

TILLÆG NR. 5 TIL FAXE KOMMUNEPLAN 2013

Baggrund

I 2003 – 2004 udarbejdede gl. Faxe Kommune en samlende og perspektiverende lokalplan for hele Faxe Ladeplads havneområde. Lokalplan 300-38 omfatter lystbådehavnen, erhvervshavnen og de tilhørende opfyldningsarealer øst for havnebassinet, syd for DLG, samt de åbne arealer med Minibyen, Roklubben mv.

Lokalplan 300-38 udlægger arealer til lystbådehavn, fiskerihavn og erhvervsområde (for Faxe Kalk og DLG) samt offentlige formål i overensstemmelse med den faktiske anvendelse. Det ca. 6 ha. store opfyldningsareal syd for DLG udlægger planen til boligformål med mulighed for bebyggelse i op til 3½ etager. Arealer nordøst for DLG, ca. 1,2 ha., udlægges til centerorienterede erhverv.

Denne lokalplan har hidtil været retningsgivende for kommuneplanlægningen og rammebestemmelserne for området.

Lokalplan 300-38 har også dannet grundlag for miljømæssige forbedringer og fornyende tiltag inden for lystbådehavnen delområde, og har fungeret som ramme for udnyttelsen af Faxe Kalk's og DLG's områder samt området til offentlige arealer mod øst.

En videreførelse af en materialeforarbejdende virksomhed, (inden for området udlagt til boligformål) med støv og støj til følge, har også givet anledning til overvejelser om lokalplanens styrke og hensigtsmæssighed.

I 2014 aktualiseredes overvejelserne om lokalplanens hensigtsmæssighed. Konkret blev flere kritiske forhold bragt til diskussion:

- Lokalplanens udviklingsområder tilhører Faxe Kalk, der ikke ønsker at fremme anvendelser til bolig- og centerformål – bl.a. af hensyn til virksomhedens egne produktionsforhold på havnen. Den by- og boligorienterede udvikling vil altså forudsætte at Faxe Kalk ophører og købes ud af havneområdet
- Mange erfaringer bekræfter, at sammenblandingen af boliger og havneerhverv i praksis medfører miljømæssige konflikter, der i sidste ende fører til begrænsninger eller hindringer for erhvervsvirksomhed.
- Realistiske vækstforventninger vil ikke, inden for overskuelig tid kunne understøtte lokalplanens oplæg til byudvikling i det forudsatte omfang, med den fornødne sammenhæng til byen i øvrigt og med en holdbar økonomi.
- Arealudlæggene begrænser mulighederne for at de pågældende arealer i stedet kan inddrages til andre, realistiske formål til gavn for byens udvikling og den lokale beskæftigelse.

Ovennævnte problemstilling var til debat på et velbesøgt dialogmøde i februar 2015. Debatten var aktualiseret af, at den planlagte havmøllepark på Kriegers Flak, hvis drift bl.a. vil forudsætte en hensigtsmæssigt beliggende servicehavn, nærmede sig en afklaring mht. realisering.

Mødet gav klar støtte til en revurdering af lokalplanen og en satsning på de erhvervsmæssige muligheder: I første række for at tiltrække servicehavn-funktionerne til Faxe Ladeplads; - sekundært, hvis dette skulle glippe, andre erhvervsformål.

Mødet pegede mht. bolig- og byudvikling på, at bymidten i stedet burde styrkes, og mulighederne for at etablere velbeliggende og attraktive boliger med havudsigt burde undersøges nærmere som led i en opfølgning på kommuneplanarbejdet. Disse udmeldinger fra dialogmødet blev bekræftet ved et temamøde i byrådet i april 2015.

Det er disse forudsætninger, der ligger til grund for udarbejdelsen af Lokalplan 300-45 og dette tilhørende Tillæg nr. 5 til Faxe Kommuneplan 2013.

Hidtil gældende bestemmelser

Kommuneplanens retningslinier og redegørelse for erhvervshavnen er beskrevet i afsnit 5.5, der er gengivet nedenfor.

Som det fremgår af redegørelsen, er der taget højde for overvejelserne om en revision af havnelokalplanen.

5.5 Havn

RETNINGSLINJER

1. Havnen i Faxe Ladeplads opretholdes som erhvervshavn. Se afsnit 2.6 og 2.7.4 vedr. lystbådehavnen.

REDEGØRELSE

Havnen i Faxe Ladeplads er kommunes eneste. Den består af en trafikhavn, der tilhører Faxe Kalk A/S samt af en fiskeri- og lystbådehavn, der ejes af Faxe Kommune og udlejes til Faxe Ladeplads Lystbådehavn a.m.b.a. Lystbådehavnen forhold er behandlet i afsnit 2.6 og 2.7.4.

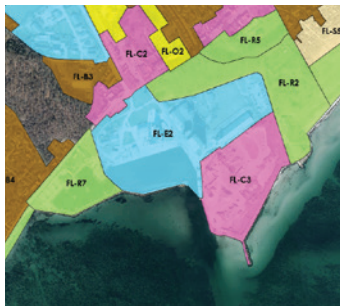
De midterste dele af trafikhavnen, beliggende ud for Faxe Havnevejs forlængelse, fastholdes som en traditionel lager- og udskibningshavn for kalk, korn og foderstoffer. Den erhvervsmæssige aktivitet er stadig stor, med tung lastbilkørsel og en i perioder betydelig udskibning.

Lokalplan 300-38 blev udarbejdet i 2004 med henblik på at sikre havnedriften på de bestående vilkår, og samtidig tage hul på havnens fremtidige udviklingsmuligheder. Planen skal respektere den nuværende drift som erhvervshavn af hensyn til de eksisterende virksomheder. Lokalplanen bygger på den præmis, at de miljømæssigt belastende dele af den industrielle produktion på længere sigt forventes ændret i retning af mindre miljøbelastning, således at udvikling af en ny attraktiv bydel på opfyldningsområdet mellem havnen og stranden kan påbegyndes.

Lokalplanen er en samlet plan for hele havneområdet og dets samspil med omgivelserne. Omdrejningspunktet er at fastholde og udbygge bestående miljøkvaliteter, at afgrænse erhvervsaktiviteterne til de midterste dele af havnen (hvor de ligger nu) og sikre udbygning af nye bykvarterer til lettere erhverv og boligformål med kontakt til Faxe Bugten. Samtidig skal kulturhistoriske værdier i dele af den hidtidige trafikhavn søges bevaret, dvs. også som led i den nuværende havnedrift.

Kommunen vil ikke udelukke en ændring af lokalplanen, med henblik på en erhvervsudvikling i området. En eventuel ny lokalplan skal koordineres med ønsket om udbygning af lystbådehavnen, med de rekreative interesser og den bymæssige sammenhæng.

I en dialog med erhvervshavnens ejer, Faxe Kalk samt brugere af havnen er kommunen parate til en ny dialog om havnens fremtid.



De øvrige retningslinier og konkrete rammebestemmelser for området er del af kommuneplanens bestemmelser for Faxe Ladeplads by.

Havnen er opdelt i fire rammeområder, jf. rammekortet tv.:

- FL-R2: De østlige offentlige/rekreative områder
- FL-R7: Lystbådehavn og fiskerihavnsområdet
- FL-E2: Erhvervshavnens område
- FL-C3: Opfylningsområdet, der er udlagt til center- og boligformål

De hidtil gældende rammebestemmelser er gengivet på næste side:

Ændringer og nye kommuneplanbestemmelser:

Redegørelse:

Som det fremgår i mere detaljeret grad af Lokalplan 300-45 udtages bestemmelserne med sigte på en bolig- og centerorienteret udvikling af havnens område. Kort sagt rammeområde FL-C3 udgår af kommuneplanen.

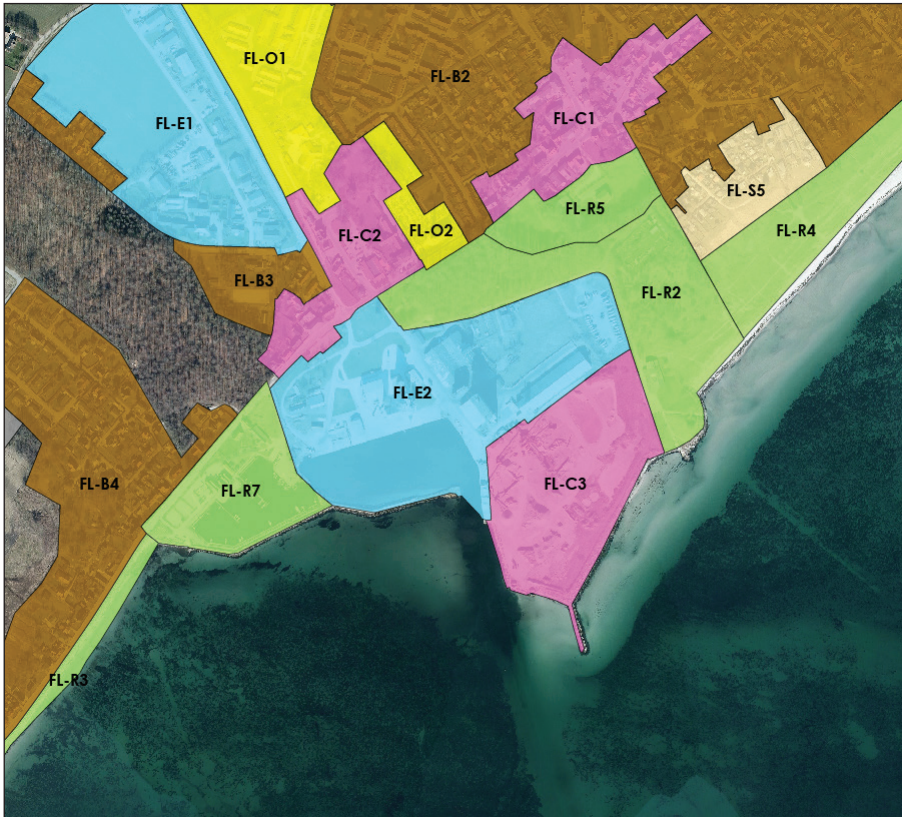
De hidtil gældende bestemmelser for henholdsvis lystbåde- og fiskerihavneområdet og det østlige delområde til offentlige, rekreative formål videreføres. Det understreges dog, at de rekreative formål i kraft af deres karakter og beliggenhed ikke betragtes som støjfølsom anvendelse i miljølovens forstand, og at nye støjfølsomme formål ikke må etableres.

Tillæg nr. 5 udlægger hele den centrale del af havneområdet til erhvervsformål - virksomhedsklasse 3-6. Den hidtil gældende retningslinie for (erhvervs)havnen opretholdes. I lokalplan 300-45 differentieres/afstandszoneres anvendelsen af rammeområde FL-E2 med henblik på, at omgivelserne ikke påføres øget miljømæssig belastning.

Det ændrede plangrundlag omfatter hele det hidtidige lokalplan 300-38 område, men inddrager ikke yderligere arealer. En eventuel planlægning for en udvidelse af lystbådehavnen indgår således ikke, men vil blive taget i betragtning, når behovet opstår, evt. i forbindelse med en nærmere planlægning for kyststrækningen sydvest for havnen.

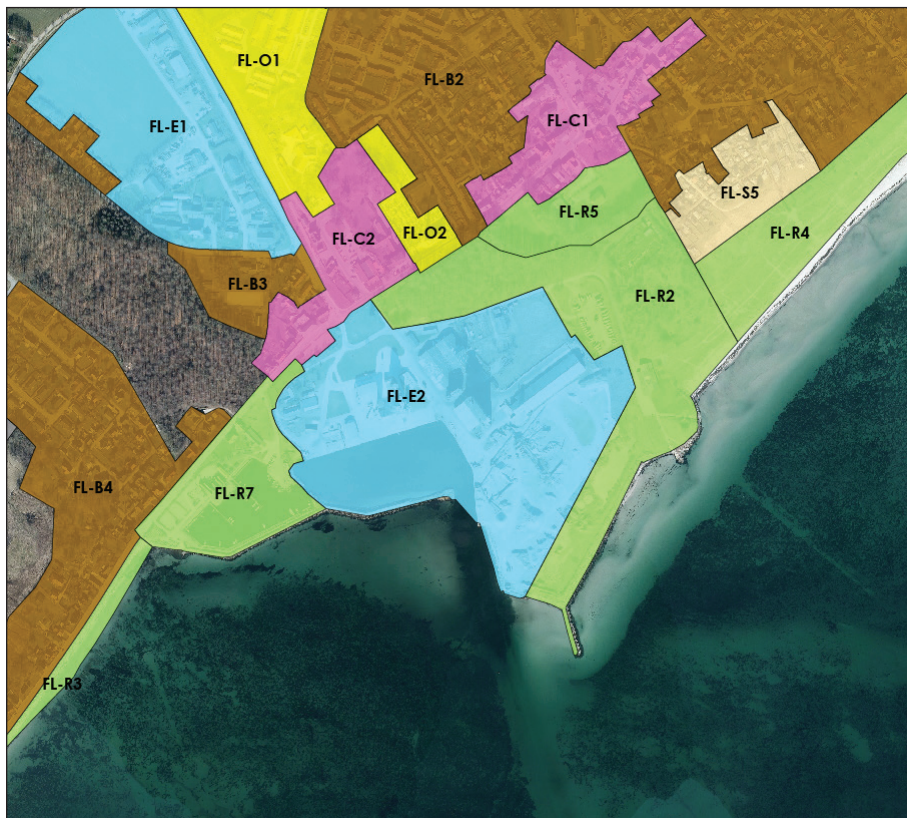
De nærmere planlægningsmæssige forudsætninger fremgår af redegørelsen til lokalplan 300-45

Kommuneplan 2013 - Rammer og bestemmelser



Nr.	Navn	Anvendelse:	Bebyggelses art:	Max. bebyggelses % for den enkelte ejendom:	Max. bygningshøjde:	Max. antal etager:	Bemærkninger:	Nuværende zoneforhold:	Fremtidige zoneforhold:
FL-C3	Havneområdet	Centerområde	Centerformål herunder virksomheder inden for administration, offentlig/privat service, hotel, restaurant mv. samt kulturelle formål. Boligformål: etageboliger og tæt lav bebyggelse.	60	12	3½	Karakteren af området skal afspejle center- og havneprægede aktiviteter og det skal sikres at bygnings og forvearealers fremtræden er i harmoni med det bagvedliggende byområde. De dele af FL-C3 der ligger nærmest kysten skal fortrinsvis anvendes til boligformål og skal udformes med særlig opmærksomhed på den kystnære beliggenhed.	Byzone	Byzone
FL-E2	Erhvervshavnen	Erhvervsområde	Erhvervsformål herunder industri, lager, værksted, service- og foretningsvirksomhed.	50 - dog kan bebyggelsesprocenten for et nærmere planlagt lokalplanområde under ét sættes til max. 50.	Siloer: 50 Kalkfabrikkens produktions bygninger: 20 Øvrige bygninger: 15		Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø. Den historiske del af Faxe Ladeplads er bl.a. behandlet i publikationen "24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt" udgivet af Storstrøms Amt 2005. På sigt skal området omdannes fra erhvervshavn til fritidshavn og evt. boliger.	Byzone	Byzone
FL-R2	Roklubben m.v.	Rekreativt område Detailhandel	Rekreativt område til offentlige formål grønt områder herunder skov og strand, ferie- og fritidsformål herunder roklub, miniby og minigolf			1	Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø. Området skal tjene som nærrekreativt område og bidrage til at understrege byens beliggenhed ved havet. Der er mulighed for at indrette butikker i den nordlige del af området, da det ligger i detailhandelszone. Se i øvrigt generelle rammebestemmelser for detailhandel, afsnit 2.3	By- og landzone	By- og landzone
FL-R7	Lystbådehavn	Rekreativt område	Rekreative ferie- og fritidsformål herunder lystbådehavn, erhvervsformål herunder erhvervsfiskeri.	20		1½	Udvikling for havneområdet: området bør udvikles som på engang en levende havn med industri/fiskeri og som en moderne lystbådehavn med sejlerfaciliteter i høj klasse, spisested for sejlere mv. Den fremtidige planlægning skal således sikre, at det særlige miljø, der knytter sig til havnen og dens omgivelser bevares. For at understøtte området åbnes der mulighed for etablering af erhverv med tilknytning til havnen og dens anvendelse.	Byzone	Byzone

Tillæg nr. 5 - Rammer og bestemmelser



Nr.	Navn	Anvendelse:	Bebyggelses art:	Max. bebyggelses % for den enkelte ejendom:	Max. bygningshøjde:	Max. antal etager:	Bemærkninger:	Nuværende zoneforhold:	Fremtidige zoneforhold:
FL-E2	Erhvervshavnen	Erhvervsområde	Erhvervsformål herunder industri, lager, værksted, service- og forretningsvirksomhed. Virksomhedsklasse 3-6.	50% for området som helhed.	Siloer: 50 Kalkfabrikens produktionsbygninger: 20 Øvrige bygninger: 15		Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø. Den historiske del af Faxe Ladeplads er bl.a. behandlet i publikationen "24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt" udgivet af Storstrøms Amt 2005.	Byzone	Byzone
FL-R2	Roklubben m.v.	Rekreativt område	Rekreativt område til offentlige formål grønt områder herunder skov og strand, ferie- og fritidsformål herunder roklub, miniby, minigolf og kiosk.		8½	1	Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø. Området skal tjene som nærrekreativt område og bidrage til at understrege byens beliggenhed ved havet. Pga. områdets beliggenhed ved en erhvervshavn kan der ikke etableres miljøfølsom anvendelse i miljølovens forstand.	By- og landzone	By- og landzone
FL-R7	Lystbådehavn	Rekreativt område	Rekreative ferie- og fritidsformål herunder lystbådehavn, erhvervsformål herunder erhvervsfiskeri. Der vil være mulighed for at etablere kiosk, butik med salg af søsportsudstyr mv.	20% for området som helhed.	8½	1½	Udvikling for havneområdet: området bør udvikles som på engang en levende havn med industri/fiskeri og som en moderne lystbådehavn med sejlerfaciliteter i høj klasse, spisested for sejlere, mv. Den fremtidige planlægning skal således sikre, at det særlige miljø, der knytter sig til havnen og dens omgivelser bevares. Pga. områdets beliggenhed ved en erhvervshavn kan der ikke etableres miljøfølsom anvendelse i miljølovens forstand.	Byzone	Byzone

Miljøscreening

Der er som led i udarbejdelsen af kommuneplantillægget og den samhørende lokalplan foretaget en screening, der vurderer planlægningens indvirkning på miljøet. Screeningen er gennemført i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Screeningen kan ses ved henvendelse på Faxe Kommunes planafdeling.

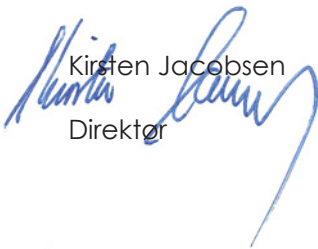
Faxe kommune har på baggrund heraf vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en særskilt miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen alene berører et mindre og afgrænset område og kun indeholder mindre ændringer i en gældende plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er konklusionen, at planen antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vedtægelsespåtegning

I henhold til lov om planlægning vedtages kommuneplantillæg nr. 5 endeligt.

Faxe Byråd, den 10. december 2015


Knud Erik Hansen
Borgmester


Kirsten Jacobsen
Direktør