

UDKAST TIL POLITISK BEHANDLING

Kommuneplantillæg nr. 3

For ændringer af rammeområderne K-B4 og K-R3

Forslag

- fremlagt i offentlig høring i perioden xx.xx til xx.xx.2022



LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) samler alle reglerne om fysisk planlægning.

Zoneinddeling

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

Kommuneplan

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

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

Vedtagne kommuneplaner og kommuneplantillæg indberettes til plandata.dk.

OFFENTLIGHEDSPERIODE

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 er offentliggjort den xx.xx.2022.
Forslaget er i offentlig høring i perioden den xx.xx.2022 til den xx.xx.2022.

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

Eller som brev til: Faxekommune
 Center for Plan & Miljø
 Frederiksgade 9
 4690 Haslev

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.

Faxe Kommune har truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplanforslag nr. 200-30, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1976 af 27/10/2021 med senere ændringer). Den nærmere begrundelse fremgår af planforslagene.

Afgørelsen om miljøvurdering kan der klages over til Planklagenævnet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 48. Der kan klages over formelle mangler i afgørelsen, de såkaldte retlige spørgsmål.

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.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune i Klageportalen. Når du klager som privatperson, skal du betale et gebyr på kr. 900. Klager du som organisation eller virksomhed, skal du betale et gebyr på kr. 1.800. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den udenom Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på <https://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.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

BAGGRUND OG FORMÅL

Formålet med dette kommuneplantillæg er, at ændre afgrænsningen af rammeområderne K-B4 og K-R3 i kommuneplanen. Ændringen vedrører kun afgrænsningen af de to rammeområder og ændrer hverken på indhold eller på den samlede størrelse af rammeområderne, idet størrelsen er tilpasset i forhold til de eksisterende rammer. Herved udgør rammeområde K-B4 fortsat 6,4 ha og K-R3 2,2 ha.

Kommuneplantillæg nr. 3 er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejeren af arealet om, at etablere et boligområde med op til 90 boliger med tilhørende rekreative arealer. Projektet er lokalplanpligtigt og realisering forudsætter en ændring af kommuneplanens afgrænsning af rammerne for området.

Den eksisterende afgrænsning af rammeområde K-B4 ligger ca. 12-15 meter syd for det eksisterende plantebælte mod nord. Da plantebæltet danner en naturlig afgrænsning af lokalplanområdet, ønskes arealet inddraget i lokalplanområdet.

I lokalplanen ønskes det nordlige areal udlagt som friareal. For at skabe forbindelse mellem dette areal og det allerede udlagte rekreative areal mod syd, ønskes den eksisterende afgrænsning af rammeområde K-R3 ændret, så der er sammenhæng imellem arealerne. Ved at inddrage den nordlige del af arealet i rammeområde K-R3 sikres det samtidig, at det nordvestlige hjørne, der er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen fra voldanlægget ved Karise Gårde, ikke bliver bebygget.



Kortet til venstre viser afgrænsningen af rammeområderne K-B4 og K-R3 i Kommuneplan 2021-2033. Kortet til højre viser den ændrede afgrænsning af rammeområderne i Kommunepantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021-2033.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

STATSLIG OG REGIONAL PLANLÆGNING

Grundvandsinteresser

Planområdet ligger ikke indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indenfor nitratsfølsomt indvindingsopland (NFI), og ikke i umiddelbar nærhed til boringsnære beskyttelsesområder, jf. Bekendtgørelse nr. 2071 af 11/11/2021 om udpegning af drikkevandsressourcer.

Naturbeskyttelse og bilag IV arter

Der er ikke internationale beskyttelsesområder i umiddelbar nærhed af planområdet indenfor planområdet. Det nærmeste Natura 2000-område er "Tryggevælde Ådal", som ligger ca. 4 km fra planområdet. (Natura 2000-område nr. 149, Habitatområde H132). Natura-2000 området "Skove ved Vemmetofte" ligger ca. 5 km fra planområdet. (Natura 2000-område nr. 167, Habitatområde H144).

Det vurderes, at planforslaget i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter ikke påvirker Natura 2000-områderne væsentligt, jf. bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Vurderingen er begrundet med afstanden til Natura 2000-områderne, karakteren af de planlagte forhold og den konkrete placering i tilknytning til Karise.

Lokalplanen vurderes dermed ikke at påvirke Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag væsentligt.



Rammeområderne er vist med en rød cirkel, og de nærmeste Natur-2000 områder er vist med grønne pletter. Nord-øst for Karise ses "Tryggevælde Ådal" og sydøst for Karise ses "Skove ved Vemmetofte".

Karise Bæk er et beskyttet vandløb langs rammeområde K-R3's sydlige grænse. Lokalplanen indeholder krav om, at der ikke må beplantes langs vandløbet. Der skal udarbejdes et spildevandstillæg i forhold til regnvandsbassin og udledning af vand til Karise Bæk.

Området fremstår i dag som dyrket mark. Ved søgning i Danmarks Miljøportals Naturdatabase d. 27. januar 2022 fremkom ingen registrerede Bilag IV-arter indenfor området eller i en radius af 1 km fra Karise Gårde, og Faxe Kommune har ikke viden om yngle- eller rasteområder for arter, som er opført på Habitatdirektivets bilag IV-arter indenfor planområdet.

Kommunen vurderer, at der indenfor planområdet ikke er arealer, der opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV. På den baggrund vurderes det, at planen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge plantearter optaget på bilag IV.

Forebyggelse af oversvømmelse og erosion

Planområdet er ikke beliggende i et område, hvor der ifølge Kommuneplan 2021-2033 er risiko for oversvømmelse fra havet eller erosion.



Fra Kommuneplan 2021-2033 - oversvømmelse fra vandløb ved en 100 års hændelse. Lokalplanområde markeret med rød.

Spildevandsplan 2022-2026 for Faxe Kommune

Området ligger udenfor spildevandsplanen. Området vil blive udlagt til separatkloakering ved et tillæg til spildevandsplanen. Spildevandstillægget udarbejdes i en særskilt proces.

For at imødekomme indsatskravene i Faxe Kommunes vandområdeplan er der i forbindelse med spildevandsplanen planlagt separatkloakering i en række fælleskloakerede oplande i Karise. Der vil i den forbindelse ske etablering af nyt regnvandsbassin. Matr. nr. 4a Karise Gde., Karise er i spildevandsplanen udpeget som matrikel med planlagt regnvandsbassin.

Fremtidige rammer for lokalplanområdet

I kommuneplan 2021-2033 for Faxe Kommune er området beliggende i rammeområderne K-B4 og K-R3, der udlægger områderne til hhv. boligområde og område til rekreative formål.

Kommuneplantillæg nr. 3 ændrer på afgrænsningen af de to rammeområder, men fastholder rammebestemmelserne tillige med størrelsen af rammeområderne.

Der gælder følgende rammebestemmelser:

Rammeområde K-B4:

Anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse

Max. bebyggelsesprocent: 30% for åben-lav og 40% for tæt-lav. For tæt-lav i 1 etage dog 30%.

Max. bygningshøjde: 8,5 meter

Max. antal etager: 2

Notat: Ved lokalplanlægning skal offentlighedens adgang til det åbne land langs Karise Bæk sikres og udvikles bl.a. ved udlæg af stier.

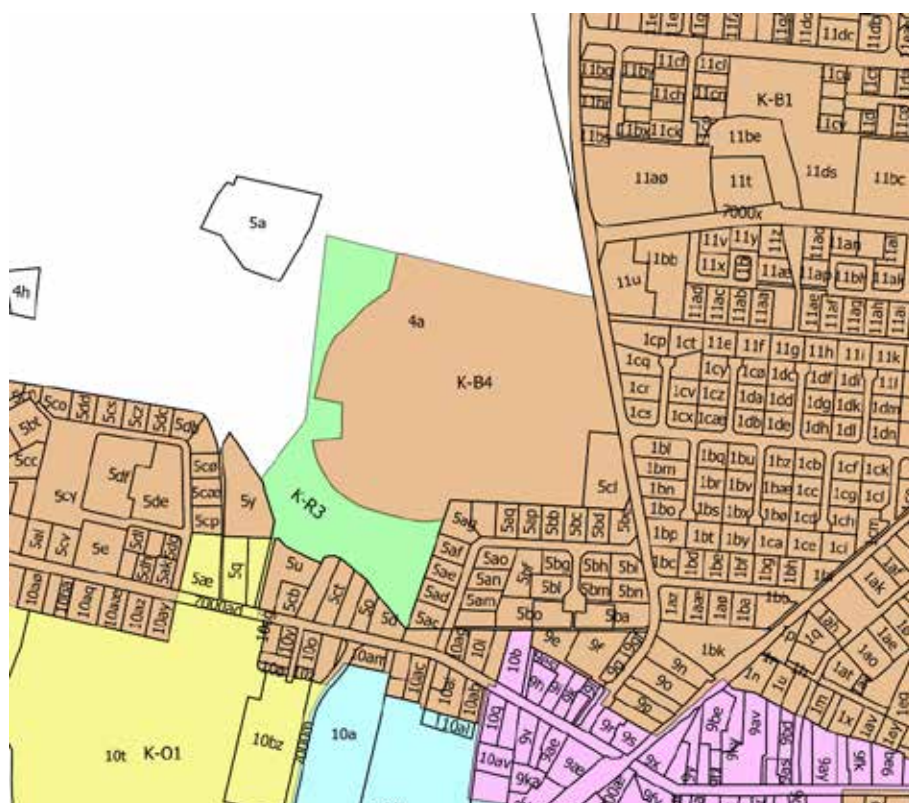
Fremtidig zone: Byzone.

Rammeområde K-R3:

Anvendelse: Rekreativt område

Specifik anvendelse: Rekreativt grønt område. Rekreative formål som fritidsformål, grønt område og lignende

Fremtidig zone: Landzone



Kommuneplantillæg nr. 3:
Fremtidig afgrænsning af rammeområderne K-B4 og K-R3.

MILJØVURDERING

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1976 af 27/10/2021) 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 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 anlæg der er omfattet af bilag 1 og 2. Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for anlæg der er omfattet af bilag 1 og 2.

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.

I henhold til denne lov er der foretaget en screening af kommuneplantillæggets og lokalplanens indvirkning på miljøet. På baggrund af screeningen vurderes planerne ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet, hverken på enkelte parametre eller som samlet helhed. Planerne vurderes derfor ikke at være omfattet af krav miljøvurdering af planer, da:

- Der er tale om et mindre område på lokalt plan.
- Området udlægges til boligformål med en stor andel af grønne områder og hensyntagen til de omkringliggende kulturmiljøer.
- Der i lokalplanen stilles krav til forhold som terrænbearbejdning, beplantning og udledning af vand til Karise Bæk, som er et beskyttet vandløb.
- Området ikke indeholder bilag IV-arter, og ikke ligger i umiddelbar nærhed til Natura 2000-områder, eller giver mulighed for aktiviteter der kan påvirke disse områder negativt, samt at planerne ikke har væsentlig negativ indflydelse på Karise Bæk.
- Området ligger ikke indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) eller boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).
- Der stilles krav om håndtering af spildevand og forsinkelse af regnvand.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering er offentliggjort sammen med planforslagene.

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. 3 til offentlig høring.

Faxe Byråd d. xx.xx.2022

Ole Vive

Thomas Knudsen

Borgmester

Direktør

