



## Kommuneplantillæg nr. 21

Vedtaget den 11. april 2019

## Boligområde ved Gl. Næstvedvej

- Offentlig bekendtgjort den 23. april 2019



## 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. 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](http://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 på med din NEM-ID på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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. 21

### BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 21 er udarbejdet parallelt med lokalplan 1000-55 for et boligområde ved Gl. Næstvedvej i Rønnede. Ejeren af området ønsker, at udvikle området med 28 nye tæt-lav boliger. Matrikel 16a Rønnede By, V. Egede ligger i byzone og er omfattet af lokalplan 1000-17 som udlægger området til boligformål. Matrikel 5g Rønnede By, V. Egede er imidlertid ikke udlagt til byudvikling i Kommuneplan 2013, hvorfor rammeområde R-B1 udvides mod syd med dette tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013, ligesom området udlægges til fremtidig byzone.

### REDEGØRELSE OM BEHOV FOR NYE BOLIGUDLÆG

Der findes store arealer til byudvikling i Rønnede som allerede er lokalplanlagt men ikke udbygget. Der er således en restrummelighed i den gældende planlægning på knap 100 åben-lav boliger og 200 tæt-lav boliger. Kommuneplantillæg nr. 21 og lokalplan 1000-55 åbner mulighed for 28 tæt-lav boliger. En del af området er imidlertid allerede udlagt til byudvikling i lokalplan 1000-17 og udvidelsen af rammeområdet giver således kun mulighed for ca. 20 nye boliger.

Det nye byudviklingsområde ligger omkranset af boliger mod nord og mod syd af et areal der er udlagt til golfbane i lokalplan 1200-21. Faxe Kommune vurderer, at en udnyttelse til boligformål vil være en god anvendelse af et ellers svært anvendeligt restareal.

Endvidere vurderes det, at arealet er velbeliggende for mulige boliger til ældre med ganske kort afstand til centerområdet i Rønnede hvor byens butikker er lokaliseret. I forbindelse med den næste kommuneplan revision vil det være muligt, at nedjustere arealudlæggene til boligformål i Rønnede, såfremt boligudbygningsplanen viser, at der er udlagt for meget areal til boliger i planperioden.

### BORGERINDDRAGELSE

I foråret 2017 gennemførte Faxe Kommune en forudgående offentlighedsfase, hvor der er indkaldt idéer og forslag før planlægning for nye boliger i Rønnede, jf. planlovens § 23c.

Kommunen modtog ialt 3 høringssvar under idéfasen. Fra nærområdet var der bemærkninger om, at yderligere boligbebyggelse ikke er en god idé, da attraktionen for den eksisterende bebyggelse er at have udsigt ud over åbent land. Golfklubben var også imod ændringer i planforholdene, da de ønsker mulighed for at kunne erhverve jord til udvidelse af golfbanen. I forlængelse

heraf har der været drøftelser med de parter, der ejer jorden i det område, der er omfattet af den gældende lokalplan 1000-17 for golfbanen. Det viser sig, at ejeren af arealet, der i dag er udlagt til udvidelse af golfbanen ønsker sin jord tilbageført til landzone. Dette spørgsmål vil der blive taget stilling til i forbindelse med den næste kommuneplanrevision.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Statslig og regional planlægning

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

### Grundvandsinteresser

Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er ikke omfattet af et Boringsnært Beskyttelsesområde (BNBO) og ligger ikke inden for nitrattfølsomme indvindingsoplande (NFI).

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.

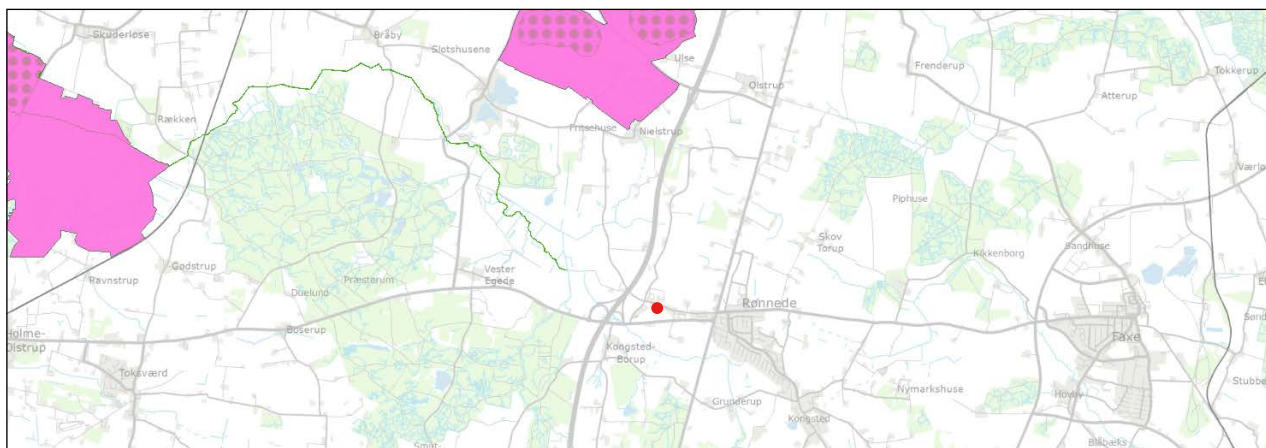
Af bekendtgørelsen fremgår det endvidere, at forbuddet ikke gælder arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg.

Det vurderes, at de planlagte boliger ikke vil true grundvandsressourcen fordi:

- Dele af det omhandlende areal er allerede udlagt til boligformål i kommuneplan 2013.
- Boligformål ikke udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
- Området ikke ligger indenfor BNBO.

### Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 områder ligger ca. 1,5 km mod vest, og er habitatområdet ”Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen”. Omkring 2,7 km mod nord finder man habitatområdet og fuglebeskyttelsesområdet ”Sø Torup Sø og Ulse Sø”. Det vurderes, at planlægning for boligområdet ikke vil påvirke de nævnte Natura 2000 områder.



Natura 2000 område ”Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen” og ”Sø Torup Sø og Ulse Sø”  
Lokalplanområdet er markeret med rød prik

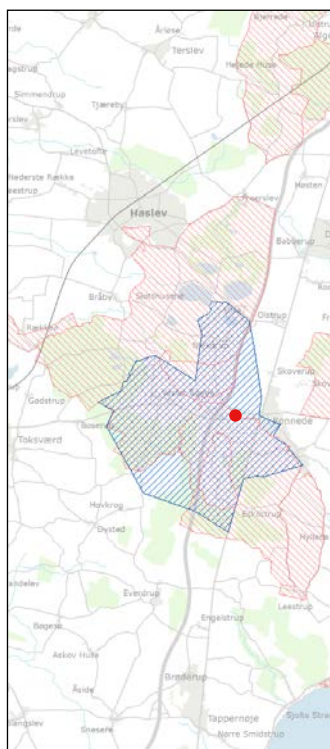


## Spildevandsplan 2016-2021 for Faxe Kommune

Matrikel 16a Rønnede By, V. Egede er omfattet af spildevandsplanen og er udlagt til spildevandskloakering, dvs. et afløbssystem hvor der kun må tilsluttes spildevand, mens grundejerne i det pågældende område selv må sørge for bortledning af tag- og overfladevand ved nedsivning eller afledning til lokale grøfter eller vandløb.

Matrikel 5g Rønnede By, V. Egede ligger udenfor spildevandsplanen og vil blive udlagt til spildevandskloakering ved et tillæg til spildevandsplanen. Tillægget vil blive udarbejdet i en særskilt proces.

Der vil i lokalplanen blive stillet krav om etablering af et regnvandsbassin til forsinkelse af regnvand.



Blå skravering = Geologisk interesseområde  
Rød skravering = Bevaringsværdigt landskab  
Rødprik = planområde

## Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune

### Retningslinjer – Geologisk interesseområde

Lokalplanområdet ligger inden for det geologiske interesseområde ”Kalkflagernes Land” – et område der er præget af glaciotektunik, hvor der ses mange opskudte kalkflager.

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og arealet er omkranset af boliger mod nord, øst og vest. Herudover ligger planområdet i et område der er præget af bebyggelse og infrastruktur anlæg – Ny Næstvedvej, Gl. Næstvedvej og Sydmotorvejen.

Alt i alt vurderes det, at de kommende boliger ikke vil påvirke oplevelsen af det geologiske interesseområde negativt.

### Retningslinjer – Bevaringsværdigt landskab

Største delene af planområdet ligger i det udpegede bevaringsværdigt landskab Hyllede/Leestrup skovklædt dødis- og landbrugslandskab. Udpegningen udspringer af landskabskarakteranalysen som blev udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2013.

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og arealet er omkranset af boliger mod nord, øst og vest. Herudover ligger planområdet i et område der er præget af bebyggelse og infrastruktur anlæg – Ny Næstvedvej, Gl. Næstvedvej og Sydmotorvejen.

Alt i alt vurderes det, at de kommende boliger ikke vil påvirke oplevelsen af det bevaringsværdige landskab negativt.

## MILJØVURDERING

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 21 er der i henhold til ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lov nr. 448 af 10. maj 2017) 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 er præget af eksisterende bebyggelse og infrastruktur anlæg, vil det kommende boligområde ikke påvirke oplevelsen af det bevaringsværdige landskab og geologiske interesseområde negativt.
- Der stilles krav om håndtering af spildevand og forsinkelse af regnvand.
- Området ikke ligger indenfor Boringsnære Beskyttelsesområder BNBO.

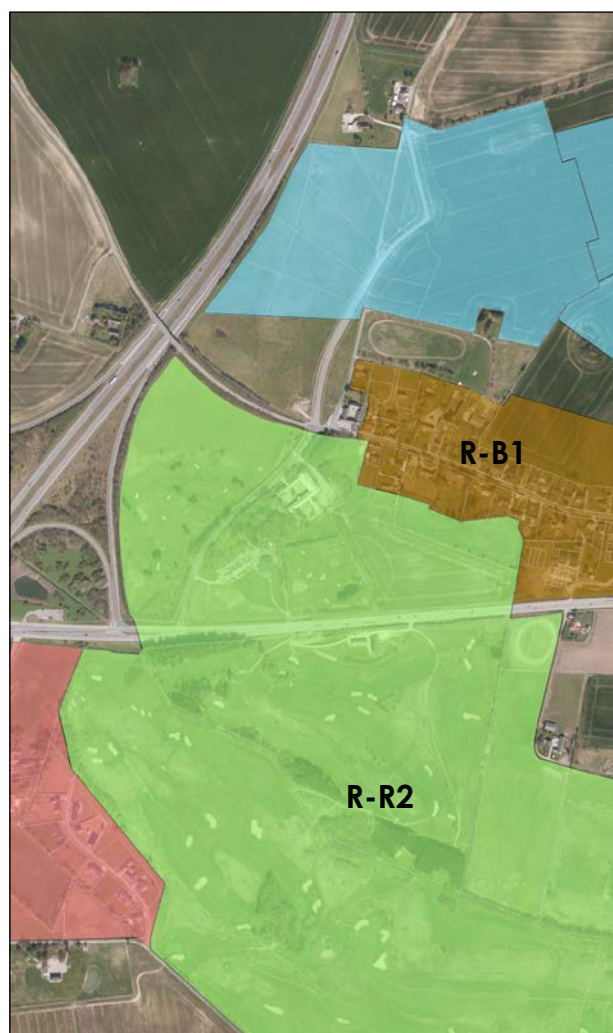
På dette grundlag har Byrådet vurderet, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering i forbindelse med tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013. Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering er offentliggjort sammen med planforslaget.

**FREMTIDIGE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING**

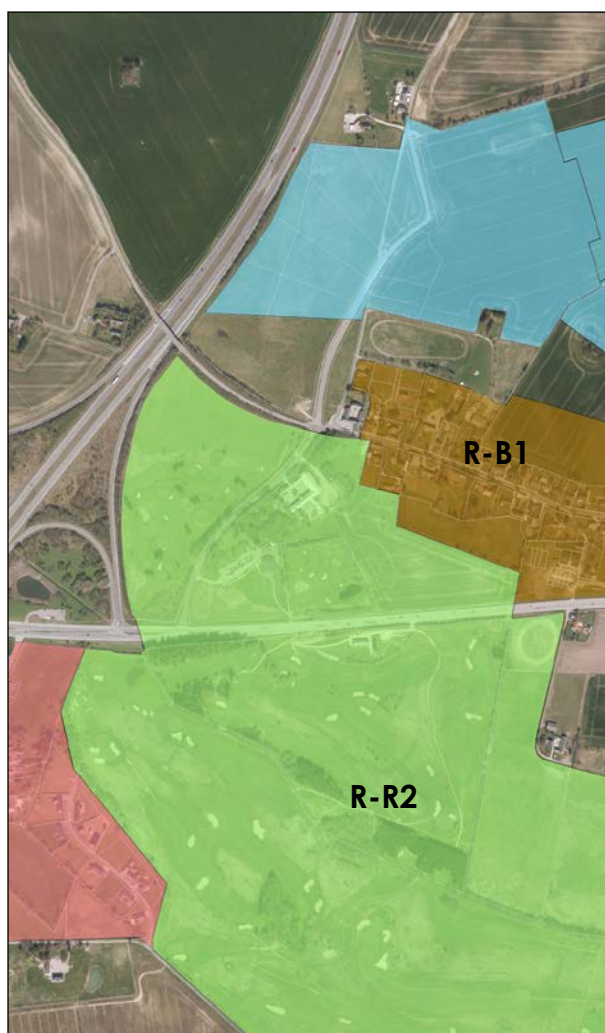
Dele af området er ikke omfattet af Kommuneplan 2013, hvorfor rammeområde R-B1 er udvidet så det omfatter matrikel 5g Rønnede By, V. Egede – se ændringerne på kortet nedenfor. Bestemmelserne for rammeområde R-B1 fastholdes uændret og er som følger:

<b>Rammeområde</b>	R-B1
<b>Navn</b>	Gl. Næstvedvej
<b>Anvendelse</b>	Boligområde
<b>Bebyggelsens art</b>	Åben lav og tæt lav bebyggelse samt dobbelthuse samt hotelfunktion.
<b>Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom</b>	For åben-lav på små grunde: 35 Herudover se kommuneplanens generelle rammer
<b>Max. bebyggeshøjde</b>	
<b>Max. antal etager</b>	1½ - hotel dog 2 etager
<b>Bemærkninger</b>	Se Kommuneplan 2013, side 98
<b>Fremtidige zoneforhold</b>	Byzone

KOMMUNEPLAN 2013



TILLÆG NR. 21



**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. 21, for et boligområde ved Gl. Næstvedvej i Rønnede, endeligt.

Faxe byråd d. 11.04.2019

Øle Vive  
  
Borgmester

Kirsten Jacobsen  
  
Direktør

