

TILLÆG NR. 9 TIL FAXE KOMMUNEPLAN 2013 for Lysholm Skole mv.

Baggrund

I forbindelse med Ejendomsstrategien er det tanken at Lysholm Skole i Haslev skal afhændes. Den tidligere skoles bygninger ligger vest for Lysholm Skolevej, mens boldbanerne ligger øst for Lysholm Skolevej.

Lysholm Skole og boldarealet er i kommuneplan 2013 udlagt til offentligformål dvs. til *"Uddannelses og socialeinstitutioner, samt idrætsanlæg og haller"*

Område er imidlertid også omfattet af lokalplan nr. 500-25 fra 1990, der udlægger arealet til erhverv/ blandet bolig og erhvervsformål.

For at skabe klarhed over de fremtidige anvendelsesmuligheder og for at åbne op for en bredere anvendelse af ejendommen, har byrådet besluttet, at der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2013 for området.

Idefase

Idefasen i forud for udarbejdelse af kommuneplantillægget forløb fra den 3 til den 25. maj 2016. Kommunen har modtaget to høringssvar dels fra ejeren af arealerne syd for skolen, dels fra Grundejerforeningen Skovholmslund.

Høringssvarende vedrører primært den fremtidige anvendelse af skolen og arealerne omkring. Et gennemgående tema i de fremsendte ideer er, at naboerne ønsker, at planlægningen skal udelukke produktionsvirksomheder. I stedet skal området/bygningerne forbeholdes serviceerhverv og andre ikke miljøbelastende funktioner.

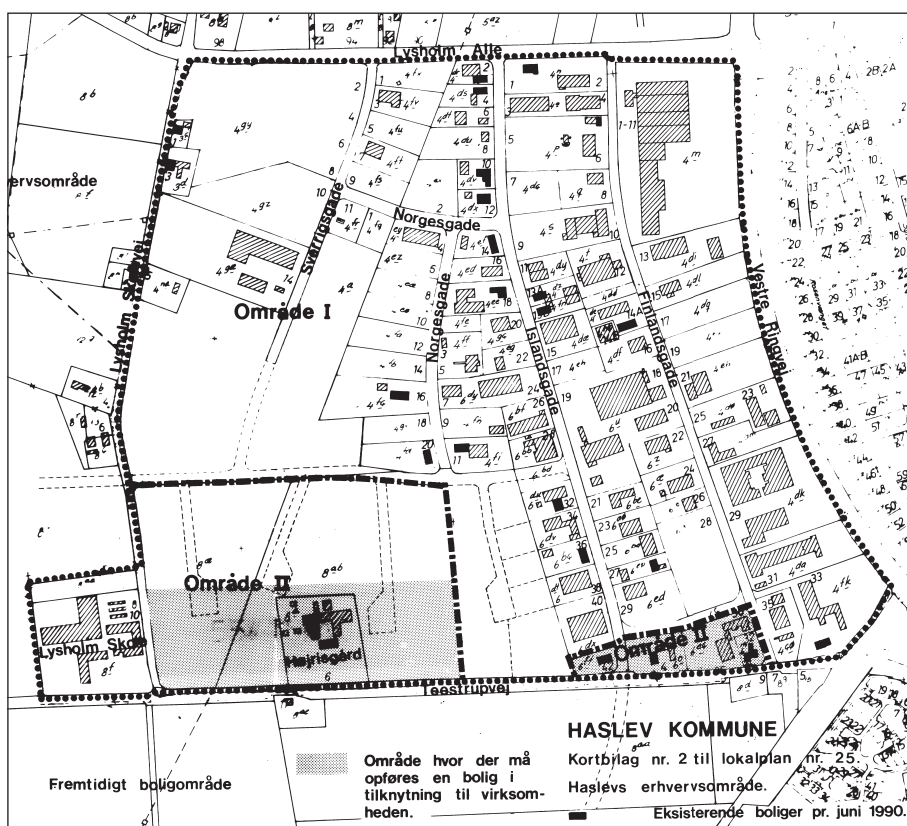


Naboerne foreslår blandt andet at skolen skal kunne udnyttes til kontorhverv, vækstoffabrik, undervisning, institution, lokalt forsamlingshus/ kulturhus o.lign.

Herudover argumenteres der for, at planlægningen skal sikre, at entren til byen fra vest forbliver smuk, dels ved at skolens oprindelige hovedbygning renoveres og bevares. Dels ved at en 30-40 m bred zone langs Teestrupvej friholdes for byggeri. Tanken er, at sikre en "grøn port" ved den vestlige indgangen til Haslev.

Lokalplan 500-25

Lokalplan 500-25, fra 1990, regulerer et erhvervsområde i Haslev der afgrænses af Lysholm Alle, Vestre Ringvej, Teestrupvej og Lysholm Skolevej. I lokalplanen er Området delt i to delområder (se kortet nedenfor).



Delområde 1 må anvendes til ikke særligt forurenende eller forureningsfølsomme erhvervsformål (værkstedsfunktioner, fremstillingsvirksomheder, handel, udstilling, lager, offentlige formål og undervisning med værksteder). Der må som udgangspunkt ikke etableres bolig i tilknytning til virksomheden.

Delområde 2 må kun anvendes til erhvervsformål, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af røg, støj, lugt eller rystelser såsom administration, liberale erhverv, møde- og forsamlingsvirksomhed, lettere håndværk, undervisning og offentlige formål. Der må etableres boliger i tilknytning til virksomheden indenfor de arealer der er markeret med grå (se kortbilag 2 på forrige side).

Delområde 1 er således udlagt som et traditionelt erhvervsområde, hvorimod delområde 2 mere har karakter af et blandet bolig og erhvervsområde. Delområde 2 er tænkt som en "blød" overgang mellem erhvervsområdet og de kommende boliger syd for Teestrupvej.

Fremtidigt plangrundlag

De arealer, der er omfattet af lokalplan 500-25, er i Kommuneplan 2013 udlagt til offentlige formål H-O8 (Lysholm Skole) samt til erhvervsformål henholdsvis H-E2 (Teestrupvej/Lysholm Skole) og H-E4 (Findlandsgade/Islandsgade).

Rammeområde H-O8 og H-E2 dækker samme område som lokalplanen 500-25's delområde II. Delområdet er i lokalplanen udlagt til ikke miljøbelastende erhverv og i området mellem Danmarksgade og Teestrupvej er der mulighed for at opføre boliger i tilknytning til erhverv.

Lokalplanens bestemmelser for delområdet er i god tråd med naboernes tanker og ønsker. Samtidig er det hensigtsmæssigt, fortsat at sikre en zonerings/buffer mellem de mere miljøbelastende virksomheder i Sverigesgade, Norgesgade mv. og boligområderne syd Teestrupvej.

I Miljølovens forstand har delområde II karakter af et blandet bolig og erhvervsområde. Da denne anvendelse samtidig åbner for en bred anvendelse af området, bliver rammeområde H-O8 og H-E2, med dette tillæg, lagt sammen og anvendelsen ændret til det blandede bolig og erhvervsområde H-BE1 (Teestrupvej/Lysholm Skolevej).

Som sagt giver lokalplanen mulighed for boliger i tilknytning til erhverv på arealerne mellem Danmarksgade og Teestrupvej. Det er ikke hensigtsmæssigt at åbne mulighed for at der kan etableres boliger i tilknytning til erhverv i hele lokalplanens delområde II, da det vil kunne hindre udviklingsmulighederne for virksomhederne i erhvervsområdet nord for. Det er derfor valgt at justere afgrænsningen mellem rammeområde H-E4 og H-BE1, således at kommuneplanrammen ikke åbner mulighed for bolig i tilknytning til erhverv nord for Danmarksgade.

De bebyggelses regulerende bestemmelser for rammeområde H-O8 og H-E2 videreføres uændret i rammeområde H-BE1. Hvad angår ideen om en "grøn port" til Haslev skal det bemærkes, at der er tinglyst en 8 m vejbyggelinje langs Teestrupvej. Byggelinjen måles fra vejskel og sikrer at vejforløbet opleves grønt og åbent.

Af den gældende kommuneplan ramme H-O8 fremgår det, at Lysholm Skole er udpeget som kulturmiljø. Dette er ikke korrekt. Til gengæld er der i 2013 udarbejdet en SAVE-vurdering af ejendommen. Her udpeges den gamle hovedbygning fra 1908 som meget bevaringsværdig (SAVE 3). De øvrige bygninger vurderes ikke at have væsentlig bevaringsværdi.

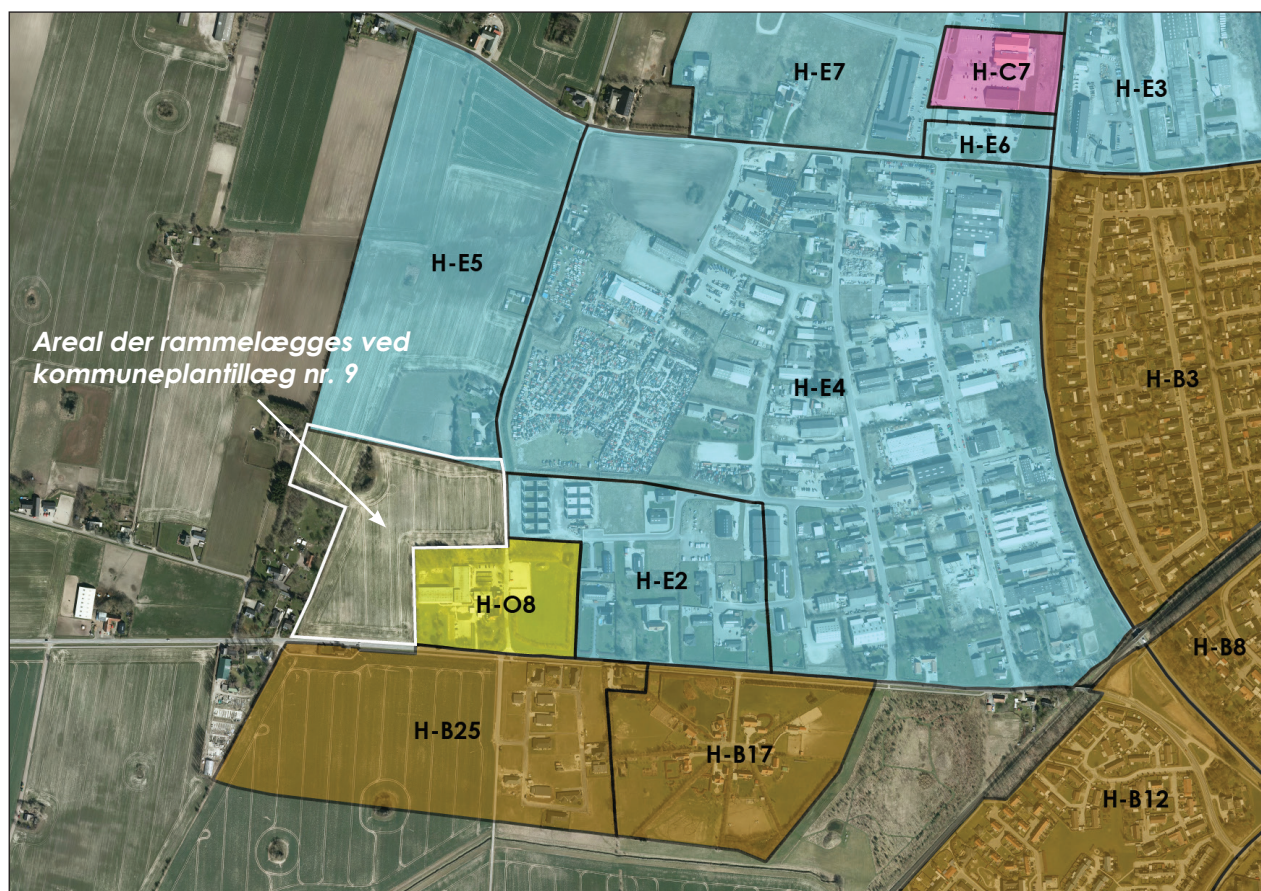
Nyt udlæg

Med tillæg nr. 9 inddrages et nyt areal på ca. 5.6 ha som hidtil har været udlagt til jordbrugsformål (se kort på side 4). De nye arealer afgrænses af et erhvervsudlæg mod nord, blandet bolig og erhverv mod øst, et boligområde mod syd og en række boligparceller mod vest. Arealet ejes af Faxe Kommune.

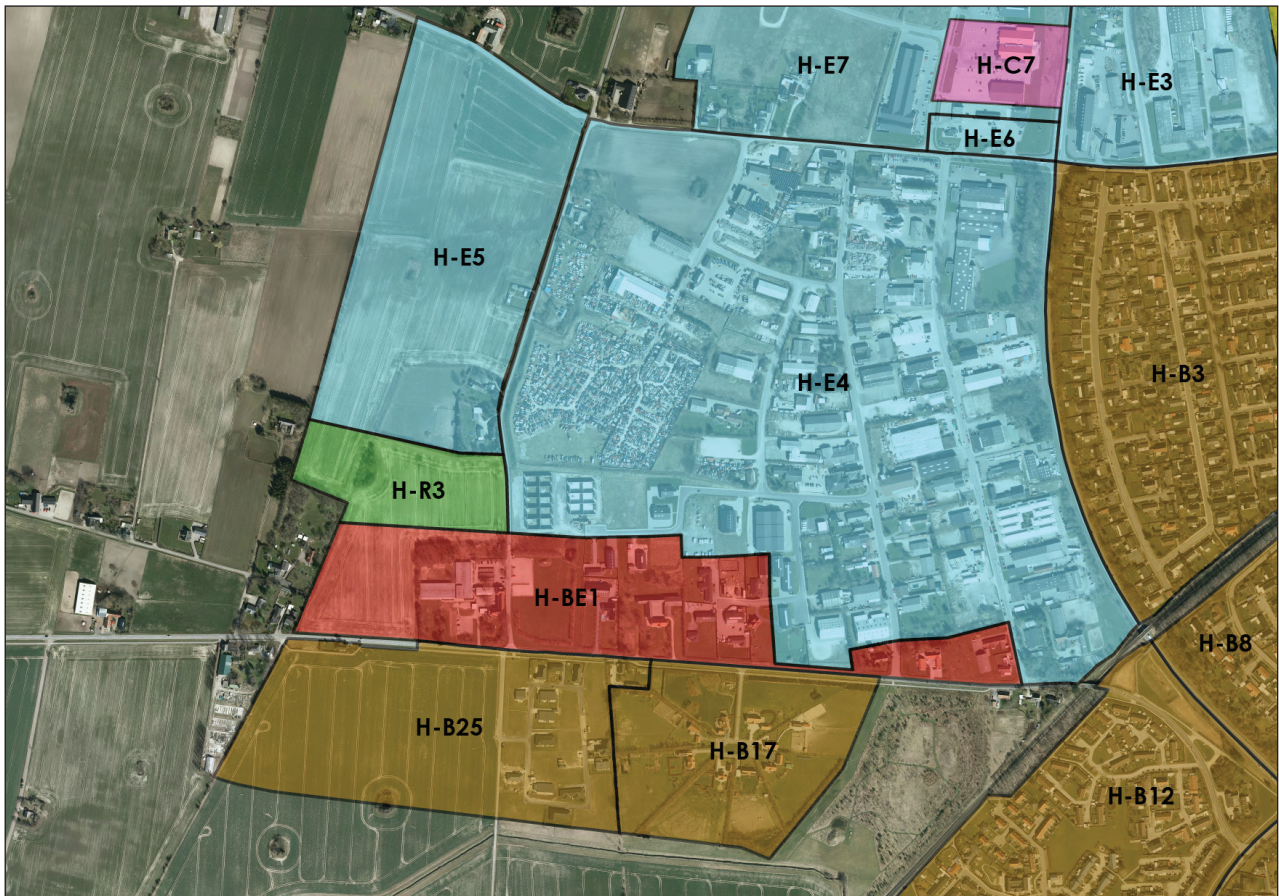
Baggrunden for at medtage det nye areal er, at åbne muligheder for:

- at etablere boliger i tilknytning til skole, institution mv. i god afstand fra de tilstødende erhvervsområder
- at sikre en rekreativ "bufferzone" mellem erhvervsområdet mod nord og de mere følsomme anvendelser mod syd
- at klarlægge den fremtidige anvendelse en række arealer der oplagt vil blive udlagt til byudvikling før eller siden.

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:
H-E2	Teestrupvej / Lysholm skole	Erhvervsområde	Erhvervsformål herunder administration, liberale erhverv, møde- og forsamlingsvirksomhed, lettere håndværk, undervisning.	40	8,5	2	Området må kun anvendes til mindre risikofyldte erhverv. Følgende virksomhedstyper må ikke etableres i området: 1) særligt luftforurenende industri, 2) industri, der i tilfælde af udslip kan forurene grundvandet. Olie- og kemikalietanke må ikke nedgraves, men skal opbevares i tætte gruber.	Byzone	Byzone
H-O8	Lysholm skole	Område til offentlige formål	Uddannelses- og sociale institutioner, samt idrætsanlæg og -haller.	40	8,5	2	Lysholm Skole er udpeget som kulturmiljø.	Byzone	Byzone

Tillæg nr. 9 - Rammer og bestemmelser

Nr.	Navn	Anvendelse:	Bebyggelses art:	Max. bebyggelses% for den enkelte ejendom:	Max. bygningshøjde:	Max. antal etager:	Bemærkninger:	Nuværende zoneforhold:	Fremtidige zoneforhold:
H-BE1	Teestrupvej / Lysholm Skolevej	Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhvervsområde: håndværk, lettere industri, lager samt service- og liberale erhverv som kontorer, klinikker, institutioner, undervisning, gallerier, hotel- og restaurationsvirksomhed.	40	8,5	2	Der må etableres en enkelt bolig i tilknytning til erhverv. På matr.nr. 8f, 8aa og del af 8ah må der etableres boliger i forbindelse med offentlige og private institutioner, skoler o.lign. Bygning 1 fra 1908 på matr.nr. 8f Troelstrup by, Haslev er registreret som bevaringsværdig (SAVE 3).	By- og landzone	Byzone
H-R3	Lysholm Skolevej	Rekreativt område	Rekreativt grønt område til fritidsformål	15	10	1	Der må etableres en sportshal/-samlingsal på arealet i tilknytning til skole, institution o.lign.	Landzone	Byzone

Beskyttelsesinteresser

Grundvand: De nye og de ændrede rammer ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i et område der er udpeget som nitatfølsomt indvindingsområde (NFI).

De arealer der allerede er omfattet af lokalplan 500-25 vurderes ikke yderligere da den fremtidige anvendelse, som følge af kommuneplantillægget, vurderes at være uændret.

Det nye udlæg vest for Lysholm Skolevej udlægges til henholdsvis blandet bolig og erhverv, samt til rekreativt område. Idag udnyttes arealerne til jordbrugsformål.

I forbindelse med udlæg af et ny boligområde i et udpeget OSD og NFI område i Haslev udarbejde konsulentfirmaet MOE, i november 2014 på vegne af Faxe Kommune, en rapport om grundvandsforholdene i Troelstrup området.

I rapporten er konklusionen at grundvandsressourcen er velbeskyttet af et 15-25 m tykt lerlag. Samtidig er grundvandsgradienten opadrettet hvorfor grundvandet næppe er truet af nitrat.

Efteråret 2015 udarbejdede MOE, med udgangspunkt i førnævnte rapport, et notat vedr. grundvandsforholdene omkring rammeområde H-B25 (et område der ligger 200 m syd for omhandlende område). I notatet er det sandsynliggjort at grundvandet også her er velbeskyttet. Det må derfor antages, at det samme gør sig gældende for de nye rammeområder H-BE1 og H-R3.

Alt ialt vurderes kommuneplantillæggets realisering ikke at betyde en øget trussel af grundvandet.

Beskyttet sø: På matriklerne 8æ og del af 8ah begge Troelstrup by, Haslev ligger to søer der er beskyttet jf. naturbeskyttelseslovens §3.

På matr.nr. 8ah ligger søen inden for et område der er udlagt til rekreative formål. På matr.nr. 8æ ligger søen i et område der er udlagt til blandet bolig og erhvervsformål i lokalplan 500-25.

Naturbeskyttelsesloven udpeger i §3 visse naturtyper (enge, søer, vandhuller, moser, overdrev, strandenge og heder) til beskyttede områder, hvor tilstanden ikke må ændres uden en dispensation fra Faxe Kommune. Dette sker for at sikre dyre og plantelivet.

Miljøscreening

Der er som led i udarbejdelsen af kommuneplantillægget 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 tillægget ikke kræver udarbejdelse af en særskilt miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, fordi kommuneplantillægget primært er udarbejdet for at sikre overensstemmelse mellem kommuneplan og den lokalplan der allerede er gældende for områ-

det. Det vurderes derfor, at planlægningen ikke har nogen ændret 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.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtages af Faxe Byråd i kommuneplantillæg nr. 9, for gl. Lysholm Skole, endeligt

Faxe Byråd, den 9. februar 2017


Knud Erik Hansen
Borgmester


Kirsten Jacobsen
Direktør

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 eller 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.