



Kommuneplantillæg nr. 19

Bryggeriet i Faxe

Vedtaget den 13. juni 2018

- Offentligt bekendtgjort den 26. juni 2018



LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning – lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

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. Byrådet har dog mulighed for at gøre visse undtagelser. 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.

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. Søgsmaal til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 19 er udarbejdet parallelt med lokalplan 100-64 for Royal Unibrew i Faxe.

For at sikre en fortsat optimal udvikling af bryggeriet i Faxe ønsker Royal Unibrew, at kunne øge lagerkapaciteten med et højlager. Ligeledes har virksomheden behov for, at kunne udvide/(fortætte omkring) bryghusanlægget ved Nørregade i samme højde (ca. 26 m) som de tilstødende anlæg ved Nørregade.

Med kommuneplantillæg nr. 19 ændres de bygningsregulerende bestemmelser for rammeområde F-E3 som følger:

- Bebyggelsen må ikke overstige 50% for rammeområdet under ét.
- Bygningshøjden inden for rammeområdet må ikke overstige 12 m; dog 26,5 m indenfor matrikel 7a og 35 m indenfor matrikel 127av.
- Endelig overføres matrikel 127z fra centerområde F-C1 til erhvervsområdet F-E3. Baggrunden er, at bryggeriet har erhvervet denne ejendom.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig og regional planlægning

Planområdet er ikke omfattet af statslig planlægning eller anlægsinitiativer, der begrænser anvendelsen inden for området.

Som beskrevet neden for er området udpeget som OSD område.

Grundvandsinteresser

Området er udpeget som OSD område. Beskyttelsen af OSD områder, dvs. områder med særlige drikkevandsinteresser, håndteres som udgangspunkt i kommuneplanlægningen.

Den væsentligste ændring i forhold til den gældende planlægning er, at planerne åbner mulighed for et højlager, samt fortættet byggeri omkring bryghusanlægget ved Nørregade.

Tanken med et højlager er, at bryggeriet kan oplagre produkter på egen grund, i stedet for at køre det til decentrale lagre.

Mht. udvidelsen af bryghusanlægget, så giver de gældende planer allerede mulighed for en udvidelse, dog med en lavere højde end ønsket.

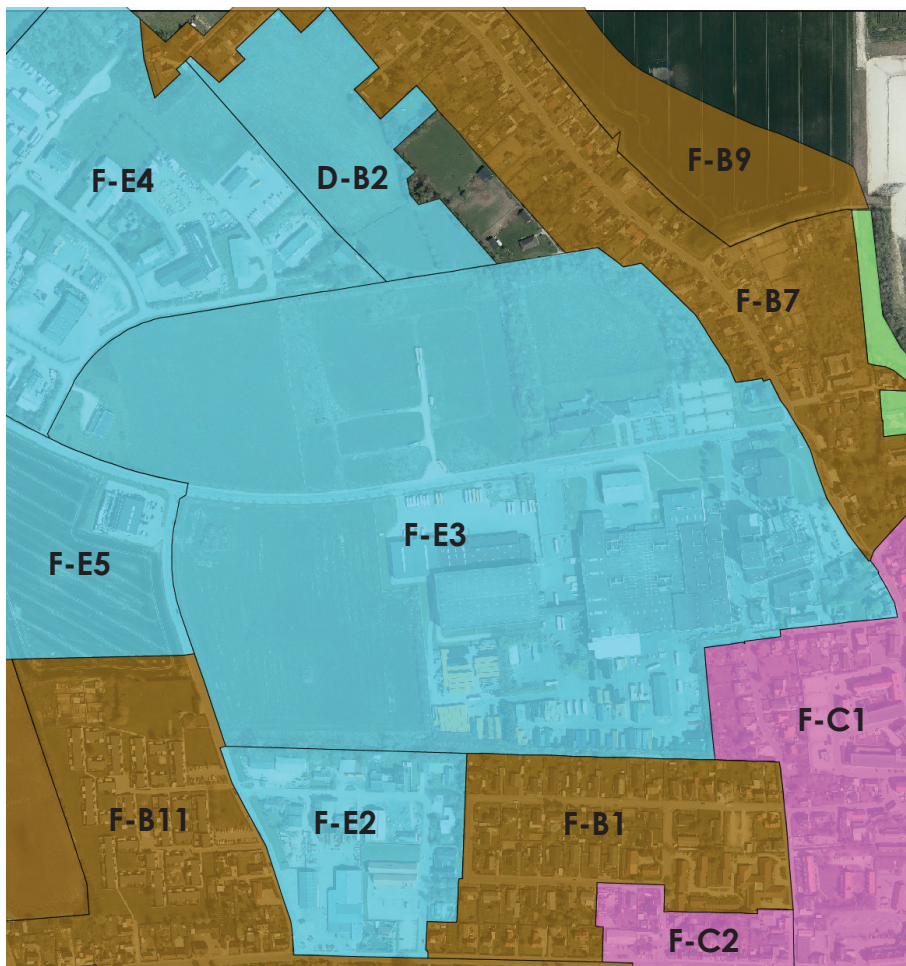
Alt i alt giver ændringen af plangrundlaget ikke mulighed for øget produktion, sammenlignet med den gældende lokalplan.

Da planændringen ikke betyder et øget produktion indebærer planen heller ikke en øget risiko for grundvandsforurening i forbindelse med produktion og transporter.

I forbindelse med lokalplanlægningen kan der fastsættes bestemmelser om afværgeforanstaltninger, der kan forebygge at anvendelsen kan forurene grundvandet.

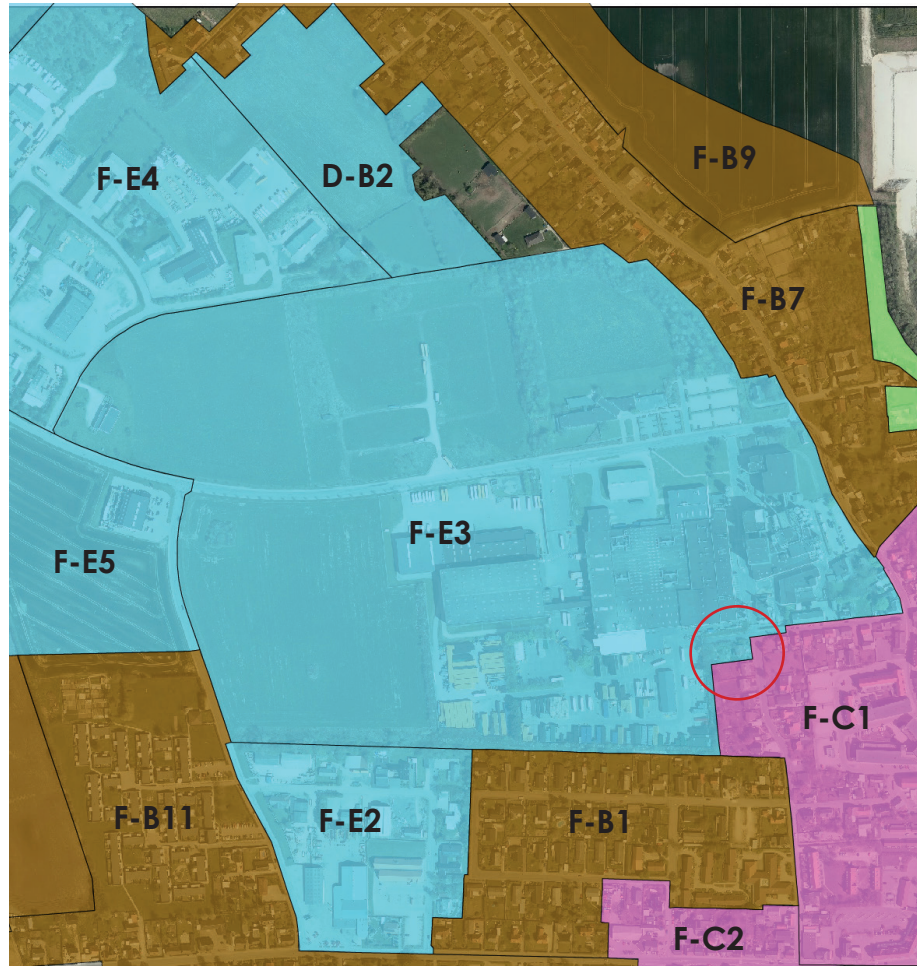
For at leve op til retningslinjerne i kommuneplanen, skal der ved bebyggelse og anvendelse af området tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen. For at beskytte grundvandet i anlægsfasen (byggemodning mv.) skal der træffes foranstaltninger såsom at undgå oplag af forurenende stoffer i nærheden af borerne, ukrudt skal klippes og ikke bekæmpes kemisk. I det hele taget skal der oplyses om områdets sårbarhed i forbindelse med byggemodningen af området. Planstrategi 2016 for Faxe Kommune

KOMMUNEPLAN 2013 - GÆLDENDE RAMMER OG BESTEMMELSER



Nr	Navn	Anvendelse:	Bebyggelsens art:	Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom:	Max. bygningshøjde:	Max. antal etager:	Bemærkninger:	Nuværende zoneforhold:	Fremtidige zoneforhold:
F-E3	Faxe Bryggeri	Erhvervsområde	Erhvervsformål herunder bryggeri, industri-, lager-, værksteds-, og servicevirksomhed.	50	Kontorbygninger: 8,5 Værkstedbygninger o.l.: 12 Produktionshall, tankanlæg o.l.: 16		Faxe midtby er udpeget som kulturmiljø. I området findes den fredede "Rasmus Svendsens Skole". Herudover er "Nikolinehus" og Faxe by's gamle Elværk (Nygade 33) vurderet som bevaringsværdige i lokalplan 100-57.	Byzone	Byzone

TILLÆG NR. 19 - FREMTIDIGE RAMMER OG BESTEMMELSER



Justering af rammeområde F-E3 er markeret med rød cirkel

Nr	Navn	Anvendelse:	Bebyggelsesart:	Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom:	Max. bygningshøjde:	Max. antal etager:	Bemærkninger:	Nuværende zoneforhold:	Fremtidige zoneforhold:
F-E3	Faxø Bryggeri	Erhvervsområde	Erhvervsformål herunder bryggeri, industri-, lager-, værksteds-, og servicevirksomhed.	50 af bebyggelige arealer	12 m 26,5 m indenfor matrikel 7a 35 m indenfor matrikel 127av.		Faxø midtby er udpeget som kulturmiljø. I området findes den fredede "Rasmus Svendsens Skole". Herudover er "Nikolinehus" og Faxø by's gamle Elværk (Nygade 33) vurderet som bevarelsesværdige.	Byzone	Byzone

Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune

Kulturmiljø

Dele af planens område er udpeget kulturmiljø. Ændringer som følge af tillæg nr. 19 vurderes ikke at true kulturmiljøet.

Alt ialt vurderes det, at tillæg nr. 19 er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

MILJØVURDERING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lov 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.

I henhold til denne lov er der foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Planen er på baggrund af screeningen vurderet at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor omfattet af kravet om miljøvurdering.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslaget.

Miljørapporten var i høring sammen med planforslaget.

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.

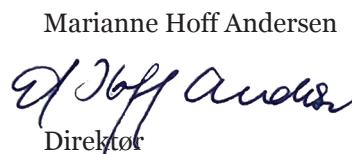
Vedtagelsespåtegning

I henhold til lov om planlægning vedtages Kommuneplantillæg nr. 19, for Bryggeriet i Faxø, endeligt.

Faxø byråd den 13. juni 2018

Ole Vibe

Borgmester

Marianne Hoff Andersen

Direktør

