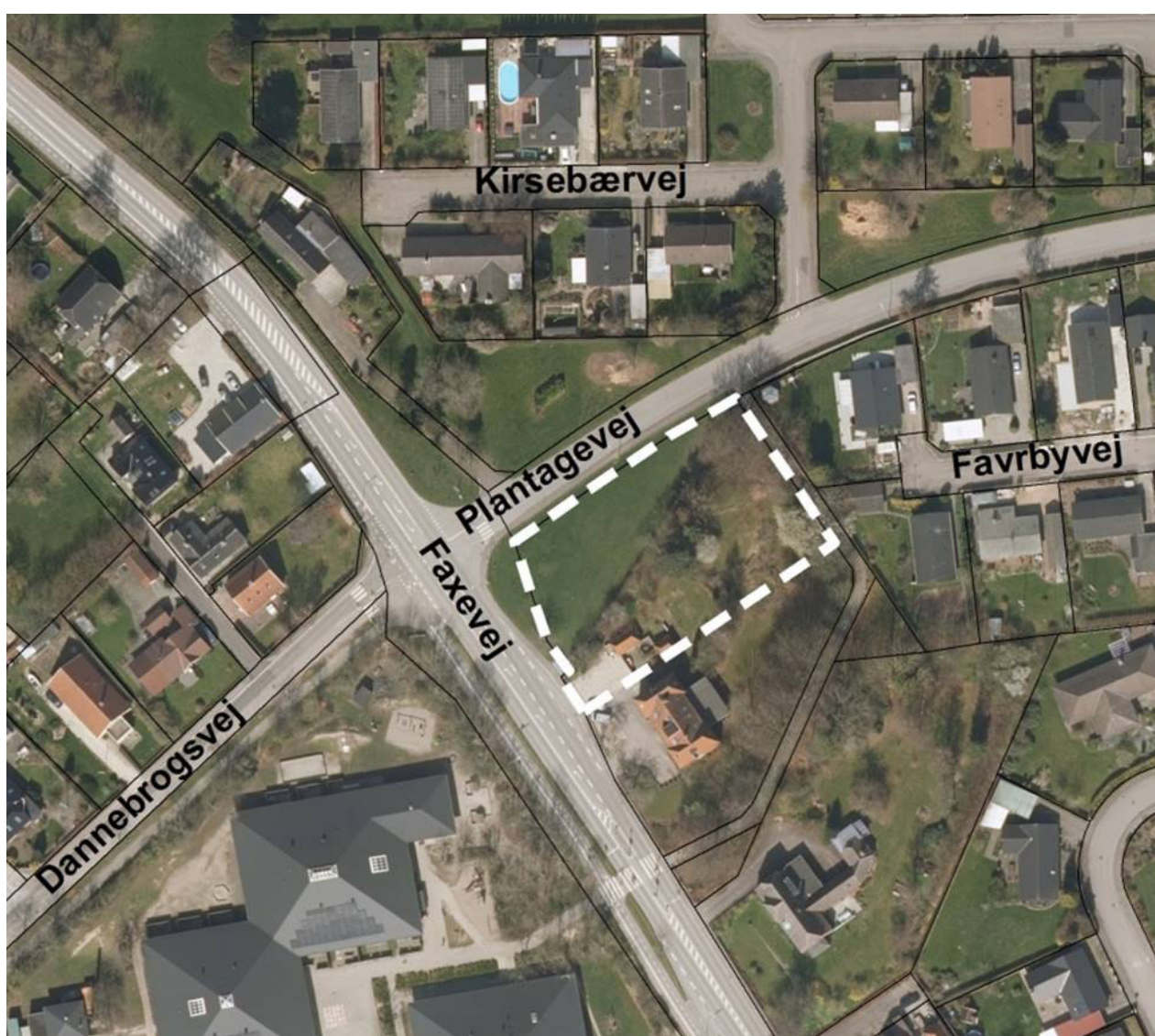




Lokalplan 300-47

Boliger ved Faxevej, Faxe Ladeplads

Offentligt bekendtgjort den 18.12.2018



## LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018 som ændret ved LBK 19.01.2018 nr. 50, L 2018-01-30 nr. 62 og I 2018-01-30 nr. 63) samler alle reglerne om fysisk planlægning.

### 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. Byrådet har dog mulighed for at gøre visse undtagelser. 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.

### Lokalplan

Lokalplanen er den mest detaljerede plan for anvendelsen og udseendet af et givet mindre område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om bygningers anvendelse, deres udformning og placering. Vedtagne lokalplaner indberettes til [plandata.dk](http://plandata.dk).

Byrådet har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan - og kan i et begrænset omfang dispensere fra lokalplaners bestemmelser.

Der skal tilvejebringes lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af større bebyggelser. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt i og indflydelse på planlægningen.

I nogle tilfælde skal offentligheden inddrages, før der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. 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.

### **Klagevejledning**

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.naevne-neshus.dk](http://kpo.naevne-neshus.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](http://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.

## INDHOLD

REDEGØRELSE.....	8
Baggrund .....	8
Formål.....	8
Lokalplanområdet .....	8
Lokalplanens indhold.....	8
Eksisterende forhold .....	8
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING .....	9
Statslig og regional planlægning.....	9
Grundvandsinteresser.....	9
Kommuneplan 2013-2025.....	9
Eksisterende lokalplaner.....	9
Kystnærhedszone.....	9
Trafikforhold.....	9
Offentlig service .....	10
TEKNISKE FORHOLD .....	10
Energiforsyning .....	10
Varmeforsyning.....	10
Vandforsyning.....	10
Regn- og spildevand.....	10
Affald og genbrug.....	10
MILJØFORHOLD .....	11
Støj .....	11
Jordforurening.....	11
Museumsloven - fund og fortidsminer .....	11
Miljøvurdering.....	12
SERVITUTTER.....	12
NØDVENDIGE TILLADELSER OG DISPENSATIONER.....	13
LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE .....	13
LOKALPLAN BESTEMMELSER .....	14
§1 Lokalplanens formål .....	14
§2 Område og zonestatus.....	14
§3 Anvendelse.....	14
§4 Udstykning.....	14
§5 Vej, sti og parkeringsforhold.....	15
§6 Tekniske anlæg.....	15
§7 Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16

---

§9 Ubebyggede arealer.....	16
§10 Terrænforhold.....	16
§11 Grundejerforeninger.....	16
§12 Forudsætninger for ibrugtagen.....	17
§13 Servitutter.....	17
Vedtagelsespåtegning.....	19
Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning .....	21
Kortbilag 2 - Arealanvendelse.....	23
Kortbilag 3 - Illustrationsplan .....	25



## INDLEDNING

Dette dokument indeholder lokalplan 300-47 for boliger ved Faxevej i Faxe Ladeplads.

### Dokumentet er opdelt i følgende hovedafsnit:

#### Lokalplan

##### Redegørelse

Redegørelsen indledes med en beskrivelse af lokalplanområdet og dets beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, de eksisterende forhold i området samt de fremtidige forhold i lokalplanområdet.

Herefter redegøres for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, samt om den udførte miljøscreening af planen. Der oplyses, om det er nødvendigt med tilladelser og dispensationer fra kommunen eller andre myndigheder.

##### Lokalplanbestemmelser

I denne del er fastlagt bestemmelser om lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retsvirkninger for ejere, samt en vedtagelsespåtegning.

##### Kortbilag

Kortbilag viser lokalplanområdet og evt. delområders afgrænsning, bebyggelsesregulerende forhold som f.eks. byggefelter og byggelinjer samt andre forhold der er relevante at vise i sammenhæng med lokalplanens redegørelse og bestemmelser.

## REDEGØRELSE

### BAGGRUND

Lokalplanens område ligger i krydset mellem Plantagevej og Faxevej i Faxe Ladeplads. Området henligger i dag delvist som et grønt græsareal, og delvist som have til det tidligere Hylleholt Plejehjem. Plejehjemsbygningen er fra begyndelsen af 1900'tallet og blev i 1988 ombygget til ældreboliger. I 2016 blev ejendommen solgt videre til en privat ejer, og bygningen udlejes nu til almindelig beboelse.

Ejendommen består af matrikel 6cc, 6hy og 6zz Præstevænget, Hylleholt. Lokalplan nr. 300-47 er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejendommens ejer om at bygge seks nye boliger på den nordligste del af ejendommen ud mod Plantagevej. Arealet, hvor boligerne ønskes opført, opleves i dag som et offentligt areal, hvorfor området vil skifte karakter ved opførelse af boliger. På den baggrund er der blevet udarbejdet en lokalplan for bebyggelsen, som har til formål at fastsætte bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse til boligformål.

### FORMÅL

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge bestemmelser for områdets brug til tæt-lav bebyggelse, med tilhørende veje, parkering og fælles friarealer. Der vil efter planen kunne opføres 6 boliger i lokalplanområdet som i princippet vist på kortbilag 3.

Boligerne opføres som en fortættelse af den eksisterende by, da der er bebyggelse på alle sider af lokalplanområdet.

### LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet ligger i Faxe Ladeplads by. Områdets areal udgør 0,27 ha og er den nordlige del af den nuværende matrikel 6cc Præstevænget, Hylleholt. Mod syd afgrænses lokalplanområdet således af den resterende del af matrikel 6cc. Mod nord og vest afgrænses området af henholdsvis Plantagevej og Faxevej, mens det mod øst afgrænses af boligområdet langs Favrbvej. Det er således omgivet af boliger mod nord, syd og øst. Vest for området, på den anden side af Faxevej, ligger folkeskolen i Faxe Ladeplads – Østskolen afdeling Hylleholt. Afgrænsningen af lokalplanområdet er vist på kortbilag 1.

### LOKALPLANENS INDHOLD

Området er udlagt til boligområde som en del af kommuneplanrammen FL-B2. For dette rammeområde gælder, at der må opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse og etageboliger.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er i dag ubebygget med undtagelse af to mindre udhusbygninger, som ønskes nedrevet ved planens gennemførelse. Området anvendes i dag dels som et grønt græsareal ud til krydset mellem Faxevej og Plantagevej, og dels som en del af haven til det tidligere plejehjem på Faxevej 32.

### BORGERINDDRAGELSE

Lokalplanen blev fremlagt i 5 ugers offentlig høring i perioden 03-10-2018 til 07-11-2018. Der blev ligeledes afholdt et borgermøde om planen. Center for Plan & Miljø modtog ingen høringsvar i høringsperioden.



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### STATSLIG OG REGIONAL PLANLÆGNING

Det er vurderet, at lokalplanen er i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

### Grundvandsinteresser

Der er ikke særlige grundvandsinteresser indenfor lokalplanområdet. Således er området hverken udpeget som område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), indvindingsopland uden for OSD eller Boringsnært Beskyttelsesområde (BNBO).

I dag er lokalplanområdet kloakeret med fælleskloak, men er under omlægning til separatkloakering. Både spildevand og regnvand fra de nye boliger vil derfor blive håndteret af hvert sit system, som er indrettet til det.

### KOMMUNEPLAN 2013-2025

I kommuneplan 2013 for Faxe Kommune er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde FL-B2. Område FL-B2 er udlagt til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse, herunder dobbelthuse og etageboliger. Området ligger i byzone. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanområdet.

I lokalplanområdet ønskes det at bygge tæt-lav bebyggelse i op til 1½ plan. Ifølge kommuneplanen skal hver grund her være minimum 250 m<sup>2</sup> og den maksimale bebyggelsesprocent pr. ejendom er på 30%.

### EKSISTERENDE LOKALPLANER

Ejendommen er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter

### KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplanområdet er udlagt som byzone, men er ikke en del af den kystnære byzone. Det skyldes, at der er cirka en kilometer til kysten, og at der er bebyggelse på en stor del af denne strækning. De seks nye boliger i lokalplanområdet vil ikke afvige væsentligt fra det omkringliggende byggeri, da de maksimalt bliver i 1½ plan og de små grunde kan bebygges op til 30 %. Bygningerne forventes derfor ikke at påvirke kysten.

### TRAFIKFORHOLD

Nye boliger i lokalplanområdet skal have vejadgang fra Plantagevej via én fælles overkørsel som vist i princippet på kortbilag 3. Faxe Kommune er vejmyndighed på de omkringliggende veje Plantagevej og Faxevej, og adgangstilladelse skal derfor opnås fra kommunen. I forbindelse med behandling af et vejprojekt for lokalplanområdet vil der blive stillet krav til oversigtsforholdene ved udkørslen til Plantagevej og afstanden til krydset. På den interne vej i området skal der i øvrigt etableres en vendeplads der følger de gældende vejregler.

Til hver bolig i lokalplanområdet skal der etableres minimum 1,5 parkeringsplads.

## OFFENTLIG SERVICE

Området er beliggende i skoledistrikt Øst. Den lokale folkeskole Østskolen, afdeling Hylleholt ligger lige på den anden side af Faxevej i forhold til lokalplanområdet. Der er bus lige ud for lokalplanområdet samt togstation i Faxe Ladeplads cirka 700 meter i fugleflugtslinje fra lokalplanområdet. Herfra kan opnås forbindelse mod Køge hver halve time.

Faxe Ladeplads midtby med indkøbsmuligheder, havn og strand begynder cirka 500 meter fra lokalplanområdet.

## TEKNISKE FORHOLD

Ny bebyggelse skal tilsluttes områdets forsyningsanlæg og ledninger for vand og el. Kabler og rør i området skal fremføres i jorden.

## ENERGIFORSYNING

Cerius er netselskab i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

## VARMEFORSYNING

Der er naturgas i området, som boligerne i lokalplanområdet kan tilsluttes. Der er dog ikke tilslutningspligt. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr eller direkte elvarme.

## VANDFORSYNING

Området forsynes med vand fra Fakse Ladeplads Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

## REGN- OG SPILDEVAND

Området er planlagt separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivning kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

## AFFALD OG GENBRUG

I henhold til Faxe Kommunes Affaldsplan 2014-2024 gælder det for alle grundejere i kommunen, hvor der forekommer dagrenovation, at der er pligt til at benytte kommunens renovationsordning.

## MILJØFORHOLD

### STØJ

Ifølge Miljøstyrelsens "Vejledning om støj fra veje", skal der ved ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse - eksempelvis boliger – afværges gener fra biltrafik som støjkilde. Det skal tilstræbes, at udendørs opholdsareal i umiddelbar tilknytning til boliger ikke har et støjniveau over 58 dB. Det samme gælder for stier ved boligerne. Boligfacader skal udformes, så der i sove- og opholdsrum ikke er et trafikstøjniveau over 46dB.

Området ligger ud til Faxevej, som er en af kommunens fordelingsveje. Ifølge kommuneplanens afsnit 7.9, "Støj", påvirker trafikstøj fra fordelingsveje de omkringliggende arealer i en afstand af 50 meter til hver side.

Støjzonen på 50 meter langs Faxevej bygger på, at den maksimale hastighed på fordelingsveje er 80 km/t. På strækningen ud for lokalplanområdet er hastigheden nedsat til 50 km/t og dermed vil den reelle støjbelastning i lokalplanens område være mindre. Det vurderes derfor, at de vejledende støjkrav kan overholdes. Samtidig er der i lokalplanens bestemmelser givet mulighed for at etablere støjhegn mod både Faxevej og Plantagevej.

### JORDFORURENING

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone og er områdeklassificeret som lettere forurenet. Flytning af jord fra arealer omfattet af områdeklassificeringen, skal anmeldes til Faxe Kommune og der skal udtages analyser i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlagt forurenet jord på vidensniveau 1 eller 2 inden for området. Kortlægning af jordforurening er en dynamisk proces og kan ændres med ny viden. Interesserede kan finde seneste viden om jordforurening på: <https://www.regionsjaelland.dk/Miljo/jordforurening/>

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette meddeles. Fundet skal anmeldes til Faxe Kommune, jf. Jordforureningslovens § 71.

Kontakt derfor Faxe Kommune i forbindelse med ændret anvendelse eller flytning af forurenet jord.

Du kan se mere om jordforureningsloven her: <http://www.faxekommune.dk/jordforurening>

### MUSEUMSLOVEN - FUND OG FORTIDSMINER

Der er ikke registreret fund og fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Sydøstdanmark om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Sydøstdanmark, jf. museumslovens §27.

## MILJØVURDERING

Lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 448 af 10. maj 2017) har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integration af miljøhensyn under udarbejdelse af planer og programmer og ved tilladelse til projekter med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.

Ifølge lovens § 8 stk. 2 nr. 2 skal planer der fastsætter rammerne for fremtidige anlægstilladelser screenes for deres potentielle væsentlige indvirkninger på miljøet. I henhold til denne lov er der derfor foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Lokalplanen åbner mulighed for en mindre fortætning af Faxe Ladeplads by inden for et område, hvor der er bymæssig bebyggelse på alle sider. De seks boliger forventes derfor ikke at påvirke omgivelserne væsentligt hverken i forhold til trafik, forbrug eller visuel påvirkning.
- Da der er tale om byfortætning, som er placeret langt fra kysten, vurderes de seks boliger ikke at påvirke oplevelsen af kysten.

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

## SERVITUTTER

Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt) der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens §47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Det er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er bl.a. tinglyst servitutter om drænrør, anvendelsesforhold, adgangsf forhold og vejbyggelinje. Bebyggelsen i området placeres, så den tinglyste vejbyggelinje på 20 meter til midten af Faxevej ikke overskrides. Det er vurderet, at ingen af de undersøgte servitutter er uforenelige med lokalplanens formål. Der bliver derfor ikke aflyst servitutter i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen

Ejer og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

## **NØDVENDIGE TILLADELSER OG DISPENSATIONER**

Lokalplanens virkeliggørelse kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

## **LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE**

Der er ingen handlepligt i forhold til en vedtaget lokalplan, og det kan derfor ikke slås fast, hvornår lokalplanens muligheder bliver realiseret. Det forventes dog, at lokalplanens muligheder i forhold til opførelse af nye boliger bliver realiseret snarest efter lokalplanens vedtagelse.

## LOKALPLAN BESTEMMELSER

### Lokalplan 300-47 for boliger ved Faxevej i Faxe Ladeplads

#### Faxe Kommune

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018 (som ændret ved LBK 19.01.2018 nr. 50, L 2018-01-30 nr. 62 og I 2018-01-30 nr. 63) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### §1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanen formål:

- at udlægge området til boligformål.
- at ny bebyggelse gives et ensartet udseende med hensyn til farvevalg, materialer og tagform.
- at udlægge opholdsarealer og arealer til sti og parkering.

#### §2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter den nordlige del af matr. nr. 6cc Præstevænget, Hylleholt jf. kortbilag 1, samt de matrikler der senere udstykes derfra.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

#### §3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og rækkehuse med tilhørende fællesarealer i form af vej, sti, fællesparkering og friarealer.
- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom kan drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
  - at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (f.eks. ved skiltning og lignende.),
  - at virksomheden er liberalt erhverv eller kontor og ikke medfører gener for omgivelserne,
  - at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkering ud over det i § 5.8 nævnte,
  - at virksomheden ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt,
  - at virksomheden drives af den, der bor på den pågældende ejendom.
- 3.3 Der kan opføres bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets tekniske forsyning, herunder transformerstationer og andre tekniske funktioner. Tekniske anlæg og bygninger skal placeres under hensyntagen til omgivelserne. Eventuelle bygninger må gives et maksimalt areal på 15 m<sup>2</sup> og en maksimal højde på 3 m.

#### §4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes som én storparcel og må herudover kun udstykkes med en grundstørrelse på minimum 250 m<sup>2</sup> i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Inden for lokalplanens område skal fællesarealer (herunder vej, sti, fællesparkering og friarealer jf. § 3.1) ejes og vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. §11 når en sådan er oprettet.
- 4.3 Inden for lokalplanens område kan der udstykkes til brug for tekniske anlæg.

## **§5 Vej, sti og parkeringsforhold**

- 5.1 Der skal udlægges areal til ny vej og overkørsel i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejadgangen etableres fra Plantagevej som én fælles overkørsel i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Vejen skal udlægges i en bredde på minimum 7 m og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5 m.
- 5.4 Vejen skal etableres med fast belægning i form af asfalt eller belægningssten.
- 5.5 Af hensyn til renovationsvogne mv. skal vejen indrettes med vendeplads i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.6 Der skal udlægges en sti med en bredde på minimum 1 m mellem boligområdet og Faxevej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.7 Stien skal anlægges med fast belægning.
- 5.8 Der skal etableres minimum 1,5 parkeringspladser pr. bolig, heraf minimum 1 parkeringsplads på egen grund. De resterende parkeringspladser skal anlægges som fælles parkering med en placering som i princippet vist på kortbilag 2.

## **§6 Tekniske anlæg**

- 6.1 Forsyningsledninger skal fremføres i jorden.
- 6.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning, el-net og offentlig kloak.
- 6.3 Vej, sti og fællesarealer skal indrettes med vejbelysning i overensstemmelse med Faxe Kommunes belysningspolitik.

## **§7 Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Ved beregning af bebyggelsesprocenten kan medregnes andel i fællesareal og vej. Fællesareal og vej fordeles således, at grundens areal samt andel i fællesareal og vejareal bliver lige store for alle parceller.
- 7.2 Bebyggelse må opføres i 1 eller 1½ plan med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m over niveauplan eller terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.3 Bygningshøjden på sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse må ikke overstige 5 meter. Dette gælder dog ikke for garager, carporte og udhuse, som er integreret i beboelsesbygningen.
- 7.4 Facadehøjden må ikke overstige 5 m over færdigt terræn. Bestemmelsen om facadehøjde gælder ikke gavltrekanter eller lignende jf. bygningsreglementet.
- 7.5 Al bebyggelse skal holdes bag den fastsatte vejbyggelinje mod Faxevej, som fremgår af kortbilag 2. Ingen bebyggelse kommer således tættere på midten af Faxevej end 20 meter.
- 7.6 Bebyggelse skal holdes inden for byggefeltene, som vist på kortbilag 2, med en afstand til skel på 2,5 m.
- 7.7 Sekundære bygninger som garager, carporte, cykelskure og lign. kan opføres tættere på skel end 2,5 m, men dog med minimum 2,5 meter til vejskel.

## **§8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 Bygningsfacader skal udføres som enten blank eller vandskuret murværk i tegl eller som pudset murværk. 50% af bygningsfacaden kan fremstå i træ, komposit eller metal.
- 8.2 Sekundære bygninger som garager, carporte, cykelskure og lign. kan fremstå med anden, dog ensartet, facade for hele lokalplanområdet.
- 8.3 Tage skal udføres som saddeltage eller med ensidig taghældning på minimum 25°. Tage skal fremstå rødt eller sort i et ensartet materiale for hele lokalplanområdet.
- 8.4 Sekundære bygninger som garager, carporte cykelskure og lign. kan udføres med en anden taghældning og i andre, dog ensartede, tagmaterialer for hele lokalplanområdet.
- 8.5 Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer. Glansværdien må maksimalt være 20. Bestemmelsen gælder ikke for solceller, solfangere, ovenlysvinduer og drivhuse.
- 8.6 Der kan etableres solfangere og solcellepaneler på tage og facade, hvis de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

## **§9 Ubebyggede arealer**

- 9.1 Hegn mod vej, parkering og fælles friarealer skal udføres som levende hegn af løvfældende arter. Det levende hegn kan suppleres af trådhegn i en højde på maksimalt 1,2 m. Trådhegnet skal placeres på indersiden af det levende hegn.
- 9.2 Der kan etableres faste hegn med afskærmende effekt for trafikstøj fra Faxevej og Plantagevej. Fast hegn skal være ensartet for hele strækningen og skal begrønnes/fremstå med beplantning set fra Faxevej og Plantagevej.
- 9.3 Ubebyggede fællesarealer skal anlægges med græs og der kan plantes træer og/eller buske.

## **§10 Terrænforhold**

- 10.1 I forbindelse med byggemodning kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af veje, p-pladser og boliger. Efter byggemodningen af området må der ikke foretages terrænregulering på de enkelte grunde.
- 10.2 Der må ikke etableres permanente jordoplæg inden for lokalplanens område.

## **§11 Grundejerforeninger**

- 11.1 Der kan oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal varetage grundejernes fællesopgaver, som drift og vedligeholdelse af de udlagte fællesarealer, private fællesveje og stier inden for lokalplanens område.
- 11.3 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer, private fællesveje, herunder stier, friarealer mv. jf § 4, §5 og §9.
- 11.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt varetage de opgaver som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Faxe Kommune.
- 11.6 Grundejerforeningen skal oprettes senest hvis Faxe Kommune kræver det.



## **§12 Forudsætninger for ibrugtagen**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- 12.1 Bebyggelsen er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og spildevandssystem.
- 12.2 Veje og stier med tilhørende belysning, vendeplads og fællesparkering er etableret jævnfør §§5 og 6.
- 12.3 Fællesarealer er anlagt som anført i lokalplanens §9

## **§13 Servitutter**

- 13.1 Der aflyses ingen servitutter inden for lokalplanens område ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 300-47 for boliger ved Faxevej, Faxe Ladeplads.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

Når der er sket offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må det ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre afvigelser fra lokalplanen bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter aftale med statslige eller regionale myndigheder, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis pågældende myndigheds samtykke.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

**§1 Vedtagelsespåtegning**

i henhold til lov om planlægning vedtages lokalplan 300-47, for boliger ved Faxevej i Faxe Ladeplads, endeligt.

Faxe byråd d. 13.12.2018

Ole Vibe



Borgmester

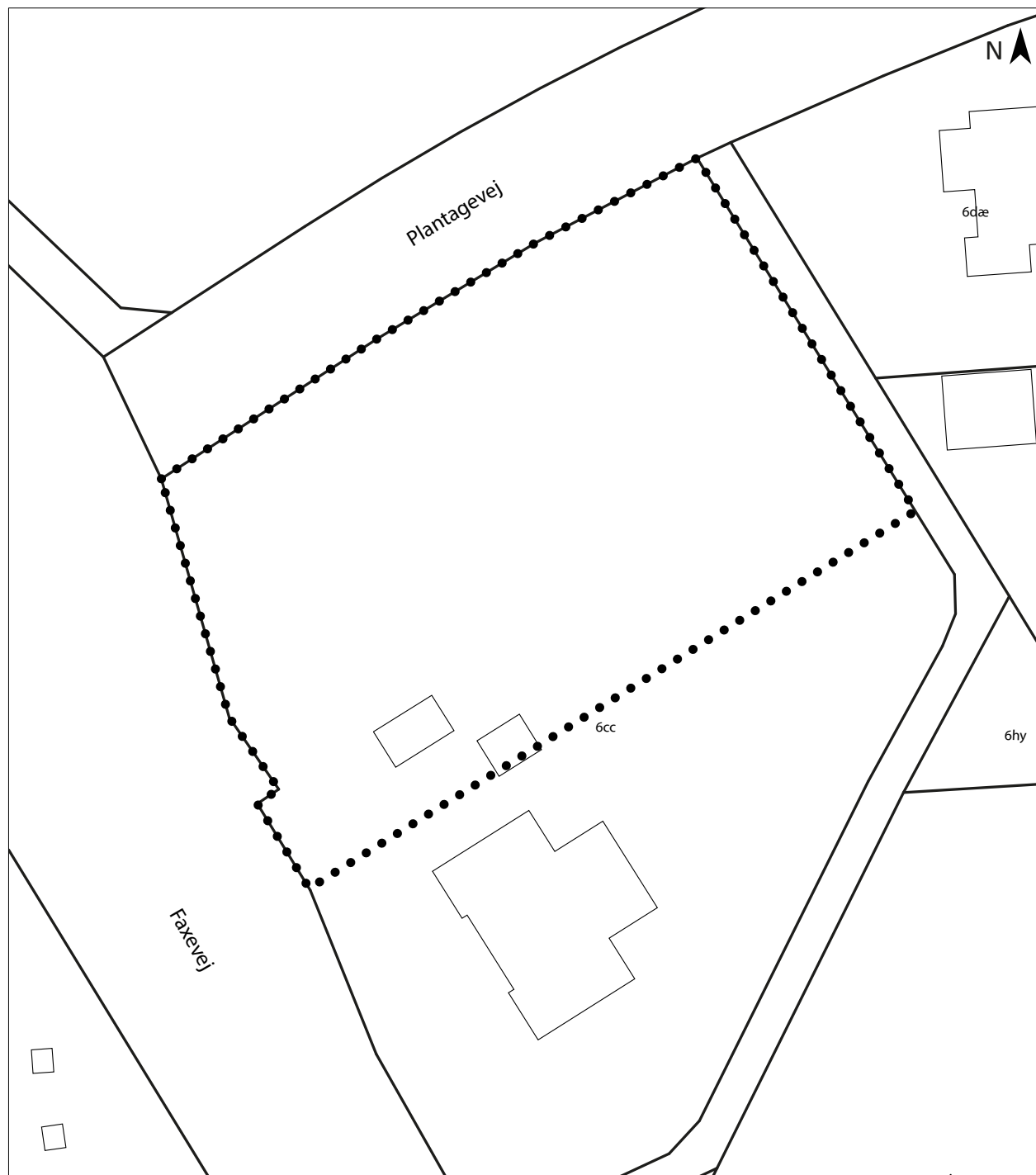
Marianne Hoff Andersen



Direktør



## KORTBILAG I - LOKALPLANAFGRÆNSNING



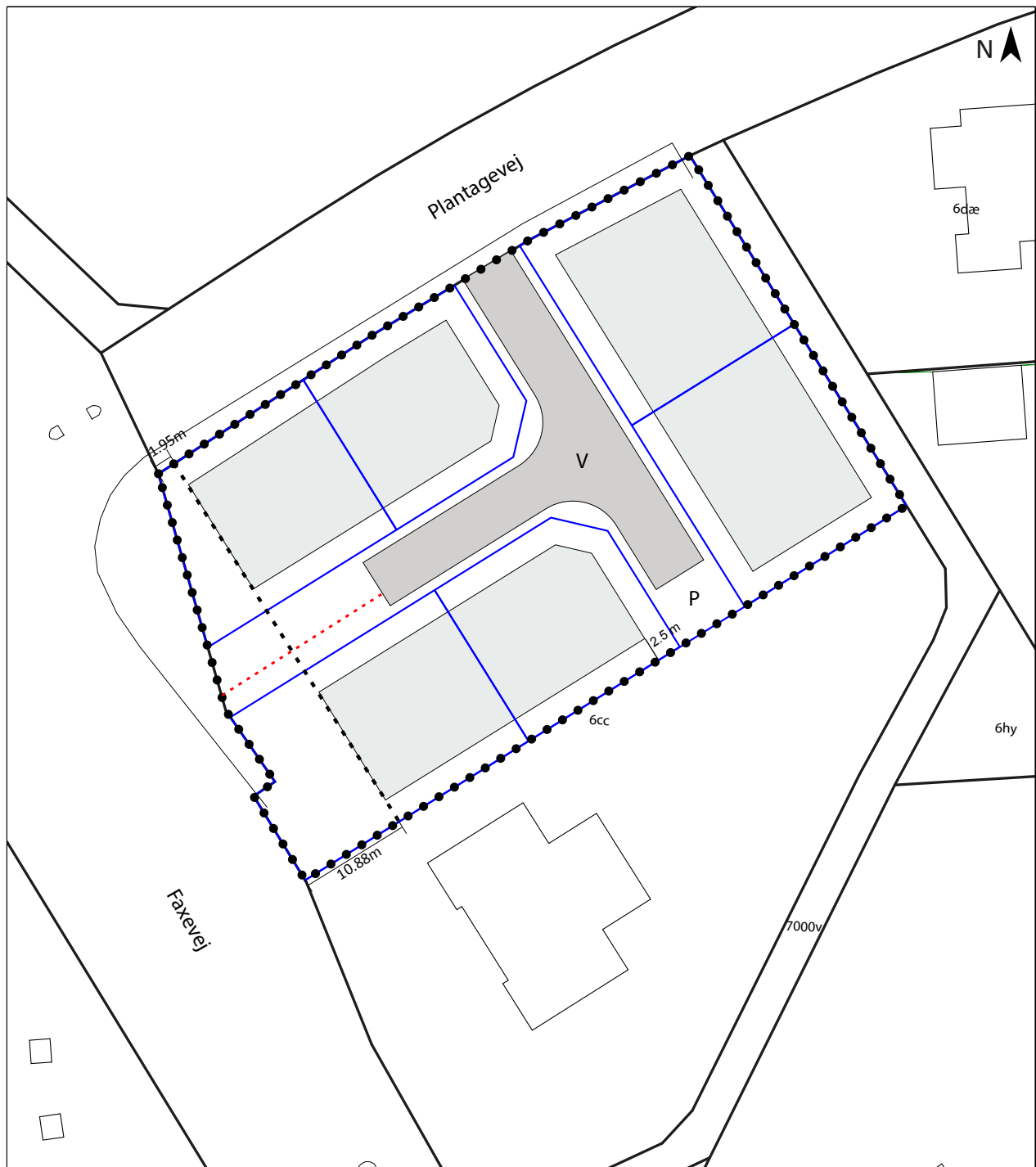
### Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Eksisterende bebyggelse

0 m 10 m 25 m 50 m



## KORTBILAG 2 - AREALANVENDELSE



### Signaturforklaring

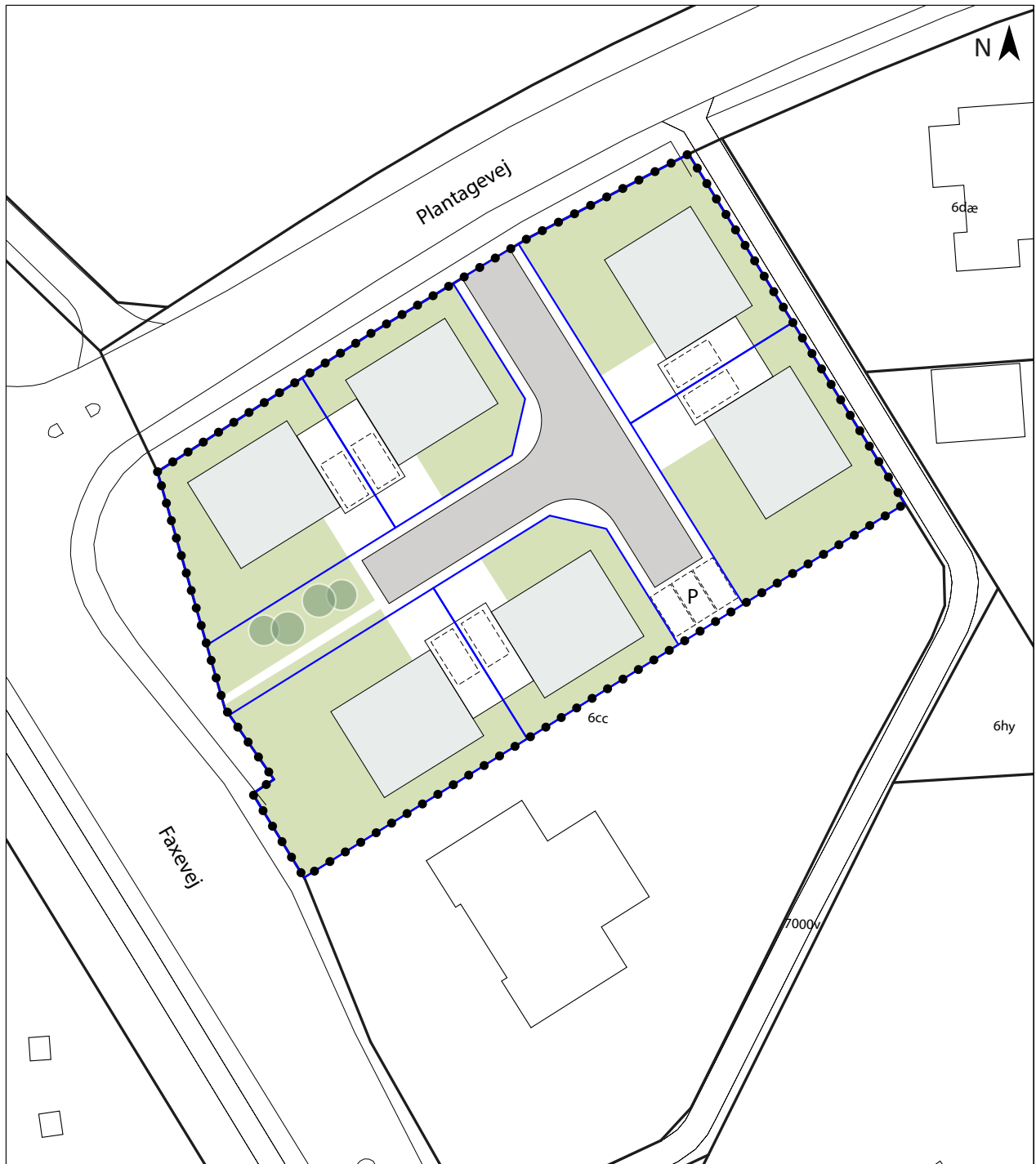
- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Nyt matrikelskel
- Vej
- Byggefelt
- ⋯ Stiforbindelse
- ⋯ Ny vejbyggelinje mod Faxevej
- V Vendeplads
- P Fællesparkering

0 m 10 m 25 m 50 m





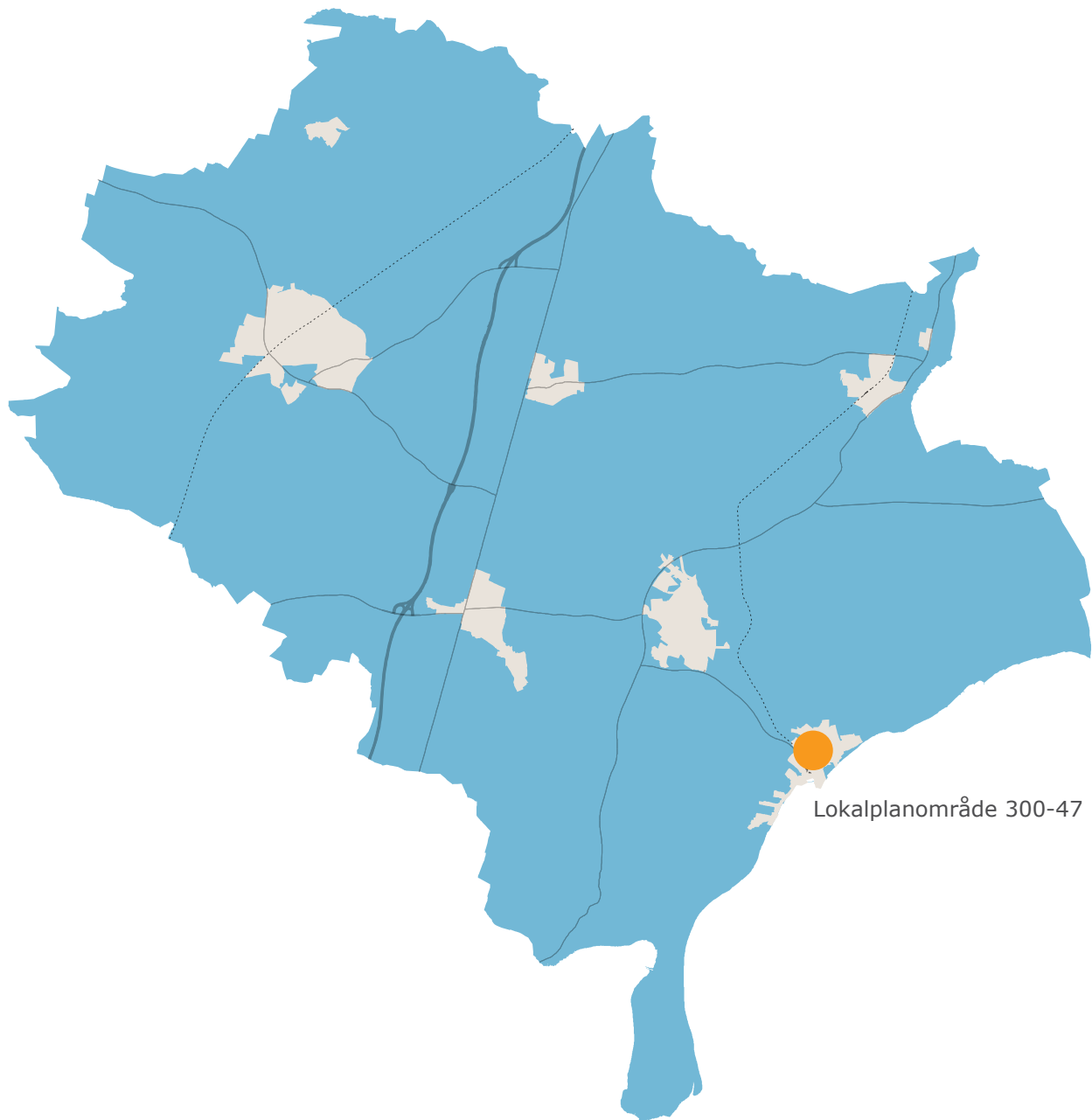
### KORTBILAG 3 - ILLUSTRATIONSPLAN



#### Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Nyt matrikelskel
- Vej
- Eksisterende bebyggelse
- Bolig
- Have
- Carport / Garage
- p Fælles parkering

0 m 10 m 25 m 50 m



Lokalplanområde 300-47

