevej, Faxe Ladeplads

Offentlig høring i perioden 03.10 til 07.11 2018

Lokalplan bestemmelser

Lokalplan 300-47 for boliger ved Faxevej i Faxe Ladeplads

Faxe Kommune


§1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanen formål:

• at udlægge området til boligformål.
• at ny bebyggelse gives et ensartet udseende med hensyn til farvevalg, materialer og tagform.
• at udlægge opholdsarealer og arealer til sti og parkering.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet omfatter den nordlige del af matr. nr. 6cc Præstevænget, Hylleholt jf. kortbilag 1, samt de matrikler der senere udstykes derfra.

2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og rækkehuse med tilhørende fællesarealer i form af vej, sti, fællesparkering og friarealer.

3.2 Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom kan drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

• at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (f.eks. ved skiltning og lignende.),
• at virksomheden er liberalt erhverv eller kontor og ikke medfører gener for omgivelserne,
• at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkering ud over det i § 5.8 nævnte,
• at virksomheden ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt,
• at virksomheden drives af den, der bor på den pågældende ejendom.

3.3 Der kan opføres bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets tekniske forsyning, herunder transformerstationer og andre tekniske funktioner. Tekniske anlæg og bygninger skal placeres under hensyntagen til omgivelserne. Eventuelle bygninger må gives et maksimalt areal på 15 m² og en maksimal højde på 3 m.

§4 Udstykning

4.1 Lokalplanområdet kan udstykes som én storparcel og må herudover kun udstykes med en grundstørrelse på minimum 250 m² i princippet som vist på kortbilag 2.

4.2 Inden for lokalplanens område skal fællesarealer (herunder vej, sti, fællesparkering og friarealer jf. § 3.1) ejes og vedligeholdes af grund-ejerforeningen, jf. §11 når en sådan er oprettet.

4.3 Inden for lokalplanens område kan der udstykes til brug for tekniske anlæg.
§5 Vej, sti og parkeringsforhold
5.1 Der skal udlægges areal til ny vej og overkørsel i princippet som vist på kortbilag 2.
5.2 Vejadgangen etableres fra Plantagevej som én fælles overkørsel i princippet som vist på kortbilag 2.
5.3 Vejen skal udlægges i en bredde på minimum 7 m og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5 m.
5.4 Vejen skal etableres med fast belægning i form af asfalt eller belægningssten.
5.5 Af hensyn til renovationsvogne mv. skal vejen indrettes med vendeplads i princippet som vist på kortbilag 2.
5.6 Der skal udlægges en sti med en bredde på minimum 1 m mellem boligområdet og Faxevej i princippet som vist på kortbilag 2.
5.7 Stien skal anlægges med fast belægning.
5.8 Der skal etableres minimum 1,5 parkeringspladser pr. bolig, heraf minimum 1 parkeringsplads på egen grund. De resterende parkeringspladser skal anlægges som fælles parkering med en placering som i princippet vist på kortbilag 2.

§6 Tekniske anlæg
6.1 Forsyningsledninger skal fremføres i jorden.
6.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning, el-net og offentlig kloak.
6.3 Vej, sti og fællesarealer skal indrettes med vejbelysning i overensstemmelse med Faxe Kommunes belysningspolitik.

§7 Bebyggelsens omfang og placering
7.2 Bebyggelse må opføres i 1 eller 1½ plan med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m over niveauplan eller terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
7.3 Bygningshøjden på sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse må ikke overstige 5 meter. Dette gælder dog ikke for garager, carporte og udhuse, som er integreret i beboelsesbygningen.
7.4 Facadehøjden må ikke overstige 5 m over færdigt terræn. Bestemmelsen om facadehøjde gælder ikke gavltrekanter eller lignende jf. bygningsreglementet.
7.5 Al bebyggelse skal holdes bag den fastsatte vejbygelinje mod Faxevej, som fremgår af kortbilag 2. Ingen bebyggelse kommer således tættere på midten af Faxevej end 20 meter.
7.6 Bebyggelse skal holdes inden for byggefelterne, som vist på kortbilag 2, med en afstand til skel på 2,5 m.
7.7 Sekundære bygninger som garager, carporte, cykelskure og lign. kan opføres tættere på skel end 2,5 m, men dog med minimum 2,5 meter til vejskel.
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden
8.1 Bygningsfacader skal udføres som enten blank eller vandskuret murværk i tegl eller som pudset murværk. 50% af bygningsfacaden kan fremstå i træ, komposit eller metal.
8.2 Sekundære bygninger som garager, carporte, cykelskure og lign. kan fremstå med anden, dog ensartet, facade for hele lokalplanområdet.
8.3 Tage skal udføres som saddeltage eller med ensidig taghældning på minimum 25°. Tage skal fremstå rødt eller sort i et ensartet materiale for hele lokalplanområdet.
8.4 Sekundære bygninger som garager, carporte, cykelskure og lign. kan udføres med anden taghældning og i andre, dog ensartede, tagmaterialer for hele lokalplanområdet.
8.6 Der kan etableres solfangere og solcellepaneler på tage og facade, hvis de fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur.

§9 Ubebyggede arealer
9.1 Hegn mod vej, parkering og fælles friarealer skal udføres som levende hegn af løvfældende arter. Det levende hegn kan supplieres af trådhægn i en højde på maksimalt 1,2 m. Trådhægnet skal placeres på indersiden af det levende hegn.
9.3 Ubebyggede fællesarealer skal anlægges med græs og der kan plantes træer og/eller buske.

§10 Terrænforhold
10.1 I forbindelse med byggemodning kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af veje, p-pladser og boliger. Efter byggemodningen af området må der ikke foretages terrænregulering på de enkelte grunde.
10.2 Der må ikke etableres permanente jordoplag inden for lokalplanens område.

§11 Grundejerforeninger
11.1 Der kan opretes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.
11.2 Grundejerforeningen skal varetage grundejernes fællesopgaver, som drift og vedligeholdelse af de udlagte fællesarealer, private fællesveje og stier indenfor lokalplanens område.
11.3 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer, private fællesveje, herunder stier, friarealer mv. jf § 4, §5 og §9.
11.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt varetage de opgaver som i medfør af lovgivningen henligges til foreningen.
11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Faxe Kommune.
11.6 Grundejerforeningen skal oprettes senest hvis Faxe Kommune kræver det.
§12 Forudsætninger for ibrugtagen
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
12.1 Bebyggelsen er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og spildevandssystem.
12.2 Veje og stier med tilhørende belysning, vendeplads og fællesparkering er etableret jævnfør §§5 og 6.
12.3 Fællesarealer er anlagt som anført i lokalplanens §9

§13 Servitutter
13.1 Der aflyses ingen servitutter inden for lokalplanens område ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 300-47 for boliger ved Faxevej, Faxe Ladeplads.
**Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger**

I perioden fra lokalplanforslaget er offentliggjort og indtil byrådet har vedtaget lokalplanen endelig må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder i henhold til planlovens §17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af arealanvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der i henhold til planlovens § 17, stk. 2 under visse forudsætninger opnås tilladelse til bebyggelse eller udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er lokalplanpligtigt.

Lokalplanen midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

**Lokalplanens retsvirkninger**

Når der er sket offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må det ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre afvigelser fra lokalplanen bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En bestemmelser i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter aftale med statslige eller regionale myndigheder, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis pågældende myndigheds samtykke.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeaven.
Vedtagelsespåtegning
Således vedtaget af Plan & Kulturudvalget i Faxe Kommune: forslag til Lokalplan nr.300-47 til offentlig høring.

Plan & Kulturudvalget d. 25.09.2018

[Signatures]

René Tuekær  Marianne Hoff Andersen

Formand for Plan & Kulturudvalget  Direktør
Offentlig høring i perioden 03.10 til 07.11 2018

Lokalplan 300-47, Boliger ved Faxevej, Faxe Ladeplads
Offentlig høring i perioden 03.10 til 07.11 2018

Lokalplan 300-47, Boliger ved Faxevej, Faxe Ladeplads
Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Nyt matrikelskel
- Vej
- Byggefelt
- Stiforbindelse
- Ny vejbyggelinje mod Faxevej
- Vendeplads
- Fællesparkering
Offentlig høring i perioden 03.10 til 07.11 2018

Lokalplan 300-47, Boliger ved Faxevej, Faxe Ladeplads