

TILLÆG NR. 3 TIL FAXE KOMMUNEPLAN 2013

Baggrund

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 200-22 for Permatopia i Karise, har projektudvikler haft ønske om at åbne mulighed for flere boliger i området.

Baggrunden er, at flere end forventet er interesserede i at bo i det bæredygtige boligområde. Samtidig er boligselskabet Sjælland interesseret i at opføre ca. 40 lejeboliger i området.

Den bæredygtige bydel omfatter et område på i alt 29 ha. Heraf er 5/6-dele udlagt til landbrug og skov. I kommuneplan 2013 udgør rammeområde K-B3 ca. 4 ha. Med dette kommuneplantillæg øges området til 4,7 ha, samtidig øge bebyggelsesprocenten fra 25 til 35%.

Befolkningsudviklingen i Karise har været jævnt stigende i perioden 1970 - 2009. Dog er udviklingen stagneret siden 2009 som følge af den generelle afmatning på boligmarkedet.

Den aktuelle interesse for boliger i Permatopia falder udenfor de demografiske prognoser, idet der er tale om et særligt befolkningssegment, der ønsker at indgå det unikke koncept der tilbydes i Permatopia – et bæredygtigt boligfællesskab med tilknyttet landbrug.

Generelt forventer Faxe Kommune, at befolkningstallet i Karise igen vil stige som følge af den generelle befolkningstilvækst i hovedstadsområdet, by- og erhvervsudviklingen omkring Køge samt de væsentligt forbedrede togforbindelser i 2018 som følge af nybygningsløsningen mv.

Ændringer

Justering af rammeområde K-B3

Med tillæg nr. 3 udvides rammeområde K-B3 for Jørvslevlyst fra ca. 4 ha til 4,7 ha. Områdets fremtidige afgrænsningen fremgår af kortet til højre.

Bebyggelsens art ændres fra åben-lav til tæt-lav bebyggelse og bebyggelsen øges fra 25% til 35%. De nye bestemmelser for rammeområde K-B3 fremgår af skemaet til højre.

Nyt rammeområde Å-T12 - Vindmølle ved Permatopia

I lovgivningen skelnes der mellem mindre vindmøller på under 25 m, de såkaldte husstandsmøller, og større vindmøller mellem 25 og 150 m.

Vindmøller med en totalhøjde over 25 m skal udlægges i kommuneplanen under hensyn til de afstandskrav der er fastsat i statens vindmøllecirkulære mv. Der er ikke udlagt et rammeområde til en vindmølle på omhandlende matrikler i Kommuneplan 2013.

Med kommuneplantillæg nr. 3 udlægges et nyt rammeområde Å-T12 med en placering og udstrækning som vist på kortet til højre. Indenfor rammeområdet må der opstilles én vindmølle med en totalhøjde på op til 50 m.

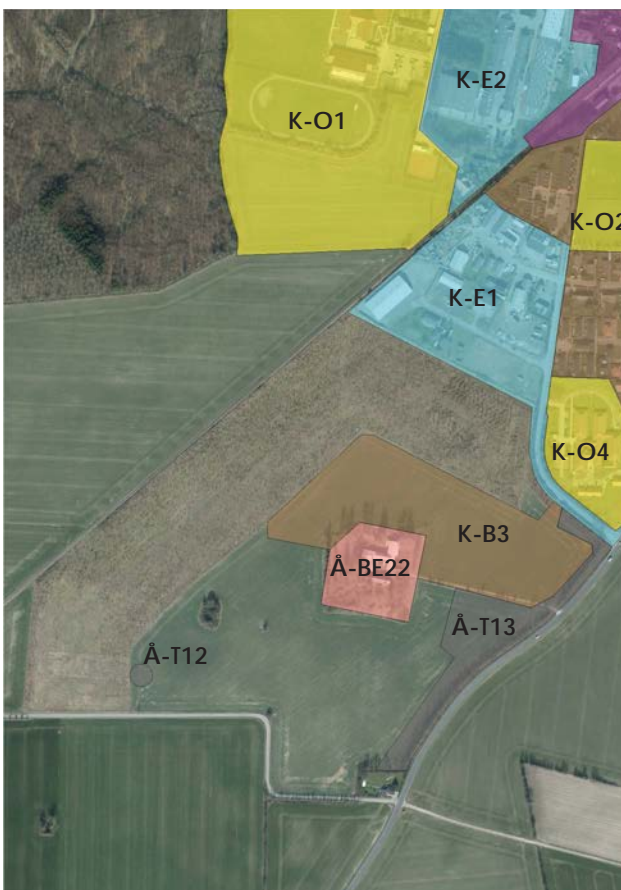
Bestemmelserne for de nye rammeområde Å-T12 fremgår af skemaet næste side.

Rammeområde K-B3 - Permatopia

K-B3	Bebyggelsens art	Max bebyggelse	Max bygningshøjde	Max antal etager	Bemærkninger
KP13	Boligområde Åben-lav bebyggelse	25%	8,5 m	2 etager	<p>Bebyggelse for byøkologi, der skal bl.a. benyttes økologiske byggematerialer i videst muligt omfang. Boliger opføres som et forsøgsprojekt med passivhuse (pt. fortolket som rumopvarmning max. 15 kWh/m² pr. år). Der skal anvendes en udbredt grad af vedvarende energikilder til områdets forsyning.</p> <p>Parceller på 1000-1400 m² grunde. Min. 10% fælles opholdsarealer. Søer og beplantning skal bevares. Der tillades op til 2 boligenheder pr. ejendom, dvs. en bolig og evt. et annek.</p>
Tillæg nr. 3	Boligområde Tæt-lav bebyggelse	35%	Uændret	Uændret	<p>Bebyggelse for byøkologi, der skal bl.a. benyttes økologiske byggematerialer i videst muligt omfang. Der skal anvendes en udbredt grad af vedvarende energikilder til områdets forsyning.</p> <p>Tæt-lav boliger på små parceller (minimum 100 m²) med adgang til fælles friarealer og fælleshuse. Søer og beplantning skal bevares.</p>

Kommuneplan 2013

Tillæg nr. 3



Nyt rammeområde Å-T12 - Vindmølle ved Permatopia

Å-T12	Bebyggelsens art	Max bebyggelse	Max bygningshøjde	Max antal etager	Bemærkninger
Tillæg nr. 3	Område til tekniske anlæg. Vindmølle		50 m		Se de generelle rammebestemmelser: 1 vindmølle med en totalhøjde på 50 m.

Justering af retningslinje for vindmøller

Kommuneplanens kapitel 7.3 fastlægger retningslinjer for opstilling af vindmøller. Med tillæg nr. 3 suppleres kommuneplanens retningslinjer for store vindmøller som følger:

2. Inden for vindmølleområderne Å-T7, Å-T8, Å-T9 og Å-T10 kan der på baggrund af en lokalplan samt VVM-redegørelse opstilles eller udskiftes vindmøller med en totalhøjde på mellem 100 m og 150 m, jf. rammer for lokalplanlægning. *Inden for vindmølleområde Å-T12 kan der på baggrund af en lokalplan samt VVM-screening opstilles én vindmølle med en totalhøjde på max. 50 m, jf. rammer for lokalplanlægning.* De afstandskrav til nabobeboelser, andre vindmøller, veje m.v., der til enhver tid er fastsat i vindmøllecirkulæret, vil afgøre den konkrete, maksimale højde på møllerne samt deres endelige placering og antal.

Nyt rammeområde Å-T13 - Biogasanlæg mv. ved Permatopia

Spildevand og organiskaffald fra det bæredygtige boligområde skal håndteres lokalt. Med tillæg nr. 3 udlægges et nyt rammeområde til tekniske anlæg med en placering og udstrækning som vist på kortet forrige side. Indenfor rammeområdet må der etableres et gårdbiogasanlæg, et pilerensningsanlæg, et gartneri mv.

Nyt rammeområde Å-T13 - Biogasanlæg mv. ved Permatopia

Å-T13	Bebyggelsens art	Max bebyggelse	Max bygningshøjde	Max antal etager	Bemærkninger
Tillæg nr. 3	Område til tekniske anlæg. Biogasanlæg, pilerensningsanlæg, gartneri mv.		14 m		

Nyt rammeområde Å-BE22 - Jørslevlyst gård og fælleshus

Gården Jørslevlyst skal indgå i det bæredygtige boligområde dels som landbrugsejendom som idag, men også som fælleshus med funktioner som kontorfaciliteter, gæsteværelser, gårdslagteri mv.

Med tillæg nr. 3 udlægges et nyt rammeområde til blandet bolig og erhverv med en placering og udstrækning som vist på kortet forrige side. Indenfor rammeområdet må der etableres drifts og avlsbygninger, fælleskontorer, gæsteværelser, kursuscenter, cafe, gårdbutik, gårdslagteri, central flisfyr mv.

Nyt rammeområde Å-BE22 - Jørslevlyst gård og fælleshus

Å-BE22	Bebyggelsens art	Max bebyggelse	Max bygningshøjde	Max antal etager	Bemærkninger
Tillæg nr. 3	Bolig, fælleshus, cafe, avlsbygninger, gårdbutik og -slagteri mv.		8,5 m	Bolig 1½ etage	Den maksimale bygningshøjde kan tillades overskredet for driftsbygninger, siloer o.lign. hvis de kan indpasses i landskabet. Området forbliver i landzone

Grundvandsinteresser

De områder kommuneplantillægget vedrører ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser og ikke i et nitratfølsomt indvindingsopland.

Det vurderes derfor, at de ændringer, som følger af kommuneplantillæg nr. 3, ikke vil betyde en øget trussel af grundvandsressourcen.

Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg er der i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" 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 ikke har særlige drikkevandsinteresser og ikke ligger i et nitratfølsomt indvindingsområde. Justeringen af rammeområde K-B3 vurderes ikke at betyde øget trussel af grundvandsressourcen.
- Den max. 50 m høj vindmølle placeres minimum 350 m fra nærmeste nabo og minimum 300 m fra rammeområde K-B3 der er udlagt til boligformål.
- Vindmøllen placeres ikke i, eller i nærheden af, særligt værdifulde landskaber eller kulturmiljøer.

På dette grundlag har Byrådet vurderet, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering i forbindelse med tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013.

Miljøscreeningen kan rekvireres ved henvendelse til Faxe Kommune Center for Erhverv og Udvikling.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til lov om planlægning vedtages kommuneplantillæg nr. 3, endeligt.

Faxe Byråd, den 16. april 2015


Knud Erik Hansen
Borgmester


Kirsten Jacobsen
Direktør