

Kommuneplantillæg nr. 8

For ændring af rammebestemmelse H-B31

Endeligt vedtaget den 17.11.2016

Offentligt bekendtgjort den 25.11.2016



Tillæg nr. 8 til Faxe Kommuneplan 2013

BAGGRUND

Rammeområde H-B31 er i Faxe Kommuneplan 2013 udlagt til boligområde. Rammeområdet ligger i landzone og den nuværende anvendelse af området er landbrugsformål. Ejeren af matrikel nr. 10c, Troelstrup By, Haslev, ønsker at bydvikle en del af rammeområdet jf. lokalplan 500-83 for nyt boligområde ved Troelstrup Bækvej. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 500-83, overgår en del af rammeområdet til byzone.

Lokalplan 500-83 udlægger en stor del af rammeområdet til tæt-lav bebyggelse og åben-lav bebyggelse, og giver mulighed for at kunne bygge i 2 etager for både tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Rammebestemmelsen for området giver lov til, at man kan bygge i 2 etager når det er tæt-lav bebyggelse, men kun 1½ etage ved åben-lav bebyggelse. Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013. Der er sideløbende med lokalplanforslag 500-83 udarbejdet dette kommuneplantillæg, som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.



Rammeområde H-B31 er i Faxe Kommuneplan 2013 udlagt til boligområde.



Afgrænsning af lokalplan 500-83.

ÆNDRINGER

Justering af rammeområde H-B31.

Nuværende rammebestemmelse ses i skemaet nedenfor. Med kommuneplantillæg nr. 8 ændres rammebestemmelsen for rammeområde H-B31, således at det ved åben-lav bebyggelse er tilladt at bygge i 2 etager, fremfor kun 1½ etage i den nuværende rammebestemmelse.

Nr.	Anvendelse:	Bebyggelsens art:	Max. antal etager:	Bemærkninger:	Nuværende zoneforhold:	Fremtidige zoneforhold:
H-B31	Boligområde	Åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse.	Åben lav 1½ Dobbelthuse og tæt lav: 2	Minimum 15 % af arealet skal udlægges som fælles opholdsareal. Det meste af arealet ligger i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Jf. grundvandsreddegørelsen i afsnit 7.12 skal der ved byudvikling i NFI området stilles skærpede krav til kloakering, nedsivning, brug af pesticider mv. Den vestlige del af området støder op til Køge-Næstved banen. Jf. Miljøstyrelsens vejledning "Støj og vibrationer fra jernbanen bør mindste afstanden mellem spormidte og bolig minimum være 50 m.	Landzone	Byzone

Eksisterende rammebestemmelse i Kommuneplan 2013.

MILJØSCREENING

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg nr. 8 og lokalplan 500-83, er der i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" gennemført en screening, der vurderer deres indvirkning på miljøet.

Screeningen har vist, at kommuneplantillæg og lokalplan ikke vil betyde en væsentlig miljømæssig påvirkning af området eller det omgivende miljø.

Områdets fremtidige anvendelse til boliger, og de miljømæssige påvirkninger der følger med et boligområde, kan afhjælpes via den planlagte disponering og de tekniske foranstaltninger indenfor lokalplanområdet. De nødvendige tiltag fastholdes via lokalplanens bestemmelser og kommuneplantillægget.

En realisering af kommuneplantillægget og lokalplanen vil medføre stor kvalitet i forhold til at tiltrække nye borgere til et attraktivt boligområde i forlængelse af den eksisterende by.

På dette grundlag har byrådet vurderet, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 8 og lokalplan 500-83.

Miljøscreeningen kan rekvireres ved henvendelse til Faxe Kommune Center for Plan og Miljø.

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. 8 endeligt.

Faxe Byråd, 17.11.2016



Knud Erik Hansen

Borgmester



Kirsten Jacobsen

Direktør



Rammeområde H-B31
ved Troelstrup Sø

