



Kommuneplantillæg nr. 35

Vedtaget den 10. september 2020

Boligområde ved Drosselvej i Karise

Offentligt bekendtgjort den 23. september 2020



LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning – lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

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

Klagevejledning

Enhver med retlig interesse i kommunens afgørelser kan klage over formelle mangler i afgørelsen - de såkaldte retlige spørgsmål jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

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

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge ind med dit NEM-ID på kpo.naevne.neshus.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, dom træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.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. 35

BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 35 er udarbejdet parallelt med lokalplan 200-28 for et boligområde ved Drosselvej i Karise. Ejeren af området ønsker, at udvikle området med 8 nye dobbelthuse – dvs. ialt 16 nye boliger. Området er imidlertid ikke udlagt til byudvikling i Kommuneplan 2013, hvorfor rammeområde K-B1 udvides for Drosselvej med dette tillæg nr. 35 til kommuneplan 2013.

REDEGØRELSE OM BEHOV FOR NYE BOLIGUDLÆG

I kommuneplan 2013 er der udlagt ca. 5 ha til byudvikling på arealerne ved Permatopia og yderligere 6 ha på arealerne vest for Karl Af Rises Vej. I dag er arealerne ved Permatopia færdigt udbygget med 91 tæt-lav boliger. Til gengæld har der endnu ikke været interesse for at udvikle arealet ved Karl Af Rises Vej.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der er behov for nye arealer til byudvikling i Karise og at et nyt boligudlæg på 2 ha til 16 boliger står mål med udviklingen i området og lever op til intentionerne i planloven fordi:

- udbuddet af byggegrunde i Karise pt. er meget lille (<15)
- udbygningen sker i forlængelse af de eksisterende by- og boligområder.

BORGERINDDRAGELSE

I efteråret 2017 er gennemførte Faxe Kommune en forudgående offentlighedsfase, hvor der er indkalde idéer og forslag før planlægning for nye boligområder i Karise, jf. planlovens § 23c.

Kommunen modtog ialt 7 hørings svar under idéfasen. Essensen af hørings svarene var at borgerne:

- ønsker arealet vest for Karl Af Rises Vej udviklet først.
- overvejende er positive overfor et nyt boligudlæg nord for Drosselvej.
- ønsker at det kommunale areal ved St Lindevej fastholdes til rekreative formål som byskov, hundeskov, stier, boldspil, leg med videre.

Bemærkningernes fulde længe og Center for Plan og Miljø's anbefalinger fremgår af hvidbogen (se referat af Plan- og Kulturudvalget møde den 27. februar 2017).

På baggrund af høringssvarene udarbejdede Center for Plan og Miljø nedenstående vision for udviklingen af den nordlige del af Karise. Visionen blev præsenteret på udvalgs mødet den 27. februar 2017 og udvalget besluttede følgende:

- at de kommende års byudvikling i Karise primært skal ske på arealet vest for Karl Af Rises Vej,
- at der åbnes mulighed for en mindre udstykning på op til 16 boliger nordvest for Drosselvej 41, og at der udarbejdes lokalplan for denne udstykning,
- at yderligere byudvikling, nord for Drosselvej, skal afvente udbygningen af arealet vest for Karl Af Rises Vej,
- at arealet vest for St. Lindevej forbliver rekreativt og at Center for Plan og Miljø laver en business case for skovrejsning på arealet.

Foråret 2017 tilbød Banedanmark at rejse skov på arealet arealet vest for St. Lindevej. Byrådet takkede ja til tilbuddet på mødet den 31. maj 2017.

Arealet er pt. forpagtet af en lokal landmand, hvor aftalen udløber efteråret 2020. Det forventes derfor, at skovrejsningen skal projekteres i 2020 og at den egentlige skovrejsning vil ske i vinteren 2020/2021.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig og regional planlægning

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



Grundvandsinteresser

Planområdet er ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Området ligger ikke i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) og ikke inden for et boringsnært beskyttelsesområde BNBO.

Af "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" (nr. 1697 af 21/12/2016) fremgår det, at kommunen skal friholde OSD og BNBO for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Det vurderes, at de planlagte boliger ikke vil true grundvands-ressourcen fordi boligformål ikke udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Spildevandsplan 2016-2021 for Faxe Kommune

Området ligger uden for spildevandsplanen.

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

Spildevand fra området ledes til spildevandsledningen i Drosselvej (stikvej). Regnvandskloakken ledes til regnvandsledningen i Drosselvej (stikvej) via et bassin, således at regnvandskloakken ikke overbelastes og vandet forsinkes til Karise Bæk.

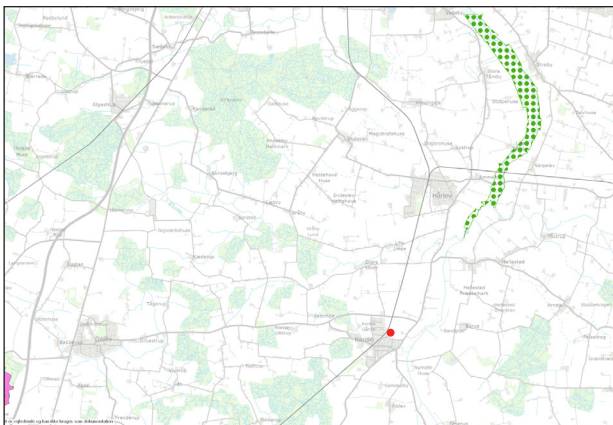
Der er i lokalplanen stillet krav om etablering af et regnvandsbassin til forsinkelse af regnvand. Der er derfor planlagt etablering af en regnvandssø inden for lokalplanområdet, hvortil regnvand fra tage og befæstede arealer ledes.

Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter

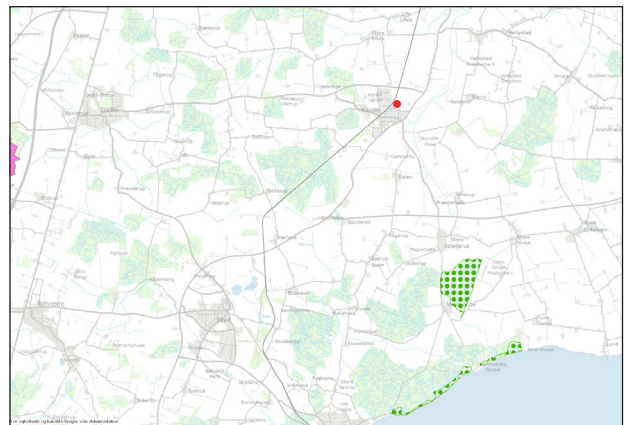
Da planområdet pt. udnyttes til konventionelt landbrug er det Faxe Kommunes vurdering, at planens realisering ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Nærmeste Natura 2000 områder ligger ca. 4 km mod nordøst, og er habitatområdet "Tryggevælde Ådal". Omkring 5 km mod sydøst finder man habitatområdet "Skove ved Vemmetofte".

Det vurderes, at planlægning for boligområdet ikke vil påvirke de nævnte Natura 2000 områder.



Natura 2000 område "Tryggevælde Ådal".
Lokalplanområdet er markeret med rød prik



Natura 2000 område "Skove ved Vemmetofte".
Lokalplanområdet er markeret med rød prik

KOMMUNEPLAN 2013 FOR FAXE KOMMUNE

Fremtidige rammer for lokalplanlægning

Området er ikke omfattet af Kommuneplan 2013, hvorfor rammeområdet K-B1 er udvidet så det omfatter de nye boliger nord for Drosselvej – se ændringerne på kortet nedenfor. Bestemmelserne for rammeområde K-B1 fastholdes uændret og er som følger:

Rammeområde	K-B1
Navn	Karise Boligområde
Anvendelse	Boligområde og detailhandel
Bebyggelsens art	Åben lav og tæt lav bebyggelse samt dobbelthuse
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	Se kommuneplanens generelle rammer
Max. bebyggelsehøjde	
Max. antal etager	1½
Bemærkninger	Se Kommuneplan 2013, side 122
Fremtidige zoneforhold	Byzone

KOMMUNEPLAN 2013



TILLÆG NR. 35



MILJØVURDERING

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 35 er der i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lov nr. 1225 af 25. oktober 2018) gennemført en screening, der vurderer planens indvirkning på miljøet.

Screeningen har vist, at kommuneplantillægget ikke vil betyde en væsentlig miljømæssig påvirkning af området eller det omgivende miljø, fordi:

- Området ikke ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) eller et boringsnært beskyttelsesområde BNBO
- Området udlægges til separeatkloakering og lokalplanen stiller krav om etablering af et bassin til forsinkelse af regnvand.
- Området ligger mere end 25 m fra Østbanen, mere end 75 m fra Køgevej og mere end 30 m fra nærmeste dyrehold.

På dette grundlag har Byrådet vurderet, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering i forbindelse med tillæg nr. 35 til Kommuneplan 2013.

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

RETSVIRKNINGER

Forslaget til kommuneplantillægget har ingen direkte retsvirkning overfor de ejendomme, som er omfattet af tillægget. Først når tillægget er vedtaget og dermed en del af kommuneplanen, indtræder følgende retsvirkninger:

- Indenfor byzoner kan byrådet modsætte sig udstykninger og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.
- Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.
- Indenfor byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.
- Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.


Vedtagelsespåtegning

I henhold til lov om planlægning vedtages kommuneplantillæg nr. 35, for et boligområde ved Drosselvej i Karise, endeligt.

Faxe byråd den 10. september 2020

Ole Vive

Borgmester

Thomas Knudsen

Direktør

