

F A X E K O M M U N E N E

Kommuneplantillæg nr. 1

Haslev midtby

Vedtaget den 14.09.2017

Offentligt bekendgjort den 27.09.2017



Lov om Planlægning

Lov om planlægning samler alle reglerne om fysisk planlægning. Kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til lovbekendtgørelse (LBK) nr. 1529 af 23. november 2015.

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 lokalpla-

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 på med din NEM-ID på www.borger.dk eller www.virk.dk.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden 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.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen sender derefter din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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. 1 HASLEV MIDTBY

BAGGRUND OG FORMÅL

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 500-80 for Haslev midtby, er midtbyens bebyggelsesstruktur og arealanvendelse blevet gennemgået. Det har på den baggrund vist sig, at være hensigtsmæssigt at udarbejde kommuneplantillæg nr. 1, der ændrer rammerne i området, så de i højere grad afspejler områdernes faktiske struktur og anvendelse.

Formålet er at justere rammernes indbyrdes afgrænsning, og at rammernes generelle anvendelse er mere retvisende for de enkelte områder.

BORGERINDDRAGELSE

Der er tale om mindre ændringer af rammernes afgrænsning, for enkelte rammer ændres anvendelsen. Der er tale om mindre ændringer, som ikke strider imod kommuneplanens hovedprincipper eller hovedstruktur. Det er på den baggrund vurderet, at der ikke skal indkaldes idéer og forslag forud for planlægningen.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 1 fremlægges i otte ugers offentlig høring.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

STATSLIG OG REGIONAL PLANLÆGNING

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

GRUNDVANDSINTERESSER

Hele kommuneplantillæggets område ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og den nordlige del indenfor nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) jf. Bekendtgørelse nr. 1255 af 26. november 2014 om udpegning af drikkevandsressourcer.

Som udgangspunkt må der ikke planlægges for virksomheder og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan 500-80 udlægger alene areal til boliger, centerformål og et mindre område til blandet bolig og erhverv.

I lokalplan 500-80 fastsættes udtømmende bestemmelser for, hvilke virksomheder der kan etableres i de enkelte områder. Ingen af disse virksomheder figurerer på bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for området med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene forsyninger udenfor disse" (december 2016). Der ud over er det tidligere konstateret, at der er et beskyttende lerlag under store dele af Haslev by. Faxe Kommune vurderer på den baggrund, at planlægningen for Haslev midtby kan realiseres med forholdsvis lav risiko for påvirkning af grundvandet i området, og at der stort set ikke kan ske nitratudvaskning til grundvandsmagasiner.



Afgrænsning af NFI område markeret med blå.

KOMMUNEPLAN 2013 FOR FAXE KOMMUNE

Retningslinjer

Det er vurderet, at kommuneplantillæg nr. 1 er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Kommuneplantillæg nr. 1 fastlægger ikke nye retningslinjer.

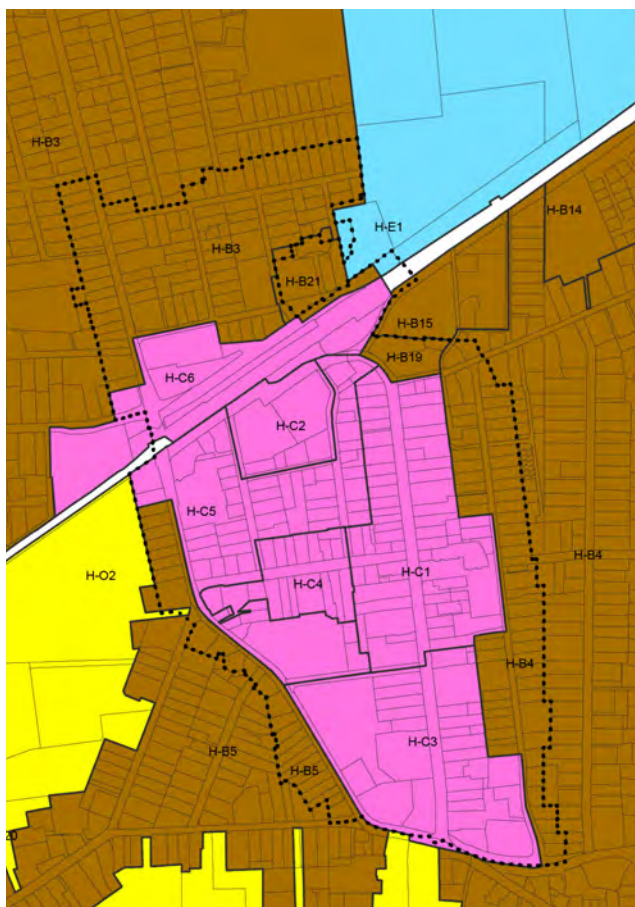
Eksisterende og nye rammer for lokalplanlægning

Med kommuneplantillæg nr. 1 ændres afgrænsningen for ni af kommuneplanens rammer, i de fire af dem er der også ændringer i bestemmelserne. Der ud over aflyses tre kommuneplanrammer helt, og der udlægges tre nye områder; en ramme til boligformål, en til blandet bolig og erhverv og en til centerformål.

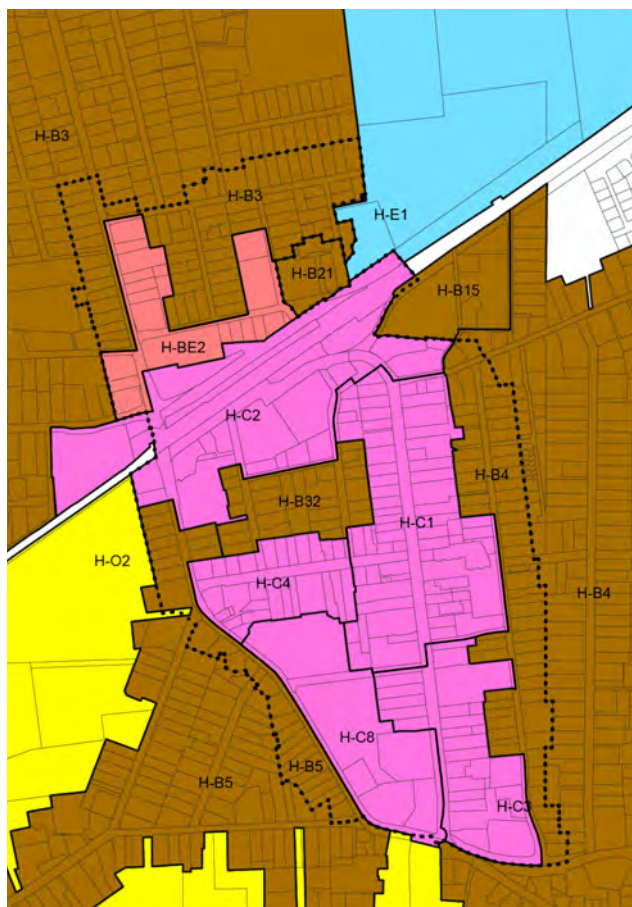
I det følgende gennemgås ændringerne for alle de berørte rammer, først listes de rammer, hvor det alene er afgrænsningen der ændres. Herefter følger de rammer, hvor der både er ændringer i afgrænsning og bestemmelser. Efterfølgende listes de tre rammer der aflyses helt og slutteligt listes de tre nye rammer.

Kort over ændringerne er vist på side 6.

Eksisterende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer



Ændrede rammer

I de efterfølgende rammer er det alene rammens geografiske afgrænsning der ændres:

- H-B3: En del af arealet overføres til ny ramme H-BE2. En del af eksisterende rammer H-E1 og H-B21 overføres til H-B3.
- H-B4: En del af arealet overføres til ny ramme H-C8. En mindre del af H-C1 overføres til H-B4.
- H-B5: Afgrænsningen justeres i forhold til de tilgrænsende rammer H-C3 og H-C4. En del af ramme H-C5 overføres til H-B5.
- H-B21: En del af arealet overføres til rammerne H-B3, H-C6 og ny ramme H-BE2.
- H-E1: Afgrænsningen ændres. En del af arealet overføres til H-B3, H-C2. En del af H-B3 overføres til H-E1.

Rammer der aflyses i deres helhed

Følgende tre rammer aflyses i deres helhed:

- H-B19: Arealet indgår fremover i ramme H-C2.
- H-C5: Arealet overføres til rammerne H-C1, H-C2, H-C3, H-C4 og ny ramme H-B32.
- H-C6: Arealet overføres til rammerne H-C2 og ny ramme H-BE2.

I de efterfølgende rammer er der ændringer i både afgrænsning og indhold i bestemmelserne.

H-C1

En del af ramme H-C5 og H-B4 overføres til ramme H-C1.

Nr.	Navn	Anvendelse	Bebyggelses art	Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	Max. antal etager	Bemærkninger	Nuværende zoneforhold	Fremtidige zoneforhold
H-C1 (KPI3 tillæg)	Jernbanegade/Vestergade	Centerområde/Detailhandel	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration mv. samt kulturelle formål. Boligformål: Forhuse: Etageboliger. Bag- og sidehuse: Åben/lav, tæt-lav og etageboliger.	Forhuse og etageboliger: 100 Åben/lav og tæt-lav: 40	Forhusbebyggelse og Torvet: 12 Øvrig bebyggelse: 9	Forhusbebyggelse: 3 Torvet: 2½ Øvrig bebyggelse: 2	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø. Forhusbebyggelse (dvs. bebyggelse med facadelinje mod Jernbanegade og Vestergade) fastlægges som sluttet bebyggelse i en dybde på max 11 m. Der må ikke indrettes boliger i stueetager i en afstand af 25 m fra vejskel mod Jernbanegade/Vestergade. Fremtidig udvikling: Jernbanegade skal gøres mere synlig i "stationsenden". Der er mulighed for at indrette butikker, da området ligger i detailhandelzone. Se generelle rammebestemmelser for detailhandel afsnit 2.3.	Byzone	Byzone

H-C2

Afgrænsningen ændres. en del af rammerne H-C1, H-C5 og H-C6 overføres til H-C2. Hele arealet for H-B19 overføres til H-C2.

Nr.	Navn	Anvendelse	Bebyggelses art	Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	Max. antal etager	Bemærkninger	Nuværende zoneforhold	Fremtidige zoneforhold
H-C2 (KPI3 tillæg)	Stationspladsen	Centerområde Detailhandel	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration mv. samt kulturelle formål. Boligformål: åben/lav, tæt-lav og etageboliger.	Boliger: 40 Erhverv: 60 Matr. nr. l eæ og l pd: 75	12	2½	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø. Der er mulighed for at indrette butikker, da området ligger i detailhandelszone. Se generelle rammebestemmelser for detailhandel afsnit 2.3.	Byzone	Byzone

H-C3

Afgrænsningen ændres. En del af arealet overføres til ny ramme H-B4 og til ny ramme H-C8.

Nr.	Navn	Anvendelse	Bebyggelsesart	Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	Max. antal etager	Bemærkninger	Nuværende zoneforhold	Fremtidige zoneforhold
H-C3 (KP13 tillæg)	Jernbanegade syd	Centerområde Detailhandel	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration mv. samt kulturelle formål. Boligformål: Forhuse: Etageboliger. Bag- og sidehuse: Åben/lav, tæt-lav og etageboliger.	Forhuse og etageboliger: 75 Boligbebyggelse med ren-Åben/lav eller tæt/lav: 40	Forhusbebyggelse: 12 Øvrig bebyggelse: 9	Forhusbebyggelse: 3 Øvrig bebyggelse: 2	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø. Forhusbebyggelse (dvs. bebyggelse med facadelinje mod Jernbanegade) fastlægges som en sluttet randbebyggelse i en dybde på mellem max. 11 m. Der er mulighed for at indrette butikker i en del af området, da det ligger i detailhandelszonen. Se generelle rammebestemmelser for detailhandel afsnit 2.3.	Byzone	Byzone

H-C4

Afgrænsningen ændres. En del af H-C5 overføres til H-C4.

Nr.	Navn	Anvendelse	Bebyggelsesart	Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	Max. antal etager	Bemærkninger	Nuværende zoneforhold	Fremtidige zoneforhold
H-C4 (KP13 tillæg)	Vestergade	Centerområde Detailhandel	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration mv. samt kulturelle formål. Boligformål: Forhuse: Etageboliger. Bag- og sidehuse: Åben/lav, tæt-lav og etageboliger.	Forhuse og etageboliger: 75 Boligbebyggelse med ren-Åben/lav eller tæt/lav: 40	Forhusbebyggelse: 12 Øvrig bebyggelse: 9	Forhusbebyggelse: 3 Øvrig bebyggelse: 2	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø. Forhusbebyggelse (dvs. bebyggelse med facadelinje mod Vestergade) fastlægges som en sluttet bebyggelse i en dybde på max. 11 m. Der er mulighed for at indrette butikker, da området ligger i detailhandelszone. se generelle rammebestemmelser for detailhandel afsnit 2.3.	Byzone	Byzone

Nye rammer i kommuneplanen

Der udlægges tre nye rammer for lokalplanlægning, rammerne fremgår her under.

H-B32 Enighedsvej/Nørregade

Nr.	Navn	Anvendelse	Bebyggelses art	Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	Max. antal etager	Bemærkninger	Nuværende zoneforhold	Fremtidige zoneforhold
H-B32 (KP13 tillæg)	Enighedsvej/Nørregade	Boligområde	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse	40	8,5	1½	Haslev midtby er udpeget kulturmiljø.	Byzone	Byzone

H-BE2 Ringstedvej/Slagterivej

Nr.	Navn	Anvendelse	Bebyggelses art	Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	Max. antal etager	Bemærkninger	Nuværende zoneforhold	Fremtidige zoneforhold
H-BE1 (KP13 tillæg1)	Ringstedvej/Slagterivej	Blandet bolig og erhvervsområde	Åben/lav, Tæt-lav bebyggelse, etageboliger	Åben/lav: 30 Tæt-lav: 40 Etageboliger og erhverv: 60	Tæt-lav: 8,5m Etageboliger: 12 m	Tæt-lav: 2 Etageboliger: 3	Haslev midtby er udpeget kulturmiljø.	Byzone	Byzone

H-C8 Rådhuset

Nr.	Navn	Anvendelse	Bebyggelses art	Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	Max. antal etager	Bemærkninger	Nuværende zoneforhold	Fremtidige zoneforhold
H-C8 (KP13 tillæg1)	Rådhuset	Centerområde	Centerformål, herunder offentlig administration og service, uddannelses-, sociale- og kulturelle institutioner. Boligformål: åben/lav, tæt-lav, etageboliger	75 Boligbebyggelse med renÅben/lav eller tæt/lav: 40	12	3	Haslev midtby er udpeget kulturmiljø.	Byzone	Byzone

MILJØVURDERING

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1533 af 10. december 2015) 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 kommuneplantillæggets indvirkning på miljøet.

I følge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Forslag til kommuneplantillæg nr. 1 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:

- Lokalplanområdet allerede er udbygget og enkelte steder vil blive omdannet til mindre forurenende anvendelse.
- Ved nybyggeri vil evt. jordforurening blive fjernet eller indkapslet.
- Energibehovet og udledning af spildevand vurderes kun at blive øget lidt eller slet ikke.
- Trafikken i området forventes at være stort set uændret som følge af kommuneplantillæg og lokalplan, da flere af byggemulighederne ligger på tidligere erhvervsarealer eller det enkelte sted omfatter få boliger.
- Der er ingen naturinteresser indenfor området og området er fuldt udbygget med bymæssig bebyggelse.
- De trafikale forhold i centrum forbedres og boliggaderne i centrum vil opleve færre gener fra trafik.

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. 1 endeligt.

Faxe byråd d. 14.09.2017

Knud Erik Hansen

Borgmester

Kirsten Jacobsen

Direktør

