



Kommuneplantillæg nr. 29

Vedttaget den 6. februar 2020

Område til hotel, restauration mv. i Rønnede

Offentligt bekendtgjort den 26. februar 2020.



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

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.naevneshus.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, som 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. 29

BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 29 og lokalplan 1000-57 for Rønnede Kro er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren af området som ønsker, at udvide med overnatningsfaciliteter i tilknytning til kroen.

I kommuneplan 2013 er arealerne langs Vordingborgvej udlagt til centerformål - herunder hotel- og restaurationsformål. Arealerne vest for disse er udlagt til boligformål.

Med kommuneplantillæg nr. 29 udvides centerområdet så det omfatter alle matrikler som ejes af Rønnede Kro. De arealer der udlagt til boligformål reduceres tilsvarende.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig og regional planlægning

Kommuneplantillægget er udarbejdet i overensstemmelse med overordnet statslig planlægning 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 nitratfølsomme 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 det planlagte centerområde ikke vil true grundvandsressourcen fordi:

- Omhandlende areal allerede udlagt til byudvikling (bolig- og centerformål) i kommuneplan 2013.

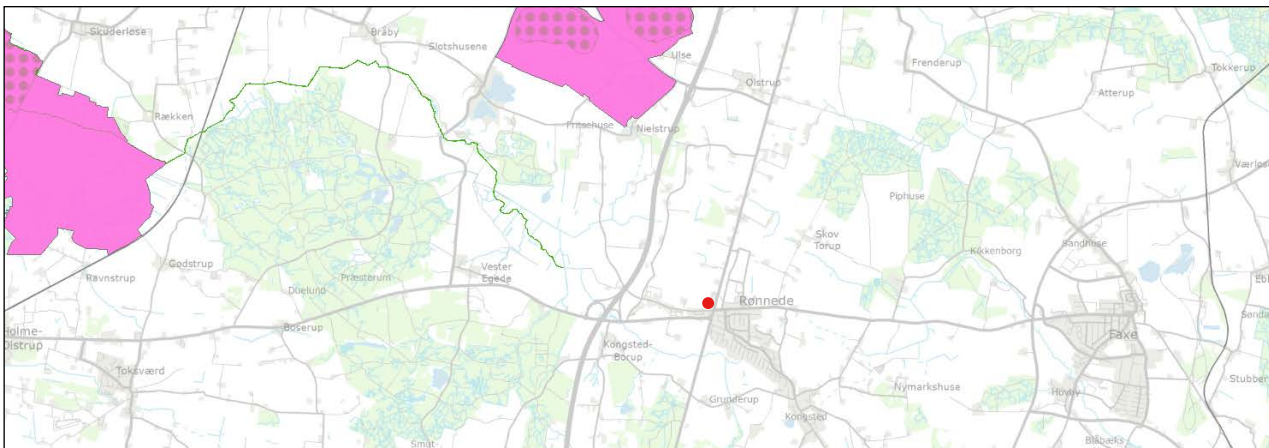
- Centerformål ikke udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
- Området ikke ligger indenfor BNBO.

Spildevandsplan 2016-2021 for Faxe Kommune

Matrikel 9d og 9be Rønnede By, V. Egede er omfattet af spildevandsplanen. Arealerne langs Vordingborgvej er registreret som eksisterende fælleskloak, mens de ubebyggede arealer vest for er udlagt til fremtidig separatkloakering.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 områder ligger ca. 2 km mod vest, og er habitatområdet ”Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen”. Omkring 2,8 km mod nord finder man habitatområdet og fuglebeskyttelsesområdet ”Sø Torup Sø og Ulse Sø”. Det vurderes, at planlægning for centerområdet 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”
Rød prik = planområdet

Habitatdirektivets bilag IV arter

Storedele af planområdet var bebygget frem til 2007/08. Ved en sammenligning af luftfotoet fra 2004 med fotoet fra 2008 er der således nedrevet mere end 4.000 m² bygninger. Herefter er der alene de bygninger i området som man ser idag. Området støder op til eksisterende boliger og en større dagligvarebutik. Endelig er området omkranset af to større veje mod øst og syd. 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.

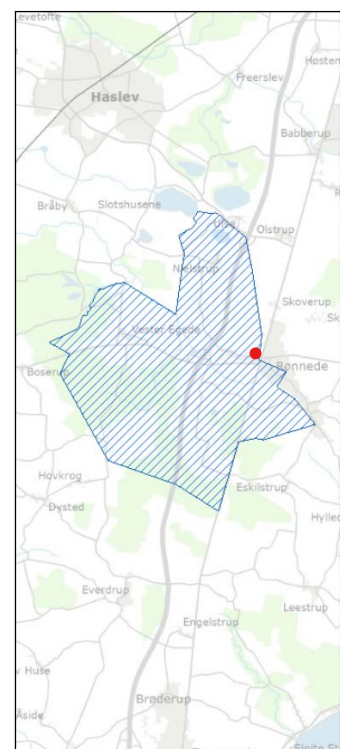
Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune

Retningslinjer – Geologisk interesseområde

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

Lokalplanområdet ligger i et tæt bebygget område og er omkranset af bebyggelse mod nord, øst, syd og vest. Herudover ligger planområdet i et område der er præget af større veje – Vordingborgvej, Faxevej og Gl. Næstvedvej.

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



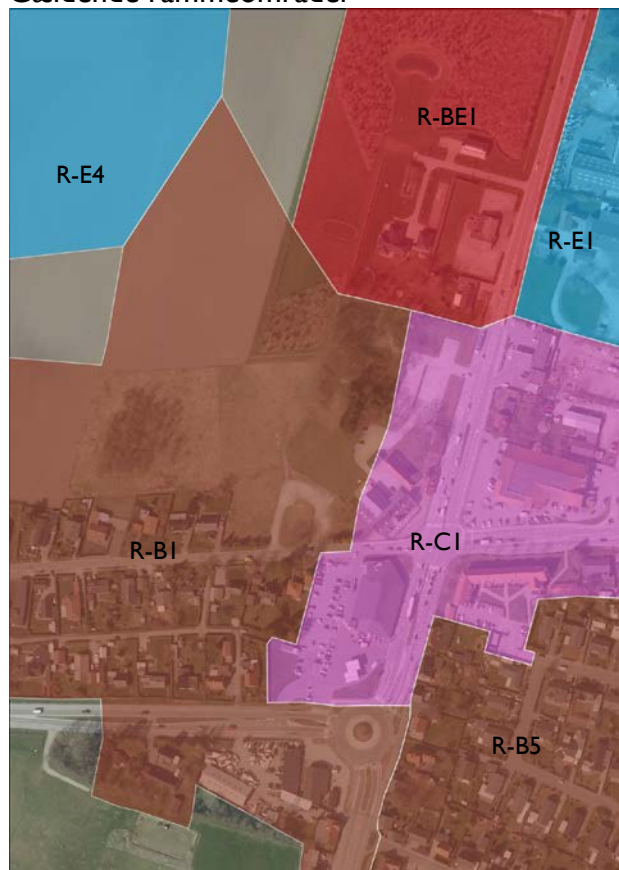
Blå skravering = Geologisk interesseområde
Rødprik = planområde

Rammer for lokalplanlægning

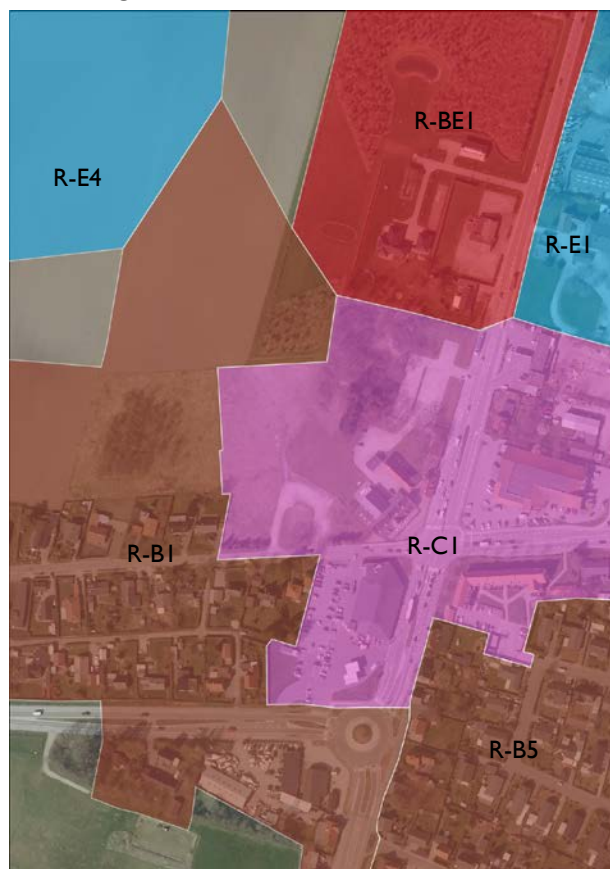
I kommuneplan 2013 for Faxe Kommune er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde R-B1 og R-C1 som er udlagt til henholdsvis bolig- og centerformål.

Med tillæg nr. 29 justeres rammeområderne R-B1 og R-C1, således at hele kroens område fremover er udlagt til centerformål. Samtidig ændres bestemmelserne for rammeområde R-B1, så kommuneplanen ikke fremover giver mulighed for etablere hotelvirksomhed i området.

Gældende rammeområder



Fremtidige rammeområder



Gældende rammebestemmelser

Nr.	Navn	Anvendelse:	Bebyggelsens art:	Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom:	Max. bygningshøjde:	Max. antal etager:	Bemærkninger:	Nuværende zoneforhold:	Fremtidige zoneforhold:
R-B1	Gl. Næstvedvej	Boligområde	Åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse, samt hotelfunktion.	For åben-lav på små grunde: 35		1½ - hotel dog 2 etager	Se Kommuneplan 2013, side 98	By- og landzone	Byzone
R-C1	Rønnede Center-område	Centerområde Detailhandel	Centerformål herunder virksomheder inden for administration, offentlig/ privat service, hotel, restauration mv. samt kulturelle formål. Boligformål: etageboliger.	Vest for Industrivej: 60. Øst for Industrivej: 40	Vest for Industrivej: 12 Øst for Industrivej: 9	Vest for Industrivej: 2½ Matr. nr. 9b: 2 Øst for Industrivej: 2	Se Kommuneplan 2013, side 99	Byzone	Byzone

Fremtidige rammebestemmelser

Nr.	Navn	Anvendelse:	Bebyggelsens art:	Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom:	Max. bygningshøjde:	Max. antal etager:	Bemærkninger:	Nuværende zoneforhold:	Fremtidige zoneforhold:
R-B1	Gl. Næstvedvej	Boligområde	Åben lav og tæt lav bebyggelse, og dobbelthuse, samt hotelfunktion.	For åben-lav på små grunde: 35		1½ - hotel dog 2 etager	Se Kommuneplan 2013, side 98	By- og landzone	Byzone
R-C1	Rønnede Center-område	Centerområde Detailhandel	Centerformål herunder virksomheder inden for administration, offentlig/ privat service, hotel, restauration mv. samt kulturelle formål. Boligformål: etageboliger.	Vest for Industrivej: 60. Øst for Industrivej: 40	Vest for Industrivej: 12 Øst for Industrivej: 9	Vest for Industrivej: 2½ Matr. nr. 9b: 2 Øst for Industrivej: 2	Se Kommuneplan 2013, side 99	Byzone	Byzone

MILJØVURDERING

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 29 og lokalplan 1000-57 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 to større veje og bymæssigbebyggelse mod syd, øst og vest. Mod nord støder området op til marker.
- De nye hotellænger ikke vil påvirke oplevelsen af det geologiske interesseområde negativt.
- Området ikke ligger indenfor Boringsnære Beskyttelsesområder BNBO og fordi spildevand skal ledes til kloak.
- De nye planer lægger op til en mere ekstensiv udnyttelse af arealet end den gældende lokalplan.
- Lokalplanen fastsætter bevarende bestemmelser for bevaringsværdige bygninger, samt krav om at nyt byggeri opføres under hensyn til bevaringsinteresserne i området.

På dette grundlag har Faxe Kommune vurderet, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering i forbindelse med tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2013

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

RETSVIRKNINGER

Med vedtagelsen af tillæg nr. 29 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.

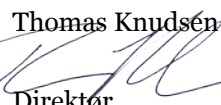
Vedtagelsespåtegning

I henhold til lov om planlægning vedtages kommuneplantillæg nr. 29, Område til hotel, restauration mv. i Rønnede, endeligt.

Faxe Byråd den 6. februar 2020

Ole Vive

Borgmester

Thomas Knudsen

Direktør

