

Kommuneplantillæg nr. 11

For ændring af detailhandelsbestemmelser

Vedtaget den 20.04.2017

Offentligt bekendtgjort den 25.04.2017



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

BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 11 er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra SuperBrugsen i Karise, som ønsker at udvide den eksisterende dagligvarebutik.

Faxe Kommuneplan 2013 fastsætter rammerne for maksimale butiksstørrelser på dagligvarebutikker i byerne Rønnede, Dalby, Karise og Faxe Ladeplads til 2.500 m² inkl. overdækninger (se retningslinje 2.3.10 nedenfor). Den gældende planlov giver dog mulighed for at øge den maksimale butiksstørrelse op til 3.500 m². Byrådet ønsker på denne baggrund at muliggøre udvidelse af butiksstørrelsen i Karise, Rønnede, Dalby og Faxe Ladeplads fra de nuværende 2.500 m² til 3.500 m² i de fire nævnte byer.

De enkelte byer har forskellig opbygning og struktur, samt forskellige størrelser på detailhandelszonerne, og ikke mindst på de butikker der findes i den enkelte by. Der er forskel på hvor i byerne dagligvarebutikkerne ligger, og hvordan de hver især bedst kan udnytte deres potentiale i forhold vækstmulighederne for den lokale butiksforstyrning og for byen i øvrigt. Muligheden for at hæve den maksimale butiksstørrelse til 3.500 m² kan understøtte byliv omkring dagligvarebutikkerne, samt sikre at der fortsat er mulighed for vækst og medvirke til at der fastholdes en stærk lokal detailhandelsstruktur i kommunens mellemstore byer.

Den samlede detailhandelsramme for de fire byer forbliver uændret.

BORGERINDDRAGELSE

Forfase: Der er gennemført en forudgående offentlighedsfase, hvor der er indkaldt idéer og forslag i forbindelse med planlægningen, jf. Planlovens § 23c. Der er indkommet tre bemærkninger i forfasen, bemærkningerne handler om:

- Ønske om muligheden for at hæve den samlede detailhandelsramme i Dalby fra 5.600 m² til 7.100 m².
- Tilkendegivelse af udvidelse af den geografiske udstrækning af detailhandelszonen ved SuperBrugsen i Karise.
- At det er uønsket at butiksstørrelsen i Dalby hæves og ønske om at ændre den geografiske afgrænsning af detailhandelszonen i Dalby af hensyn til kulturmiljøinteresserne.

Den samlede detailhandelsramme for Dalby hæves ikke med nærværende kommuneplantillæg. Der er i de eksisterende rammer for detailhandel i Dalby mulighed for etablering af yderligere 1.500 m², denne mulighed blev givet i kommuneplan 2009. Den eksisterende ramme for detailhandel har ikke været udnyttet de sidste 7 år, hvorfor den vurderes at være tilstrækkelig på nuværende tidspunkt. Brugsen i Dalby har indenfor de eksisterende rammer og med kommuneplantillæg nr. 11 mulighed for at udvide butikken op til 3.500 m².

I forbindelse med detailhandelszonens afgrænsning sker der ingen

ændringer med dette kommuneplantillæg. Afgrænsningerne vil blive gennemgået ved næste kommuneplanrevision med henblik på, om de skal justeres bl.a. af hensyn til det lokale kulturmiljø.

Planforslaget var i offentlig høring i perioden 25.11.2016-20.01.2017. Der indkom 1 høringssvar i høringsperioden, høringssvarene omhandlede benævnelsen detailhandelszone, der er i uoverensstemmelse med planlovens betegnelse; afgrænset bymidte. Efter aftale med Erhvervsstyrelsen indføres afsnit i redegørelsen og betegnelsen detailhandelszone bibeholdes.

Det andet høringssvar omhandlede mulighederne for udvidelse af dagligvarebutik i Dalby, der er fundet fuld afklaring på spørgsmålet.

Bemærkningernes fulde længde og administrationens anbefalinger fremgår af hvidbogen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Det vurderes at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med overordnet statslig planlægning.

KOMMUNEPLAN 2013 FOR FAXE KOMMUNE

I kommuneplanens generelle bestemmelser for detailhandel fremgår det, at "Rammerne for dagligvarebutikker skal sikre, at der kan etableres nye butikker i kommunens centerbyer, og at eksisterende butikker har mulighed for mindre udvidelser. For hver af de afgrænsede bymidter (detailhandelszoner) samt lokalcentret ved Grønlandsgade fastsættes rammer for nybyggeri og omdannelse til butiksformål, som det fremgår af retningslinjerne."

Det fremgår af ovenstående, at detailhandelszoner og afgrænsede bymidter er sammenfaldene. da benævnelsen Detailhandelszone er benyttet i kommuneplanen, vil samme benævnelse blive anvendt i nærværende kommuneplantillæg.

Det vurderes, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne 2.3.1-2.3.9 for Centerområder og detailhandel.

Det er således kun retningslinje 2.3.10 der ændres med dette kommuneplantillæg, som følger:

Retningslinje 2.3.10:

Der fastsættes følgende maksimale butiksstørrelser for den enkelte butik:

Dagligvarebutikker

- 3.500 m² pr. butik i detailhandelszoner i Haslev, Faxe, Rønnede, Faxe Ladeplads, Dalby og Karise
- 1.500 m² pr. butik i Terslev
- 1000 m² pr. butik i lokalcentre samt til lokalforsyning



Rønnede -detailhandelszone



Faxe Ladeplads -detailhandelszone

Udvalgswarebutikker

- 1.500 m² pr. butik i detailhandelszoner i Haslev og Faxe
- 1.000 m² pr. butik i detailhandelszoner i Rønnede, og Faxe Ladeplads
- 500 m² pr. butik i detailhandelszoner i Dalby, Karise og Terslev
- 1.000 m² pr. butik i lokalcentre
- 250 m² pr. butik til lokal forsyning
- 3.000 m² pr. butik, der forhandler særligt pladskrævende varer

Retningslinje 2.3.10 ændres med kommuneplantillæg nr.11, så den maksimale butiksstørrelse i Rønnede, Faxe Ladeplads, Dalby og Karise øges til 3.500 m².

Rammer for lokalplanlægning

Sideløbende med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 11 udarbejdes der lokalplan 200-25 for dagligvarebutik i Karise, som skal give mulighed for at udvide den eksisterende dagligvarebutik. For at muliggøre dette overføres en del af rammeområdet K-B1 til rammeområde K-C2. Bebyggelsesprocenten i rammeområde K-C2 hæves fra 40 % til 45 %, der ud over foretages ingen ændringer i rammerne.

MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1533 af 10. december 2015 med senere ændringer) er der foretaget en screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger.

Ifølge 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. 11 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 planen da:

- Planen ikke vil påvirke internationale beskyttelsesområder.
- Der ikke er nogen særlige natur- og miljøbeskyttelsesinteresser i området
- Der er tale om mindre ændringer i forhold til gældende planlægning indenfor planlovens rammer for detailhandel.

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

Miljøscreeningen kan rekvireres ved henvendelse til Faxe Kommune, Center for Plan og Miljø.



Dalby -detailhandelszone



Karise -detailhandelszone

FREMTIDIGE RAMMER

Det er alene afgrænsningen af rammerne og bebyggelsesprocenten i ramme 2-KC der ændres, ændringer er markeret med rødt.

Nr.	Navn	Anvendelse	Bebyggelsesart	Max. Bebyggelses% for den enkelte ejendom	MAX. bygningshøjde	Max. antal etager	Bemærkninger	Nuværende zoneforhold	Fremtidige zoneforhold
K-B1	Karise Boligområde	Boligområde Dagligvarer	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse			1½	<p>Karise midtby og andelsmejeri er udpeget som kulturmiljø. De ældste boligområder skal bevares således, at den nuværende variation i beplantningen, bebyggelsesstrukturen og arkitektonisk udtryk bibeholdes. Det vil således ikke fremover være muligt, at opføre tæt-lav bebyggelse i disse områder.</p> <p>Der er mulighed for at indrette butikker i området nord for Rønne Alle mellem Søndergade og Bredgade og ligeledes på matr. nr. 9ge, 9ir og 9bn, da områderne ligger i detailhandelszonen. Se i øvrigt generelle rammebestemmelser for detailhandel, afsnit 2.3.</p>	Byzone og landszone	Byzone
<u>K-C2</u>	Super Brugsen	Centerområde Detailhandel	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration mv. samt kulturelle formål. Etageliger i det tidligere mejeri. Tankanlæg.	45	8,5	2	<p>Mejeriet er udpeget som del af kulturmiljøet i Karise Midtby. Som udlagt centerområde åbnes der mulighed for en bredere anvendelse af mejeriet. Det vil ikke være muligt at indrette tank eller dagligvarebutik i/ved mejeriet. Intentioner/fremtidig udbygning: Der skal udarbejdes en samlet plan for beplantning og indretning af hovedstrøget.</p> <p>Der er mulighed for at indrette butikker, da området ligger i detailhandelszone.</p> <p>Bestemmelsen gælder dig ikke for matr. nr. 1b. Se i øvrigt generelle rammebestemmelser for detailhandel, afsnit 2.3.</p>	Byzone	Byzone

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. 11, endeligt.

Faxe Byråd, 20.04.2017

Knud Erik Hansen



Borgmester

Kirsten Jacobsen



Direktør

