

KOMMUNEPLAN 2025 – 2037



FAXE
KOMMUNE



Vedtaget 4. september 2025
Offentliggjort 17. september 2025

Forord

Den kommuneplan, du nu sidder og læser, er en grundig revision af den forrige kommuneplan for Faxe Kommune.

En kommuneplan er et helt overordnet styringsredskab, som vi bruger meget aktivt i byrådet, når vi behandler sager, der handler om udvikling af kommunen både på kort og på langt sigt. En kommuneplan kan dog aldrig stå alene, og derfor er Kommuneplan 2025-37 også revideret med et fast blik på byrådets Vision 2030 og en lang række af vores øvrige politikker.

Kommuneplanen er altså byrådets bud på, hvordan by og land, erhverv og turisme, kultur og natur kan planlægges ud fra et helhedssyn.

Når vi siger "helhedssyn", betyder det, at vi forsøger at kigge 12 år ud i fremtiden og forestille os, hvordan hele Faxe Kommune vil udvikle sig i den periode.

Det er naturligvis en opgave, der ikke kan undgå at blive præget af virkelighedens hurtige udvikling omkring os. Klimaet forandres – på nogle områder dramatisk – adgangen til grønne og omkostningsfornuftige energikilder bliver vigtigere, og beskyttelsen af naturen er, med indgåelsen af Den Grønne Trepert, hævet til et helt nyt niveau i hele Danmark.

Derfor har denne kommuneplan særligt fokus på:

- At vi har øget blik for, hvordan vi beskytter og benytter den ret unikke og smukke natur, vi bor midt i. Vi skal ikke kun gøre det, fordi grønt er godt for øjnene – vi skal gøre det for at sikre, at vi også om 50 år har en natur, der trives i og stadig har et righoldigt dyre- og planteliv og adgang til rent drikkevand.

- At vi arbejder meget bevidst med at gøre os klimarobuste og modstandsdygtige overfor store naturhændelser, før vandet trænger ind i stuen. Det betyder et øget fokus på effektiv grøn omstilling og på at nå målet om at være klimaneutral i 2050, og det kan vi kun gøre i et samarbejde mellem lokal-samfund, kommune og erhvervsliv.

- At vi fortsat udvikler vores største byer med boligområder, der tilgodeser forskellige familie- og livsmønstre. Og at vores erhvervs- og turismeudvikling sker med stort fokus på bæredygtighed og på at udnytte, hvor velplaceret Faxe Kommune er i forhold til udviklingen af infrastrukturen på Sjælland.

Vi har stadig fokus på udvikling af turisme. Både i de fire turist- og oplevelsescentre – Gisselfeld, Feddet, Camp Adventure og Jomfruens Egede – og langs kyststrækningen fra Stevns til Præstø. Med udviklingen af en ny, grøn cykelrute langs rute 54 og en ny stor vandrerute, har vi også et øget fokus på at skabe gode og bæredygtige overnatningsmuligheder med blandt andet shelters i naturen.

Vi forventer og ønsker, at det øgede fokus på turismeerhvervet også vil skabe grobund for en række afledte større og mindre erhvervsmuligheder.

Vi oplever tilflytning i Faxe Kommune, og der er flere grunde til, at mennesker gerne vil bo her. Vores grund- og boligpriser er meget tiltrækkende i forhold til prisniveauet i hovedstadsområdet.

Transportmulighederne er gode, uanset om man pendler med tog eller bil. Og endelig er der nær adgang til vores smukke og varierede natur. De tre ting: Råd til at bo godt, mulighed for mere tid

med familien og smuk natur lige uden for hoveddøren vægter højt, fordi det handler om livskvalitet.

Derfor gør vi meget ud af at tænke natur og grønne kiler ind i byerne og at passe på vores værdifulde natur og de landskaber med landbrug, godser, kyster og landsbyer, der er så vigtig en del af vores kulturarv og identitet.

Byrådet ser frem til, at borgere, erhvervsliv og organisationer vil medvirke aktivt til at realisere planen og på den måde være med til at præge kommunens udvikling.



Ole Vive, borgmester



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 ind med dit Mit-ID på kpo.naevneneshus.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 <https://naevneneshus.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.

0

INDHOLD

1 Introduktion	2
Samspil med andre politikker, strategier og aktører	3
1.0 Oversigt over ændringer siden kommuneplan 2021	4
1.1 Udviklingen i Faxe Kommune	5
1.2 Kommuneplanens vision - by, bolig og erhverv	8
1.3 Kommuneplanens vision - natur og det åbne land	10
1.4 Kommuneplanens vision - kulturarv	11
1.5 Kommuneplanens vision - klima, miljø og teknik	12
1.6 Kommuneplanens vision - verdensmål	13
1.7 Sammenfattende redegørelse af miljøvurdering	14
2 Byer og landsbyer	18
2.1 Byroller	19
2.2 Byudvikling	20
2.3 Detailhandel og levende bymidter	23
2.4 Erhverv og virksomheder	25
2.5 Offentlige formål	27
2.6 Haslev	32
2.7 Faxe	34
2.8 Rønnede	35
2.9 Faxe Ladeplads	36
2.10 Karise	39
2.11 Dalby	40
2.12 Terslev	41
2.13 Landsbyerne	42
3 Kulturmiljø	45
3.1 Kulturmiljøer og bygningsbevaring	47
4 Turisme og friluftsliv	52
4.1 Områder med rekreative interesser	55

4.2 Overnatning	58
4.3 Turist- og oplevelsescentre	60
5 Det åbne land	63
5.1 Byggeri i det åbne land	65
5.2 Jordbrugsinteresser	68
5.3 Landskabsinteresser	72
5.4 Kystnærhedszonen	75
5.5 Geologiske interesseområder	77
6 Natur	79
6.1 Beskyttet natur - Natura 2000-områder	81
6.2 Grønt Danmarkskort	87
6.3 Lavbundsarealer	92
6.4 Skovrejsning	95
7 Trafik	98
7.1 Vejreservationer	100
7.2 Vejnettet	103
7.3 Cykelstier	105
7.4 Kollektiv trafik	107
8 Klima, miljø og teknik	109
8.1 Klimatilpasning	111
8.2 Sol- og vindenergi	117
8.3 Biogasanlæg	123
8.4 Højspændings- og naturgasnettet	125
8.5 Digital infrastruktur	127
8.6 Affald, jord og spildevand	129
8.7 Støj	132
8.8 Grundvand	134

Appendix - rammer	137
A.1 Rammer for lokalplanlægning	138
A.2 Generelle rammer for emner og anvendelse	139
A.3 Specifikke rammer for lokalplanlægning	149
Specifikke rammer for Haslev	150
Specifikke rammer for Faxe	173
Specifikke rammer for Rønnede	188
Specifikke rammer for Faxe Ladeplads	197
Specifikke rammer for Karise	208
Specifikke rammer for Dalby	217
Specifikke rammer for Terslev	228
Specifikke rammer for Det åbne land	232

1

INTRODUKTION

Kommuneplan 2025 er et vigtigt dokument for alle i Faxe Kommune. Kommuneplan 2025 erstatter den tidligere kommuneplan fra 2021.

I de indledende afsnit fortæller vi, hvordan planens centrale begreber skal læses og forstås og hvilke centrale visioner, der ligger til grund for kommuneplanen.

I afsnittet om de større ændringer og nyheder beskriver vi nye byudlæg og andre fysiske tiltag i planen. Herudover kigger vi på udviklingen i Faxe Kommune, blandt andet befolkningsprognosen og erhvervsudviklingen.

FNs Verdensmål er en aktiv del af de visioner, vi har for kommunen, og de aktuelle verdensmål bliver kort beskrevet i begyndelsen af hvert kapitel.

Sådan læser du kommuneplanen

Kommuneplanen består af tre dele:

Et indledende afsnit om de store linjer for udviklingen i kommunen (også kaldet hovedstrukturen), de tematiske udpegninger (syv kapitler) og et appendix med rammer for lokalplanlægningen.

Hovedstrukturen beskriver de overordnede visioner og linjer for kommunens udvikling. De syv kapitler beskriver hver et konkret tema:

Byerne (herunder erhverv), Kulturmiljø, Turisme, Det åbne land, Natur, Trafik og Klima, miljø og teknik.

Hvert kapitel består af en kort beskrivelse af vores visioner og ønsker, samt hvordan vi i de kommende år vil administrere kommunens udvikling. Der er også kort over forskellige udpegninger samt en række retningslinjer, som vi skal arbejde ud fra, når vi sagsbehandler og planlægger.

Udover disse kapitler er der et appendix, hvor rammerne for lokalplanlægning er nærmere beskrevet. Vi kan ikke lokalplanlægge for emner eller områder, der ikke er opstillet rammer for. Rammerne er delt i to kategorier:

- **De generelle rammer** - herunder de rammer, der gælder ved al lokalplanlægning og ved forskellige typer arealanvendelse, for eksempel for boliger eller erhvervsområder
- **De specifikke rammer** der gælder for hvert enkelt rammeområde, for eksempel for Jernbanegade i Haslev, Camp Adventure eller erhvervsområdet i Rønnede

Vi har kun fastsat rammer for de områder, hvor vi forventer at gennemføre lokalplaner. Der er altså ikke pligt til at fastsætte rammer for kommunens samlede areal. Rammerne giver offentligheden mulighed for at vurdere, hvordan kommuneplanen gennem lokalplanlægningen vil påvirke bygge- og anvendelsesmuligheder i de enkelte områder.



Brugen af kommuneplanen

Kommuneplanen bliver brugt i det daglige arbejde i kommunen. Hvis du søger tilladelse til at bygge eller lave et anlæg et sted i Faxe Kommune, vil vi blandt andet se på, om dit ønske kan forenes med kommuneplanens eller lokalplanens retningslinjer og rammer.

Krav til en kommuneplan

Kommuneplanen skal sikre fysiske muligheder for en bæredygtig udvikling. Den skal også sikre balance mellem benyttelse og beskyttelse af arealerne i vores kommune. Endelig skal planen sikre, at Faxe Kommune lever op til statens og regionens krav.

Kommuneplanen må for eksempel ikke stride mod landsplandirektiver, statslige vand- og naturplaner eller den regionale udviklingsplan og råstofplan.

En kommuneplan rækker 12 år frem, men bliver typisk revideret hvert 4. år, så vi kan tage højde for ny lovgivning, nye behov og ønsker til udviklingen.

Når en kommuneplan har været til offentlig debat og er blevet endeligt vedtaget, skal byrådet arbejde for, at planen bliver gennemført.

For at sikre det, kan byrådet bestemme, at der ikke bliver bygget, udstykket og ændret i brugen af et område, hvis det kan forhindre, at kommuneplanen kan gennemføres.

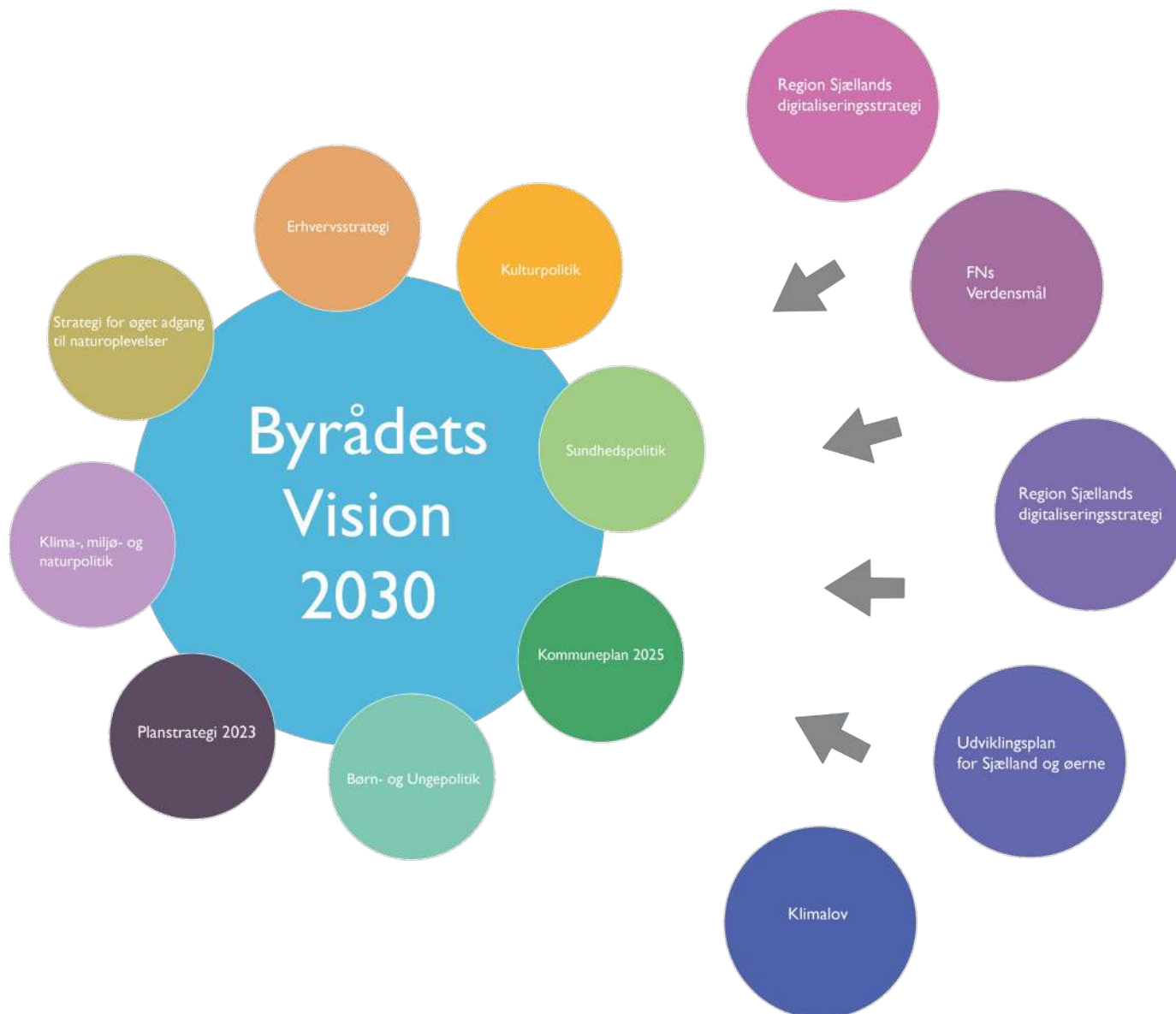
Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig, at der bliver bygget, og at bebyggelse eller ubebyggede arealer ændrer anvendelse, hvis det er i strid med kommuneplanens rammer.

Samspil med andre politikker, strategier og aktører

Kommuneplanen spiller tæt sammen med kommunens mange øvrige politikker og strategier ligesom den også er påvirket af indsatser, retningslinjer og strategier fra det omkringliggende samfund.

Det fokus skal være medvirkende til at skabe synergier og fælles retning i samklang med de mange forskellige aktører, vi samarbejder med.

Figuren til højre viser kun et udsnit af disse.



Denne kommuneplan er en delvis revision af den tidligere udgave fra 2021. I denne kommuneplan har vi især valgt at revidere kapitlerne om natur og klima. Det har vi gjort i lyset af de seneste års voldsomme klimahændelser, oversvømmelser og bekymrende udvikling i både flora og fauna.

Nye perspektivarealer og byområder

Vi har indarbejdet nye perspektivarealer - det vil sige arealer, vi kan byudvikle på sigt, hvis vi så at sige "løber tør for plads".

Det drejer sig om to områder i det sydvestlige Hæslev - i den sydlige del af Troelstrupområdet og syd for Skovholmslundvej - et område i Karise langs Karl af Rises Vej samt to områder i Rønnede - et nord for erhvervsområdet ved Symbiosen og et langs Dalgårdsvej. Vi har udlagt en mindre kommuneplanramme for byudvikling ved Nyvænget i Faxe Ladeplads.

Grønt Danmarkskort

Der er de sidste fire år opstået flere naturområder i kommunen. Disse områder er tilføjet Grønt Danmarkskort. I den forbindelse har vi desuden udpeget nye mulige korridorer mellem naturområder. Endelig har vi nyudpeget/revideret lavbundsområder og vådområder der kan genoprettes. Nogle af disse er også med i Grønt Danmarkskort.

Lavbundsområder

Alle lavbundsområder er revideret, så terræn nu indgår som en parameter. Det betyder, at de har en anden udbredelse end før, så vi kan udnytte eksisterende lavninger i landskabet til at aflede mere vand ved for eksempel voldsomt vejr. Lavbundsområderne

kan desuden også udvikle sig til vigtige naturområder.

Skovrejsning

Vi vil gøre det muligt at rejse skov i områder, hvor skovrejsning ellers er uønsket, under forudsætning af, at der tages hensyn til landskab og udsigter.

Kulturmiljøer

Som noget nyt er Faxe Ladeplads Havn tilføjet som et industriminde af national interesse.

Klimatilpasning

Vi har større fokus på klimatilpasning. Derfor har vi tilføjet strømningsveje som et tema, så vi i højere grad friholder arealer, hvor regnvand strømmer mod åer, søer og havet.

Vi har desuden tilføjet flere retningslinjer, som sikrer større fokus på vand og krav om vurdering af særligt regnvand i forbindelse med planlægning.

Støj

Der er tilføjet støjzoner omkring Rønnede Svæveflyveklub og skydebane ved Jomfruens Egedes Aktivitetspark.

Solenergi

Retningslinjer for placering af solcelleanlæg fra Kommuneplantillæg nummer 23 er tilføjet denne kommuneplan.

Fælles biogasanlæg

Vi har revideret retningslinjerne for placering af fælles biogasanlæg i kommunen.



Befolkningstilvækst

Aldersgrupperne, der nu er i 30'erne, 60'erne og 80+, vil i de kommende år udgøre den største del af befolkningen.

Befolkningstallet i Faxe Kommune er steget fra 36.576 personer til 37.643 personer fra 1. kvartal 2020 til 4. kvartal 2024. Befolkningsfremskrivningen 2023 fra Danmarks Statistik forudser, at vi vil være 37.673 indbyggere i Faxe Kommune i 2030. Det er muligvis alt for lavt sat, da vi forventer, at vi fortsat vil være særdeles attraktive for de unge familier, som flytter ud af hovedstadsområdet.

Bosætningstendenser

Der har i de seneste år været en stor tilflytning til Faxe Kommune af netop børnefamilier i aldersgruppen 25-39 år.

Da gennemsnitsalderen for, hvornår kvinder får deres første barn er 30 år, kan det betyde, at der vil blive født flere børn i vores kommune i årene der kommer. Dermed kan der komme et øget behov for daginstitutionspladser og skoler samt familieboliger. Prognosen er dog usikker, da fødselstallet nationalt generelt er faldende.

Befolkningssammensætningen med mange ældre vil også på sigt give et øget behov for ældrevenlige boliger, plejeboliger og plejehjemspladser.

Undersøgelser viser, at mennesker oftest flytter på grund af ønsker til boligstørrelse og nærhed til familie. Dernæst vægter de områdets karakter og faciliteter som indkøbsmuligheder, skoler og institutioner,

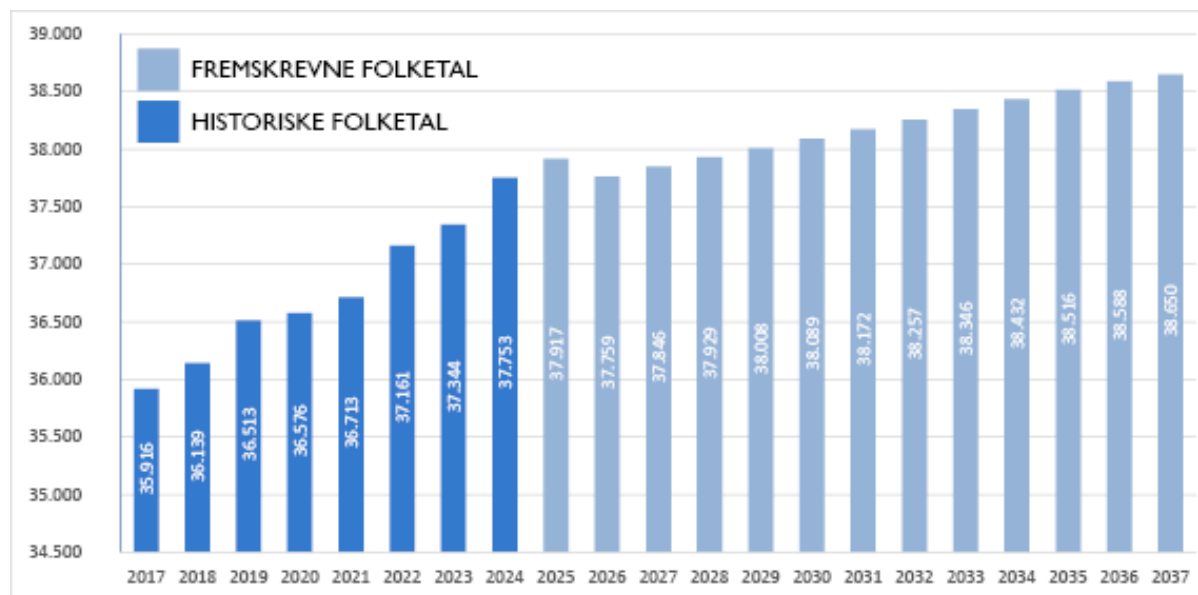
stisystemer, samt mulighederne for fritidsinteresser og fællesskaber. Koblingen mellem arbejdsplads og bolig har tilsyneladende ikke længere så stor betydning.

Kommunens tilflyttere svarer oftest i spørgeundersøgelser, at det er de lave huspriser i forhold til andre steder samt naturen, der er årsagen til, at de netop flytter til Faxe Kommune.

Med befolkningsudviklingen og bolig-tendenser generelt giver det en forventning om, at det fortsat er de unge børnefamilier fra hovedstadsområdet, som vi

kan forvente flytter til Faxe Kommune. Dertil kommer en bred gruppe tilflyttere fra nabokommunerne.

Muligheden for at arbejde hjemmefra og økonomisk frihed ved at bosætte sig et sted, man har råd til, forventes at få yderligere betydning for, at mange vælger at flytte ud af storbyen og "på landet". Det betyder samtidig, at digital infrastruktur bliver endnu mere vigtig for at kunne arbejde hjemmefra, ligesom kollektiv trafik og let adgang til større veje er vigtige forudsætninger for tilflytning.



Kilde: Danmarks Statistik

Vi forventer derfor, at der fremover vil blive efterspurgt en bred palette af familieboliger, som omfatter både parcelhuse, store rækkehuse og boliger på landet, mindre rækkehuse og seniorboliger både i form af ejer- og lejeboliger.

Det forventes også fortsat at være en tendens at bo flere generationer sammen og i fællesskaber som for eksempel seniorbofællesskaber, dyrkningsfællesskaber og i tiny houses. En målrettet indsats for at skabe et varieret tilbud indenfor bosætning kan derfor være med til at trække endnu flere nye borgere til Faxe Kommune.

Erhverv og beskæftigelse

Det går generelt godt for erhvervslivet i Faxe Kommune. Antallet af virksomheder stiger og beskæftigelsen er høj. I 2022 var der et rekordstort antal lokale virksomheder på Børsens gazelleliste.

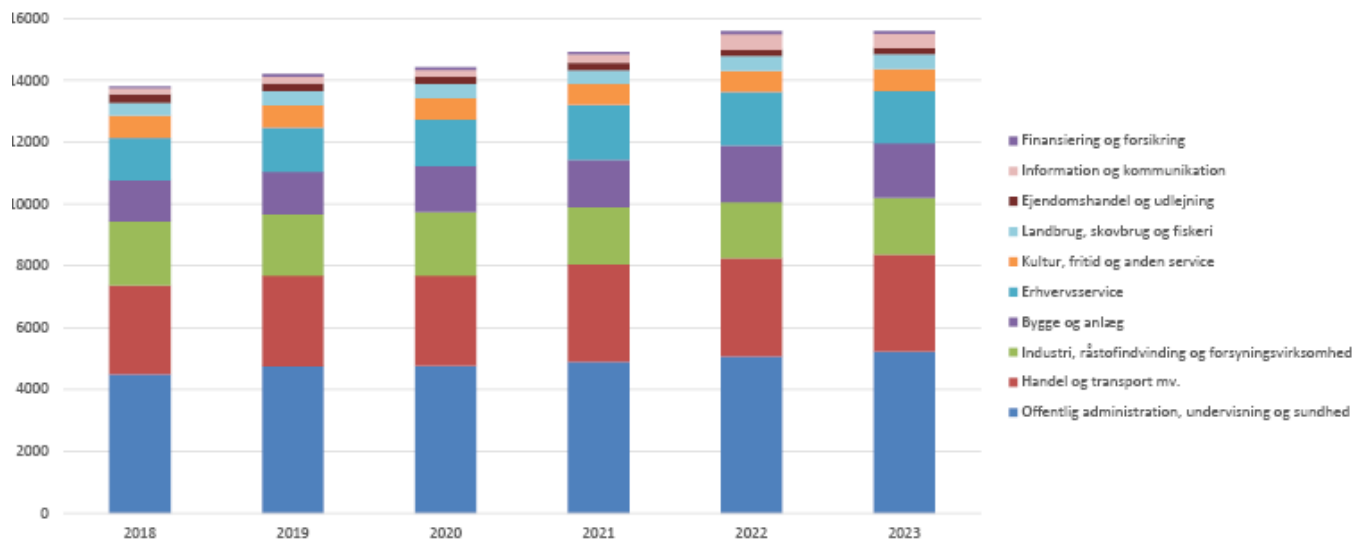
Vi har store forventninger til fortsat vækst i en række forskellige erhverv, primært for de erhverv og følgevirksomheder der kan drage nytte af Femernforbindelsen i de kommende år.

Turisme

Faxe Kommune har et stort potentiale for at tiltrække flere turister til området, og vores turistaktører melder om stadig flere gæster og et stigende overnatningstal generelt for branchen.

Vi er opmærksomme på mulighederne for at styrke turismen, for turisterhvervet er bestemt ikke uvæsentligt for kommunens udvikling. Turismen yder et betydningsfuldt bidrag til omsætning og jobskabelse.

Der er et stort potentiale for at udvikle hele turismesektoren i området især med fokus på kyst- og naturturisme. Dansk Kyst- og Naturturisme har



sammen med Realdania netop i disse år fokus på at løfte turismen på Sjælland og øerne med det formål at skabe lokal vækst, øget beskæftigelse og bæredygtig udvikling. Det er derfor nu, at der med fordel kan sættes nye initiativer i gang, der kan støtte turismesudviklingen.

Infrastruktur

De hurtige togforbindelser direkte til København og Roskilde samt renoveringen af Østbanen betyder færre skift og kortere rejsetider for passagerer på strækningerne, og det kommer vores mange pendlere og studerende til gode og er vigtigt i forhold til at flytte pendling fra biler til offentlig transport.

Det kan have betydning for, at flere vælger at bosætte sig i Faxe Kommune, da kombinationen mellem en kortere rejsetid og billigere boliger end i hovedstadsområdet, gør det til et attraktivt alternativ for mange.

Anlæggelsen af motorvejsforbindelsen mellem Rønnede og Næstved (med en fremtidig videre forbindelse til Slagelse og Kalundborg) forventes at få stor

Antal job fordelt på branche i Faxe Kommune.
Kilde: Danmarks Statistik

betydning for hele regionen. Sammen med den faste Femernforbindelse får det især betydning for erhvervsområdet i Rønnede, som bliver et vigtigt trafikalt knudepunkt - en position, der allerede understøttes af det nyindviede transportcenter, Stop 37.

Det giver en positiv forventning for kommunens virksomheder, at transportmulighederne bliver bedre, og det får betydning for interessen for at starte virksomhed netop her, samt for investeringer generelt i kommunens eksisterende virksomheder.

Der er fortsat undersøgelser i gang for en ny statsvej, der forbinder Klippinge i Stevn Kommune med E47. Hvis vejen anlægges syd om Hårlev, vil den få stor betydning for især området omkring Karise, som vil få lettere adgang til motorvejen i nordlig retning samt for Dalby, som formentlig vil få reduceret en del af den tunge gennemkørende trafik fra øst.

Kommunens økonomi sætter rammer

Faxe Kommune skal, ligesom de fleste af landets kommuner, holde skarpt øje med balancen mellem indtægter og udgifter.

Vi kan dog ikke se bort fra, at en væsentlig kommunal opgave de kommende år bliver medvirken til udmøntning af den grønne trepart - "Aftale om et Grønt Danmark".

Vi er allerede godt på vej:

De væsentligste redskaber her bliver skovrejsning, udtagning af lavbundsjorde, etablering af større sammenhængende naturområder inklusiv vådområder og opkøb af arealer. Alt sammen til gavn for både vandmiljø og biodiversitet.

I det arbejde skal der så vidt muligt foretages en afvejning af hensyn, der også fremmer grønne korridorer for insekter og dyr samt beskyttelsen af det lokale grundvand. Kommunerne skal senest i 2025 udarbejde en omlægningsplan, som bliver afsættet for det videre arbejde.

Byrådet vil prioritere at løfte de nævnte opgaver forbundet med klima og bæredygtighed samt bæredygtigt byggeri og lokalplaner. Herunder også med fokus på at Faxe Kommune kan udnytte de muligheder, der ligger i medfinansiering til indsatserne fra forskellige fonde og puljer.

Byerne

Faxe Kommune vil gerne vokse og tiltrække flere familier og virksomheder. Derfor handler kommuneplanen blandt andet om at gøre byerne og landsbyerne mere attraktive som steder at bo og arbejde samtidig med at vi tager hensyn til naturen og områdets historie.

Landsbyerne

Vi ønsker at understøtte udvikling og bevaring i vores landsbyer, der bygger på landsbyernes særkender og potentialer.

Landsbyerne er netop forskellige, og det ser vi som en klar styrke. Udviklingen i landsbyerne er fokuseret omkring bosætning, mindre erhverv og turisme, men altid med tanke på områdets særlige værdier.

Erhverv

Vi ønsker de bedste betingelser for vores erhverv, både de nuværende og de fremtidige.

Vores styrker ligger særligt i:

- Beliggenheden ved Sydmotorvejen E47/E55 og Femernforbindelsen, der giver optimale infrastrukturforbindelser særligt for logistikvirksomheder.
- Turismeerhvervet, hvor der både lokalt og regionalt lægges mange og store kræfter i at sikre en stabil vækst og gode vilkår.

Der er en lang række faktorer, som er gunstige for et sundt erhvervsliv, blandt andet vores geografiske

placering, de relativt billige boliger og erhvervsarealer i forhold til hovedstadsområdet og potentiale for udvikling af særlige brancher. Alt sammen noget, der kan være med til at skabe øget vækst.

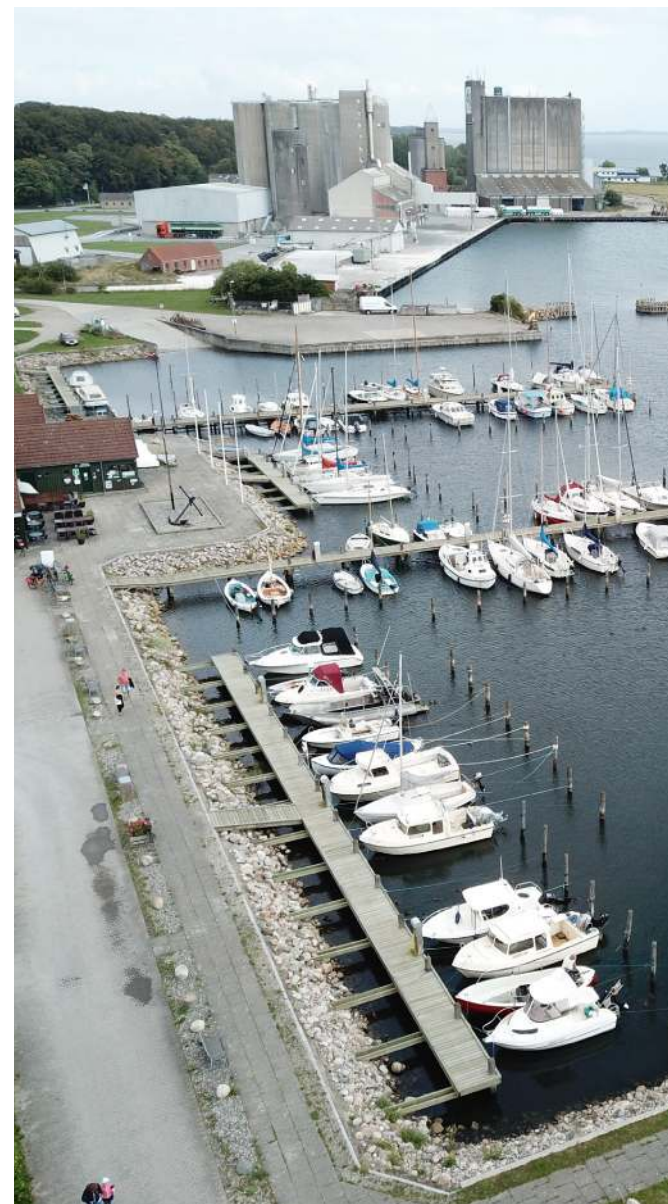
I kraft af vores samarbejde med erhvervslivet, kan vi i fællesskab understøtte og inspirere til vækst og udvikling i kommunen.

Turismen er fortsat en styrke

Camp Adventure og Feddet er fortsat medvirkende til at sætte kommunen på danmarkskortet over store turistattraktioner og -oplevelser med mulighed for overnatning. Det er en udvikling, vi skal holde fast i og styrke, og derfor er turismen tænkt sammen i bred forstand, så vi på bedste vis får udnyttet de synergieffekter, der ligger mellem det uorganiserede friluftsliv og turistattraktionerne i vores område.

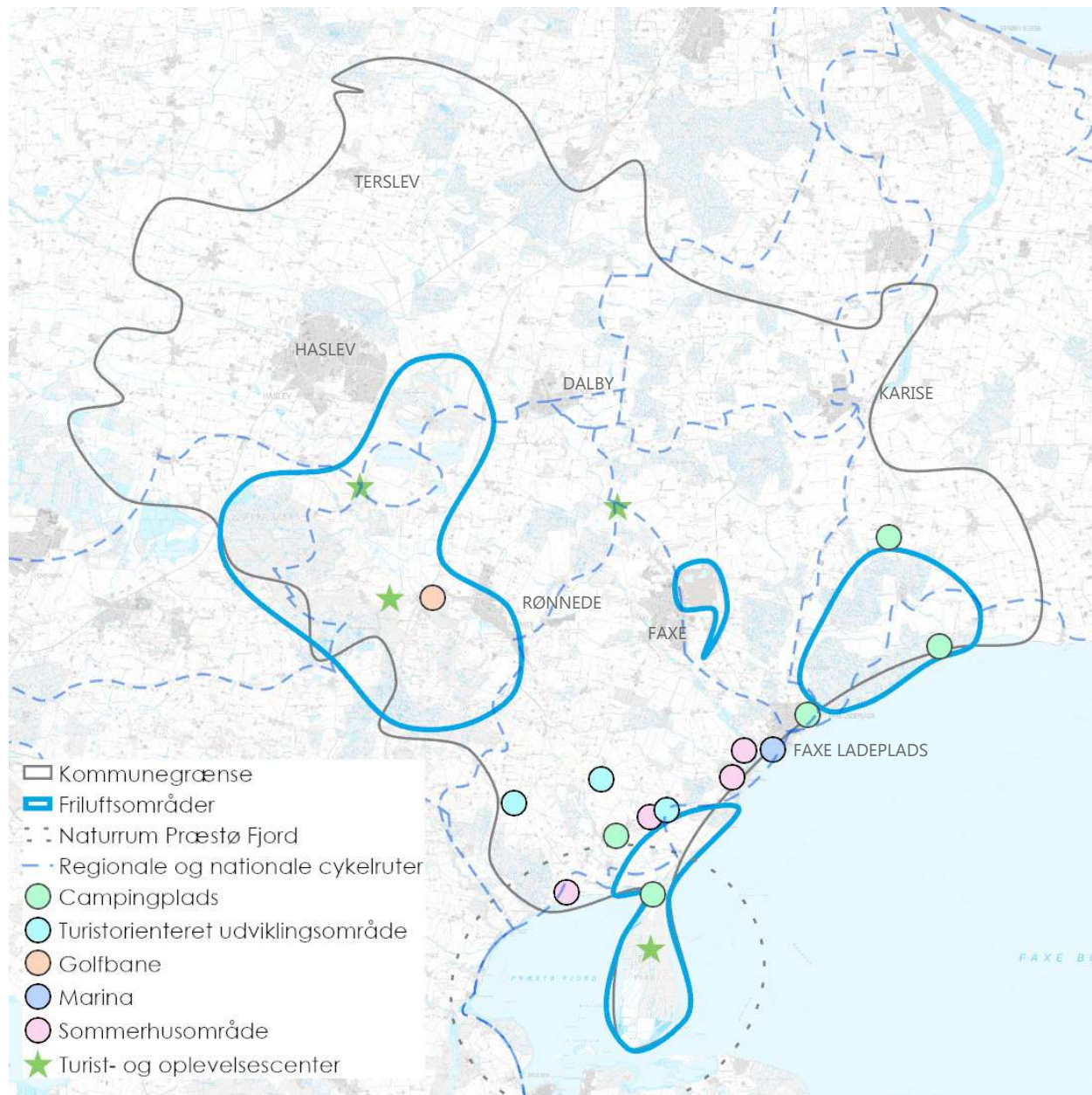
Detailhandel

Detailhandlen i Danmark er generelt presset af internethandel. Lokalt giver Næstved Storcenter og Ringsted Outlet konkurrence, men i Haslev er det alligevel lykkedes at udvide detailhandlen med en række boksbutikker i et område ved Lysholm Alle. Det er dog stadig vigtigt at have fokus på vilkårene for den fysiske detailhandel i vores byer.





I 2021 havde 2.157 virksomheder hovedsæde i Faxe Kommune. I 2018 var tallet 2.052 virksomheder.
Gennemsnitlig afstand som borgerne i Faxe Kommune pendler er 32,7 kilometer som er landets næsthøjeste gennemsnit.



Naturens værdi for rekreation og biodiversitet

Naturen i vores kommune er et stort aktiv. Vi har nogle store sammenhængende skovområder, som godserne gennem generationer har passet og plejet, og som danner rammen for udflugter for mange familier.

Det er vigtigt for os, at vores borgere og turister kan komme rundt i vores flotte natur – det gavner både sundheden, almindeligt velbefindende, trivsel og vores turisterhverv.

Sammen med Næstved Kommune er vi ved at udvikle en ny vandrerute, som kommer til at forbinde Faxe Ladeplads med Karrebæksminde. Det er visionen, at ruten over de kommende år kan være en katalysator for øvrige investeringer og fondsstøtte til udvikling af rekreativ turisme i vores område.

Naturrum Præstø Fjord er et sådant samarbejde, der har givet flere primitive overnatningsmuligheder, stier og informationsmateriale, der formidler områdets kvaliteter.

Gode naturoplevelser kræver en sund og mangfoldig natur, og med biologisk mangfoldighed i tilbagegang har vi en stor opgave i at vende denne triste udvikling. Vi har i 2020 selv plantet kommunens første folkeskov i udkanten af Haslev, og vi håber, at flere sådanne skove kan skyde i vejret til glæde for byernes borgere.

Med hjælp fra Grønt Danmarkskort har vi afdækket mulighederne for at etablere sunde og varierede naturområder, der kan indgå i en bred vifte af projekter

- lige fra klimatilpasning, fremme af særlige og truede dyrearter, rekreation til miljøforbedringer.

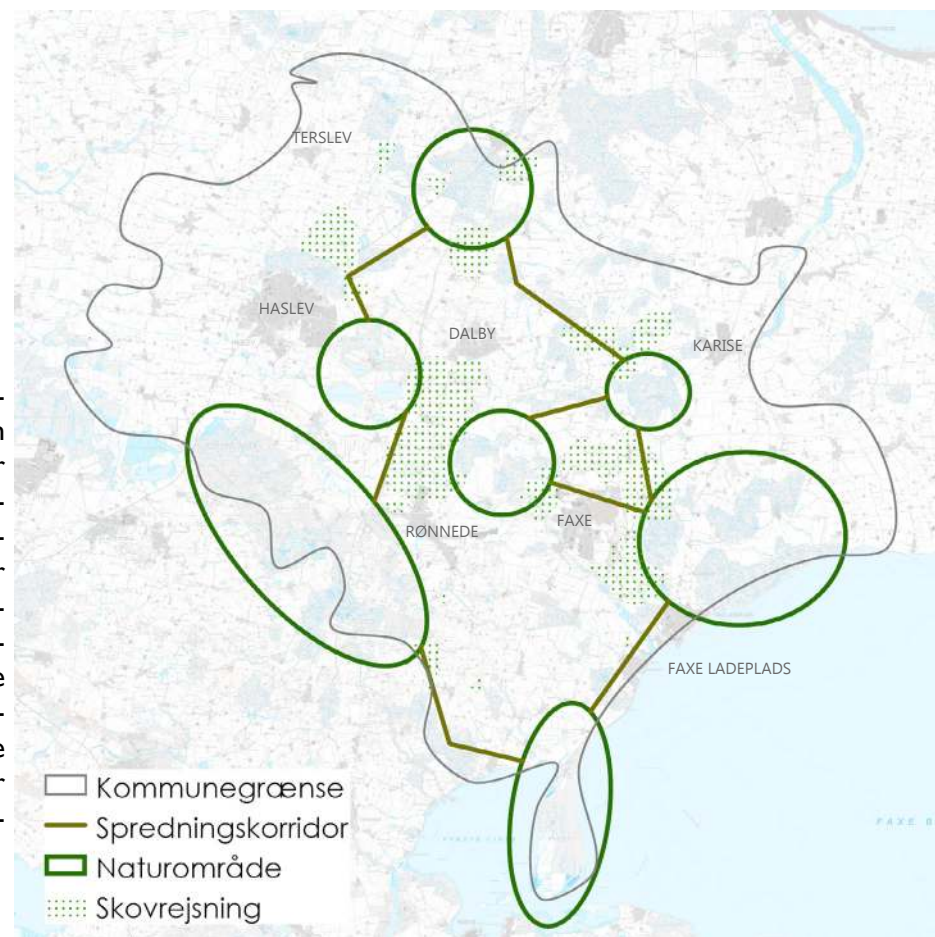
Det åbne land

Det åbne land dækker mere end 75 procent af kommunens areal og danner grundlag for en lang række interesser og erhverv. Udover naturområder udgør landbrug og landskaber de største enkeltstående interesser.

Vi skal sikre landbruget gunstige forhold for at opretholde fødevarereproduktionen, og det skal ske samtidig med, at vi tager hensyn til naturen, naboer og vores værdifulde landskaber.

Grøn Trepert

I 2024 indgik folkettingen en aftale om et Grønt Danmark (Grøn Trepert). Aftalen betyder, at der skal rejses 250.000 ha skov i Danmark og udtages 140.000 ha lavbundsjord. Derudover fokuserer aftalen på at sikre et bedre vandmiljø ved at mindske kvælstofudledningen på markerne. Faxe Kommune er med i tre lokale treparter og vi er allerede i gang i alle tre områder med projekter der gavner både vandmiljøet og udtagelse af lavbundsjord.



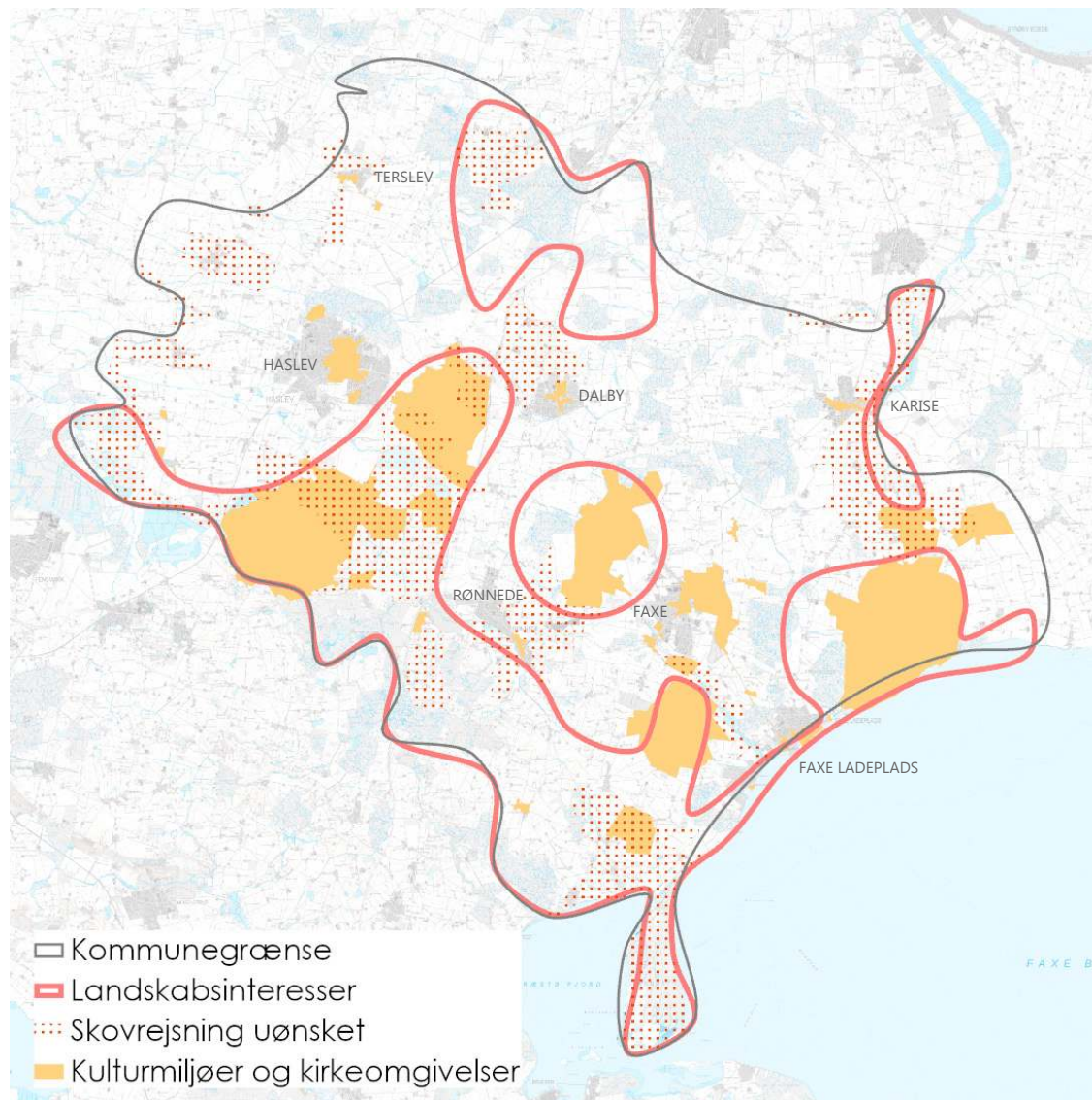
Udover at sikre vækst og udvikling har vi også en forpligtelse overfor kommende generationer til at sikre fortællingerne om vores fælles historie. Mens nogle fortællinger er åbenlyse, såsom godser med deres parker og kirker, har andre brug for en hjælpende hånd, før deres værdi bliver afdækket og gjort tydelig.

Bevaringsværdige bygninger

Ældre bygninger kan have stor betydning for gadeforløb, områder og landsbyer. Det gælder både boliger, erhvervsbygninger og gamle offentlige institutioner.

Et områdes historie er ofte forankret i de bevaringsværdige bygninger. Det ses tydeligt, når man kommer igennem byerne, landsbyerne og landskabet, hvor de bevaringsværdige bygninger med deres placering og unikke kendetegn udgør en del af historien.

Kommuneplanen forholder sig både til fredede bygninger og bevaringsværdige bygninger. Begge er en del af vores kulturarv. De fredede bygninger administreres af Slots- og Kulturstyrelsen, mens det er kommunen, der udpeger og administrerer de bevaringsværdige bygninger. I Faxe Kommune betragtes bygninger som bevaringsværdige, når de har fået en bevaringsværdi mellem 1-4.



Vi vil arbejde på at være en klimaneutral kommune i 2050, og vi ønsker en bæredygtig udvikling, der både afspejler sig i erhvervsudviklingen og borgernes dagligdag.

Klima

Fremtidens klima vil byde på voldsommere vejr - tørrere somre og vådere vintre.

For at imødesee denne udvikling stilles der større krav til vores planlægning. Vi skal blandt andet sikre vores boligområder ved, at der sker korrekt og hensigtsmæssig klimatilpasning.

Det kan både handle om at udbygge sluser, der forhindrer havvandet i at søge op i vandløbene, om at forsinke vandets vej til kloaknettet, lade overfladevand nedsive på egen grund eller ved at oprette vådområder, der kan aftage store mængder vand i perioder med længerevarende nedbør eller tøvejr.

Den grønne omstilling

En omstilling til grøn og vedvarende energi er vigtig i kampen mod klimaforandringer. Teknologiuudviklingen går hurtigt, og det samme gør interessen for at etablere anlæg, der kan producere vedvarende energi.

Vores vindmølleområder er alle udbygget, og solcelleanlæg er godt på vej i hele kommunen.

Vores fjernvarmeverker gør også deres for at sikre en grøn varmeproduktion, blandt andet ved at opføre solvarmeanlæg, der kan supplere værkernes varmeproduktion.

Forebyggelse af miljøkonflikter

Interesserne i byer og landdistrikter er varierede og nogle gange modsatrettede. Vi skal have indbydende boligområder, sunde erhverv i vækst, natur i fremgang og kulturmiljøer og landskaber, der tager sig ud fra deres bedste side.

Interesser og deraf følgende konflikter er ofte meget komplekse. Ikke desto mindre er det vores opgave at sikre, at konflikterne bliver så få og små som muligt.

Vi har udpeget zoner omkring visse anlæg og områder, hvor vi vurderer, at vi skal være særligt opmærksomme på mulige miljøgener.

Vi har et særligt fokus på at gøre det muligt at opstille telemaster i områder med dårlig dækning.

Der er udpegninger, der giver borgerne mulighed for at orientere sig om deres områdes dækning og giver mobiloperatørerne mulighed for at gå i tidlig dialog med os.

Byrådet ønsker med sin vision for 2030, at FNs 17 verdensmål skal være rammen for kommunens vækst og udvikling. Derfor vil kommuneplanens rammer gå hånd i hånd med de principper, som udgør verdensmålene.

Hvad betyder verdensmålene?

Byrådet ønsker lokalt at tage et medansvar globalt. Bæredygtig udvikling indebærer, at kommende generationer skal have mindst lige så gode muligheder for et godt liv, som vi har i dag. Det betyder, at vi vil og skal forsøge at skabe både en økonomisk, social og miljømæssigt bæredygtig udvikling, hvor vi på samme tid både sikrer velstand og velfærd, menneskelig livskvalitet og jordens ressourcer.

De forskellige landes regeringer har det overordnede ansvar for, at verdensmålene for bæredygtig udvikling realiseres gennem globalt engagement og samarbejde, men vi kan alle bidrage.

Alle – uanset om der er tale om det enkelte land, den enkelte kommune, den enkelte virksomhed eller den enkelte familie – påvirker vores fælles jord, selv om den enkeltes bidrag er forsvindende lille globalt set.

Det globale partnerskab og samarbejde landene imellem skal styrkes for at kunne opnå verdensmålene, da intet land kan skabe global bæredygtig udvikling alene. Det samme gør sig gældende lokalt.

Faxe Kommune kan hverken som myndighed eller virksomhed løfte opgaven alene. Det kræver samarbejde med alle interessenter – borgere og brugere, foreninger, erhvervsdrivende med flere.

Byrådet ønsker derfor, at arbejdet med verdensmål og bæredygtig udvikling sker i dialog med, inddragelse af og samarbejde med borgere, brugere, erhvervsdrivende samt frivillige og foreninger.



FN'S VERDENSMÅL

for bæredygtig udvikling

Forslag til kommuneplan 2025-2037 for Faxe Kommune og den tilhørende miljørapport var i offentlig høring i perioden fra onsdag den 12. marts til og med søndag den 11. maj 2025.

Denne sammenfattende §13-redegørelse er sammen med resten af miljøvurderingen et bilag til kommuneplan 2025-2037.

Indledning

Faxe Kommuneplan 2025-2037 udstikker de overordnede mål og retningslinjer for Faxe Kommunes fysiske udvikling. Kommuneplanen skal sikre at relevante statslige og regionale interesser videreføres på kommunalt niveau og skal samtidig udgøre det grundlag som fremadrettet lokalplanlægning skal bygge på.

Efter miljøvurderingsloven skal planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Faxe Kommune vurderer, at Faxe Kommuneplan 2025-2037 er omfattet af loven, og derfor er kommuneplanens sandsynlige, væsentlige indvirkninger på miljøet blevet vurderet.

Arbejdet med miljøvurderingen af kommuneplanen gennemføres i følgende faser:

- Høring af relevante myndigheder i forhold til afgrænsning af miljøvurderingens indhold.
- Vurdering af væsentlige miljøpåvirkninger af de foreslåede ændringer i kommuneplanen
- Udarbejdelse af miljørapport, som sendes i høring sammen med kommuneplanudkastet.

- Udarbejdelse af sammenfattende redegørelse som bliver endeligt politisk vedtaget sammen med kommuneplan 2025-2037.

Kommuneplan 2025-2037 planlægger og opstiller retningslinjer for arealanvendelsen på et overordnet niveau, og beskrivelsen af miljøkonsekvenserne er ligeledes beskrevet på et tilsvarende niveau.

Miljøvurderingen skal foretages i forhold til planen eller programmets niveau, og der er således ikke foretaget konkrete detaljerede feltstudier af plante- og dyreliv eller konkrete miljøanalyser i forbindelse med udarbejdelse af miljøvurderingen. I forbindelse med efterfølgende lokalplanlægning kan det være relevant at udføre konkrete feltundersøgelser i forhold til registrering af natur, miljøforhold eller andet. Vores omgivelser er foranderlige, og derfor kan tilstand forandres i løbet af en kortere årrække.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport der har været udsendt i høring sammen med forslag til kommuneplan 2025-2037.

Miljørapporten belyser nærmere følgende emner:

- Biologiske mangfoldighed, fauna og flora
- Vand, herunder grundvand og overfladevand
- Landskab

Det vurderes i miljørapporten, at forslag til Faxe Kommuneplan 2025-2037 ikke vil få en væsentlig påvirkning af miljøfaktorerne.

Lovgrundlaget for den sammenfattende §13-redegørelse af miljøvurderingen

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af Faxe kommuneplan 2025-2037, skal der efter § 13 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) udarbejdes en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
2. hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
3. hvorfor den godkendte eller vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
4. hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

1. Integration af miljøhensynet

Kommuneplanen er den plan, som sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for den fysiske udvikling, som Kommunalbestyrelsen vil arbejde for i de kommende 12 år. I kommuneplanen fastlægges mulighederne for den fysiske udvikling af byerne og for det åbne land.

I planen afvejes de forskellige interesser (byudvikling, natur, miljø, kultur, landskab mv.). Kommuneplanen handler således både om by- og landområder – her-

under bl.a. byudvikling, grønt danmarkskort, skovrejsning og klimatilpasning. Der er ifølge planloven krav om, at kommuneplanen skal revideres hvert 4. år.

Kommuneplanen er udarbejdet med hjemmel i planloven, og dermed også i overensstemmelse med planlovens formålsparagraf. Planlovens formålsparagraf tilsiger, at planlægningen skal medvirke til at værne om landets natur og miljø samt klima og skabe gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand. I kommuneplanen er der således foretaget en overordnet afvejning af de forskellige interesser, og planlægningen balancerer hensynet til vækst og udvikling med respekt for hensynet til natur- og miljøinteresser mv.

Der er foretaget en afgrænsning af de emner, der belyst i miljørapporten. Afgrænsningen af miljørapportens indhold er foretaget jf. § 11.

Faxe Kommuneplan 2025-2037 er en plan på et overordnet niveau. Kommuneplanen fastsætter alene overordnede rammer for konkrete projekter. Derfor kan miljøvurderingen også kun beskrive de potentielle miljøpåvirkninger på et overordnet niveau. Desuden er det alene ændringerne i kommuneplan 2025-2037 i forhold til kommuneplan 2021 der vurderes i forhold til lov om miljøvurdering.

Lavbundsområder og potentielle vådområder

Det vurderes, at lavbundsområder og potentielle vådområder vil have en positiv påvirkning på biologisk mangfoldighed og overfladevand (herunder klima). Lavbundsområder og potentielle vådområder kan skabe nye naturområder til gavn for flora og fauna og vand kan med fordel tilbageholdes i forbindelse med store regnskyl og på den måde sikre bebyggede områder og infrastruktur.

Grønt Danmarkskort

Det vurderes at Grønt Danmarkskort i kommuneplan 2025 vil have en positiv påvirkning på flora og fauna. Der er udpeget flere potentielle naturområder i forslag til kommuneplan 2025. Eksisterende naturområder er nu bundet bedre sammen på tværs af kommunen og potentielle vådområder indgår nu også som en del af potentielle naturområder.

Strømningsveje

I Faxe Kommuneplan 2025 er strømningsveje udpeget for at sikre, at regnvand strømmer naturligt til ålbø, søer eller havet (recipienter), hvilket kan mindske risikoen for oversvømmelser. Strømningsveje skal friholdes i forbindelse med planlægning for at undgå at belaste recipienter med for meget overfladevand. Der skal tages hensyn til miljøfremmede stoffer i vandet, som kan påvirke recipientens økologiske funktionalitet. Udpegningen i forslag til kommuneplan 2025 vurderes ikke at have stor negativ indvirkning på biodiversiteten, men det er vigtigt at vurdere vandkvaliteten og recipientens tilstand i forbindelse med konkret planlægning.

Områder hvor skovrejsning er uønsket

I forslag til Faxe Kommuneplan 2025 er der indført en ny mulighed for skovrejsning i områder, hvor skovrejsning som udgangspunkt er uønsket, men kun under hensyntagen til landskabskarakteren. Skovrejsning kan forbedre biodiversitet, grundvandskvalitet og CO₂-binding, men kan også påvirke lysåbne arealer og landskabsoplevelsen negativt. Skovrejsning i visse områder kræver dispensation og en vurdering af den potentielle miljøpåvirkning. Hvis planen ikke ændres, vil de nuværende retningslinjer forblive, og de positive effekter fra de øgede skovrejsningsmuligheder vil ikke blive muligt.

Fælles Biogasanlæg

I Faxe Kommuneplan 2025 fjernes det tidligere udpegede område til fælles biogasanlæg og erstattes med

retningslinjer for placering af sådanne anlæg. Fælles biogasanlæg skal placeres mindst 500 meter fra beboelse og nær overordnet infrastruktur for at minimere støj og trafikens påvirkning af mindre veje.

Det er vurderet, at der ikke er anledning til at vurdere kumulative og synergieffekter nærmere i miljøvurderingen. Det kan dog blive relevant at vurdere dette i forbindelse med miljøvurderinger af kommende lokalplansforslag mv.

Der skal tages hensyn til grundvandsbeskyttelse, da biogasanlæg kan udgøre en risiko for grundvandet. Der skal derfor udarbejdes en supplerende grundvandsredegørelse, hvis der skal planlægges for fælles biogasanlæg i Faxe Kommune.

Placering af anlægget skal ikke ske i landskaber med særlige bevaringsinteresser.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at retningslinjerne ikke vil påvirke grundvand og menneskers og befolkningens sundhed væsentligt.

Kommuneplanramme for boligområde ved Nyvænget

Kommuneplanforslaget udlægger et 2,3 ha stort boligområde i Faxe Ladeplads.

Flagermus, som er beskyttet under habitatdirektivet, kan være til stede, men området vurderes ikke som yngle- eller rasteområde for disse arter. Der vil ikke blive fældet træer eller fjernet vandområder, og naturindholdet forbedres. Området ligger ikke i risiko for oversvømmelse, men skal kunne håndtere regnvand på egen grund. Der skal redegøres for regnvandshåndtering i forbindelse med konkret lokalplanlægning for området.

Området ligger på kanten af byen og omgivet af beplantning og eksisterende bebyggelse. Faxe Kommune vurderer derfor, at der ikke vil være en landskabelig påvirkning.

Hvis planen ikke gennemføres, vil området fortsat blive

anvendt til intensivt landbrug som hidtil.

Kommuneplanramme for rekreativt område ved Nyvænget

I forbindelse med boligramme FL-B8 udpeges et rekreativt område langs Faxe Å, som er en beskyttet eng og en overgangszone mellem byen og naturen. Området må ikke ændres, og der kan ikke opføres byggeri. Det kan være yngle- eller rasteområde for beskyttede arter som flagermus, men der vil ikke blive ændret på arealets tilstand, så den økologiske funktionalitet vil blive opretholdt. Området vil fortsat være en del af et naturgenopretningsprojekt og vil ikke blive ændret i fremtiden.

2. Behandling af høringssvar og ændringer

Forslag til kommuneplan 2025 var i offentlig høring i perioden fra onsdag den 12. marts til og med søndag den 11. maj 2025. Der indkom 33 høringssvar til planen. På baggrund af høringssvarene har administrationen udarbejdet en hvidbog, der indeholder en gennemgang og vurdering af de indsendte bemærkninger. Der er ikke nogen af høringssvarene der refererer direkte til miljørapporten, men der er forhold der vedrører miljøforhold. I det omfang at høringssvarene giver anledning til ændringer eller tilføjelser i kommuneplanen, som skal miljøvurderes, er emnerne og dertilhørende vurderinger beskrevet.

Supplerende indhold til miljørapporten

Behandlingen af høringssvarene har ført til ændringer til kommuneplanen (i forhold til det fremlagte forslag).

I forhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal det vurderes, om nogle af ændringerne fører til fornyet miljøvurdering eller i øvrigt har miljøkonsekvenser.

Det er vurderet, at ændringerne ikke fører til krav om en fornyet miljøvurdering, da der er tale om mindre ændringer. Desuden er det vurderet, at ændringerne ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Ændringerne og deres miljøpåvirkning gennemgås nedenfor.

Byudvikling

Der er indkommet et høringssvar med ønske om at opføre boliger i den nordvestlige del af Dalby ved Heeringvej.

Der har de senere år været stor interesse for at bygge boliger i Dalby og med den ønskede placering, er der mulighed for at opføre boliger med fin adgang til både skole og institutioner.

Der udlægges derfor et perspektivområde til byudvikling i Dalby ved Heeringvej på cirka 1,7 ha.

Boligområder betragtes ikke som en grundvandstruende aktivitet og der vil derfor ikke være konflikter i forhold til en eventuel fremtidig arealanvendelse.

Da et perspektivareal udelukkende er en vision og ikke en bindende lokalplanramme, vurderer Faxe Kommune at tilføjes ikke medfører at kommuneplanen skal i høring på ny.



Særligt værdifuldt landbrugsområde

Udpegningen af lavbundsområder og potentielle lavbundsområder er blevet kvalificeret i denne kommuneplan. Det har ført til at lavbundsområderne nogle steder er blevet større end de har været før. Et høringssvar gør opmærksom på, at der er derfor er overlap mellem lavbundsområder samt potentielle vådområder og særligt værdifulde landbrugsområder. Det er ikke hensigten, at et område skal være udpeget som både landbrugsområde med en særlig kvalitet og lavbundsområde.

Som konsekvens heraf, indskrænkes særligt værdifuldt landbrugsområde for de områder der overlapper med lavbundsområder og potentielle lavbundsområder.

Størstedelen af Faxe Kommunes jordbund er særligt egnet til dyrkning. Det er Faxe Kommunes vurdering, at ændringens påvirkning i forhold til natur og miljø vil være neutral. Det skyldes, at arealerne fortsat kan dyrkes som hidtil selvom de ikke længere er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Generel supplerende vurdering af lavbundsområderne kvælstofreduktion i de første år

I startfasen ved etablering af lavbundsområder kan der ske øget næringsstofudvaskning (for eksempel kvælstof og fosfor) dette kan ske når man fjerner dræning eller graver i tidligere drænet jord, det betyder at der kan komme en kortvarig frigivelse af næringsstoffer til nærliggende vandløb eller søer. Den midlertidige påvirkning af vandmiljøet kan øge risikoen for algeopblomstring og iltvind i vandmiljøet. Risikoen for fosfortab til vandmiljøet varierer dog geografisk og over tid, nogle steder vil vådlægning af lavbundsområder over tid endog medføre en netto-tilbageholdelse af fosfor fra landbruget. Det kan fx være, hvis vådlægningen fører til genetablering af en sø, hvor fosfor vil synke til bunds og sedimentere, frem for at blive vasket ud i vandløb og åer.

3. Alternativer

Med 0-alternativet, som omfatter situationen, hvor Kommuneplan 2025-2037 ikke vedtages, vil initiativerne i kommuneplanen ikke kunne realiseres og de ovenstående miljøpåvirkninger vil ikke finde sted. Initiativerne vil derfor heller ikke kunne implementeres i den fremtidige kommune- og lokalplanlægning. Det vurderes, at initiativerne i Kommuneplan 2025-2037 hovedsageligt vil medføre positive miljøpåvirkninger. Den konkrete påvirkning af de foreslåede tiltag kan dog først vurderes nærmere i forbindelse med den fremtidige kommune- og lokalplanlægning. Det vurderes på den baggrund, at miljøpåvirkningerne, som følge af vedtagelsen af Kommuneplan 2025-2037, hovedsageligt vil være positive i forhold til 0-alternativet.

Øvrige alternativer

Andre alternativer er ikke vurderet som relevante, da Planloven stiller krav om udarbejdelsen af en kommuneplan hvert 4. år.

4. Overvågning

Kommuneplanen er en overordnet politisk plan, som i udgangspunktet kun er bindende for kommunalbestyrelsen og som ikke foreskriver konkrete handlinger eller afsætter økonomiske midler til kommunens udvikling. De planer og ændringer som ligger i forlængelse af kommuneplanen i form af sektorplaner, lokalplaner mv. vil i overensstemmelse med miljøvurderings-loven indeholde de relevante overvågningsprogrammer.

Der skal i forbindelse med vedtagelsen af planstrategien – som går forud for kommuneplan-udarbejdelsen - med fire års mellemrum - foretages en opsamling af udviklingen i kommunen og træffes beslutning om, hvilke konsekvenser udviklingen skal have for den fremtidige planlægning. Det er i miljøvurderingssammenhæng udtryk for en løbende overvågning.

Det vurderes således, at det på grund af planens

detaljeringsniveau ikke er grund til at etablere overvågningsprogrammer. Det kan dog blive aktuelt at opstille sådanne i forbindelse med miljøvurderinger af kommende lokalplanforslag med videre.

2

BYER OG LANDSBYER

FAXE KOMMUNE VIL:

- Øge indbyggertallet til 40.000 inden 2030 og vi vil i højere grad tiltrække familier, der ønsker at bo tæt på naturen.
- Understøtte en udvikling i de enkelte byer og landsbyer som passer til det enkelte sted og med respekt for den enkelte bys særlige potentiale.
- Understøtte en bredere vifte af boformer.

VI HAR FOKUS PÅ VERDENSMÅLENE:



Delmål 11.4: handler om at beskytte og bevare kulturarv. Faxe Kommune rummer meget historie både i kraft af vores smukke gamle byer, herregårde og industri. Denne kommuneplan er med til at sikre de bygninger og kulturmiljøer, der er en del af vores historie.



Delmål 11.6 handler om at reducere miljøbelastningen pr. indbygger med særlig vægt på luftkvalitet og affald. Faxe Kommune ønsker at understøtte byudvikling, hvor der i forvejen er en god infrastruktur og adgang til offentlig transport. Dette er blandt andet for at reducere kørsel og ikke medvirke til øget luftforurening.



Delmål 11.7 handler om adgang til grønne områder for alle. I forbindelse med nye boligområder, skal der i et vist omfang indarbejdes grønne områder som er tilgængelige for alle, og om muligt skal der skabes forbindelser til omkringliggende grønne områder.



Kommuneplanen beskriver den grundlæggende rollefordeling mellem kommunens byer og danner grundlag for den strategiske planlægning af byernes udvikling og den kommunale serviceforsyning. Vores byer og landsbyer er forskellige i forhold til størrelse, placeringer og trafikal betjening og har forskellige styrker og muligheder for udvikling. De indtager derfor forskellige roller i bymønstret og supplerer hinanden på forskellige måder.

Med udgangspunkt i byrollerne lægger Kommuneplan 2025 rammer for byudvikling, detailhandel, erhvervsudvikling og offentlig service. Målet er at skabe de bedste udviklingsbetingelser for den enkelte by, i overensstemmelse med dens potentiale, og at sikre den bedst mulige sammenhæng mellem serviceudbygning og bosætning.

- Haslev og Faxe er de to største byer og har i kraft af deres indbyrdes placering et stort opland hver især, og de har begge mange arbejdspladser og forskellige servicetilbud. I kraft af sin størrelse er Haslev kommunens hovedby og Faxe er områdeby.
- Rønnede, Faxe Ladeplads, Karise og Dalby er alle lokalbyer.
- Terslev er kommunens største landsby med byzone og indgår i bymønstret som landsby.

I disse byer bor næsten tre fjerdedele af kommunens samlede befolkning. Her ligger også langt størstedelen af detailhandel, arbejdspladser og den offentlige og private service. Der er dagtilbud og skole- og fritidsfaciliteter i alle syv byer.

Retningslinjerne for byrollerne fastlægger de overordnede pejlemærker for byernes planlægning og udvikling, og understøtter byrådets prioriteringer til gavn for de lokale virksomheder og beskæftigelsesmuligheder – og for lokalisering af nye virksomheder

og arbejdspladser.

Se retningslinjer for byroller på side 29.



Vores mål er at tiltrække flere borgere og nye virksomheder og dermed også flere lokale arbejdspladser. Et af midlerne er at kunne tilbyde attraktive boligområder og generelt skabe gode rammer for byudvikling.

Vi vil fastholde de enkelte byers særkende, men samtidig styrke byudviklingen der, hvor der er let adgang til infrastruktur og kollektiv transport, da mange af vores borgere pendler til og fra arbejde.

Det betyder, at byudviklingen først og fremmest vil foregå i og omkring de større byer, hvor der er lettest adgang til motorvej og jernbane.

For at få det varierede udbud vi ønsker, skal udviklingen tilpasses det enkelte sted og understøtte den enkelte bys karakteristika. Netop bymiljøernes forskellige karakteristika og kulturarv er med til at skabe en særlig identitet for hver by. Vi har derfor

stort fokus på, hvad styrken er det enkelte sted, og hvordan vi bruger det aktivt i forhold til bosætning og tiltrækning af nye borgere.

Vi ønsker et varieret udbud af boligtyper og boligstørrelser, hvor arkitektur og bæredygtige energiløsninger vægtes højt. Samtidig er der stort fokus på klimatilpasning og biodiversitet, så nye boligområder er sikret bedst muligt og samtidig bidrager til at skabe levesteder for dyr og planter.

Nye attraktive og tidssvarende boligområder skal udvikles, så de får et harmonisk samspil med omgivelserne og tager hensyn til den omgivende natur og landskaber.

Når vi laver lokalplaner, vil vi især i bymidterne arbejde med forskønnelse af byrum med fokus på at skabe grundlag for levende bymidter, hvor der er attraktivt at være, og hvor forskellige former for aktiviteter kan

udfolde sig. Vi vil også arbejde for at reducere biltrafikken i bymidterne og skabe bedre og mere trygge forhold for de bløde trafikanter.

Vi har i alle vores byer generelt fokus på at udbygge stinettet både med asfalterede stier og naturstier og i forbindelse med udbygning af nye boligområder. Et veludbygget stinet er til glæde for beboere og er med til at gøre tilflytning attraktivt.

Byudvikling og befolkningsudvikling

Vi laver hvert år en befolkningsprognose, der viser befolkningsudviklingen fordelt på forskellige geografiske områder. Sammenholdt med udviklingen i den tidligere planperiode vurderer vi, hvor mange boliger der er behov for i den kommende 12-årige periode.

Hvis vi skal opfylde byrådets vision om 40.000 indbyggere inden 2030, så skal der bygges væsentligt mere end de foregående 12 år.

Vi må dog ikke udlægge flere arealer til boligformål, end det er realistisk at få bebygget indenfor planperioden. Vi vurderer, at der på baggrund af befolkningsprognosen kun er behov for cirka 150 nye boliger årligt fordelt i kommunens byer.

Udlæg af nye arealer til byvækst

Alle eksisterende udlagte arealer til boligformål i de enkelte byer er vurderet i forhold til, om de stadig er aktuelle og om der er et behov for at udlægge mere areal til boligformål i hver by.

Er der ikke behov for nye boligudlæg, vil arealer, vi ønsker byudviklet på sigt, blive udlagt til perspektivarealer.



Behovet for nye boligudlæg er:

- **Haslev:** Udviklingen i Haslev er de seneste år gået meget hurtigt. Udover omdannelse af tidligere erhvervsgrunde til boliger, bygges der også i udkanten af byen. De bedste forudsætninger for byens udvikling er i dag mod sydvest. Der er også udpeget et område omkring Ny Ulsevej i Haslev, som i dag ligger i bevaringsværdigt landskab og der skal derfor udarbejdes en fornyet landskabsanalyse inden fremtidig planlægning. På sigt kan byen også vokse mod nordøst, hvor der er let adgang til både stisystemer og skole.
- **Faxe Ladeplads:** I Faxe Ladeplads er der stadig mulighed for byudvikling i allerede udlagte arealer til byformål. Vi udlægger et nyt rammeområde centralt i Faxe Ladeplads.
- **Karise:** I Karise er der behov for udlæg af nye arealer til boligformål i denne planperiode, svarende til cirka 100 nye boliger.
- **Dalby:** I Dalby er der stadig mulighed for byudvikling af arealer, herunder Heeringarealet, som har været udlagt til byudvikling i mange år. Heeringarealet kan potentielt rumme omkring 100 boliger ved en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Herudover er der udpeget et perspektivområde i naturligt forlængelse af byen mod øst.
- **Rønnede:** Det har de sidste år været meget attraktivt at bygge boliger i Rønnede. Vi ønsker at sikre byudviklingen i byen i fremtiden, og derfor har vi udpeget et perspektivområde langs Dalgårdsvej, der på sigt kan udbygges med boliger. Vi ønsker desuden at fremme erhvervsudviklingen i Rønnede i lyset af Fermern Bælt forbindelsen. Derfor udvider vi perspektivarealet ved

Symbiosen, som i fremtiden kan anvendes til for eksempel erhverv indenfor transport og logistik.

Se retningslinjer for byudvikling på side 29.

Rækkefølgebestemmelser

Bebyggelse, udstykning og ændret anvendelse af arealer til byformål skal som udgangspunkt ske i overensstemmelse med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Da det er byrådets vision, at vi skal byudvikle i flere byer med fokus på at skabe øget bosætning, fastlægger vi ikke en rækkefølge, der kan begrænse en by i forhold til de øvrige.

Perspektivarealer

Der er udlagt perspektivarealer til fremtidig byvækst i Haslev, Faxe Ladeplads, Karise, Dalby, Rønnede og Faxe.

Der kan ikke fastlægges rækkefølgebestemmelser for perspektivarealer, men da nogle af arealerne er indbyrdes afhængige af hinanden i forhold til fælles infrastruktur, vil der helt naturligt ske en udvikling af dem samtidigt.

Miljøhensyn i planlægningen

Miljøfølsom anvendelse bør som udgangspunkt ikke etableres i miljøbelastede områder. Ved miljøfølsom anvendelse forstås boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål med videre.

Ved udlæg af nye miljøfølsomme områder nær luftforurenende anlæg skal det sikres, at planlægningen ikke begrænser eller umuliggør anvendelse eller udvikling af eksisterende husdyrbrug, erhvervsområder eller virksomheder.

Ved udlæg af områder til miljøfølsom anvendelse på

luftforureningsbelastede arealer skal det ved bestemmelser i og udformning af lokalplaner sikres, at de vejledende grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening overholdes. Dette gælder såvel boligområder, liberale erhverv og institutioner som rekreative områder og miljøfølsomme erhvervs- og centerområder.

I henhold til planlovens § 15b skal en lokalplan redegøre for, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening kan overholdes. Hvorvidt det er muligt at overholde Miljøstyrelsens grænseværdier vil bero på en konkret vurdering.



Perspektivarealer i Haslev



Perspektivarealer i Faxe Ladeplads



Perspektivarealer i Karise



Perspektivarealer i Dalby



Perspektivarealer i Rønnede



Perspektivarealer i Faxe

Signaturforklaring

Perspektivområde

Fremtidig byzone indenfor kommuneplanperioden

Fremtidig sommerhusområde indenfor kommuneplanperioden

Vi ønsker at fastholde en bæredygtig butiksstruktur og sikre kommunens borgere et attraktivt, bredt og specialiseret vareudbud inden for kommunegrænsen.

Bymidter og handelsliv har historisk set været to sider af samme sag. Men øget internethandel udfordrer vores lokale handelsliv, små butikker lukker og bymidterne risikerer at ligge øde hen.

Derfor skal vi opsætte gode rammer for at drive butik i vores kommune, og vi skal sørge for, at vores bymidter også i fremtiden er aktuelle og attraktive for både borgere og erhvervsdrivende og benyttes både indenfor og udenfor butikkernes åbningstider. Vi ønsker skabe en positiv vekselvirkning, hvor borgere, handelslivet og foreninger drager indbyrdes fordel af hinanden.

Levende bymidter

Et godt handelsliv med et bredt udvalg af varer i vores to store handelsbyer er med til at bidrage til byernes udvikling og liv og skaber, sammen med byernes fysiske fremtoning, bykvalitet. Derfor arbejder vi på at videreudvikle bymiljøerne med attraktive gaderum, torve og pladser og byliv med cafeer og kulturtilbud, der inviterer til aktivitet ud over butikernes åbningstider.

Haslev skal fastholdes og udvikles som kommunens største handelsby gennem styrkelse af bymiljøet og butiksstrukturen i en aktiv bymidte. Faxe skal fastholdes og udvikles som lokal handelsby med styrkelse af bymiljøet og med udgangspunkt i den geografiske placering.

Den indbyrdes afstand på 20 km og de to byers afstande til de nærmeste købstæder er med til at understøtte grundlaget for to egentlige handelsbyer i kommunen, til gavn for bosætning i byerne og i oplandet. Samtidig er det Haslev og Faxe, der har størrelse og styrke til at konkurrere med centerdanelser og bymidter i de omkringliggende købstæder.

I vores øvrige byer skal vi sikre en god dagligvareforsyning, som sammen med skole, dagtilbud med mere er en væsentlig forudsætning for bosætning.

Retningslinjerne for detailhandelen skal sikre, at nye butikker i videst muligt omfang placeres, så de styrker det nuværende butiksmønster og handelsliv, så butikkerne tiltrækker og gensidigt drager fordel af hinandens kunder.

Det er et overordnet formål på landsplan at fremme et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer og at sikre en bæredygtig detailhandelsstruktur med god tilgængelighed og korte transportafstande. For at sikre at butikker understøtter det samlede butikslev, vil vi placere dem inden for de afgrænsede bymidter. Der findes afgrænsede bymidter i de større byer, som vist på side 24.

I Haslev er der udlagt et såkaldt aflastningsområde ved Grønlandsgade og Sverigesgade langs Lysholm Alle. I et aflastningsområde ligger der primært større butikker af en type, som ikke passer ind i den bevaringsværdige bymidte i Haslev. Det er for eksempel butikker som byggemarkeder og møbelhuse. Derudover kan der udlægges arealer til butikker med

særligt pladskrævende varer, som for eksempel biler og lignende. Denne type butikker kan slå sig ned i en række af vores erhvervsområder, som har en god trafikal beliggenhed.

Mulighederne for at udvikle detailhandlen i Faxe Kommune er senest beskrevet i to detailhandelsanalyser i 2022. Disse analyser har dannet baggrund for planlægningen for aflastningsområdet i Haslev og for en gennemgang og opdatering af retningslinjerne for detailhandel i kommuneplan 2025. Se side 29.



Dagligvarer opbruges samtidig med at de bruges. Dagligvarer kan være mad, drikke, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler. Butikkerne er typisk købmænd, brugser og lignende.

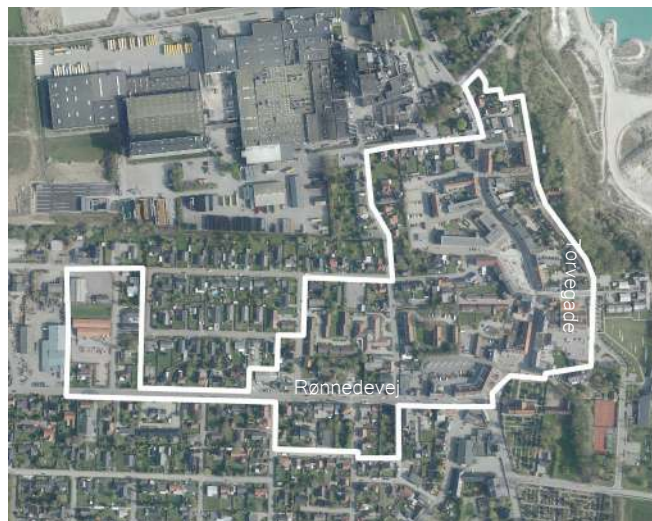
Udvalgsvarer bliver ved med at eksistere samtidig med brugen. De går først til grunde efter længere tids nedslidning. For eksempel bøger, elartikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, kopper/tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker med mere. Butikkerne er typisk boghandel, tøjbutik, cykelhandler og lignende.

Butikker til særligt pladskrævende varer kaldes udvalgswarebutikker. De forhandler kun særligt pladskrævende varer; for eksempel biler, både, campingvogne, trailere, haveting, byggematerialer, grus, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

Detailhandel - kort over afgrænsede bymidter



Den afgrænsede bymidte i Dalby



Den afgrænsede bymidte i Faxe



Den afgrænsede bymidte i Karise



Den afgrænsede bymidte i Faxe Ladeplads



Den afgrænsede bymidte i Haslev



Den afgrænsede bymidte i Rønnede

Vi vil arbejde på at forbedre rammebetingelserne, så vi bliver endnu bedre til at støtte initiativer til at skabe og udvikle lokale virksomheder. Et stærkt lokalt erhvervsliv skaber både jobs og andre erhvervsmæssige aktiviteter.

Erhvervsstrukturen i vores kommune er præget af enkelte store virksomheder og en mangfoldighed af mindre virksomheder inden for en række forskellige brancher. Der findes mange virksomheder indenfor især bygge- og anlæg, industri og transport.

Samtidig er tendensen, at vidensvirksomheder for eksempel inden for IT og privat service er i fremdrift. Også turismen spiller en rolle og kan blive et endnu vigtigere beskæftigelsesområde for eksempel med hotel og konferencevirksomhed.

Områdeudlæg og rummelighed

Der er udlagt erhvervsområder i tilknytning til vores største byer og især erhvervsområdet ved Rønnede rummer en stor del af de planlagte erhvervsarealer i kommunen.

Vi har et særligt fokus på at udvikle erhvervsområdet omkring Rønnede i de kommende år. Derfor har vi her udlagt et større perspektivareal i området.

Vi vurderer, at de udlagte erhvervsarealer i øvrige byer er tilstrækkelige til at imødekomme efterspørgslen i planperioden. Det gælder både samlet set og for de enkelte byer. Se i øvrigt retningslinjer for erhverv side 31.

Muligheder for byomdannelse

Vi reviderer løbende mulighederne for ændret brug af de lokalplanlagte erhvervsområder. Nogle af de eksisterende erhvervsarealer i bymæssig bebyggelse bruges ikke længere til erhvervsformål, og det kan derfor være en fordel at ændre dem fra erhvervsområde til bolig-, fritids- eller institutionsformål, så arealerne kan få nyt liv.

Virksomheder med særlige krav til beliggenhed

Kommuneplanen kan udlægge områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Det gælder for eksempel potentielt forurenende industrivirksomheder, rensningsanlæg, affaldsbehandlingsanlæg og anlæg som for eksempel motorbaner og skydebaner. Det gælder desuden arealudlæg til risikovirksomheder.

Renere teknologi og udviklingen inden for metoder til at begrænse forurening gør, at mange virksomheder kan reducere eventuelle emissioner og dermed begrænse deres påvirkning af de umiddelbare omgivelser.

Disse mere miljøvenlige virksomheder bør placeres i byområder, enten integreret med andre byfunktioner eller i særlige erhvervsområder. Der vil dog fortsat i begrænset omfang være virksomheder og anlæg, der ikke kan placeres i byernes erhvervsområder, eller som har behov for en særlig beliggenhed uden for byerne.

Staten finder det vigtigt, at der sikres arealer til virksomheder med særlige krav til beliggenheden. Der er

ikke et aktuelt behov for at udpege nye arealer til disse virksomhedstyper, men opgaven bør koordineres med nabokommuner, hvis et behov skulle opstå.

Når kommunen modtager ansøgninger fra en virksomhed med særlige beliggenhedskrav, skal vi foretage en vurdering af, hvor og på hvilke vilkår virksomheden kan etableres. Tilladelser og etablering kan ske på baggrund af et tillæg til kommuneplanen samt eventuel udarbejdelse af lokalplan og VVM-redegørelse.

Produktionsvirksomheder

Virksomhederne i kommunen skal sikres fremtidige udviklingsmuligheder. For at tilgodese dette, har vi udpeget to områder som er forbeholdt produktionsvirksomheder, og vi har lavet en zone omkring, hvor vi så vidt muligt skal undgå at planlægge aktiviteter, der er følsomme overfor støj, lugt-, støv- og anden luftforurening. Se udpegninger på side 26.

Hverken udpegningen til produktionsvirksomheder eller zonen omkring har konsekvenser for eksisterende boliger. Vi vil dog være tilbageholdende med at tillade nye boliger, hvis der er risiko for væsentlige gener.

Planlægning indenfor denne zone vil kun være muligt, hvis der samtidig etableres foranstaltninger, der hindrer den forventede miljøpåvirkning. Zonen sikrer samtidig, at byen ikke udvider sig i retning af virksomhederne, så de bliver begrænsede i deres udviklingsmuligheder.

De to områder, som er forbeholdt produktionsvirksomhederne, er erhvervsområdet ved Sydmotorvejen E47/E55 i Rønnede (Symbiosen) og erhvervshavnen i Faxe Ladeplads.

Symbiosen er et erhvervsområde med let adgang til motorvejen, og der er udlagt perspektivareal mod nord, der sikrer, at erhvervsområdet vil kunne udvides, når der bliver behov. Erhvervsområdet er særligt egnet til tungere erhverv, der er afhængige af infrastruktur og let adgang til regionens overordnede vejnet både mod nord, vest og syd. Erhvervsområdet er også et af vores eneste erhvervsområder, hvor der ikke er etableret boliger. Det betyder, at der ikke skal tages vidtgående hensyn til boliger.

Erhvervshavnen i Faxe Ladeplads udskiber primært kalk fra Faxe Kalkbrud. Havnen ligger midt i byen omgivet af boliger og lystbådehavnen mod syd. Men det er vigtigt at bevare erhvervshavnen som et infrastrukturanlæg og derfor er denne udpeget som produktionsvirksomhed med en 500-meter zone.

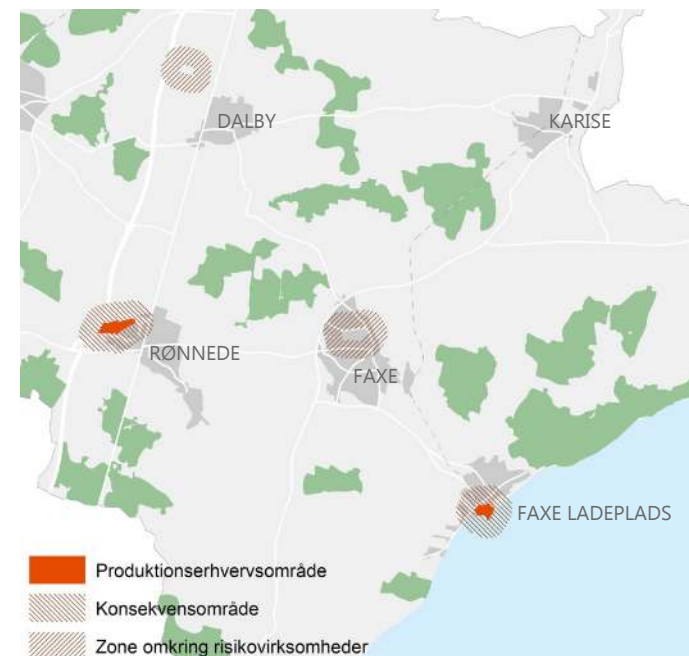
Risikovirksomheder

Risikovirksomheder er virksomheder, hvor der forekommer farlige i stoffer i sådanne mængder, at de udgør en risiko for omgivelser, hvis der skulle ske uheld. Disse virksomheder må ikke etableres eller udvides væsentligt, medmindre risikomyndighederne vurderer, at det er acceptabelt.

Derfor har vi lavet en 500-meter zone omkring vores to risikovirksomheder Royal Unibrew A/S og Brenntag Nordic A/S. Indenfor denne zone skal man være særligt tilbageholdende med at planlægge aktiviteter der betegnes som risikofølsomme. Zonen fungerer som en opmærksomhedszone, så vi ved planlægning af nye aktiviteter og lignende tager de nødvendige hensyn til både virksomhed og borgere.

Planlægning kan kun ske ved høring af risikomyndigheder og kun, hvis vurderingen af risikoforholdene underbygger, at den samfundsmæssige risiko ligger indenfor det acceptable. Den nuværende sikkerhedsafstand på 500 meter kan ændre sig i forbindelse med ændringer på virksomhederne.

Se retningslinjer for erhverv på side 31.



Områder for produktions- og risikovirksomheder



Produktionsvirksomheder er:

- Virksomheder omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen.
- Maskinværkstedsbekendtgørelsen.
- Virksomheder anført på brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag I, dog ikke husdyrbrug.
- Transport- og logistikvirksomheder
- Virksomheder der hidtil har ligget under godkendelsesbekendtgørelsen, men som udskilles i særskilte branchebekendtgørelser.



Risikofølsom arealanvendelse er for eksempel offentlige arealer, rekreative områder, områder som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, større veje og andre transportanlæg, boligområder, offentlige bygninger og andre bygninger, hvor der samles mange mennesker såsom hoteller, plejehjem, daginstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler og butikker, samt bygninger og områder, som er svære at evakuere.

Kommuneplanen opstiller nogle retningslinjer for placering af offentlige institutioner og privat service. Den offentlige service omfatter kommunens administration og skole, dagtilbud, sundhed, ældrepleje og kultur.

Hertil kommer en lang række idrætsfaciliteter, der ejes og drives i kommunalt regi eller som selvejende institutioner med kommunalt tilskud. Endelig er der institutioner inden for især sundhed og uddannelse, som drives i statsligt regi, og som har et opland, der rækker ud over kommunegrænsen.

Den private service omfatter butikker, liberale erhverv samt institutioner, der supplerer de offentlige servicetilbud; læger, biografer, museer, gallerier og lignende.

Antallet og variationen af butikker og privat service afspejles normalt direkte i byernes størrelse. Det samme gælder delvist med skoler, børneinstitutioner, ældrecentre, biblioteker med mere, men når det gælder den offentlige service, kan kommunen vælge at understøtte en ønsket udvikling.

Dagtilbud

Kommunens dagtilbud er varierede og flertallet af alle dagtilbud er placeret i eller i nærheden af byerne. Dagtilbuddene tilpasses løbende befolknings- og boligudviklingen.

Gennem arbejdet med kommunens befolkningsprognose overvåges børnetallene løbende i forhold til institutionernes kapacitet.

Vi ønsker ikke at udpege større arealer til byudvikling i den enkelte by, end at kapaciteten i skoler og daginstitutioner kan følge med. Alternativt kan vi udlægge arealer til nye skoler og daginstitutioner i takt med byudviklingen og de steder, hvor børnetallet forventes at stige. Det kan være svært at sige noget om behovet for institutions- og skolepladser på længere sigt, og derfor er det nødvendigt, at der i forbindelse med planlægning for nye boliger redegøres for den forventede beboersammensætning.

Folkeskole

Der er folkeskoler i kommunens syv største byer. Skolerne er kendetegnet ved, at der er et godt miljø omkring dem med grønne omgivelser og cykelstier. Hertil kommer både indendørs og udendørs idrætsfaciliteter tæt på skolerne.

Faxe Kommunes 10. klassetilbud er samlet i Haslev. Kommunens folkeskoler suppleres af fri- og privatskoler i forskellige dele af kommunen.

Øvrig uddannelse

I dag er der gymnasium, EUC samt efterskoler i Haslev. Disse uddannelsesinstitutioner suppleres med VUC og FGU i Faxe og en række efterskoler andre steder i kommunen. Udover deres funktion som uddannelsessted er skolerne attraktive arbejdspladser, og både elever og lærere kan være med til at præge de lokalsamfund, hvor skolerne ligger. Skoler på alle niveauer opfordres til at være en aktiv del af bylivet.

Kultur

Vi ønsker, at alle borgere skal have mulighed for en aktiv fritid med kulturtilbud samt muligheder for

bevægelse og oplevelser både organiseret og uorganiseret. Kommunen indgår i kulturlivet som ejer af bygninger, som arrangør eller som deltager i forskellige tværgående projekter. Derfor har vi også en central rolle i udviklingen af nye kultur- og fritidstilbud.

Aktiviteterne foregår først og fremmest i kendte, fysiske kulturinstitutioner i byerne - biblioteker, musikskole, kirker, museer, biografer, gallerier, spillesteder og teatre. Hertil kommer brugen af skoler og forsamlingshuse til kultur- og fritidsaktiviteter, men andre faciliteter kan også bringes i spil til kultur-events.

Netop skolerne med idrætshaller og boldbaner spiller en vigtig rolle for fritidslivet i kommunen. Ved alle kommunens folkeskoler ligger idrætshal og boldbaner i umiddelbar nærhed. Hertil kommer svømmehaller i Haslev og Faxe, hvor svømmehallen i Haslev forventes at skulle fornys i den kommende planperiode.

Der er en række traditioner og aktiviteter i krydsfeltet mellem kultur, fritid og turisme, som er med til at skabe liv og aktivitet i kommunen. Nogle er enkeltstående events, mens andre er blevet faste traditioner rundt om i kommunens byer. Vi vil skabe fleksible rammer for dynamiske kultur- og idrætssteder, der blandt andet stimulerer udviklingen af nye fritidsaktiviteter.

Plejehjem

En analyse af den demografiske udvikling i kommunen viser, at gruppen af ældre med behov for en plejebolig vil stige de kommende år.

Det er samtidig forventningen, at det vil blive vanskeligere at rekruttere plejepersonale.

Vi ønsker derfor at sikre plads til større og velplacerede plejehjem, som kan erstatte nogle af vores mindre og utidssvarende plejehjem. Det er vigtigt, at vores nye plejehjem formes og indrettes med blik for forskellige behov, så fællesskabet for eksempel både kan tilvælges og fravælges, og at der er udemiljøer, der er let tilgængelige for alle beboere.

Af hensyn til medarbejdere og pårørende ønsker vi, at nye plejehjem placeres i nærheden af offentlig transport og overordnet infrastruktur.

Se retningslinjer for offentlige formål på side 31.



RETNINGSLINJER - BYERNE

SE OGSÅ ”Retningslinjer - Landsbyer” i kapitel 2.13

Byroller

1. Haslev er kommunens hovedby. Der planlægges for at fastholde og udvikle Haslev som kommunens største by med et bredt butiks- og servicetilbud, og for at tiltrække handel og servicefunktioner, arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner og bosætning.
2. Faxe er kommunens største områdeby, hvor der i kraft af byens store opland planlægges for et bredt butiks- og servicetilbud, og for at tiltrække handel og servicefunktioner, arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner og bosætning.
3. Rønnede, Faxe Ladeplads, Karise og Dalby er lokalbyer hvor der planlægges for at fastholde og udvikle byerne for bosætning og for lokale butiks- og servicetilbud. I Rønnede er der et særligt fokus på erhvervsudvikling, og i Faxe Ladeplads er der et særligt fokus på turisme.
4. Terslev er den største landsby i kommunen. Der planlægges for at fastholde lokal handel og service, som grundlag for fortsat bosætning.

Byudvikling

5. Arealer til boligformål udlægges primært i stationsbyerne Haslev, Faxe, Karise og Faxe Ladeplads, samt Rønnede og Dalby, som begge ligger godt placeret i forhold til motorvejsnettet.
6. Ny boligbebyggelse skal placeres og opføres efter nærmere lokalplanlægning i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.
7. Byudvikling kan kun finde sted i områder hvor der i forvejen er bymæssig bebyggelse. Arealer til byudvikling skal udlægges i direkte tilknytning til eksisterende byzone og ibrugtagen skal ske indefra, således at ny spredt bebyggelse undgås.
8. Landzonearealer der ligger i et byområde kan kun overføres til byzone ved lokalplanlægning. Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt, før nye arealer

inddrages til byzone.

9. Inddragelse af arealer til byudvikling samt placering af forsynings- og trafik anlæg og lignende skal ske under hensyntagen til, og efter afvejning af landskabelige, naturmæssige, jordbrugsmæssige interesser samt kulturhistoriske og miljømæssige hensyn.
10. Byernes udbygning og endelige afgrænsning mod det åbne land skal planlægges på en sådan måde, at landskabelige og naturmæssige værdier påvirkes mindst muligt. I særlige tilfælde kan byrådet kræve beplantning til sikring af sårbare landskaber og naturområder.
11. Bynære landskaber og landskabskiler skal indgå i planlægningen af byvækstområder og der skal så vidt muligt sikres forbindelse mellem eksisterende byområder og landskabskiler og stisystemer i nye byvækstområder.
12. Ved lokalplanlægning må der kun planlægges for boliger, institutioner, kontorer, rekreative anvendelser med videre, hvis det gennem krav til bygningshøjder og placering kan sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier i relation til lugt, støv og anden luftforurening kan overholdes.

Detailhandel

13. Nye dagligvarebutikker skal primært lokaliseres inden for de afgrænsede bymidter i Haslev, Faxe, Faxe Ladeplads, Rønnede, Karise og Dalby.
14. Nye udvalgswarebutikker skal primært lokaliseres inden for de afgrænsede bymidter i Haslev og Faxe. Dog kan der også placeres udvalgswarebutikker i overensstemmelse med retningslinje 14 og 15.
15. Haslevs udlagte aflastningscenter ved Lysholm Alle supplerer butikkerne i bymidten. Med en butiksstørrelse på minimum 1.000 m² målrettes aflastningsområdet mod arealkrævende butikker, som ikke kan indpasses i bymidten.
16. I tilknytning til fritliggende tankstationer, turistattrakti-

oner, campingpladser, lystbådehavne og lign, der ligger uden for bymidter og aflastningscenteret, kan der etableres butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

17. Butikker, der sælger pladskrævende varegrupper, kan placeres i følgende erhvervsområder: H-E3, H-E4, H-E7, R-E1 F-E4, F-E5 og K-E1
18. Der kan etableres mindre butikker ved tankstationer, togstationer, turistattraktioner med videre til de brugere der benytter de nævnte anlæg.
19. Der kan etableres mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktions-lokaler.

RETNINGSLINJER - BYERNE

20. For de afgrænsede bymidter samt for aflastningscenteret ved Lysholm Alle fastsættes maksimale bruttoetagearealer pr. område i m². Se skemaer.

21. Der fastsættes følgende maksimale butiksstørrelser for den enkelte butik:

Dagligvarebutikker:

3.500 m² pr. butik inden for de afgrænsede bymidter i Haslev, Faxe, Rønnede, Faxe Ladeplads, Dalby og Karise.

2.200 m² pr. butik i aflastningscenteret ved Lysholm alle.

1.200 m² pr. butik i Terslev og i Faxe ved Rådhusvej.

Udvalgswarebutikker:

1.500 m² pr. butik i afgrænsede bymidter i Haslev og Faxe.

7.200 m² pr. butik i aflastningscenteret ved Lysholm Alle.

1.000 m² pr. butik i afgrænsede bymidter i Rønnede og Faxe Ladeplads.

500 m² pr. butik i afgrænsede bymidter i Dalby, Karise og Terslev.

Særligt pladskrævende varegrupper:

10.000 m² pr. butik Haslev (H-E3, H-E4, H-E7), Faxe (F-E4 og F-E5) og Rønnede (R-E1) og samlet 30.000 m² bruttoetageareal pr. område.

4.000 m² pr. butik i Karise (K-E1) og samlet 4.000 m² bruttoetageareal i området.

Indbyggertal i byer inklusiv opland i 2024	Ny Planramme			Eksisterende areal (inklusive arealer i lokalplaner)		Samlet ramme inklusiv lokalplaner m ²
	Store dagligvarer m ²	Små dagligvarer m ²	Udvalgsvarer m ²	Dagligvarer m ²	Udvalgsvarer m ²	
Haslev 14.500	2.000	1.500	6.000	8.000	12.500	30.000
Haslev aflastningscenter	0	0	0	3.450	15.775	19.225
Faxe 5.200	700	500	4.000	5.200	4.100	14.500
Rønnede 4.000	1.600	400	2.000	3.620	900	8.520
Faxe Ladeplads 3.500	1.000	350	2.000	2.530	400	6.280
Dalby 3.500	0	350	1.000	4.000	0	5.350
Karise 3.420	400	350	1.000	4.400	1.000	7.150
Terslev 2.000	700	200	500	521	0	1.921
Faxe Kommune 37.760	6.400			31.721		92.966

Erhverv

22. Nye virksomheder skal hovedsageligt placeres i planlagte erhvervsområder. Mulighederne for at etablere erhverv på gamle erhvervs- og havnearealer i byerne skal løbende undersøges, før der inddrages nye arealer. Især nye service- og videns virksomheder kan med fordel indpasses centralt i stationsbyerne – og ofte i blandede bolig- og erhvervsområder.
23. Der kan i landzonen i særlige tilfælde gives tilladelse til etablering og udvidelse af virksomheder, der er tilknyttet landbrug, fiskeri eller råstofudnyttelse, og som på grund af deres karakter ikke kan indpasses i erhvervsarealerne i byerne.
24. Eksisterende virksomheder, som er placeret uden for planlagte erhvervsområder, kan kun udvides, hvis det godtgøres og sikres, at udvidelsen ikke strider imod de planlægningsmæssige hensyn i kommuneplanen og ikke vil medføre større miljømæssige gener i forhold til omgivelserne.
25. Virksomheder med særlige beliggenhedskrav, som ikke kan placeres i almindelige by- og erhvervsområder, kan kun etableres på baggrund af et tillæg til kommuneplanen. Planlægningen skal konkretisere beliggenhedskravet, og miljøkonflikter i forhold til omgivelserne skal forebygges gennem lokaliseringen eller afværgeforanstaltninger.
26. Kommunens store erhvervsarealer i Faxe, Haslev og Rønnede ligger alle i OSD-områder. Ved placering og indretning af anlæg indenfor allerede kommune- og lokalplanlagte erhvervsarealer, samt ved udlæg af nye arealer til aktiviteter og virksomheder, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenende jord, skal der tages hensyn til beskyttelse af grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandsinteresser samt indenfor indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

27. Der udlægges ikke transformationsområder.

Områder til produktionsvirksomheder

28. Områder til produktionserhverv skal friholdes for anvendelser, der ikke har tilknytning til produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.
29. Der udlægges konsekvensområder på 500 meter omkring de udlagte områder til produktionsvirksomheder. Inden for konsekvensområderne kan der ikke planlægges for forureningsfølsom anvendelse (kontorer, boliger og lignende) med mindre en lokalplan kan sikre den fremtidige anvendelse i forhold til støj-, lugt-, støv- og anden luftforurening.
30. Ved planlægning for miljøfølsom anvendelse må drifts- og udviklingsmuligheder for omkringliggende produktionsvirksomhederne ikke forringes, og der skal om nødvendigt stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger for sikring af dette.

Risikovirksomheder

31. Indenfor 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra risikovirksomheder, må der som udgangspunkt ikke etableres ny følsom arealanvendelse, som for eksempel boliger, institutioner, forretninger, hoteller eller steder hvor der opholder sig mange mennesker.
32. Hensynet til risikoen for større uheld skal inddrages i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i kommune- og lokalplaner, hvis arealerne ligger indenfor 500 m eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed.
33. Ved placering af risikovirksomheder, skal beredskabet inddrages.

Offentlige formål

34. Offentlig og privat service skal placeres så den understøtter kommunens bymønstre og i overensstemmelse med befolkningens bosætningsmønstre.
35. Offentlige institutioner og anlæg, der har et brugergrundlag, som rækker ud over kommunegrænsen, skal så vidt muligt placeres i hovedbyen Haslev. Ved udvælgelse af arealer skal der tages hensyn til disses tilgængelighed, især med kollektiv trafik.
36. Nye plejehjem skal placeres i kommunens større byer i nærheden af den overordnede infrastruktur.

Haslev er hovedbyen i Faxe Kommune, hvor der har været en stor tilvækst i de senere år, og vi forventer fortsat, at byen vokser.

Med sine knap 12.500 indbyggere har byen et varieret handelsliv og gode forudsætninger for at fastholde og tiltrække tilflyttere og arbejdspladser.

Byen har gymnasie, flere skoler, daginstitutioner, idrætsfaciliteter samt en række kulturtilbud som biograf og gallerier. Med togforbindelse til Næstved, Køge, Roskilde og København, samt busforbindelse til Ringsted og en række af kommunens øvrige byer og let adgang til Sydmotorvejen E47/E55 er Haslev derfor en attraktiv pendlerby for mange.

Historisk baggrund

Over en periode på 150 år har Haslev gennemgået

en udvikling fra at være en lille landsby til at være en stor stationsby med købstadspræg. Størstedelen af den centrale bykerne er fra perioden 1870-1900, og en stor del af bymidten har blandt andet fine eksempler på arkitektoniske træk, som historicisme og Bedre Byggeskik.

Det er vigtigt at fastholde og udvikle bymidtens særlige arkitektoniske karakteristika og kulturhistoriske præg fra denne periode, da det er med til at give byen sin helt særlige identitet.

En anden vigtig del af byens DNA er de mange skolebygninger, som tidligere husede forskellige uddannelsstilbud og højskoler. Skolekvarteret i Haslev udgør et stærkt kulturmiljø.

Fremtidig byudvikling

Indbyggertallet i Haslev er over de senere år vokset med cirka 100 personer årligt, og byen vokser fortsat.

De nuværende muligheder for at bygge nye boliger findes særligt i den sydvestlige del af byen. Derfor har vi i den sydlige del af Troelstrupområdet udarbejdet en helhedsplan, som har fokus på at udvikle en attraktiv ny bydel med adgang til natur, og med grønne stiforbindelser til skole og midtby.

Rekreative områder

Der er i kommuneplanen udlagt rekreative områder, som omfatter Skoleengen, Haslev Folkeskov og området ved Kaisholm. Derudover ligger byen tæt ved skovene Haslev Orned og Bregnemade som benyttes af mange til et aktivt friluftsliv.

Veje

Der er planer om på sigt at etablere en forlængelse af Østre Ringvej nordøst om Haslev til Stadionvej. Denne vej vil aflaste en række boligveje i Haslev for



den trafik, der kører mod Sofiendalskolen og områdets mange idrætsfaciliteter, som svømmehal, sports-hal, fodboldbaner og stadion. Ved anlæg af ny vej, er det vigtigt at sikre, at der samtidig er plads til udvidelse af idrætsfaciliteter og parkering, samt adgang til Haslev Orned.

Stationsområdet

Stationspladsen ved Haslev Station er omlagt, så der er bedre forhold for den kollektive trafikafvikling og for passagerer til bus og tog, og der arbejdes fortsat på at forbedre forholdene for pendlere og brugere. Der er fokus på Banedanmarks vurdering af sikkerheden på overgange og niveaufrie krydsninger af sporene, og det forventes at DSB anlægger pendler-parkeringsplads langs Energivej i de kommende år.

Den eksisterende krydsning af jernbanen ved Ringstedvej og den bydelsforbindende overgang ved Haslev Station, er begge livsnerver for sammenhængen mellem den nordlige og den sydlige del af byen og har stor betydning for opretholdelse af byens handelsgade Jernbanegade.



Faxe er kommunens næststørste by og har en samlende funktion for kommunens østlige opland. Byen har både skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter, svømmehal og sundhedscenter. Hertil kommer Østsjællands Museum, samt uddannelsesstilbud under VUC og FGU.

Byen ligger nær Sydmotorvejen E47/E55, hvilket både gør den attraktiv i forhold til transporttunge erhverv og som pendlerby. Faxe by er stærkt knyttet sammen med byens store virksomheder, og der er en stærk identitet forbundet med disse.

Historisk baggrund

Byens beliggenhed ved Faxe Kalkbrud, som er et 63 millioner år gammelt koralrev, er helt unik og tiltrækker årligt mange turister.

Faxe Kalkbrud har været katalysator for midtbyens udvikling som industri- og arbejderby, og har haft afgørende betydning for byens struktur og udvikling både historisk og arkitektonisk, og byen indeholder flere bygninger opført i kalksten. Midtbyen vender i dag ryggen til kalkbruddet og bruddets betydning for byens udvikling er derfor svær at aflæse.

Gamle sagn fra vikingetiden fortæller om høvdingesønnen Rollo som kom fra Faxe. Rollo blev den første hertug af Normandiet i Frankrig og var stamfader til Normandiets hertugslægt, der efter erobringen af England i 1066 også blev konger af England.

Det unikke geologiske område og den kulturhistorie der knytter sig til kalkbruddet samt vikingefortæl-

lingerne, er en styrke vi skal udnytte i forhold til udviklingen af hele lokalområdet og især i forhold til turisme.

Fremtidig byudvikling

Faxe bys fremtidige vækstretning vil ligge mod sydøst, hvor der er kort afstand til skole, institutioner og station. Der er et smukt udsyn ud over Faxe Bugt fra Gl. Strandvej, og der ligger en fredning af netop denne udsigt, som betyder at der ikke må bygges på dele af arealet.

Koblingen mellem Faxe Kalkbrud og midtbyen skal styrkes ved at skabe flere naturlige og synlige forbindelser mellem byens faciliteter og kalkbruddet. Det er også et fokusområde i byens egen udviklingsstrategi fra 2016. Det kan både være fysiske stier og visuelle forløb samt en bearbejdning af, hvordan man guides rundt i byen. Vi vil desuden se på, hvordan man kan udvikle byens forskellige byrum.

Vi vil overveje at arbejde med en udviklingsplan, der kan skabe sammenhæng mellem byen, kalkbruddet og ladepladsen ved kysten, for at sikre et sammenhængende og attraktivt bosætnings- og turistområde.

Rekreative områder

Der er udlagt rekreative områder langs Faxe Å i kommuneplanen mellem rundkørslen og sundhedscenteret, og vi har derfor mulighed for at udnytte området langs Faxe Å mere rekreativt, når arealerne bebygges. Der er også rekreative arealer langs kanten af Faxe Kalkbrud samt ved Faxe Crossbane ved Køgevej. De fredede arealer sydøst for Faxe Kirke



anvendes i dag til landbrug, men kan på sigt omlægges til en rekreativ byfælled.

Veje og stier

Det er oplagt at sikre stiforbindelser på de kommunale arealer langs Faxe Å, så der bliver en sammenhængende stiforbindelse mellem skovene omkring Lystrup og Vemmetofte til Blåbæk Mølle og om muligt helt til Faxe Ladeplads.

Rønnede ligger centralt i kommunen nær Sydmotorvejen E47/E55, som både gør den attraktiv i forhold til etablering af transporttunge erhverv og som pendlerby. Rønnedes beliggenhed skaber særlige forudsætninger for en erhvervsmæssig udvikling med afsæt i infrastrukturen, som giver forbindelse til hovedstadsområdet og Nordtyskland og den kommende motorvejsforbindelse vestpå via Næstved til Slagelse. Mod nordvest og langs motorvej E47, ligger vores nyeste erhvervsområde med store grunde udlagt til forskellige typer erhverv.

Området nærmest motorvejen forbeholdes transporttunge virksomheder indenfor blandt andet lager og produktion. Området der ligger nærmest det eksisterende centerområde i Rønnede er tiltænkt virksomheder, som miljømæssigt er forenelige med boligformål. Det gælder liberale erhverv, forretnings-service og eventuelt hotel- og restauration med conferencefaciliteter.

Rønnede har i de seneste fire år oplevet en befolkningstilvækst på næsten 500 indbyggere og har i dag knapt 3.000 indbyggere. De to befolkningsgrupper, der er steget mest i denne periode er de 30-35 årige og 55-60 årige.

Historisk baggrund

Byen er vokset sammen omkring de gamle landsbyer Kongsted og Rønnede, hvor man stadig kan se sporene af de gamle landsbyer og deres bebyggelse. Rønnede Kro har en lang historie som landevejskro med en strategisk god placering langs den gamle landevej til Vordingborg.

Fremtidig byudvikling

Vi planlægger, at Rønnede udnytter sin position som et centralt trafikknudepunkt og udvikles som et attraktivt erhvervscenter med særlig fokus på transporttunge erhverv og med mulighed for at etablere transportrettede tekniske uddannelser. Vi planlægger en fortsat udbygning af erhvervsarealer i og omkring Rønnede som led i at styrke byen som vores primære vækstområde for erhverv.

Med Rønnedes centrale placering er det samtidig et oplagt sted at etablere gode og komfortable overnatningsmuligheder for håndværkere, som arbejder i Hovedstaden eller ved Femern Bælt.

Byen skal fortsat tilbyde attraktive bosætningsmuligheder. Ved fremtidig boligudbygning er det mest oplagt at fortsætte byens udvikling mod øst, og derfor har vi udpeget perspektivareal langs Dalgårdsvej, hvor en vejomlægning kan sikre, at Dalgårdsvej tilsluttes Dyssevej sydøst for det nuværende vejkryds. Den nye tilslutning gør det muligt at etablere sti langs vejen og er til mindst mulig gene for naboer. Udsigten fra Dyssevej mod nordøst skal friholdes ligesom indkig til kirken skal sikres.

Rekreative områder

Arealerne ved Rønnede Golfklub er udlagt til rekreative områder, ligesom Gøgsmosen og det lille grønne område ved firkløveret. Firkløveret udvikles af lokale ildsjæle i overensstemmelse med Rønnedes egen udviklingsstrategi fra 2016, hvor netop fælles aktiviteter og rekreative tiltag har været et af målene. Der kan med fordel etableres ny skov mellem boligområder og erhvervsarealerne ved Symbiosen.

Veje og stier

I Kommuneplan 2021 indgik der arealreservationer til omfartsveje nordøst og nordvest om Rønnede. Den nordøstlige omfartsvej er stadig aktuell særligt for den tunge trafik og særligt med hensyn til at aflaste det centrale Rønnede.

Den nordvestlige omfartsvej er fortsat reserveret i kommuneplanen til at skabe forbindelse til en nordlig omfartsvej mellem Faxevej og Ny Næstvedvej.

I sammenhæng med stiplanlægningen kan der med tiden skabes bedre stiforbindelser til skovene syd og vest for Rønnede for eksempel en sammenhængende stiforbindelse mellem Kongsted og Kongsted-Borup gennem Gøgsmosen og langs golfbanen. Forbindelsen vil have stor værdi for friluftslivet i området.



Faxe Ladeplads har både skole, daginstitution, idrætsfaciliteter og en lang række klubber og foreninger, hvoraf flere særligt knytter sig til vandet, som for eksempel roklub og sejlkлуб. Byen rummer også to efterskoler, et kultur- og medborgerhus og mange udøvende kunstnere, som er med til at sætte deres præg på byen.

Derudover er der campingpladser, B&B's, hotel- og kursusfaciliteter og lystbådehavn. Et stort sommerhusområde i umiddelbar nærhed betyder, at byen har mange besøgende særligt i sommerhalvåret, som giver byen en helt særlig sommerstemning.

Med den direkte togdrift til Roskilde er det let at pendle med toget til både Køge, København og Roskilde. Der er busforbindelse til Næstved og Faxe med mulighed for skift til andre byer.

Indbyggertallet i Faxe Ladeplads har de seneste fire år været nedadgående. Det er særligt indbyggere over 55 år og uddannelsessøgende unge, som ser ud til at flytte fra Faxe Ladeplads, mens andelen af de 28-50 årige har været stabil.

Historisk baggrund

Byen opstod på baggrund af udskibning af kalk fra Faxe. Der var flere små ladepladser langs kysten, hvorfra primært kalk, men også træ, blev sejlet ud til skibe, der lå for anker i Faxe Bugt. I 1860'erne blev der anlagt en mole, hvor skibene kunne lægge til. Etableringen af havnen gav mulighed for en lang række følgeindustrier, blandt andet bådebyggeri, hvor de 4-mastede skonerter Dronning Thyra, Dronning

Dagmar og Dronning Margrethe er bygget. I 1880 blev jernbanen mellem Køge og Faxe Ladeplads anlagt og dermed var der togforbindelse til København. Det betød, at Faxe Ladeplads i starten af 1900-tallet blev en velbesøgt bade- og ferieby, hvor det bedre borgerskab tilbragte deres somre i byens mange små og store badehoteller og pensionater.

Med charterturismens indtog i 1950'erne forsvandt eksistensgrundlaget for de mange badehoteller desværre. Til gengæld voksede sommerhusområdet frem sydvest for byen.

Fremtidig byudvikling

Byen er afgrænset af vand og skov på næsten alle sider og har derfor begrænsede muligheder for byvækst.

Vi udlægger et areal til boliger vest for Nyvænget, som kan være med til at binde byen sammen med sommerhusområderne syd for Faxe Å. Ved fremtidig byudvikling vil det være oplagt på sigt at se på arealet nord for Hylleholtvej. Derudover er arealerne vest for Hestehavevej og mellem vejene Brandskov og Faxevej en mulighed.

Faxe Ladeplads skal udvikles med udgangspunkt i den kulturhistorie, som knytter sig til stedet og de muligheder som beliggenheden ved kysten giver, med tiltag som understøtter aktiviteter og erhverv som har relation til kystnærhed og turisme.

Med sin særlige historie og pulsen som "sommerby", er det en by som tiltaler mange, og med de ten-



denser der er i tiden, skal vi fortsat sikre, at der er muligheder for byudvikling i Faxe Ladeplads. Hvis vi ønsker at holde på de +55 årige så skal vi sikre os, at der opføres boliger som denne gruppe efterspørger. Netop denne aldersgruppe søger mindre, billige lejligheder, og det er en mangelvare i Faxe Ladeplads.

Ved at sikre et udbud af mindre boliger bliver der samtidig frigivet enfamiliehuse, som i højere grad er attraktive for børnefamilier.

I byens egen udviklingsstrategi fra 2016 er der fokus på at forskønne byen og udnytte beliggenheden ved Faxe Bugt til at udvikle rekreative faciliteter i og ved vandet til glæde for både borgere og turister.

I forbindelse med Regeringens landsplanredegørelse i 2019 har vi udlagt udviklingsområder omkring Faxe Ladeplads. Det vil være muligt at inddrage disse arealer til byzone og udvikle til boligområder. Disse udpegninger er derfor vigtige for, hvilken udvikling der fremover kan gives tilladelse til, og det kan have meget stor betydning for bosætning, turisme og erhvervsliv. Læs mere om udviklingsområder i afsnit 5.4.

Udviklingen skal ske med omtanke for klimaændringer i form af stigende havvandstand og øget nedbør, og skal derfor indarbejde klimaløsninger, hvor det er relevant.

Rekreative områder

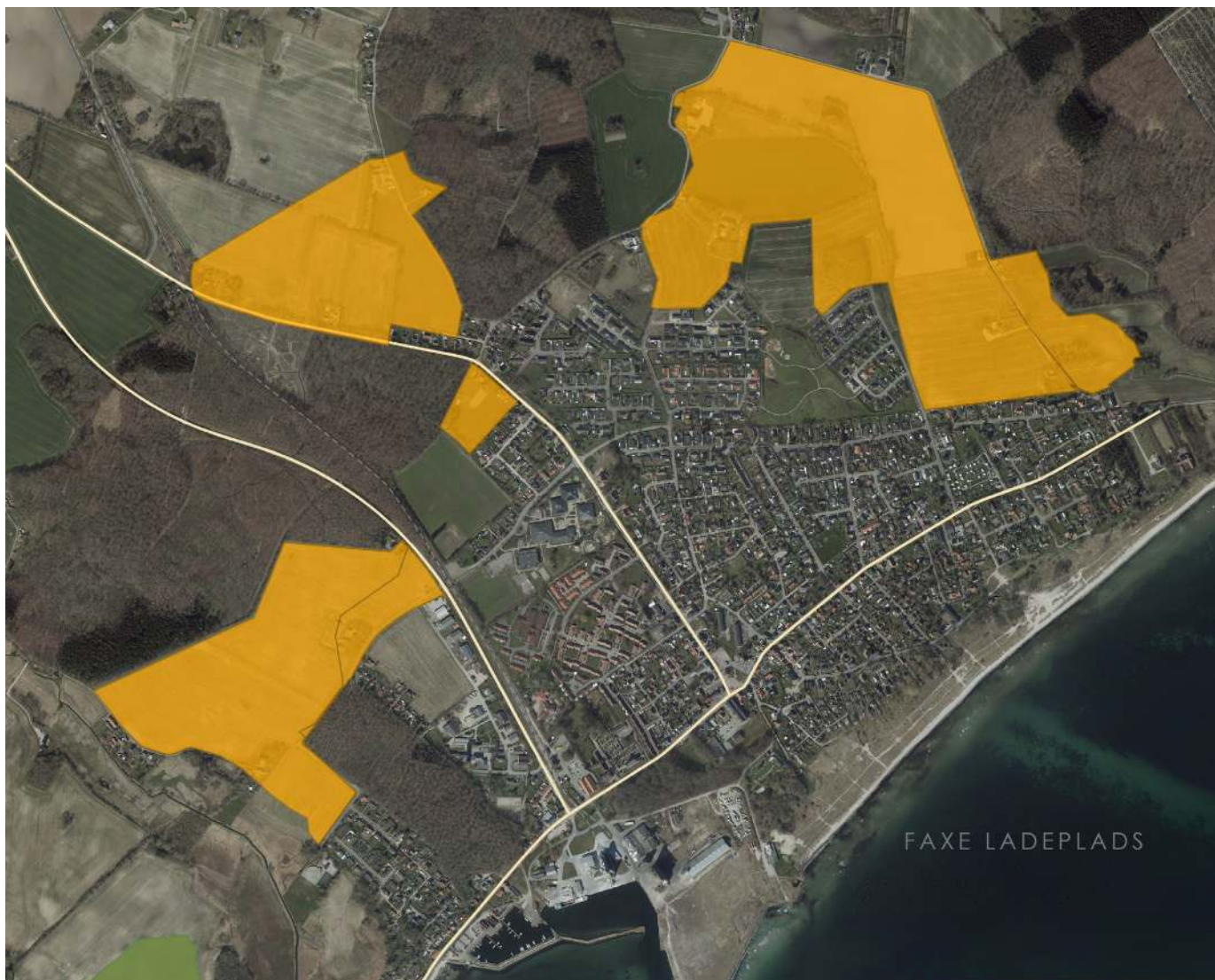
Der er en lang række rekreative områder i Faxe Ladeplads med stranden, havnen, området omkring roklubben, Gryden, minibyen og Lunden samt Strandskoven og de nærliggende skove mod nord og syd.

Der er mulighed for at udvide lystbådehavnen. Udviklingen af lystbådehavnen vil betyde, at der kan skabes

140 nye bådpladser, og det vil give plads til, at havnen kan have langt flere gæstesejlere end i dag.

Faxe Ladeplads Havn arbejder løbende med at opgradere faciliteterne for deres brugere, og havnen fungerer som et naturligt mødested for både turister

og lokale. Der er derfor et stort potentiale i fortsat at udvikle havnens rekreative faciliteter til en bred målgruppe, som en attraktion for beboere og turister. Strandene både nord og syd for byen har stor rekreativ værdi og besøges både af sommerens mange strandgæster og af vinterbadere.



Udviklingsområder i Faxe Ladeplads

Vi ønsker fortsat at udvikle faciliteterne ved strandene og langs hele kyststrækningen generelt, så de både tilgodeser områdets rekreative muligheder og områdets turister.

Hele kyststrækningen er en del af de internationale cykel- og vandreruter igennem Nordeuropa, blandt andet cykelruten Berlin-København og vandreruten Sjællandsleden.

En styrkelse af områdets faciliteter indenfor natur-, friluft- og adventureturisme vil være med til at gøre området endnu mere attraktivt for sejlere, cykelturister, sommerhusgæster og alle, der generelt gerne vil holde en aktiv ferie for hele familien.

Sommerhuse

Vi har fortsat udlagt et areal ved Strandhovedvej til et nyt sommerhusområde med mulighed for udstykning af 22 sommerhusgrunde. Området langs kysten ved Faxe Ladeplads kan sagtens rumme flere sommerhuse, og hvis staten åbner for muligheden, vil vi søge om yderligere udlæg af sommerhuse.

Karise er en stationsby og har 2.400 indbyggere og rummer både butikker og serviceerhverv. Byen har skole, daginstitutioner og idrætsfaciliteter, efterskole, Kulturhuset Leopold og en lang række aktive foreninger.

Karise har en god beliggenhed med en nærhed til både Sydmotorvejen E47/E55 og til Køge og togforbindelse til Faxe Ladeplads, Køge og Roskilde, som gør den attraktiv for pendlere at bosætte sig i. Samtidig har byen en helt særlig historie, som gør den unik.

En af de seneste udvidelser af byen er boligområdet Permatopia, som er et bæredygtigt bofællesskab med moderne rækkehuse og et økologisk landbrug i den sydlige del af byen. Permatopia er med sin bæredygtige profil, med til at skabe særlig opmærksomhed på Karise i forhold til bosætning.

Historisk baggrund

Karise har stationsbyens typiske kendetegn med mange gamle smukke bygninger fra perioden omkring 1880 og fremefter. Den ældste del af byen ligger omkring Drosselvej, hvor man stadig kan fornemme den gamle bygades forløb.

Den ældste bebyggelse kan spores tilbage til middelalderen ved Karise Gårde, hvor der er rester af voldanlæg og borgtårn fra den ældste Karise gård.

Der er mange sagn og legender med tilknytning til byens historie som for eksempel "Karl af Rise", der greb Dannebrog i 1219, da det dalede ned fra himlen ved et slag i Estland, og fortællingen om

"Fru Marthe", som skjulte sig i kirken da vendiske sørøvere angreb Karise gård.

De mange fortællinger giver byen sin helt egen identitet og er noget af det, som byen fortsat skal styrke og formidle.

Den planlagte udvikling

Bredgades funktion som handelsgade er ligesom mange andre byer udfordret, og der er ikke længere det samme antal butikker som tidligere. Vi ønsker at koncentrere butikkerne omkring stationsområdet og dermed kunne frigive tomme butikslokaler i den øvrige del af Bredgade til andre formål.

Der er mange smukke bygninger i den gamle stationsby, og der kan med fordel være øget fokus på at sætte dem i stand, så de helt særlige arkitektoniske kvaliteter og detaljer bevares eller bringes tilbage til deres oprindelige udtryk. Samtidig kan en fornyelse af de mange små grønne rum i midtbyen være med til at øge byens kvaliteter.

Vi vil overveje at se på mulighederne for at samle byens idrætsfaciliteter omkring hallen og frigive områder til centralt beliggende seniorboliger med let adgang til offentlig transport og indkøb.

Byudvikling

En fortsat udvikling af byen bør ske mod nord og omkring Karise Gårde med respektfuld afstand til de fredninger, der er omkring ruiner og voldgrav fra middelalderen.



Rekreative områder

De rekreative områder i Karise omfatter den nye bynære skov syd for Dalbyvej og det grønne strøg langs Karise Bæk nord for Bredgade. Sammen med idrætsarealerne ved skolen og de nærliggende skove, giver de varieret udbud af rekreative arealer rundt om i byen.

Stier

Et stort ønske fra byens egen udviklingsstrategi fra 2016 er, at gøre stinettet mere synligt og skabe forbindelse til Stevns Å, ligesom der er et ønske om fortsat at lave en stiforbindelse mellem Karise Gårde og kirken.

Dalby er en by med en fordelagtig beliggenhed for pendlere og er de senere år vokset til cirka 2.200 indbyggere og med mange nybyggede boliger i byen. Byen har skole, daginstitution, idrætsfaciliteter og forsamlingshus samt dagligvarebutikker og serviceerhverv.

Mod vest er byen vokset omkring Vordingborgvej, som er en vigtig hovedvej. Denne del af byen har karakter af et blandet bolig- og erhvervsområde med hotel og restaurant, lastbilcenter, tankstation og en række mindre serviceerhverv.

Mod nord er byen vokset sammen med de to små landsbybebyggelser Dalby-Borup og Jenstrup, og mod syd ligger byen ned til Freerslev å. Der er derfor stor forskel på udtrykket i de forskellige dele af byen. Fra Dalby er der kun fire km til Sydmotorvejen E47/E55, og det tiltrækker mange pendlere. Byens størrelse og servicetilbud gør den attraktiv for især børnefamilier at flytte til.

Historisk baggrund

Karaktergivende for byen er Heerings gamle produktionshaller og kirsebærplantage, som ligger centralt i den nordlige del af byen og som i foråret, hvor træerne blomstrer, vidner om tidligere tiders produktion af kirsebærvin. De kulturhistoriske elementer er fortsat meget tydelige og knytter sig især til likørhallerne.

Den planlagte udvikling

Dalby skal fortsat udvikles som en attraktiv bosætningsby. Som Dalbys særlige potentiale tæller beliggenheden og den lette adgang til motorvejen højest.

Dertil kommer det smukke landskab og det helt unikke kulturlandskab med kirsebærplantagen og de unikke produktionshaller.

Byens egen udviklingsstrategi fra 2016 har et ønske om at skabe muligheder for flere og mindre boliger til glæde for unge, ældre og enlige, som gerne vil have en mindre bolig.

Med etableringen af Dalby Huse, Cherryvej, Kornmarken og Havremarken, er antallet af boliger i Dalby steget betragteligt de seneste år. Samtidig er det et ønske at gøre Heeringområdet mere tilgængeligt, da området har en stor lokal værdi for byen både kulturelt og naturmæssigt.

Byudvikling

Der er fortsat plads til, at der kan bygges et mindre antal boliger på allerede lokalplanlagte arealer. Hertil kommer det tidligere Heeringområde, der er udlagt til boligformål, men hvor der ikke er aktuelle planer om at bygge, og hvor det bør overvejes om området med likørhallerne skal udvikles til andet end boliger.

Rekreative områder

Der er udlagt rekreative områder i den sydøstlige del af Sneholmshøjvej med boldbane og legeplads, samt mellem kirkegården og daginstitutionen nord for Karisevej. Dertil kommer det grønne strøg langs Freerslev Å og boldbanerne ved skolen, som giver mulighed for rekreativ brug. Ved en eventuel udnyttelse af Heeringarealet bør arealet gøres mere tilgængeligt.



Terslev er den største af landsbyerne i kommunen med et indbyggertal på lidt over 900. Byen har en dagligvarebutik, skole op til 6. klassetrin, daginstitution, idrætsanlæg og en lille hal.

Fra Terslev er der seks km ind til Haslev Station, 10 km til Sydmotorvejen E47/E55 mod enten nord eller syd, og cirka 20 km til Køge og Ringsted. Byen er ikke belastet af gennemkørende trafik.

Byens størrelse gør, at den kan tilbyde et bredt boligudbud, skole og indkøbsmulighed, lokal service og foreningskultur, og det gør den attraktiv for tilflyttere.

Terslev skal fortsat udvikles som bosætningsby. Kommuneplanens muligheder for en fortsat boligudbygning er især vigtige for at kunne fastholde det kommunale serviceudbud og de private serviceerhverv, herunder den lokale dagligvarebutik. Som Terslevs særlige potentialer tæller foreningsskulturen og det lokale fællesskab samt beliggenheden nær Haslev, og den relativt lette adgang til Sydmotorvejen E47/E55.

Historisk baggrund

Terslev er en vejby med ældre villaer og småhuse tæt ind til den oprindelige vejstruktur. Landsbyen har flere spor fra andelsbevægelsen med både brugs, mejeri, kro og forsamlingshus. Sporene fra andelsbevægelsen integrerer sig fint i den ældre bykerne med flere landhuse i bindingsværk omkring Terslev Bygade og Brogade.

Landsbyen er vokset mod nordvest og nordøst med nyere parcelhuse. Væksten er sket i perioder med udbygning af nye boligveje og kvarterer af forskellige typer. Byen har derfor et bredt udbud af boligtyper.

Kirken ligger ud mod åbne marker, og der er fine små grønne områder i byen, som området omkring kirkegården og ikke mindst området ved Ternesø, som er et smukt naturområde i byens nordøstlige del.

Fremtidig byudvikling

Fremtidig byvækst bør ske mod øst, så skolen, daginstitution og idrætsanlæg på sigt bliver sammenhængende med Terslev by.

I byens egen udviklingsstrategi fra 2016 har det været et ønske at kunne etablere en skov på kirkens jorder sydøst for byen. Med en ændring af kommuneplanen i 2021 blev dette muligt, og der er i dag rejst bynær skov ved Terslev.



Vores landsbyer ligger spredt over hele kommunen med varierende størrelse og udformning og byder også på meget forskelligartede oplevelser. Nogle landsbyer er små og intime med tydelige referencer til det kulturhistoriske og landbrugsmæssige grundlag, andre er vokset i størrelse og indeholder byggeri fra flere perioder.

Vi har bred variation af landsbyer, der ligger i landzonen. Nogle landsbyer ligger frit i det åbne land, mens andre efterhånden er vokset sammen med sommerhusområder eller med en anden by/landsby, som blandt andet Vindbyholt og Roholte samt Jenstrup og Dalby-Borup.

Den egentlige byudvikling skal ske i kommunens byer og ikke i det åbne land eller i landsbyerne. Vi skal friholde det åbne land for spredt og uplanlagt bebyggelse, så vi bevarer det åbne land bedst muligt til gavn for jordbruget, naturen og landskabet.

Faxe Kommunes landsbyer har dog nogle helt særlige kvaliteter. De har landlig charme og højt til himlen og har en lang række potentialer, som gennem et tæt samarbejde mellem kommunen og lokalsamfund kan højne landsbyernes værdi som bosætningssted.

Vi ønsker at fokusere på landsbyernes eksisterende værdier. Det kan være ved at bevare gamle mejerier, gårde og omdanne landsbyrum, men kan også være ved at nedrive gamle huse og opføre nye som passer ind i landsbyens bebyggelsesstruktur.

Landsbyerne kan også danne de optimale rammer for alternative boformer. Flergenerationshuse, bofællesskaber og tiny houses er alle bolig tendenser, som der er øget interesse for og som vi ønsker at understøtte.

Afgrænsede landsbyer

Vores landsbyer kan noget hver især, som kan opfylde drømmen om det gode liv på landet. Mens nogle er ideelle til opstart af mindre virksomheder, har andre små husmandssteder, der bringer en tilbage til et simplere liv, og andre igen har store smukke gårde, der kan huse den helt store familie eller bofællesskabet, der ønsker at leve på en grøn og bæredygtig måde.

Vi har derfor udarbejdet rammer for en stor del af vores landsbyer – afgrænsede landsbyer – hvor det fremgår hvilke landsbyer, der kan rumme hvilke aktiviteter.

Det har vi gjort for at sikre at flest mulige hensyn kan varetages. Der skal både være plads til, at smeden kan arbejde og der skal være plads til en stille dag på landet, hvor man kan høre fuglene synge.

Læs mere om hvad der er muligt i de enkelte landsbyer i Appendix - Rammer.

I forbindelse med kommuneplan 2013 blev der udarbejdet en række landsbyanalyser, som lå til grund for hvilke landsbyer, der i sin tid blev afgrænset. Analysernes anbefalinger er indarbejdet i rammerne for de enkelte landsbyer.



Hvad betyder "afgrænset landsby"? Afgrænsningen er en "streg", som markerer landsbyens grænse mod det åbne land. Det betyder, at der er bedre muligheder for udvikling, erhverv og byggeri og bevaring indenfor denne grænse.

I 2021 har vi afgrænset yderligere fire landsbyer. Det drejer sig om Ebbeskov og Svalebæk, der er udpeget som kulturmiljø og St. Elmue, fordi den indgår som et af kommunens nye udviklingsområder, som vi håber kan være med til at understøtte turismeudviklingen. Sidst er Smerup udpeget, der i kraft af sin kirke og særlige landsbymiljø har nogle kvaliteter, vi bør sikre for eftertiden og som er attraktivt for mange at bosætte sig i.

Ikke-afgrænsede landsbyer

Vi har også en lang række mindre landsbyer bestående af ganske få boliger. Disse er ikke afgrænset i kommuneplanen. Uden for afgrænsede landsbyer og byzonebyer må der som hovedregel ikke opføres nye boliger, og dermed er praksis mere restriktiv i forhold til etablering af erhverv og boliger end for de afgrænsede landsbyer.

For disse øvrige landsbyer gælder retningslinjerne i dette afsnit samt de generelle retningslinjer for det åbne land, som kan findes i kapitel 5.

Strategisk planlægning af landsbyer

På landsplan er andelen af indbyggere i landsbyer og i det åbne land faldende. Derfor har man nationalt stor opmærksomhed på at sikre, at landdistrikterne også i fremtiden er attraktive at bosætte sig i.

I Faxe Kommune oplever vi dog stigende indbyggertal i det åbne land. Fra 2020 til 2024 er vi således gået fra 8.648 til 9.023 indbyggere her. Sammen med adgangen til den overordnede vejinfrastruktur, togforbindelser mellem Næstved, København og Roskilde samt muligheden for hjemmearbejde er det med til at gøre Faxe Kommune til et attraktivt sted at bosætte sig også i landdistrikterne.

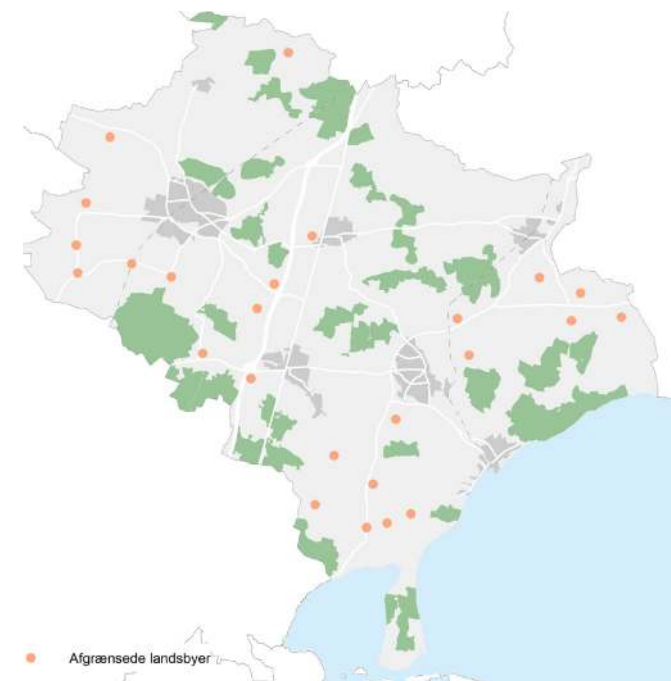
Efter statens definition har Faxe Kommune kun tre landsbyer - Teestrup, Førslev og Store Spjellerup. Det er byer med 200-1000 indbyggere i landzone.

Vi dog valgt at medtage alle vores 28 afgrænsede landsbyer som "landsbyer", vi kan lokalplanlægge for, så man derfor indenfor kommuneplanens rammer for eksempel kan bygge huse og drive småerhverv.

I 2016 blev der lavet en udviklingsplan for landsbyerne i Faxe Kommune, der blandt andet beskriver potentialer og udfordringer og opstiller fokusområder for det moderne landsbyliv. Vi ønsker at understøtte udviklingen i alle Faxe Kommunes landsbyer gennem planlægningen, og vi har derfor fokus på, at støtte op om lokale initiativer.

Vi vil understøtte muligheder for huludfyldning i landsbyerne, hvor det giver mening uden at gå på kompromis med landsbyernes særegne karakterer. Samtidig vil vi arbejde for, at gamle bygninger som for eksempel gamle skoler og mejerier kan opdeles i flere mindre boligenheder, hvis de egner sig dertil og samtidig bibeholder deres udvendige – ofte karakteristiske – udtryk. På den måde kan gamle bygninger som før har været samlingspunkt for landsbymiljøerne vedligeholdes og få nyt liv og funktion.

Faxe Kommune ønsker ligeledes at bakke op om de mindre erhvervsdrivende, hvis erhverv kan indpasses på beboelsesejendommene i de fredelige landsbymiljøer uden at ændre landsbyernes karakter. Derved understøttes bosætningen ikke kun i de større byer gennem byudviklingsprojekter, men også i landdistrikterne. Derudover vil Faxe Kommune fortsat understøtte udvikling af infrastruktur som mobildækning, så både private og erhvervsdrivende i landsbyerne har den tilstrækkelige dækning til hverdagens behov.



Afgrænsede landsbyer:

Alslev, Babberup, Bjerrede (lokalplanlagt), Bråby Kirkeby (lokalplanlagt), Bråby Stationsby, Ebbeskov, Førslev (lokalplanlagt), Hyllede, Kongsted-Borup (lokalplanlagt), Leestrup (lokalplanlagt), Nielstrup, Orup (lokalplanlagt), Roholte, Skuderløse (lokalplanlagt), Smerup, St. Elmue, St. Spjellerup, St. Torøje (delvist lokalplanlagt), Svalebæk, Teestrup (lokalplanlagt), Tystrup, Ulse, Vester Egede, Vindbyholt, Værløse.

RETNINGSLINJER - LANDSBYERNE

Generelt

1. Afgrænsede landsbyer skal understøttes og udvikles på baggrund af de eksisterende bygningsmæssige, fysiske og sociale værdier, blandt andet ved bibeholdelse af bygninger som kan fungere som historiske og arkitektoniske støttepunkter.
2. Landsbymiljøet i afgrænsede landsbyer skal understøttes og udvikles blandt andet ved at tillade erhverv, som ikke er til gene for de omkringliggende naboer.
3. I afgrænsede landsbyer kan der på baggrund af en konkret vurdering tillades opførelse af enkelte nye boliger som huldudfyldning. Det skal ske med respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser og øvrige bevarings- og beskyttelsesinteresser. Dog med visse undtagelser for de enkelte landsbyers rammebestemmelser og erhvervsmæssigt nødvendige boliger.
4. I landsbyer, som ikke er afgrænsede, kan der kun under ganske særlige omstændigheder og på baggrund af en konkret vurdering opføres nye boliger som huldudfyldning.
5. Nybyggeri og udvidelser skal udføres med respekt for lokal byggeskik og må ikke virke dominerende i forhold til omgivelserne.
6. Der kan ikke opføres nye boliger umiddelbart uden for afgrænsede landsbyer og byzone-byer.
7. Landsbyer er bygget med lange traditioner for lokale materialer og håndværk, som i speciel grad fordrer opmærksomhed ved nybyggeri og tilbygninger. Både ved placering, proportionering samt valg af materialer og farver skal der vises respekt for det eksisterende, bebyggede miljø, således at nyt byggeri kan medvirke til at opretholde karakteren af landsbymiljøet og byggetraditioner.
8. Eksisterende bygninger, der vurderes at have en væsentlig betydning for landsbyens helhedsopfattelse, skal søges bevaret, eventuelt omdannet til andre formål.

Kommunen rummer en række små bebyggelser i det åbne land i form af mindre samlinger af gårde og huse. Her er der ikke rammelagt for udlæg til bolig og erhverv. Retningslinjer for byggeri i landzonen er beskrevet i de generelle retningslinjer under Det åbne land - kapitel 5.1

3

KULTURMILJØ

FAXE KOMMUNE VIL:

- Sikre at kulturmiljøerne indtænkes som aktiver i planlægningen.
- Sikre bevaringsværdige huse og områder mod nedrivning, så vi bevarer vigtige kulturhistoriske fortællinger for eftertiden.

VI HAR FOKUS PÅ VERDENSMÅLENE:



Delmål 11.4: Indsatsen for at beskytte og bevare verdens kultur- og naturarv skal styrkes. Faxe Kommune rummer meget historie, både i kraft af vores smukke gamle byer, herregårde og industribygninger. Denne kommuneplan er med til at sikre de bygninger og kulturmiljøer, der er en del af vores historie.



Spor af vores kulturhistorie kan aflæses i stort set alle vores omgivelser. Mens herregårdene fortæller om en tid med en rig adel og fæstegårde, er parcelhuskvartererne en fortælling om en efterkrigstid med stigende velstand, som efterhånden gjorde det muligt at flytte fra byen og ind i de nye boligområder, der blomstrede op i 70'erne.

Kulturmiljøer kan også udgøres af infrastrukturanlæg som stationsområder og havnemiljøer, der fortæller noget om forudsætninger for byernes opståen, fremgang og ind imellem også tilbagegang. Derfor er tekniske anlæg som elmast og vindmøller også en del af vores kulturhistorie, ligesom skove og marker er kulturlandskaber. Selv søer, åløb og terrænformer er mange steder ændret af mennesker i forhold til deres naturlige udgangspunkt. Ikke alle disse fortællinger og spor er lige aflæselige, forståelige eller værdifulde. Mange "kulturspor" er helt selvfølgelige, mens mange andre forudsætter en særlig faglig viden for at kunne aflæses, eller en særlig forklaring om historien bag.

I Danmark har vi en lang tradition for fredning og beskyttelse af vores natur og landskaber, samt af fortidsminder og bygninger. Der er gennem de seneste 50 år løbende sket en udvikling i indsatsen for at beskytte vores bebyggelser og strukturer både i byer og i landskabet. Nogle er fredede, mens andre er omfattet af lovgivningens beskyttelse. Kulturhistorien i Faxe Kommune er værdifuld. Vores herregårde, Faxe Kalkbrud, Faxe Ladeplads og stationsbyerne er alle tydelige historiske fortællinger, vi vil værne om.

Kulturarven har også økonomisk værdi for de borgere og virksomheder, der bor i bevaringsværdige og fredede bygninger eller er bosat i områder med mange bevaringsværdige bygninger. Salgspriserne på fredede og bevaringsværdige bygninger er som udgangspunkt højere end for andre huse, og det smitter positivt af på de boliger, der ligger omkring. For mange spiller arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter nemlig en rolle i forhold til, hvor de ønsker at bosætte sig.

Kulturhistoriske potentialer

For at få synliggjort vores kulturhistoriske potentialer har vi sammen med Arkitektskolen Aarhus og Østsjællands Museum i 2019 gennemgået alle kommunens kulturmiljøer efter SAK-metoden.



SAK-metoden

SAK-metoden tager udgangspunkt i syv temaer, som vurderes i forhold til hvert enkelt kulturmiljø:

Turisme, bosætning, erhverv, kultur, integritet, arkitektur og kulturhistorie. Den endelige vurdering tegnes ind i et diagram, der hurtigt giver overblik over kulturmiljøets potentialer.

Vurderingen har været med til at afdække vores potentialer både indenfor bosætning, erhverv og turisme. For eksempel skiller landsbyen Roholte sig positivt ud inden for parametrene "kulturhistorie",

"arkitektur" og "integritet".

Samlet set har vurderingen ført til en udpegning af 38 kulturmiljøer, som det kan ses på side 51.



KULTURMILJØETS EGENSKABER er en indikator for iboende egenskaber ved et kulturmiljø. Kulturmiljøets egenskaber vurderes ud fra fire kategorier, der rangeres fra 1 til 5, hvor 1 er lavest og 5 er højest:

- **Turisme:** Har kulturmiljøet særlige egenskaber, der kan fremme turisme og/eller turismerelateret virksomhed?
- **Bosætning:** Har kulturmiljøet særlige egenskaber, der kan rumme bosætning og/eller være en ressource for tilflytning?
- **Erhverv:** Har kulturmiljøet særlige egenskaber, der kan rumme og/eller være en ressource for virksomheder og erhverv?
- **Kulturformidling:** Har kulturmiljøet særlige egenskaber inden for formidling af kulturoplevelser og/eller aktivering af stedets fortælling?

Et kulturmiljø kan være mange ting. Det kan være en landsby, der er tidligere fæstegods under en herregård, en likørfabrik, et badehotel eller et kalkbrud.

Selv om disse kulturmiljøer har store arkitektoniske og kulturhistoriske værdier og repræsenterer værdifulde fortællinger fra bestemte perioder i danmarkshistorien, kan de være truede af forandring, for eksempel fordi der ikke længere er behov for dem, som de oprindeligt var tænkt: Stavnslået ophæves, likørproduktionen stopper, badehotellet lukker og kalkudvindingen moderniseres.

At bevare kulturmiljøer i en tid med udvikling kræver planlægning. Bevaring handler ikke kun om at bevare

bygninger og kulturmiljøer, som de var oprindeligt, men også om at sætte dem i spil på en god måde, for eksempel ved at bruge dem på nye måder, som gør dem aktuelle og opfylder nye behov.

Det kan være ved at skabe et attraktivt boligområde, skabe attraktioner for turister, udvikle dem til steder hvor folk kan mødes eller tiltrække virksomheder, der ønsker at bruge bygningerne.

Når vi lokalplanlægger inden for et område, der er udpeget som kulturmiljø, skal vi tage hensyn til kulturmiljøets særlige karakter. Det giver god mening, at inddrage kulturmiljøets potentialer i planlægningen, da de meget ofte er med til at understøtte den

ønskede udvikling, om det så er erhverv, bosætning, turisme eller bevaring, der er i fokus.

Faxe Ladeplads Havn - en velbevaret industrihavn

Faxe Ladeplads Havn blev blandt andet skabt til at være udskibningshavn for de lokale godssers kalkstensproduktion. Havnen har en klar sammenhæng med Faxe Kalkbrud længere inde i landet, og dette er særligt tydeligt i kraft af jernbanens linjeføring mellem bruddet og havnen.

Havnen repræsenterer den særlige type råstofbase-rede havn, som også kan ses på for eksempel Hammerhavnen og Allinge Sandvig på Bornholm, hvor der

Faxe Ladeplads Havn er udpeget som en særligt velbevaret industrihavn, som også er af særlig national interesse.



blev skibet granit eller de cementbaserede havne ved Mariager Fjord og Aalborg/Nørresundby.

Dette gør Faxe Ladeplads Havn til noget helt særligt i national sammenhæng og en havn som vi skal værne om. Det betyder også, at vi skal sikre, at havnens bevaringsværdier ikke forringes i takt med, at havnen udvikler sig.

Bygningsbevaring i lokalplaner

For nogle kulturmiljøer kan det være en fordel at udarbejde en bevarende lokalplan. I lokalplaner kan vi sætte bestemmelser for områdets benyttelse, udformning og bevaring.

Lokalplaner kan derfor sikre en højere grad af beskyttelse. Lokalplanen kan være medvirkende til synliggøre områdets værdier både for nuværende og



Faxe Ladeplads Havn er sammen med byggeri, tilknyttet de historiske havnefaciliteter, udpeget som national velbevaret industrihavn

kommende borgere og være vejledende i forhold til renovering af bygninger.

Når vi laver bevarende lokalplaner, SAVE-vurderer vi som minimum alle bygninger, der ligger ud til vej. Alle bygninger får en SAVE-værdi mellem 1-9. Værdien gives ud fra bygningens arkitektur, stand, originalitet, sammenhæng med omgivelserne og kulturhistoriske værdi.

Huse med en værdi mellem 1 og 3 har en høj bevaringsværdi. Huse med en bevaringsværdi på 4 er med til at understøtte bymiljøet i området.

De miljøunderstøttende bygninger er således også væsentlige at passe på, da de i høj grad medvirker til, at området opleves som en helhed og bidrager til fortællingen om et områdes historie.

Den bevarende lokalplan fastsætter som oftest bestemmelser om, at bygningerne med SAVE-værdi 1-4 ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hensigten er at komme i dialog med ejendomssejere om mulighederne i området, så bygningerne på bedst mulig vis bevares.

Med den udvikling vores byer - og særligt Haslev - oplever i disse år, ønsker vi at sikre vores værdifulde kulturmiljøer som attraktive bolig- og byområder. Vi vil derfor i de kommende år prioritere at udarbejde lokalplaner for de dele af kulturmiljøerne i Haslev, som endnu ikke er lokalplanlagte. Lokalplanerne skal være med til at værne om områdernes særlige bevaringsværdier i lighed med de lokalplaner, der de seneste år er udarbejdet for en del af bymidterne i Haslev og Faxe.

Kirker i kulturmiljøet

Kirkerne er en væsentlig del af historien for mange byer og landsbyer og er markante kulturhistoriske

kendingsmærker i landskabet. Kirkerne er nogle af vores ældste intakte bygninger, og de udgør sammen med deres kirkegård, præstegård og andre nære omgivelser, vigtige kulturmiljøer.

Kirkebyggelinje

Kirkemiljøet er beskyttet på forskellige måder. De fleste fritliggende kirker, bortset fra bykirkerne, er omgivet af byggelinjer, der begrænser højden på omgivende bebyggelse inden for en afstand af 300 meter.

Exner-fredninger

På initiativ af provst Johan Exner blev mange danske kirkers umiddelbare omgivelser i årene 1945-51 fredet gennem aftaler med lodsejere omkring kirkerne. Da fredningerne bygger på frivillige aftaler, er fredningerne forskellige fra sted til sted.

Kirkeomgivelser

Til de fleste kirker i kommunen er udpeget kirkeomgivelser, der har særlig betydning for oplevelsen af kirken fra det omgivende landskab. Formålet med kirkeomgivelserne er, at sikre kirkerne som dominerende landskabselementer og bevare indkig til kirkerne.

Der blev i forbindelse med Kommuneplan 2021 udpeget nye kirkeomgivelser, da de forrige var amtsudpegninger fra 2003 og 2005. Se de nye udpegninger på side 51.

Til at vurdere kirkernes omgivelser, har vi lavet en synlighedsanalyse, der tager udgangspunkt i hvorfra kirketårnet er synligt. Dette har, sammen med besigtigelser, i visse tilfælde givet nogle andre kirkeomgivelser end før.

Vil man rejse bygninger eller anlæg nær en kirke, undersøger vi altid om projektet vil skæmme indkigget til kirken, før vi giver tilladelse.

Det samme gør sig gældende for skov, og derfor er alle kirkeomgivelser desuden udpeget som områder, hvor skovrejsning er uønsket. Vi vil dog foretage en individuel vurdering i hvert enkelt tilfælde, for at fremme skovrejsning på de arealer hvor kirkens synlighed i landskabet ikke hæmmes af skoven. Dette skyldes, at skove danner en visuel barriere også på lang afstand.

Arkæologiske interesser og fortidsminder

En del af vores kulturarv er registreret som såkaldte kulturarvsarealer. I disse områder er der vished eller formodning om forekomst af værdifulde, men skjulte, historiske spor af national eller regional betydning. Alle kendte forhistoriske fund er registreret i Slots- og Kulturstyrelsen, og de mest interessante og velbevarede af disse er fredet.

I vores kommune er der knap 90 fredede fortidsminder, som er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. I alt er der registreret omkring 700 fund og fortidsminder, der omfatter alt lige fra store jernalderbopladser til slebne økser fra bondestenalderen.

Desuden er der defineret flere aktive kulturarvsarealer, altså steder, hvor der er særlig stor chance for at finde fortidsminder: Storgården, Spegedyngen, Porsmosen, Præstø Fjord, Kongsted Lyng og et areal vest og nord for Faxe losseplads ved Tystrup. Vi har stadig mange områder af arkæologisk interesse, der ikke er lokaliseret endnu, og derfor underretter vi relevante museer i sager med jordbearbejdning for eksempel ved gravning af søer eller ved byudvikling.



Oversigt over bevarende lokalplaner

Faxe by

L 100-63 Sygehuskvarteret i Faxe
L 100-62 Faxe midtby, syd
L 100-57 Faxe Erhverv Nordvest
L 100-54 Boliger ved Kommunegården i Faxe Kommune
L 100-51 Østerbro L 100-46 Torvegårdens udvidelse
L 100-26 Hotel i Faxe bymidte
L 100-15 "Æblehaven" i Faxe
L 100-63 Sygehuskvarteret i Faxe
L 100-65 Bolig- og centerområde ved Præstøvej og Rønnedevej i Faxe

Karise by

L 200-29 Karise Efterskole
L 200-15 Iværksætter gymnasium
L 200-13 Bevarende lokalplan Karise midtby

Faxe Ladeplads by

L 300-42A Strandgården i Faxe Ladeplads
L 300-38 Havnen L 300-35 Rosendalvænget og Skrænten.
L 300-32 Bevarende lokalplan for Faxe Ladeplads

Faxes landområde

L 400-22 Boliger ved Vidarslund
L 400-10 Lindersvold efterskole
L 400-3 Orup landsby

Haslev by

L 500-78 Boliger ved Bråbyvej i Haslev
L 500-64B Haslev tidligere sygehus
L 500-26 Troelstrup Bygade
L 500-15 Kirkepladsen
L 500-80 Haslev midtby

Haslevs landområde

L 700-75 Boliger ved Førslev kirke
L 700-73 Skuderløse landsby
L 700-72 Bråby Kirkeby
L 700-44 Teestrup landsby
L 700-29 Førslev landsby

Rønnede by

L 1000-50 Bycenter og boligområde i Rønnede
L 1000-16 Boligområde Skrænten – Kærvej
L 1000-57 Rønnede Kro

Rønnede landområde

L 1200-33 Kongsted-Borup landsby
L 1200-13 Leestrup landsby

RETNINGSLINJER - KULTURMILJØER

Generelt

1. Bevaringsværdier, kulturhistorisk væsentlige enkelt-elementer og sammenhængende kulturmiljøer skal inddrages som aktiver i planlægningen, og der skal vises særlige hensyn over for bevaringsværdier og elementers sammenhænge samt områdernes særlige oplevelses- og fortælleverdi.

Kulturmiljøer

2. I forbindelse med nedrivninger og nybyggeri, omlægning af gader og veje, ændring af pladser og andre indgreb i byens strukturer skal det vurderes gerne i samarbejde med de statsanerkendte museer – om oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier vil blive påvirket i en grad, der er i strid med de hensyn, kommunen skal varetage.
3. Særligt i de områder, der er udpeget som kulturmiljø, skal oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet sikres. Der kan efter byrådets skøn udarbejdes bevarende lokalplaner, inden kulturmiljøerne udsættes for forandringer i strid med bevaringsinteresserne.
4. Når der lokalplanlægges indenfor et værdifuldt kulturmiljø eller dele heraf, skal lokalplanbestemmelserne sikre bevaringsinteresserne.
5. De udpegede herregårdsomgivelser er områder af særlig betydning for oplevelsen af herregården i lokalområdet. Inden for disse områder skal der udvises særlig opmærksomhed og beskyttelse i forhold til bestående bygningsforhold, have- og parkanlæg, mark- og skovstrukturer, alleer, hegn og diger med videre.
6. Herregårdsmiljøerne skal fortsat sikres som en dominerende faktor i kulturlandskabet. Ved væsentlige om- eller tilbygninger af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og lignende, skal det sikres, at herregårdens betydning for landskabet eller nærmiljøet fastholdes og

at bestående landskabstræk ikke sløres.

Bygningsbevaring

7. De bevaringsværdige bygninger skal søges bevaret og må ikke nedrives, før der er meddelt nedrivningstilladelse.
8. Når der lokalplanlægges for bevaringsværdig bebyggelse, skal lokalplanbestemmelserne sikre de pågældende bevaringsværdier.
9. Bygninger, der i databasen Fredede og bevaringsværdige bygninger er tildelt en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, udpeges som bevaringsværdige. Udpegede bygninger kan ses på www.kulturarv.dk/fbb

Kirkeomgivelser

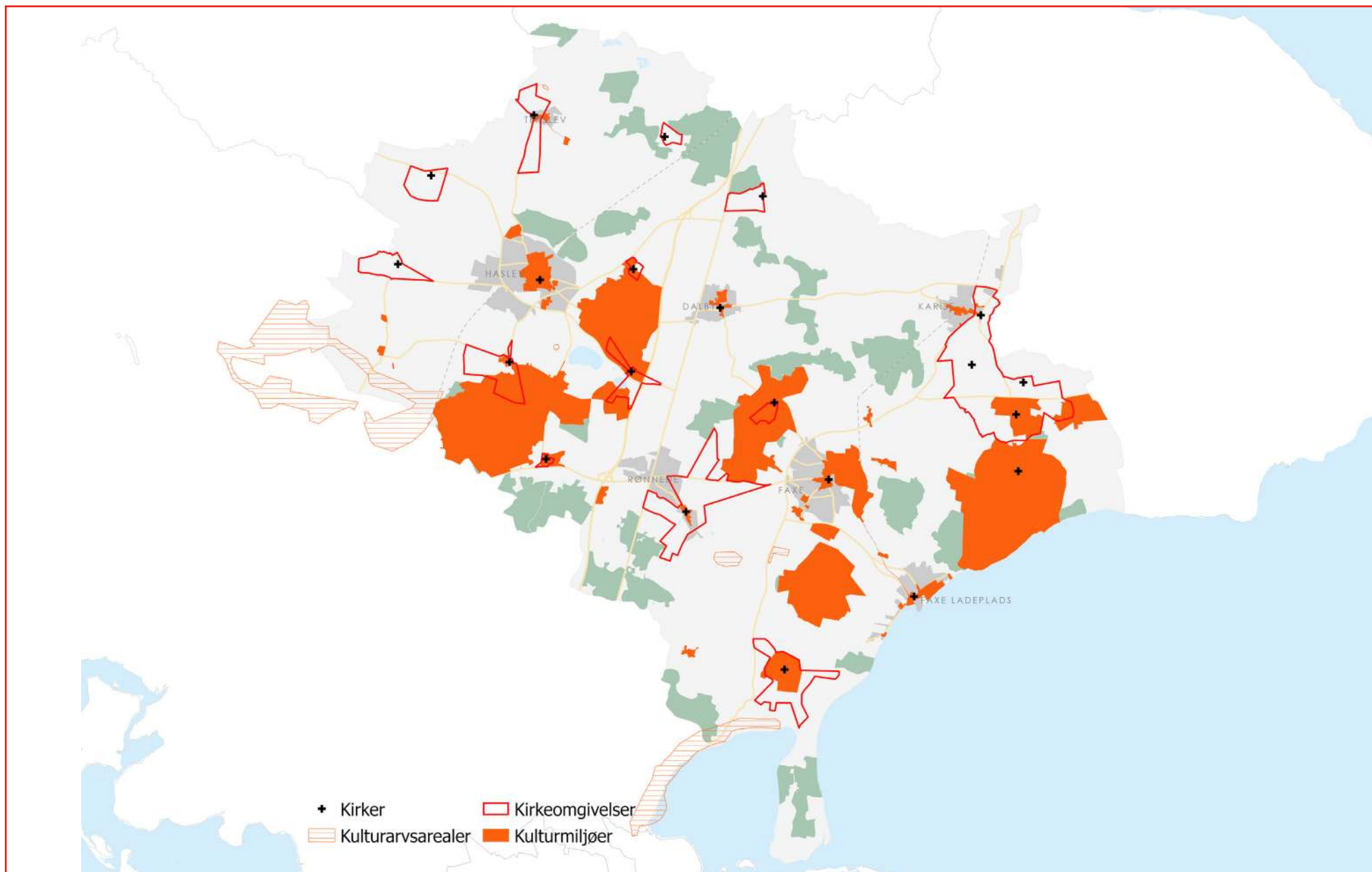
10. I forbindelse med landskabelige ændringer, herunder skovrejsning, nedrivninger, væsentlige ombygninger, opførelse af nybyggeri eller tekniske anlæg med mere inden for kirkeomgivelserne skal det vurderes gerne i samarbejde med de statsanerkendte museer og de kirkelige myndigheder – om kirkens samspil med landskabet eller bymiljøet visuelt sløres eller forringes, og om oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier vil blive påvirket i en grad, der er i strid med de hensyn, kommunen skal varetage.



Vi har 20 fritliggende kirker i kommunen:

Alslev, Bråby, Dalby, Faxe, Freerslev, Førslev, Haslev, Hylleholt, Karise, Kongsted, Roholte, Smerup, Spjellerup, Teestrup, Terslev, Tureby, Ulse, Vemmetofte, Vester Egede og Øster Egede

UDPEGEDE KULTURMILJØER, KULTURARV OG KIRKEOMGIVELSER



4

TURISME OG FRILUFTSLIV

FAXE KOMMUNE VIL:

- Agere som en aktiv og åben samarbejdspart, når lokale aktører vil skabe bære- og levedygtig turisme som for eksempel oplevelser, overnatnings- og spisesteder.
- Styrke mulighederne for at turister, besøgende og borgere kan bevæge sig rundt i vores smukke naturområder.
- Udvikle de tre indsatsområder: Større oplevelsesværdi, bæredygtig kapacitetsudvikling og øget kendskab.

VI HAR FOKUS PÅ VERDENSMÅLENE:



Delmål 8.9: Inden 2030 skal der gennemføres politikker, der fremmer bæredygtig turisme, som skaber arbejdspladser og fremmer lokal kultur og lokale produkter. I Faxe Kommune oplever vi en stor interesse for at skabe turistattraktioner i kommunens grønne rammer. Ved at sikre positiv dialog og være ambitiøs i tilgangen til nye originale ideer, kan vi være med til at skabe betingelserne for lokale arbejdspladser og turisme, samt lokal kultur.



Delmål 11.7: Inden 2030 skal der gives universel adgang til sikre, inkluderende og tilgængelige, grønne og offentlige rum, især for kvinder og børn, for ældre mennesker og for personer med handicap. Derfor planlægger vi for sikre, at der etableres rekreative stier der forbinder de enkelte bydele og de grønne områder.



Turisme og friluftsliv er et område i vækst, som Faxe Kommune har særligt fokus på. Vi ønsker i de kommende år fortsat at videreudvikle de muligheder og potentialer som Faxe Kommune har på dette område.

Det gælder som turistdestination med stærke turist- og oplevelsescentre, der understøtter og gavner oplevelser, besøgstal og turismeerhvervene, og det gælder som "borgernes baghave", hvor vores mange herlighedsværdier er med til at styrke friluftsliv, sundhed, fællesskab og oplevelser i hverdagen.

Vi ønsker at understøtte turismen, de afledte erhverv og friluftslivaktiviteter, så vi kan skabe synergi mellem oplevelserne.

Derfor har vi udpeget flere forskellige turist- og oplevelsescentre i kommuneplanen. Det gælder Jomfruens Egede Gods, Gisselfeld Kloster, Camp Adventure og Feddet.

De mange godser og herregårde kombineret med gastronomi, adventureturisme og aktiv ferie i naturen, samt mange kilometer vandre- og cykelruter, er oplagt at gøre mere ud af, og vi er allerede i gang med en række tiltag.

Lystbådehavnen i Faxe Ladeplads er også et fokuspunkt i turismeudviklingen. Her er der lavet en stor helhedsplan, som vi vil arbejde for at realisere.

Herudover skal vores eksisterende overnatningssteder have gode muligheder for at udvikle sig og skabe koncepter, der kan tiltrække endnu flere turister – fra trætophytter til glampingtelte. Og nye kræfter skal have lov til at udfolde drømmen om at drive et

overnatningssted i smukke omgivelser, særligt i vores friluftsområder, hvor der allerede er udbredte rekreative værdier og støttepunkter i form af for eksempel spændende madoplevelser, natur, shelters, museer, udsigter og madpakkehuse.

At bruge og færdes i naturen kan være med til at nedbringe stress og øge vores fysiske og mentale velvære. Vi har derfor stort fokus på at gøre vores natur tilgængelig for alle. Vi har rejst folkeskove i både Haslev og Karise og gjort Haslev Orned tilgængelig døgnet rundt, og her vil der blive etableret flere faciliteter til friluftslivet, som gør skoven oplagt at besøge og bruge.



VI ER EN DEL AF

- Destination Sydsjælland & Møn hvor for eksempel "Kalklandet" og Sjællands højeste punkt er unikt for vores del af destinationen.
- den regionale udviklingsplan for turisme, som skal sikre markant vækst på turismeområdet inden for omsætning, overnatninger og tilfredse gæster på Sjælland og øerne.
- projekter sammen med de omkringliggende kommuner, som har til formål at forbinde nye cykel- og vandrerruter i vores landsdel.

I Faxe Kommune kan du cykle på cirka 100 km cykelsti og vandre langs 29 km kystlinje



Vi skal have mere rekreativ værdi ind i vores nye byområder, hvor biodiversiteten også tænkes ind og naturen i det åbne land skal være mere tilgængelig. Vi ønsker mere bynær natur, som det er nemt og sikkert at komme til.

Strategien for *Øget adgang til naturoplevelser* fra 2019 sætter fortsat retningen for en kommende udvikling af vores rekreative stinet - til gavn for både folkesundheden og turismen og for at gøre de gode naturoplevelser tilgængelige i hverdagen til glæde for alle.

Igangværende rekreative projekter

Sammen med Vordingborg og Stevn kommuner har vi udpeget et rekreativt net af cykelruter langs med kysten. Ruterne er på eksisterende veje og stier, og de er valgt ud fra, at ruterne både er smukke at cykle og samtidig giver en god cykeloplevelse uden alt for meget biltrafik. Ruterne kan findes på kort på www.udinaturen.dk

Sammen med Næstved Kommune er vi ved at udvikle en ny vandrerute på tværs af Sydsjælland, som kommer til at forbinde Faxe Ladeplads med Karrebæksminde. Ruten vil komme forbi en række forskellige naturoplevelser som er karakteristiske for vores landsdel, samt forbi forskellige kulturoplevelser, der formidler området. Det er visionen, at denne vandrerute skal udvikles over de kommende år, og at projektet kan være en katalysator for øvrige investeringer og fondsstøtte til udvikling af rekreativ turisme i vores område.



Områder med rekreative interesser dækker over en bred vifte af temaer. Lige fra sommerhusområder, kolonihaver, rekreative arealer i byerne, friluftsområder, campingpladser, feriecentre, golfbaner og lignende. Kort sagt: faciliteter, der sikrer menneskers rekreation.

Det er vigtigt for os, at alle har de bedste muligheder for at dyrke fritidsinteresser i kommunen – både foreningsaktiviteter og de uorganiserede aktiviteter som en løbetur, en tur på badestranden eller picnic i det grønne. Derfor skal alle vores muligheder for rekreative aktiviteter tænkes sammen, så gåturen kan ende i et dejligt naturområde og badeturen på stranden kan sluttet af med en medbragt madpakke ved et bord- og bænkesæt.

Grønne kiler

Vi vil understøtte udviklingen af grønne kiler fra byer ud til åbent land. Kilerne skal fremme adgangen til grønne områder, og indholdet i de grønne områder i kilerne skal være med til at understøtte biodiversiteten både i og omkring byerne. Kilerne skal indgå i planlægningen af nye byområder, så der hele tiden er sammenhængende grønne områder og stisystemer at færdes i - også mellem byområderne. Det er også vigtigt, at den fysiske tilgængelighed i byerne forbedres for handicappede og andre, der er hæmmede i deres mobilitet.

Rekreative stier

I vores strategi *Øget adgang til naturoplevelser* har vi sat retningen for vores udvikling af det rekreative netværk af stier, så den gode naturoplevelse bliver let

tilgængelig i hverdagen for alle. Herudover har vi en række regionale og nationale cykel- og vandrerruter, som fører igennem nogle af kommunens smukke områder, ligesom stier nær byområderne tilbyder en rute i byens grønne periferi.

Faxe kommune har i 2022 fået brugsrettigheder til skoven Haslev Orned, som ligger nord for Haslev by. Vores vision er at skabe et rekreativt område med nem adgang og mulighed for en masse aktiviteter, som indbyder til leg, læring og ophold i den 260 hektar store skov.

De senere år er der også rejst nye bynære skovområder i Haslev og i Karise. Det drejer sig om Haslev Folkeskov mellem Teestrupvej og Lysholm Skolevej i Haslev og Karise Skov på arealet øst for Hjortens Flugt i Karise. Begge skove er åbne for færdsel døgnet rundt og man må gerne færdes uden for stierne. Vi har fortsat opmærksomhed på at etablere flere bynære kommunale skove på arealer, hvor det er muligt.

Koloni- og nyttehaver

Kolonihaver er små grønne oaser i byerne, som giver muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden. Kolonihaver er sikret gennem kolonihaveloven og kan umiddelbart ikke nedlægges. Nyttehaver er jordlodder til dyrkning af blomster eller grøntsager og er et alternativ til kolonihaveområder. Nyttehaver kan både være permanente og omfattet af en lokalplan eller være af midlertidig karakter på ubebyggede arealer i byen, som er under omdannelse.

Friluftsområder

Friluftsområder er områder, som er særligt egnede til forskellige former for fritidsinteresser. For at fremme aktiviteter i friluftsområder kan man etablere nogle såkaldte støttepunkter i form af mindre anlæg som for eksempel parkering, shelters, udsigtspunkter, opholdsfaciliteter, overnatning samt udlejningssteder til for eksempel kanoer, paddle boards eller cykler. Natur- og kulturformidling indgår som et naturligt led i dette.

Bygningskrævende støttepunkter i form af for eksempel overnatning skal så vidt muligt indrettes i eksisterende, egnede bygninger samt have en god tilgængelighed også gerne med offentlig transport. Alternativt skal bygningskrævende faciliteter indpasses i omgivelserne, så de falder naturligt ind og ikke skæmmes oplevelsen af landskabet og naturen. Andre mindre støttepunkter som bålhytter, shelters, infotavler og lignende skal placeres, så de tilgodeser områdets kvaliteter og beskyttelsesinteresser.

Friluftsområderne i kommunen er udpeget på baggrund af en kortlægning af oplevelsesværdier. Oplevelsesværdi er et udtryk for den samlede værdi, en oplevelse har. En tur i skoven kan være en rigtig god oplevelse, og hvis skoven er varieret og har gode parkeringsforhold, en bæk at sidde på og en smuk udsigt, så er disse ting i kombination med til at skabe en stor oplevelsesværdi.

Ved på den måde at kortlægge og sammenholde rekreative faciliteter, naturrigdom, udsigtspunkter og lignende er vi kommet frem til, hvilke områder

der rummer flere oplevelsesværdier. Og det er i disse områder, at vi gerne vil sikre flere og bedre oplevelser og støttepunkter, om det så er et bålhus, parkeringsplads, sti eller andet.

Naturrum Præstø Fjord

Naturrum Præstø Fjord er et samarbejde mellem lodsejere og de tre kommuner Næstved, Vordingborg og Faxe samt en række frivillige. Det er et godt eksempel på et område med store oplevelsesværdier, hvor støttepunkter og samarbejde med nabokommuner og lodsejere øger områdets rekreative værdi.

Området har en stor koncentration af sjældne og sårbare dyre- og plantearter og et stort potentiale for friluftsliv og turisme. Man kan opleve storslået natur, et rigt fugleliv med havørne og utallige vade-fugle, man kan være heldig at se en spættet sæl på sin kajaktur og man kan gå på opdagelse blandt fine og sjældne planter langs kysterne. Naturrum Præstø Fjord er internationalt beskyttet, da det indgår i et Natura 2000-område.

Brug af vandløb, søer og kystvande

Vi ønsker, at adgangen til vand skal være en del af de rekreative oplevelser, man kan få i kommunen for eksempel hobbyfiskeri, kajak, sejlads og lignende. En tur til stranden for at bade og en fisketur til den lokale sø er begge afhængige af rent vand. Det er derfor i vores alles interesse at passe på og forbedre vores natur.

Der er forbud mod sejlads med vandscootere og jetski i Natura 2000-områder, vildtreservater og fredede områder. I Faxe Kommune gælder det kysten omkring Feddet og i de store søer. I vandløb og søer er der også regler for sejlads, som ikke må være til gene for vandløbet eller for andres jagt eller fiskeri. Som udgangspunkt må du sejle med ikke-motor-drevne småfartøjer på vandløb og søer, hvor der er

flere bredejere, og hvis der altså er lovlig adgang til vandområderne. Adgangen kan dog være reguleret for eksempel ved en særskilt ejendomsret, ligesom der er forbud mod sejlads i mange af vores offentlige vandløb for at beskytte vandløbsmiljøet. Derfor er det altid en god idé at tjekke op på reglerne, inden du bevæger dig ud med paddleboard, kano eller kajak.

Fritidsanlæg

Vores kommune er rig på områder til friluftsliv, og vi opfordrer til et alsidigt friluftsliv - også hvor det kræver konkrete anlæg til organiserede aktiviteter. Det er vigtigt for os, at vores fritidsanlæg består og at de har optimale rammer for at udvikle sig.

De mere anlægskrævende friluft aktiviteter bør dog så vidt muligt sammentænkes med eksisterende og fælles faciliteter. Fritidsanlæg er for eksempel lystbådehavn, golfbane, skydebane og svæveflyveplads. Vi har, som noget nyt, udpeget støjkonsekvenszoner rundt om blandt andet støjende fritidsaktiviteter. De skal sikre, at vi ikke udlægger områder til støjfølsom brug i nærheden af støjende fritidsanlæg, som kan indskrænke anlæggenes aktiviteter eller udviklingsplaner. Støjende fritidsanlæg er blandt andet skydebaner, motocrossbaner og svæveflyvebaner. Ved fremtidig byudvikling kan der opstå interessekonflikter mellem eksisterende støjende fritidsanlæg og ønsket om at byudvikle i rolige omgivelser.



Det vil derfor kræve en politisk stillingtagen til hvad der skal prioriteres i de pågældende områder.

Endelig ønsker vi, at gamle råstofgraveområder så vidt muligt bliver til rekreative arealer til glæde for både dyr, planter og borgere. Vi vil derfor, så tidligt i processen som muligt, gå i dialog med regionen og ejerne for at se på mulighederne, når indvindingen er afsluttet.



Kortlagte oplevelsesværdier bygger på syv temaer

1. Skovfølelse – store skove uden støj.
2. Urørte og eventyrlige naturmiljøer – naturområder med høj biodiversitet, inklusiv skovområder.
3. Kulturhistorie - træer, alléer, kirker, diger, landsbyer, kulturmiljøer og fortidsminder.
4. Udsigtsværdi – udsigtsfredninger, oplevelsesrige områder, udsigter over søer, kyst og lignende, kontrast fra byer og skove mod åbent land.
5. Naturrigdom – biodiversitet og Grønt Danmarkskort.
6. Landskaber og geologi – bevaringsværdige landskaber, markante landskabsformer og geologiske interesseområder.
7. Service og samvær – friluftsfaciliteter, overnatningsmuligheder, trafikinfrastruktur/tilgængelighed, spisesteder, restauranter, caféer og lignende serviceinfrastruktur, grønne/rekreative områder med offentlig adgang.

RETNINGSLINJER - REKREATIVE OMRÅDER

Generelt

1. Grønne kiler fra byerne ud mod det åbne land skal opretholdes, så deres værdi for dyre- og plantelivet samt menneskers rekreation sikres.
2. Nye boligområder skal integrere muligheder for fysisk aktivitet og naturoplevelser, og skal i udgangspunkt indarbejde eksisterende levende hegn, sten- og jorddiger, enkeltstående træer, vandhuller, vandløb med videre i bebyggelsesplanen.

Rekreative stier og cykelruter

3. Planlægning af nye eller ændrede cykelforbindelser langs det overordnede vejnet og forbindelser, der indgår i de nationale og regionale cykelruter, skal ske i samarbejde med de relevante myndigheder og med henblik på at sikre god tilgængelighed og varierede oplevelsesværdier.
4. Eksisterende stier og jordveje skal søges bevaret og gerne udbygges i samarbejde med lodsejer, så et sammenhængende net af stier kan vokse.
5. Nye tiltag må ikke forhindre opretholdelsen af nationale og regionale vandre- og cykelruter.

Koloni- og nyttehaver

6. Eksisterende kolonihaver skal opretholdes efter lov om kolonihaver.
7. Nye kolonihaver planlægges så de bliver en del af den lokale grønne struktur med fællesarealer og stier som kan benyttes af offentligheden.
8. Nyttehaver kan etableres i tilknytning til boligområder og institutioner efter en konkret vurdering.
9. Nyttehaver må ikke bebygges. Fællesfaciliteter kan til-lades, hvis de ikke kan laves i tilknytning til nærliggende institutioner/andre fællesfaciliteter.

Friluftsområder

10. I friluftsområder skal udvikling af friluftslivet ske, uden at det forringer natur og landskabsmæssige kvaliteter og værdi i områderne.
11. Ved nye/ændring af eksisterende rekreative anlæg og aktiviteter i friluftsområder må de rekreative værdier ikke forringes, men skal søges fremmet.

Støttestrukturer

12. Der kan etableres støttestrukturer - for eksempel shelters og bålhytter - for friluftslivet, særligt i friluftsområder og fortrinsvis placeret, hvor der er god stiadgang.
13. Bygningskrævende støttestrukturer skal primært indrettes i eksisterende egnede bygninger. Alternativt skal bygningskrævende faciliteter indpasses i landskabet og omgivelserne, så det falder naturligt ind og ikke skæmmer oplevelsen af landskabet og naturen.
14. Støttestrukturer skal placeres, så de ikke skader bevaringsinteresserne herunder særligt de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske interesser.

Brug af vandløb, søer og kystvande

15. Områder langs kysten, ved søer og åløb, er prioriteret til rekreative og offentligt tilgængelige friluftsmål med adgang til vand. Inden for områderne kan der efter en konkret vurdering, gives tilladelse til anlæg, som understøtter vandaktiviteter.
16. Søer skal genskabes eller nyetableres i det omfang, det er muligt.
17. Offentlighedens adgang til naturområder, kyster, skove, kulturminde og oplevelsesrige landskaber skal sikres og udbygges i samarbejde med ejere af områderne.

Friluftsanlæg

18. Friluftsanlæg med en naturlig tilknytning til det åbne

land som ikke kan placeres i byerne må anlægges i det åbne land, når det sker med afvejning i forhold til andre væsentlige interesser.

19. Der skal tages hensyn til god trafikal adgang for individuel og kollektiv trafik uden væsentlige gener for de øvrige trafikanter.
20. Placering af større fritidsanlæg kan kun ske, hvor det kan være i samspil med kulturhistoriske, landskabelige, natur- og miljømæssige interesser.
21. Ved større temaparker skal bilkøer kunne afvikles uden for det offentlige vejnet, og driften må ikke medføre væsentlige miljøgener for de omkringliggende områder. Parkerne skal omgives af en tilstrækkelig afskærmende beplantning.
22. Ved planlægning af golfbaner og andre fritidsanlæg skal tilstræbes, at arealerne også kan bruges til andre former for friluftsliv. For eksempel vandring, cykling, skiløb eller drageflyvning. Der skal også arbejdes for at øge naturindholdet og den offentlige adgang, herunder anlæg af stier, i samarbejde med anlæggenes ejere.
23. Inden for statslig reservation til transportkorridor kan midlertidigt byggeri og anlæg til rekreative formål undtagelsesvis tillades, hvis der i landzonetilladelsen indføres fjernelsesvilkår, som tinglyses på ejendommen.
24. Ved indpasning af friluftsanlæg i det åbne land skal støj, belysning, bygninger og anlæg begrænses og udformes under hensyn til omgivelserne. Terrænregulering må kun ske i begrænset omfang, med mindre anlægget indrettes i efterbehandlede råstofgrave.

I Faxe Kommune har vi fire campingpladser, Feddet Strand Resort, Vemmetofte Strand Camping, Lægårdens Camping og Faxe Ladeplads Camping. Heraf har Feddet Strand Resort langt de fleste overnatninger og er det største overnatningssted i hele regionen.

I 2024 var der registreret 740 sommerhuse, og langt størstedelen ligger langs vores smukke kystlandskab ud til Faxe Bugt.

Vi forventer, at både camping, glamping, feriehuse og de små lokale overnatningssteder vil opleve en øget efterspørgsel i de kommende år. Der er en stigende interesse for de mindre og alternative overnatningsformer, som kan give den helt særlige oplevelse og det "ikke-turistede", autentiske og naturnære.

Med denne kommuneplan sikrer vi fortsat rammerne for flere og også alternative overnatningssteder, der på kvalitet og beliggenhed kan tiltrække flere overnattende gæster.

Mulighederne for flere af denne type overnatningssteder findes blandet andet på disse områder:

- Udviklingsområder i de kystnære landsbyer, hvor små overnatningssteder, spisesteder eller små butikker med lokale varer kan etablere sig.
- Friluftsområder, hvor områderne allerede har en vis oplevelsesmæssig tyngde, der kan bygges videre på og kvalificeres.
- Turist- og oplevelsescentre, der kan være større turistdestinationer, hvor det er stedets eksisterende kvaliteter, der sættes i spil.

Sommerhusområder

Sommerhuse og sommerhusområderne er et særligt bidrag til kommunen som turistattraktion,

og alle områderne skal fastholdes og gerne forbedres. Sommerhusene kan også være med til at forlænge turismesæsonen.

Langt størstedelen af sommerhusområderne langs Faxe Bugt ved Faxe Ladeplads er delvist flettet sammen med områder til helårsbeboelse. De eksisterende områder er stort set fuldt udbyggede på nær et enkelt område til 22 sommerhusgrunde i Faxe Ladeplads.

Området langs Faxe Bugt kan sagtens rumme flere sommerhuse, og hvis staten åbner for muligheden, vil vi udlægge endnu flere grunde i samarbejde med de private lodsejere. Endelig har vi et ønske om at udvide sommerhusområdet ved Strandhuse med et mindre antal sommerhusgrunde - det kræver dog statslig tilladelse.

Campingpladser

Campingpladserne udgør samlet set vores største ferie- og overnatningsmuligheder. Tæt på skov og strand er campingpladserne med til at gøre det særdeles attraktivt at være campist i vores kommune, og derfor er det vigtigt for os både at fastholde og udbygge campingmulighederne.

I 2019 kom der et nyt campingreglement. Det betyder, at der nu må laves campinghytter, der er internt forbundne, sammenbyggede campinghytter, campingværelser og trætophytter. På den måde er det muligt for campingpladserne at udvikle sig og følge med efterspørgslen på særlige overnatningsmuligheder for at tiltrække flere turister.

Hoteller og anden overnatning

Vi har fortsat et ønske om flere overnatningsmuligheder i kommunen, og med nye hotelbyggerier undervejs, er bredden i overnatningstilbud forøget. Vi har også mange historiske og smukke bygninger, der kan udnyttes til forskellige overnatningstyper, blandt andet Bed & Breakfast og ferielejligheder. Overnatningstilbud i velegnede bygninger i landzonen er også med til at fastholde levende landområder.

Med et varieret overnatningstilbud og en stor geografisk spredning kan vi skabe en attraktiv destination for flere typer livsstilsferier, som for eksempel cykel-, vandre- og bondegårdsferier i hele kommunen og regionen. Også shelterpladser kan være en attraktiv og interessant mulighed for turister, som nyder ferien i det grønne til fods, på cykel eller i båd.

Glamping er blevet en populær og attraktiv overnatningsform, hvor komfort og luksus kan kombineres med naturoplevelser. I stedet for traditionelt campingudstyr tilbyder glamping stilfulde og behagelige løsninger, såsom luksustelte.

I 2024 blev der udarbejdet en ny vejledning om glamping, som åbner for flere muligheder for at etablere glamping i landzonen. Der er derfor mulighed for at tilbyde glamping i tilknytning til for eksempel ferie- og fritidsanlæg, større turistattraktioner, i byerne tæt på kysten (indenfor kystnærhedszonen), i landsbyer udenfor kystnærhedszonen eller som en del af en eksisterende hoteldrift.

RETNINGSLINJER - OVERNATNING

Sommerhusområder

1. De eksisterende sommerhusområder fastholdes som sommerhusområder.
2. I sommerhusområder skal rekreative værdier og naturindhold søges styrket, så vi sikrer, at sommerhusområder fremstår som grønne områder med god plads mellem bygninger.
3. Det skal sikres, at nye sommerhuse ikke placeres så de er oversvømmelsestruede.
4. Der skal i planlægningen af nye sommerhusområder, sikres adgang til grønne områder og sammenhæng til rekreative stier i lokalområdet.

Campingpladser

5. Eksisterende campingpladser kan udvides i begrænset omfang, når de konkrete forhold, hensynet til natur og landskab samt til offentlighedens adgangs- og opholdsmuligheder ved kystområder ikke taler imod det. Campingpladser skal afskærmes mod det åbne land og naboer med en beplantning.
6. Nye campingpladser kan tillades i tilknytning til sommerhusområder og byzoner efter en lokalplanlægning med samme hensyn, som nævnes i punkt 5.
7. Nye campingpladser forudsætter, at der udarbejdes kommuneplantillæg, og at etablering efter en konkret vurdering ikke skader landskabs-, natur- og kulturværdier. Ved planlægning for nye campingpladser i kystnærhedszonen skal kommuneplantillægget ledsages af en redegørelse for kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser.
8. Der kan tillades vintercampering og vinteropbevaring på campingpladser for op til 70 % af det tilladte antal campingenheder, medmindre der er natur- og landskabsinteresser, der taler imod dette.

9. Der kan opføres campinghytter og indrettes campingværelser og trætophytter på eksisterende campingpladser. I tilknytning til campingpladsen kan der også etableres glamping-enheder (med fast bund). Dette er under forudsætning af, at der ikke er planlægningsmæssige hensyn, der taler imod det. Hytter kan maksimalt udgøre op til 40 % kapacitet på en campingplads. Dog gælder særlige regler for campingpladser indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Hoteller og anden overnatning

10. Hoteller kan primært etableres i byområder og sommerhusområder eller i de udpegede oplevelses- og turistcentre. Placeringen skal ske på baggrund af en lokalplanlægning, hvor det sikres, at naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og friluftsimteresser ikke tilsidesættes. Adgangsforhold og nabohensyn med videre skal kunne løses på en tilfredsstillende måde – også i forhold til områdets rekreative anvendelse.
11. Feriehoteller og feriecentre skal opføres som tæt-lav bebyggelse og med en maksimal størrelse på normalt 200 enheder (lejligheder). Bebyggelsesprocenten for områderne må normalt ikke overstige 15 %.
12. Eksisterende feriehoteller, hoteller, kroer og lignende kan udvides i begrænset omfang, hvor forholdene taler for det.
13. Mindre feriehoteller, kroer og lignende kan placeres på baggrund af en konkret vurdering, når det kan dokumenteres at placeringen sker under hensyn til de nævnte forhold i retningslinje 10.
14. Etablering af ferielejligheder, Bed & Breakfasts, bondegårdsferie og lignende erhverv kan som udgangspunkt tillades i eksisterende egnede bygninger, hvis de ikke tilsidesætter kommuneplanens retningslinjer og hvis bestemmelserne i sommerhusloven kan overholdes.
15. Vandrerhjem bør primært placeres ved byområder eller ved ferieområder med et udbud af turistfaciliteter og med kollektive trafikforbindelser. Vandrerhjem kan dog også etableres i eksisterende bygninger i det åbne land, hvis de beskyttelsesmæssige og planlægningsmæssige forhold ikke taler imod dette.
16. Friluftsgårde, naturskoler, spejderhytter, lejrhytter og teltpadser med et alment socialt og pædagogisk sigte kan etableres, når de beskyttelsesmæssige eller jordbrugsmæssige forhold ikke taler imod dette. Etablering skal fortrinsvis ske i eksisterende bygninger eller i umiddelbar tilknytning hertil.
17. Overnatningsanlæg som for eksempel hoteller samt øvrige anlæg og attraktioner, der skaber større publikumsstrømme, skal primært placeres i byerne i områder med god kollektiv trafik og udbud af service eller i turist- og oplevelsescentre.
18. I tilknytning til eksisterende større virksomheder eller turistattraktioner kan der, efter en konkret vurdering, gives landzonetilladelse til etablering af op til otte glampingenheder i en femårig periode.
19. Jomfruens Egedes eksisterende hotel kan udvides til maksimalt 100 enheder som del af den samlede turistdestination i overensstemmelse med retningslinjerne for turist- og oplevelsescentre.

I vores kommune har vi mange områder med et særligt oplevelsesmæssigt potentiale, som udspringer af de kvaliteter der findes på det enkelte sted eller i det enkelte område. De såkaldt stedbundne kvaliteter er for eksempel kommunens mange godslandskaber, kalkens historie og kyststrækningen.

Derfor har vi i kommuneplanen udpeget turist- og oplevelsescentre. Et turist- og oplevelsescenter er et område, hvor stedets samlede kvaliteter har et potentiale for at være med til at løfte vores kommune som turistdestination.

Gisselfeld med Camp Adventure og Skovtårnet, hvert år tiltrækker knap 400.000 mennesker, er et godt eksempel på et turist- og oplevelsescenter.

Særligt godserne har potentiale for at være stærke aktører på turismeområdet. Her skaber den synlige kulturarv med de store herregårdslandskaber, den markante arkitektur og den store bygningsmasse gode rammer for en solid fortælling og branding.

Udpegningen af turist- og oplevelsescentre viser hvilke områder, der er egnede til den type udvikling, uden at attraktionen går på kompromis med de kvaliteter, som attraktionen i forvejen ofte bygger på, som for eksempel kulturhistorie og natur.

Trafik, natur, landskaber og miljøpåvirkninger er alle parametre vi vil tage særligt hensyn til, når den konkrete planlægning skal laves for turist- og oplevelsescentre, både i kommuneplanens rammer og i de konkrete lokalplaner.



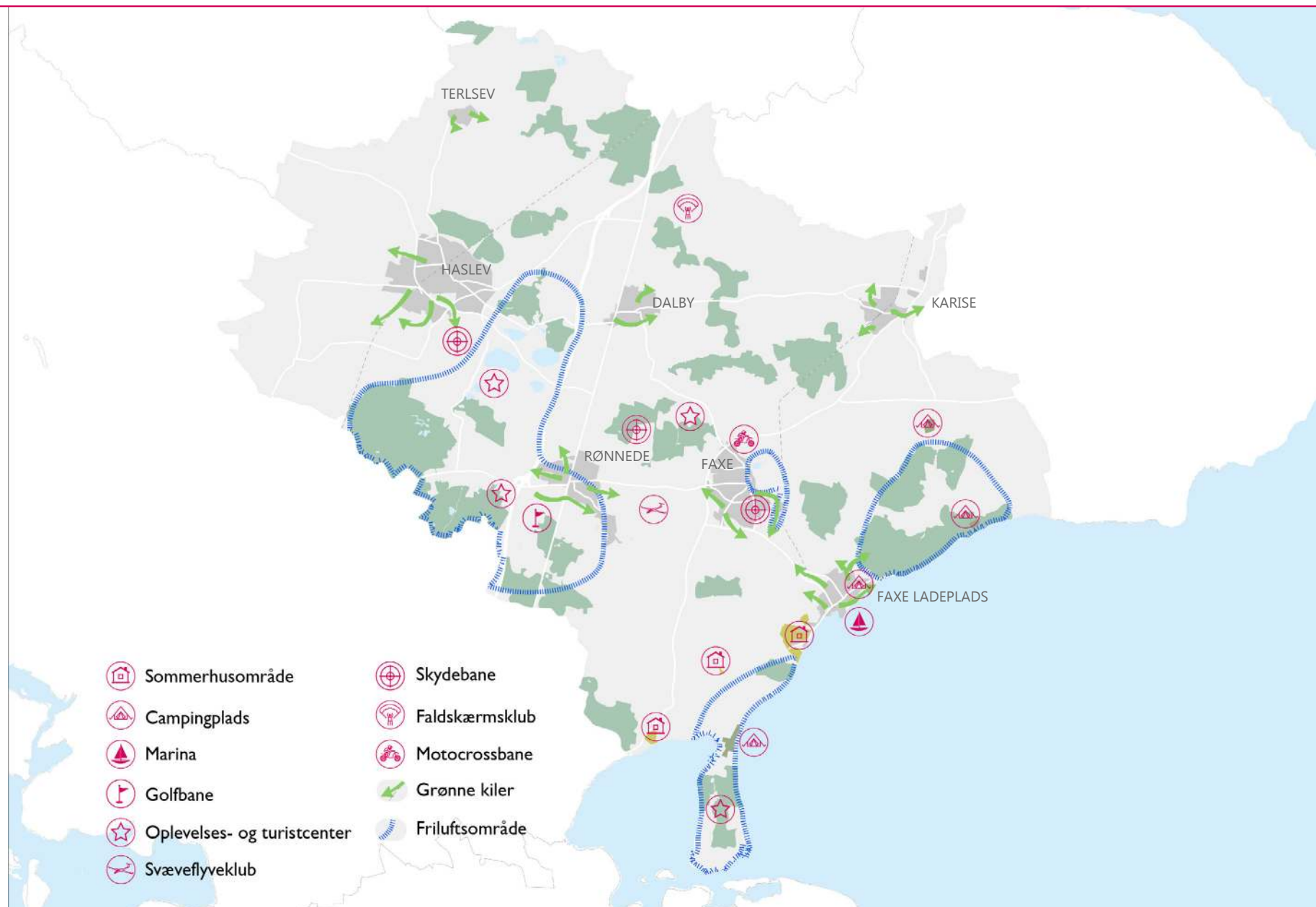
RETNINGSLINJER - TURIST- OG OPLEVELSESCENTRE

Generelt

1. Indenfor turist- og oplevelsescentre kan der lokalplanlægges for konference- og hotelvirksomhed og rekreative tekniske anlæg.
2. Det er en forudsætning, at der er tale om aktiviteter, der er bundet op på områdets stedbundne kvalitet og tema.
3. Nye bygninger skal som hovedregel opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og skal tilpasses de eksisterende bygningers arkitektur og dimensioner.
4. Visuelle, trafikale, støjende, kulturelle og landskabelige påvirkninger skal undersøges og eventuelle negative påvirkninger skal hindres.
5. Jomfruens Egede er udlagt som turist- og oplevelsescenter. Her er mulighed for at opføre bygninger til hotel- og konferencevirksomhed samt rekreative anlæg, der understøtter områdets stedbundne karakter. Der skal udarbejdes lokalplan for området, før der kan etableres større rekreative faciliteter og byggerier.
6. Camp Adventure er udlagt som turist- og oplevelsescenter og kan udbygges til et større oplevelsesområde på baggrund af en lokalplanlægning der, udover de almindelige beskyttelseshensyn, også inddrager de øvrige retningslinjer for større fritidsanlæg.
7. Gisselfeld Kloster er udpeget som turist- og oplevelsescenter. Her er der mulighed for – i begrænset omfang – at opføre nye bygninger, der kan fremme klosterets potentiale som turistdestination. Der kan derudover etableres rekreative anlæg, der understøtter områdets stedbundne karakter. Bygninger eller anlæg der ændrer væsentligt i det bestående miljø skal lokalplanlægges.
8. Feddet er udpeget som turist- og oplevelsescenter. Her kan der indrettes turistorienterede faciliteter i eksisterende tiloversblevne bygninger. Herudover kan der opføres primitive støttepunkter som for eksempel

shelters og bålhytter til gavn for friluftslivet, hvis dette ikke tilsidesætter landskabs- og naturhensynene. Anlæg der ændrer væsentligt i det bestående miljø skal lokalplanlægges og der skal være særligt fokus på sikker og hensynsfuld trafikafvikling.

KORT OVER REKREATIVE OMRÅDER



5

DET ÅBNE LAND

FAXE KOMMUNE VIL:

- Sikre samspil mellem de mange interesser i det åbne land gennem dialog og lydhørhed – med respekt for både fortid og fremtid.
- Udpege særligt værdifulde områder så vores unikke landskaber, udsigter og landsbrugsjord sikres.
- Understøtte udvikling i landsbyer og landområder der, hvor ønsker og ideer er leve- og bæredygtige.

VI HAR FOKUS PÅ VERDENSMÅLENE:

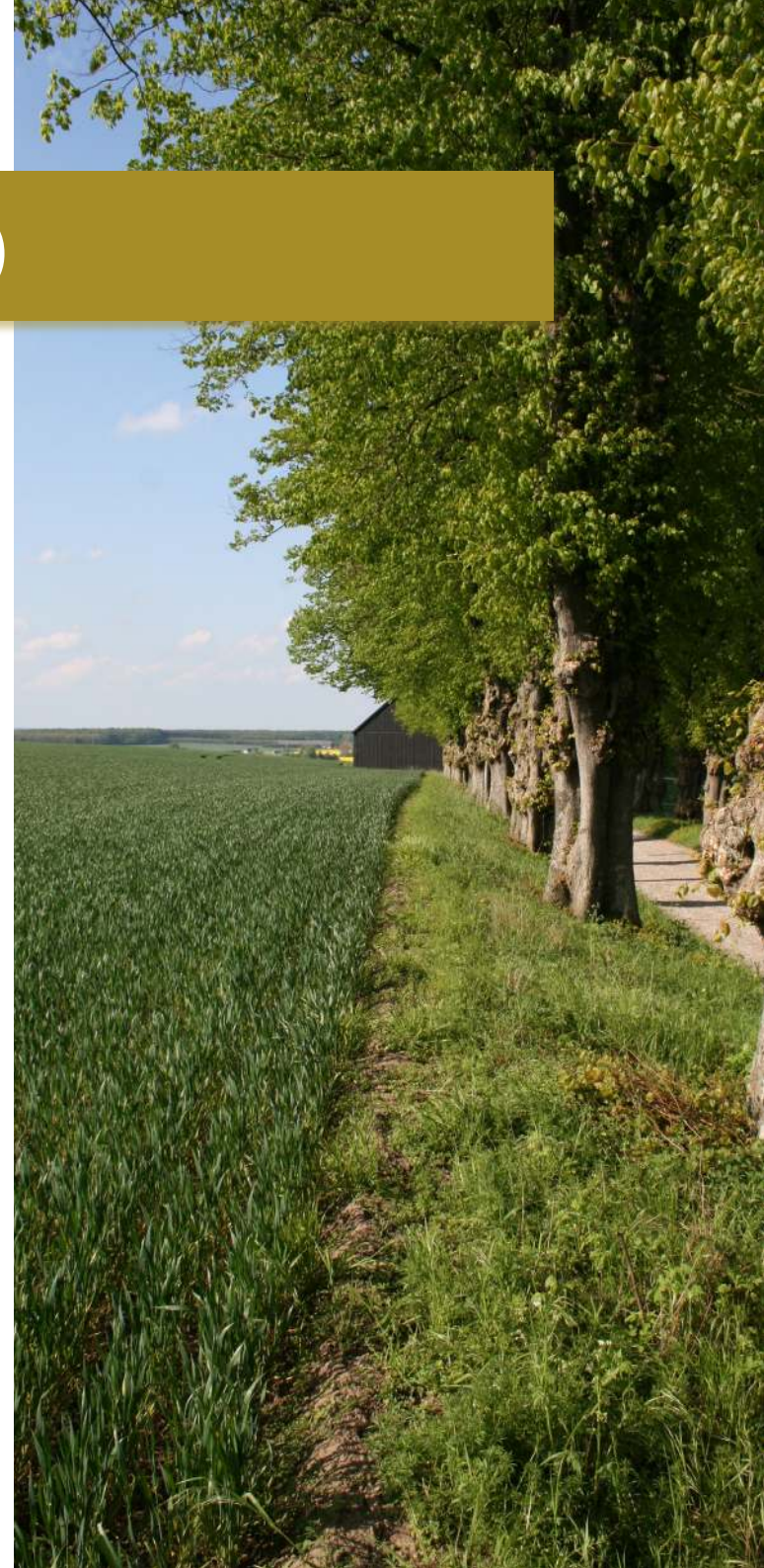


Delmål 8.4: Frem til 2030 skal den globale ressourceeffektivitet inden for forbrug og produktion forbedres, og det skal bestræbes at afkoble økonomisk vækst fra miljøforringelse. Derfor arbejder vi på, at gøre os attraktive for små iværksættere inden for landbruget, så vi kan fremme den korte vej fra jord til bord og hjælpe efterspørgslen på lokale økologiske fødevarer på vej.



Delmål 8.3: Der skal fremmes udviklingsorienterede politikker, der støtter produktive aktiviteter, skaber anstændige jobs, iværksætteri, kreativitet og innovation, og som fremmer udvikling af mikro-, små- og mellemstore virksomheder.

Derfor danner vi rammer for små virksomheder i landzonen og sikrer attraktive erhvervsområder, så vi bidrager til at fremme virksomheder, der har let adgang til motorvejsnettet og samtidig kan etablere sig uden for det dyrere hovedstadsområde.



Det åbne land udgør 95 procent af Faxe Kommunes areal. En af kommuneplanens hovedopgaver er at forvalte brugen af det åbne land, så alle interesser så vidt muligt tilgodeses.

Det åbne land dækker jordbrugs-, landskabs- og naturinteresser, kulturhistoriske interesser, grundvandsbeskyttelse samt ønsker om byggeri, tekniske anlæg og aktiviteter inden for fritid og turisme.

I dette kapitel beskæftiger vi os med landbrugs- og landskabsinteresser, mens naturinteresserne bliver behandlet i kapitel 6.

Det åbne land – eller landzonen – består samlet set af det landskab, der omslutter kommunens syv byzone-byer, og som også rummer mange landsbyer, gårde og huse. Landskabet er en mosaik af små og store enkeltdele, der hver især udgør en del af vores kulturhistorie og naturgrundlag.

Natur- og miljøinteresser i det åbne land udfordres hele tiden af byudvikling, landbrug, turisme og andre aktiviteter, som skal indpasses på den mest hensigtsmæssige og bæredygtige måde. Heldigvis er det sådan, at disse umiddelbart modsatrettede interesser ofte kan varetages samtidig gennem dialog og planlægning.

En af vores primære opgaver i det åbne land er at varetage de generelle jordbrugs-, landskabs- og naturinteresser. For hvert af disse emner skal vi også udpege og sikre særligt værdifulde områder. Det vil sige områder, hvor landbrug, landskab eller

natur prioriteres særligt højt. De dyrkede marker er landskaber i sig selv, og når de ses i sammenhæng med skove, bakker, ådale eller kystnære områder, opstår de særligt værdifulde landskaber. Enge og skove rummer også føde og levesteder for dyr, fugle og insekter. Der er altså naturinteresser til stede sammen med den jordbrugsmæssige produktion.



Landzonen udgør de arealer, der ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområde. Vi har udpeget 25 afgrænsede landsbyer, der ligger i landzone. Bestemmelser for byggeri, arealanvendelse med mere inden for disse afgrænsede landsbyer kan du læse om i kapitel 3.

Hovedreglen er, at det åbne land skal holdes fri for byggeri, for at sikre jordbrugs-, landskabs- og naturværdierne. Samtidig skal vi sikre, at den primære udvikling sker i byområderne, hvor kommunen kan yde et højt serviceniveau i form af skoletilbud, hjemmepleje, kloakering, infrastruktur og indkøbsmuligheder.

Generelt om aktiviteter i landzonen

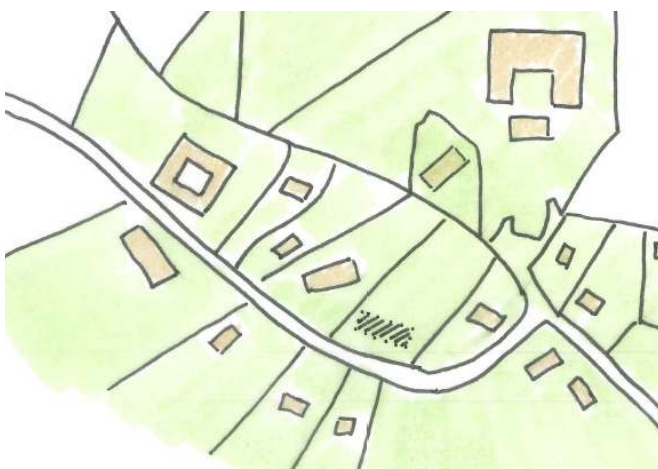
Landzonen er helt overordnet forbeholdt jordbrugserhvervene. Det betyder først og fremmest, at de fleste aktiviteter og bygninger, som opføres til den almindelige landbrugs-, fiskeri- og skovdrift, kan opføres uden landzonetilladelse.

Det betyder omvendt også, at aktiviteter og byggeri som ikke vedrører jordbrugserhvervet skal have en landzonetilladelse. Den skal udstedes både til udstykning, opførelse af ny bebyggelse samt ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer som for eksempel søer, ridebaner og terrænreguleringer. Derfor skal vi foretage et konkret skøn inden for kommuneplanens rammer og retningslinjer, når vi vurderer aktiviteter i landzonen.

Boligbyggeri i landzonen

Opførelse af nye boliger i landzonen skal begrænses mest muligt. Undtagelsesvist kan der opføres boliger

som huludfyldning i kommunens små landsbyer. Om der kan opføres nye boliger i de afgrænsede landsbyer varierer fra landsby til landsby. Du kan læse mere om landsbyer og de specifikke rammer, som gælder for de enkelte landsbyer i afsnit 2.13 og i Appendix.



Eksempel på hvor huludfyldning er mulig (skraveret byggefelt). Der er bebyggelse omkring grunden og der er ikke andre grunde i landsbyen til rådighed.

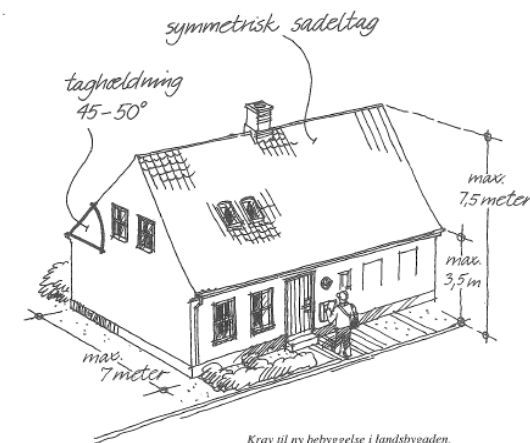
I det åbne land skal vi tage udgangspunkt i eksisterende boliger, som kan renoveres. Der er også mulighed for at rive et hus ned og genopføre et nyt hus samme sted.

Nye boliger skal generelt opføres som traditionelle længehuse med saddeltag med 30-50 graders hældning. Særligt i landsbyer, i kulturmiljøer eller landskaber med særlige kvaliteter, hvor der kan konstateres en ensartet lokal byggeskik, vil vi stille krav til arkitektur og placering.

Vi er dog åbne over for moderne nyfortolkninger af længehuset. Det kan være i form af nye materialer og bygningselementer, der kan supplere den gennemgående, traditionelle arkitektur.

Byggeret

Der kan, som hovedregel, kun være én bolig på hver ejendom. Hvis man ønsker at bygge nyt i det åbne land, kræver det derfor oftest, at en eksisterende bolig rives ned og en ny opføres samme sted. En byggeret gælder som udgangspunkt kun i tre år. Byggeretten kan også mistes, hvis der ikke har været en funktionel bolig på ejendommen i fem år.



Kilde Lokalplanvejledning Planstyrelsen, Miljøministeriet (1989)

Alternative boformer

Det bliver stadig mere almindeligt at bo flere familier sammen. Mens nogle vælger at flytte sammen i samme bolig, ønsker andre at bo sammen - men i hver sin bolig. Hvis man ønsker at indrette flere bo-

liger på en ejendom, så er der nogle generelle regler for, hvad der kan lade sig gøre hvor.

Hvis man ønsker at flytte helt ud på landet, så har man mulighed for at indrette en ekstra bolig i en gammel driftsbygning. En sådan ejendom kan derefter maksimalt have to boliger. Hvis man erhverver sig en gammel skole, et mejeri eller lignende overflødig bygning, kan man som oftest indrette flere boliger. Det samme gør sig gældende i kommunens ramme-lagte (afgrænsede) landsbyer. Her kan ønsket om flergenerationshuse og bofællesskaber udfolde sig i optimale rammer og give nyt liv til gamle bygninger.

Jordbrugserhverv og landbrugsbyggeri

De fleste aktiviteter, som vedrører jordbrugserhverv, herunder landbrug, skovbrug og fiskeri, kræver ikke landzonetilladelse.

Fordi der er bopælspligt på landbrugsejendomme, betragtes et stuehus som erhvervsmæssigt nødvendigt for at sikre driften. Derfor kan der uden landzonetilladelse opføres én bolig på en landbrugs-ejendom, hvis der ikke er en i forvejen. Størstedelen af landbrugsjorden i vores kommune består af det, der kaldes ”særligt værdifulde landbrugsområder”. Det betyder blot, at den jord vi har, er specielt god til landbrug.

Andre erhverv i landzonen

Der gælder et generelt princip om, at erhverv primært skal placeres i byzone, sekundært i afgrænsede landsbyer og kun undtagelsesvist i det åbne land. Det er især virksomheder med større udendørs oplag som for eksempel entreprenører, skrothandlere og vognmænd, som henvises til byzonen. Overflødige stalde, maskinhaller, mejerier, skoler og lignende kan benyttes til andre aktiviteter som håndværks- eller lagervirksomhed, mindre

butikker og én ekstra bolig. Det afgørende er, at selve bygningen udnyttes og kun i mindre omfang uden-omsarealerne.

Der findes typer af erhverv, som hører naturligt til i det åbne land. Det kan være hestepensioner, maskinstationer eller virksomheder med særlige beliggenhedskrav, herunder biogasanlæg.

Ved placering af denne type erhverv skal den samfundsmæssige nødvendighed afvejes i forhold til beskyttelsesinteresser og nabohensyn for at finde den bedst mulige placering.

Tekniske anlæg i landzonen

Udover byggeri i traditionel forstand er det også i landzonen, at høje eller arealkrævende tekniske anlæg oftest bliver placeret, både fordi der kan være pladsmangel i byerne, og fordi landzonen er tyndt befolket. Tekniske anlæg kan være vindmøller, solcelleanlæg (på terræn), master og lignende.

Det er vigtigt at tage særlige hensyn til naboer og landskab. Det kan være ved at afskærme anlægget med beplantning eller placeringer lavt i terrænet og i nærheden af eksisterende byggeri. Husstands-vindmøller og mindre private solcelleanlæg på terræn skal tages ned, når de ikke længere er i brug. Dette sikres gennem en tinglysning, der betales af ejer/ansøger.

Anlæg, virksomheder eller aktiviteter som ikke kan ligge i kommunens erhvervsområder, og som kræver afstand til naboer på grund af risici eller miljøgener, kan placeres i udpegninger for særligt værdifulde landbrugsområder (SVL-områder). Selv om disse anlæg også vil optage landbrugsjord, er det vores opfattelse, at de bør placeres, hvor der er færrest natur- og landskabsmæssige beskyttelsesinteresser.



RETNINGSLINJER - DET ÅBNE LAND

SE OGSÅ ”Retningslinjer - Byer” og ”Retningslinjer - Landsbyer” i kapitel 2

Boligbyggeri

1. Opførelse af nye boliger skal som hovedregel ske i byzone, men kan i mindre grad tillades i afgrænsede landsbyer. Vi udviser særlig tilbageholdenhed med tilladelse til at opføre nye boliger lige uden for byzoner og landsbyer.
2. Der kan – som altovervejende hovedregel - ikke opføres nye boliger i det åbne land, dog med visse undtagelser for erhvervsmæssigt nødvendige boliger og genopførsler af nyligt nedrevne boliger.
3. Der skal ved opførelse af nye boliger i landzonen foretages en vurdering efter anden relevant lovgivning, herunder Natura 2000-områder, bilag IV-arter, spildevand, støj, trafik med videre.
4. Arkitekturen skal – hvor det er muligt - indpasses i områder med særlige bevaringsværdier – herunder kulturmiljøer, landskabsområder, kirkeomgivelser, oplevelsesrige delområder med videre og må ikke være dominerende eller fremmedartede i forhold til omgivelserne.

Erhverv

5. Nye bygninger til erhverv skal som udgangspunkt placeres i byzonen, men kan i begrænset omfang etableres i kommunens afgrænsede landsbyer, såfremt det ikke indebærer skæmmende oplag, er i modstrid med bevaringshensyn eller er til gene for naboerne eller omgivelserne i øvrigt.
6. Etablering af erhvervsvirksomheder i landzonen kan ske i overflødiggjorte bygninger som stalde, skoler, mejerier og lignende bygninger, såfremt bygningen er egnet til formålet og der ikke etableres udendørs oplag.
7. Udvidelse af eksisterende erhverv i landzonen tillades kun i begrænset omfang med undtagelse af enkelte erhverv, som har en lovsikret ret til en begrænset ud-

videlse. I alle tilfælde skal det sikres, at erhvervet ikke opnår karakter af industri, herunder erhverv med store udendørs oplag.

8. Der skal ved etablering og udvidelse af erhverv tages højde for trafikbelastning på det lokale vejnet, parkering på egen grund og mulighed for håndtering af spildevand.
9. Inden opførelse af nye landbrugsbygninger eller udvidelse af eksisterende landbrugsbygninger, skal ansøger dokumentere, at bygningen er erhvervsmæssigt nødvendig for landbrugsdriften.

Tekniske anlæg

10. Der må, i det åbne land, ikke opsættes lys, som kan være forstyrrende, kan ses over større afstande eller som skæmmes de bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber.
11. Samfundsmæssigt nødvendige anlæg, der ikke kan placeres i byerne, bør som udgangspunkt placeres i de særligt værdifulde landbrugsområder, hvis der ikke samtidig er andre beskyttelsesinteresser. I landskabsområder og naturområder skal der tages hensyn til udpegningsgrundlaget, og kompenserende foranstaltninger skal om nødvendigt indarbejdes i projekterne.
12. Støjende anlæg (eksempelvis hundepensioner) skal placeres i passende afstand til støjfølsom anvendelse, herunder beboelse. Små private vind- og solenergianlæg skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og opstilles efter særlige retningslinjer.

Faxe Kommune er præget af jordbrug både som landbrug og skovbrug. Landbrugsjorden er i store områder noget af landets bedste. De jordbrugsmæssige interesser omfatter landbrug, skovbrug og fiskeri, der har en fortrinsret i landzonen.

Det betyder som udgangspunkt, at jorden kan bruges til produktion inden for disse erhverv og at nødvendigt byggeri kan opføres uden landzonetilladelse, når det opføres samlet. Langt det meste byggeri vil dog kræve byggetilladelse.

Landbrug

Vores landbrugsstruktur er kendetegnet ved mange små brug og enkelte helt store. De store landbrug domineres af godser og herregårde, der også spiller en stor rolle i forhold til landskab, kulturhistorie, turisme og erhvervsudvikling i øvrigt.

Betegnelsen landbrug dækker både over planteavl og husdyrbrug. Planteavl fylder mest arealmæssigt med de store markarealer, mens der i planlægningen, herunder kommuneplanen, er størst fokus på at opstille retningslinjer for husdyrbrug. Det skyldes, at etablering og drift af husdyrbrug ofte rummer flere modsatrettede interesser, som kommuneplanen skal være med til at varetage.

Placering og udformning af store husdyrbrug har ikke længere en fast grænse for antal dyreenheder på en bedrift. Loven giver også mulighed for at drive husdyrproduktion på ikke-landbrugsnoterede ejendomme uden tilhørende jord.

Disse muligheder medfører, at husdyrproduktionen vil kunne samles i egentlige produktionsenheder i klynger, herunder klynger omkring fælles biogasanlæg. Læs mere om biogasanlæg afsnit 8.3.

Inden vi giver tilladelse til den type erhverv, skal vi sikre os, at der er truffet de nødvendige foranstaltninger til at forebygge og begrænse forurening, og at produktionen i øvrigt kan drives på en måde som er foreneligt med hensynet til omgivelserne. Her skal gener for omkringboende i form af lugt, lys, støj med videre vurderes.

Udgangspunktet vil altid være, at driftsbygninger opføres som en samlet helhed. Hvis særlige omstændigheder kræver, at ny bebyggelse må opføres uden tilknytning til eksisterende bebyggelse eller byggeri som ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for drift.



Husdyrproduktionen består hovedsageligt af større grisebrug - med størst koncentration nordøst for Haslev og ved Rønnede.

Den øvrige husdyrproduktion er især kvæg og heste. Disse dyr findes mest på mindre bedrifter spredt over hele kommunen.

Vi har cirka 26.000 hektar landbrugsjord i kommunen svarende til omkring 2/3 af vores samlede areal.

ten, skal vi sikre os, at de landskabelige værdier ikke tilsidesættes.

Områder til store husdyrbrug

Formålet med planlægningen for husdyrbrug er at sikre en velovervejet placering, der tager hensyn til både erhvervets udvikling og andre arealanvendelser.

Store husdyrproduktioner kan medføre lokale belastninger som lugtgener, ammoniakudslip og øget transportaktivitet. Derfor udpeger vi områder, der er særligt egnede til større husdyrbrug. Det er dog vigtigt at understrege, at denne udpegning ikke begrænser muligheden for at etablere husdyrbrug uden for de angivne områder.

Planlægningen skal balancere hensynet til natur, landskab og kulturhistoriske interesser. Store husdyrbrug kan på grund af deres omfattende bygningsmasse fremstå industrielle og kræver derfor særlig omhu for at minimere miljøgener som lugt og støj. De udpegede områder viser, hvor nye, store husdyrbrug potentielt kan placeres med færre konflikter med beskyttelsesinteresser og kommuneplanens øvrige bestemmelser.

Der vil ikke blive stillet færre krav til husdyrbrug, som ønskes etableret inden for udpegningen.

Endelig skal områderne reserveres til aktiviteter, der ikke begrænser husdyrbrugenes produktion eller udviklingsmuligheder. På kortet på side 70, er der desuden tilføjet eksisterende husdyrbrug, der allerede kan kategoriseres som store husdyrbrug eller nærmer sig samme størrelse.

Skovbrug

Cirka 18 procent af kommunen er dækket af skov og 98% af skoven er privatejet skov. Det er skov som bruges til jagt og/eller produktion. Ejerne drifter skoven på samme måde som man drifter en mark. Man sår eller planter træer, som luges og plejes med høst for øje.

Levealderen for produktionsskove er typisk mellem 60 og 120 år. Langt det meste skov i kommunen er ejet af godser, som har skovdrift som en indtægtskilde. En sund økonomisk skovdrift sørger for at der plantes og høstes træer løbende, så man hele tiden kan sælge træ til savværket og tømmervirksomheder.

Skovene bruges til mange formål ud over produktion af træ. Skovene er med til at beskytte grundvandet, og de giver mulighed for rekreation, jagt, sport, leg og læring. Især tæt på byerne er der derfor ønsker om mere skov til rekreative formål.

Skovene hjælper også med at holde på eller forsinke vandet, når vi har store regnskyl eller skybrud. Forsinkelsen kan hjælpe med at vores åer og vandløb ikke løber over deres bredder. Derfor har vi udpeget områder, hvor vi ønsker mere skov, som både kan være til gavn for sammenhængen i vores grønne danmarkskort – og dermed naturen - og til gavn for borgerne.

I private skove må man ifølge skovloven færdes fra solopgang til solnedgang og kun på de indrettede stier. Uanset hvilken skov og hvor man færdes i skoven, så er det på eget ansvar. Det er derfor vigtigt at holde øje med skiltningen ind til skovene, da der kan være jagt eller træfældning, som gør at man skal være ekstra forpasselig.

De fleste private skove og alle offentlige skove er fredskov. Det betyder, at ejerne skal drive god og flersidig skovdrift, og at skoven efter høst skal genplantes.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Særligt værdifulde landbrugsområder (SVL-områder) er den del af landzonen, der er særligt velegnet til landbrug – både planteavl og husdyrhold.

Det er de områder, hvor der både er gode forudsætninger for dyrkning, og hvor der findes flere ejendomme med store, samlede jordtilliggender samt gode muligheder for udvikling.

Hovedformålene med at udpege SVL-områder er at understøtte udviklings- og investeringsmuligheder i landbruget og samtidig både forebygge konflikter med naboer og tage hensyn til natur- og miljøinteresserne. Se kortet på side 74.



Sådan er områder til store husdyrbrug udpeget:

Vi har fokuseret på forsvarlige afstande til:

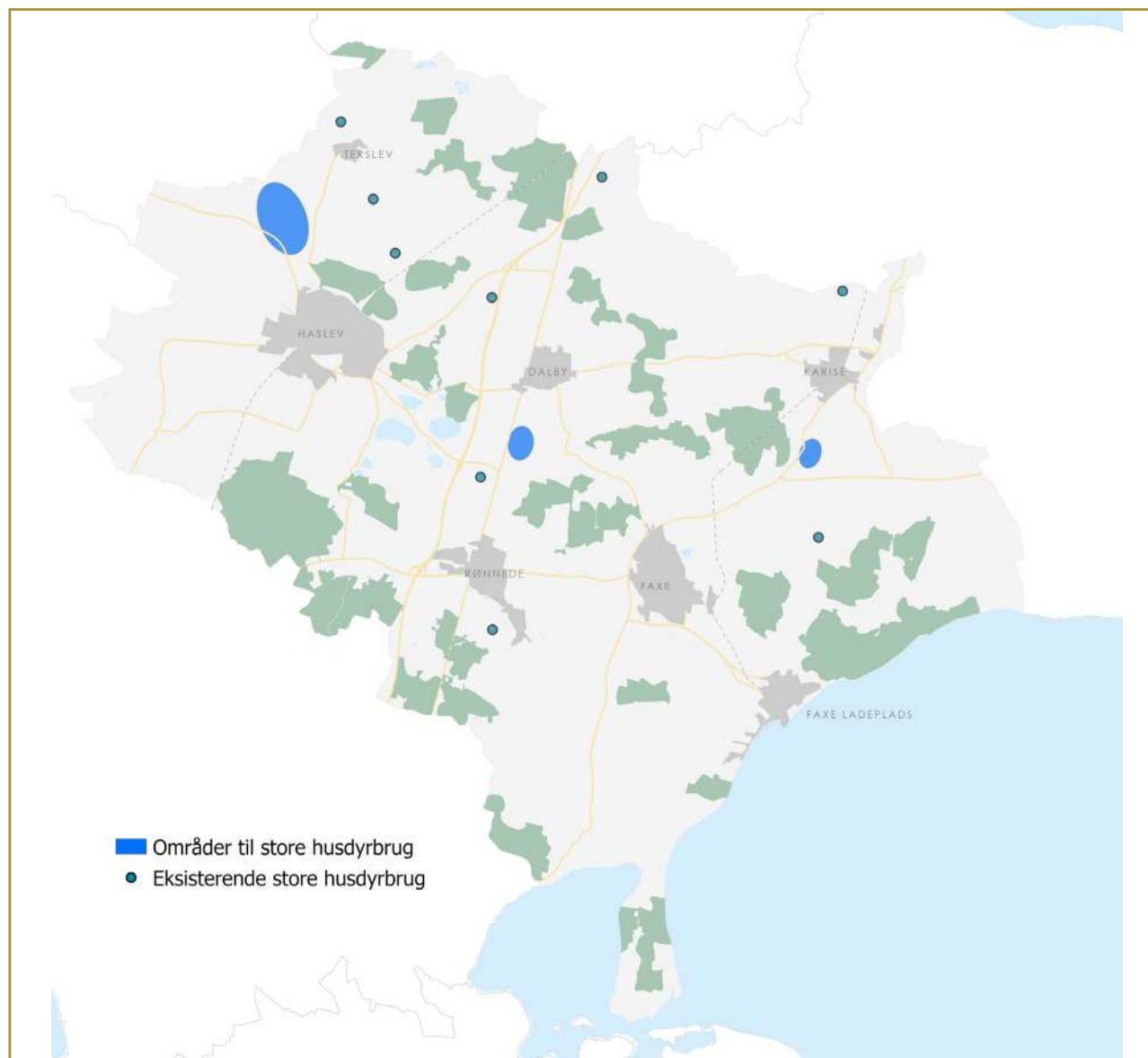
- Byer og større samlede bebyggelser
- Beskyttede naturområder der er særligt sårbare over for luftbåren ammoniak.
- Områder udpeget i Grønt Danmarks-kort.
- Særligt bevaringsværdige landskaber
- Særlige landskabsudsigter
- Kirkeomgivelser
- Lavbundsarealer
- Kulturmiljøer
- Kystnærhedszonen

Derudover er områderne placeret i kort afstand til det primære vejnet, så tung trafik kan ledes udenom byerne.



Ved udpegningen af SVL-områder har vi taget udgangspunkt i at definere de robuste dyrkningsjorder. Det vil reelt sige hovedparten af landzonen, der består af lerjord, sandblandet lerjord eller lerblandet sandjord.

Der er ikke nødvendigvis nogen modsætning mellem SVL-områder og andre områder som skovrejsningsområder, Natura 2000-områder eller Grønt Danmarkskort. Det skyldes, at lodsejere frit kan vælge mellem landbrugsmæssig dyrkning eller skovrejsning, og at Natura 2000-udpegningen ikke ændrer på mulighederne for dyrkning af marker.



RETNINGSLINJER - JORDBRUGSINTERESSER

Generelt

1. Driftsmæssigt nødvendige bygninger skal som udgangspunkt opføres samlet.
2. Kommunen skal sikre sig, at der ved udvidelser og nyetableringer af husdyrbrug er truffet de nødvendige foranstaltninger fra ansøgers side til at forebygge og begrænse forureningen ved anvendelse af den bedste tilgængelige teknik, og at husdyrbruget i øvrigt kan drives på stedet, så det er foreneligt med hensynet til omgivelserne. De nærmere regler herunder hvilke hensyn, der konkret kan tages til omgivelserne, er fastlagt i husdyrlovgivningen.
3. Ved opførelse af ny bebyggelse på et husdyrbrug uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer og opførelse af ny bebyggelse, der ikke er erhvervmæssigt nødvendigt for den pågældende landbrugsejendom eller bedrift, skal kommunen sikre sig, at de landskabelige værdier ikke tilsidesættes. For byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt, og som opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, skal kommunen vurdere beliggenheden og udformningen af det ansøgte.
4. Nødvendige anlæg og bebyggelser skal i den udstrækning det er muligt, indpasses så de ikke virker dominerende i forhold til landskabet. De naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative og trafikale hensyn skal respekteres.

Områder til store husdyrbrug

5. Arealer udpeget til store husdyrbrug skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter, der direkte eller indirekte kan sætte begrænsninger for fremtidige udviklingsmuligheder.
6. Større husdyrbrug kan etableres efter en konkret ansøgning. Byggeriet skal udføres under størst mulig

hensyntagen til naboer, natur, miljø, kulturhistoriske og landskabelige værdier og som udgangspunkt i tilknytning til eksisterende anlæg.

7. Ved lokalisering af nye store husdyrbrug skal der tages højde for de øvrige interesser, der varetages med retningslinjer under kommuneplanens øvrige emner og investeringssikkerheden.
8. Inden for de udpegede områder til store husdyrbrug og i en radius på 500 m omkring områderne bør der ikke planlægges for udlæg af byzoneområder, sommerhusområder eller lignende, der vil forringe mulighederne for etablering af husdyrbrug, eller gives tilladelse til oprettelse af enkeltboliger uden landbrugspligt.
9. Ved lokalisering og etablering af store landbrugsbyggerier skal det sikres, at dette ikke sker i områder, hvor der er risiko for oversvømmelse ved skybrud.
10. På grund af landskabelige hensyn kan kommunen kræve visualiseringer af landbrugsbyggeri i forbindelse med miljøgodkendelser og tilladelser. Hvorvidt kommunen vil kræve en visualisering af projektet, beror på en konkret vurdering i den enkelte sag med udgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer for landskab og de konkrete visuelle forhold omkring projektet.

Særligt værdifulde landbrugsområder (SVL-områder)

11. Særligt Værdifulde Landbrugsområder (SVL-områder) er udpeget på kort over det åbne land. I disse områder vil kommunen i særlig grad varetage de landbrugsmæssige interesser ved planlægning og enkeltsagsbehandling.
12. Ved inddragelse af landbrugsjord til andre formål i SVL-områder skal der tages hensyn til landbrugsejendommenes struktur- og arronderingsforhold samt til arealbehov, investeringsniveau og mulighederne for jordfordeling.
13. Særligt arealkrævende anlæg og virksomheder

(ej landbrug), som af forskellige årsager ikke kan ligge i erhvervsområder, skal primært placeres i de SVL-områder, hvor der ikke samtidig er væsentlige natur- og landskabsinteresser.

Landskabet i Faxe Kommune er et morænelandskab, der er formet af den seneste istid for 15.000 år siden. Vi har et rigt varieret landskab, der til forskel fra andre kommuner er præget af godslandskaberne, store skovarealer og Faxe Bugt.

Vi har en landskabskarakteranalyse, der omfatter det åbne land i hele Faxe Kommune. Analysen har udpeget 11 områder som "karakterområder".

Landskabsanalysen har været central i forhold til kommuneplanens kvalificering og udpegning af de landskabelige værdier, både for kommunen som helhed og for de 11 karakterområder og særlige delområder. Se udpegningerne på side 74. Analysen er også en del af grundlaget for udformningen af kommuneplanens afsnit om jordbrugs- og naturinteresser.

Særligt bevaringsværdige landskaber

Vi ønsker at bevare og styrke de værdifulde landskaber. Det gælder især for landskaber med en særlig karakter eller som rummer særlige oplevelser.

Vi har udpeget de værdifulde landskaber, hvor samspillet mellem natur- og kulturgrundlag endnu er bevaret, og hvor man kan få en æstetisk landskabsoplevelse.

Udpegningen omfatter blandt andet herregårdslandskaberne rundt om Gisselfeld Kloster, Bregentved Slot, Turebyholm Gods, Lystrup Gods og Vemmetofte Kloster samt de bakkede landskaber ved Leestrup i sydøst og Grevindeskov i nord.

Områdernes enkelte karakterer og værdier er nøje beskrevet i landskabskarakteranalysen og vil, sammen med retningslinjer, danne grundlaget for vores forvaltning af små og store projekter.

Større sammenhængende landskaber

Vi har udpeget større sammenhængende landskaber med det formål at bevare og forbedre oplevelsen af vores karakteristiske landskaber og landskabselementer.

Det drejer sig om: Kystlandet fra Vemmetofte til Præstø Fjord og Højlandet fra fjorden til højlandet sydvest for Rønnede.

Begge områder strækker sig på tværs af kommunegrænser og dækker både Faxe, Stevns, Vordingborg og Næstved kommuner. Fra Feddet til Stevns Klint, til Jungshoved og ind til Kobanke.

Kystlandet er udpeget på baggrund af den visuelle kontakt til kysten, mens Højlandet er udpeget på baggrund af det meget kuperede terræn sydvest for Rønnede, hvor de store skove understreger det kuperede landskab. I modsætning til de bevaringsværdige landskaber, er disse landskaber som udgangspunkt robuste over for større forandringer.

Derimod kan oplevelsen med de lange udsigter være truet af tekniske anlæg eller markant nybyggeri. Kystlandet er desuden sikret imod større, uplanlagte forandringer, da området ligger i kystnærhedszonen.



RETNINGSLINJER - LANDSKABSINTERESSER

Generelt

1. I forbindelse med byggeri og anlæg, skal landskabskarakteranalysen indgå i den samlede vurdering af projektet.

Bevaringsværdige landskaber

2. Inden for landskabsområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord, for eksempel i form af volde. Bygninger og anlæg inden for områderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af værdierne.
3. Inden for områderne må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områderne, eller hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, eller såfremt det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.
4. Der må ikke etableres større udendørs oplag.
5. Der er mulighed for at inddrage overflødige bygninger til erhvervsvirksomheder, såfremt dette ikke indebærer større udvidelse af bygningsmassen.
6. Driftsmæssigt nødvendige bygninger bør holdes i neutrale eller mørke ikke-reflekterende farver.
7. Ved landbrugsbyggeri til store husdyrbrug skal byggeriet og det samlede anlæg tilpasses de landskabelige interesser, og byggeriet skal søges placeret i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger, med mindre driftsmæs-

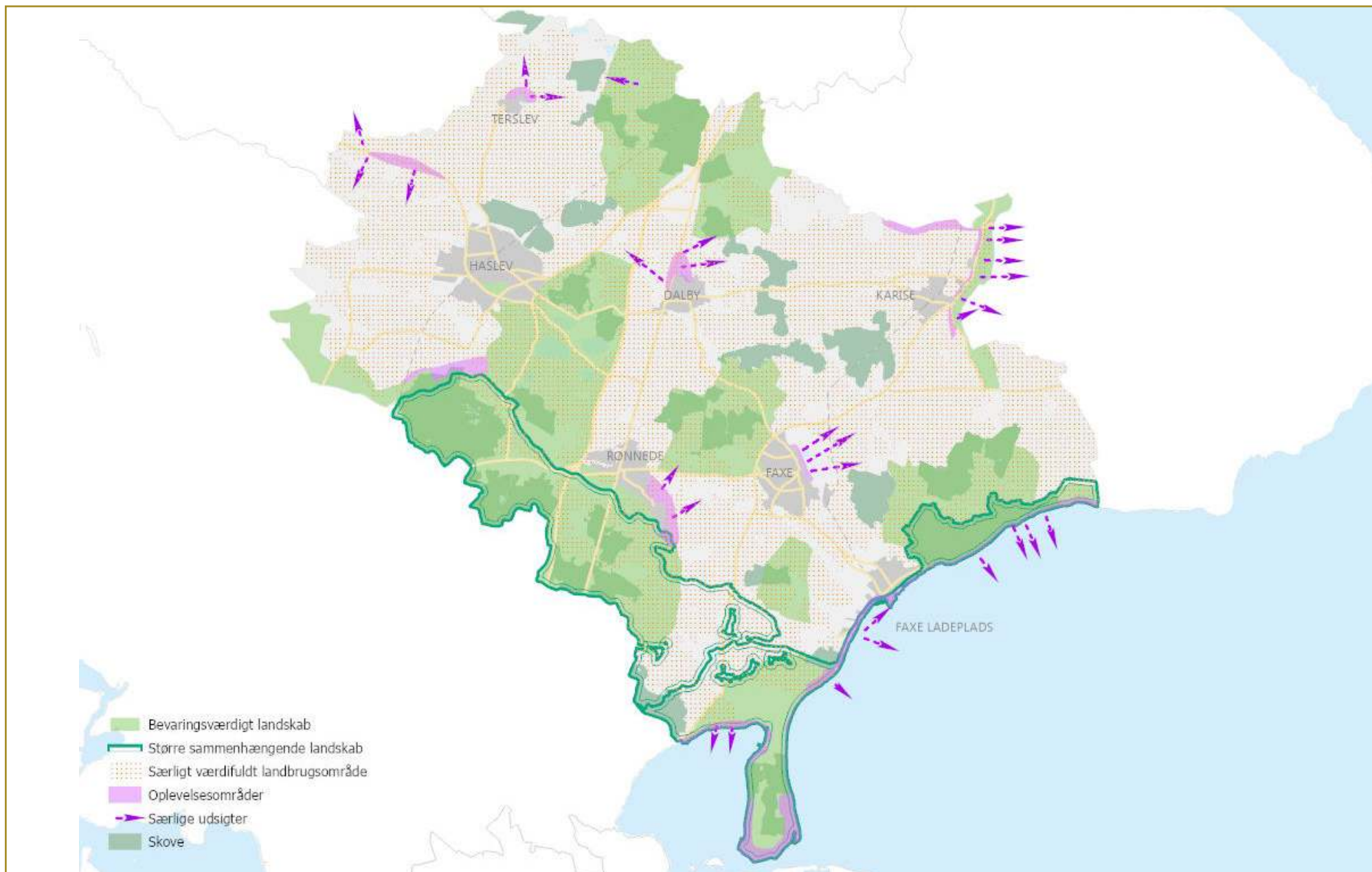
sige, tekniske eller miljømæssige forhold taler imod.

8. De særlige visuelle oplevelsesmuligheder er udpeget på kortet over det åbne land på side 71. Der må ikke opføres byggeri eller ske ændret arealanvendelse, som hindrer udsyn fra de udpegede områder.
9. I de oplevelsesrige delområder skal nyt byggeri og anlæg søges indpasset i områdets karakter.

Større sammenhængende landskaber

10. Større sammenhængende landskaber er udpeget på kortet over det åbne land først i dette kapitel. I disse områder skal der tages særlige hensyn til de landskabelige interesser, herunder skal udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer sikres.
11. Større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt friholdes for nye, større tekniske anlæg. Såfremt det alligevel bliver nødvendigt at placere et sådant anlæg i et sammenhængende landskab, skal anlægget udformes og placeres, så det skæmmer landskabet mindst muligt.

KORT OVER LANDSKABSINTERESSER OG SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER



Kystnærhedszonen er en planlægningszone, hvor der skal tages særlig hensyn og være særlige begrundelser for at planlægge eller tillade nye bygninger og aktiviteter. Den omfatter landzone- og sommerhusområder, men ikke byzone. Kystnærhedszonen er i princippet en tre kilometer bred zone langs alle danske kyster. Zonen varierer i bredde efter forholdene i kystlandskaberne.

Opførelse af bebyggelse og byudvikling generelt, kan kun ske i ganske særlige tilfælde, for eksempel hvis bygningerne eller anlæggenes anvendelse er afhængig af en kystnær placering.

Udviklingsområder

Vi har i 2019 udpeget udviklingsområder i tilknytning til Faxe Ladeplads og landsbyerne Leestrup, Orup, Store Elmue, Roholte og Vindbyholt.

Formålet er, at give disse områder bedre muligheder for at gøre sig attraktive som bosætningssteder og fremme turismen i de kystnære områder.

Ved Faxe Ladeplads betyder det, at vi helt ekstraordinært kan udlægge arealer til byudvikling nær kysten og at der ikke skal foreligge helt særlige begrundelser for en kystnær placering. Det betyder, at der kan udlægges attraktive boligområder tæt på kysten.

Læs mere om byudvikling i afsnit 2.2.

Der udlægges ikke nye boligområder i tilknytning til landsbyerne. Men udpegning af udviklingsområder her betyder, at der er mere lempelige regler for opførelse af ny bebyggelse og indretning i eksisterende

bebyggelse, svarende til det der er muligt udenfor kystnærhedszonen. Det giver blandt andet mulighed for at indrette mindre erhverv i tiloversblevne bygninger, som kan være med til at fremme turismen i området.

Læs mere om landsbyerne i afsnit 2.13.

Strandbeskyttelseslinjen er en forbudszone. Her må du ikke ændre tilstanden ved at bygge, plante, opstille campingvogne og hegn eller generelt ændre på terrænet. Beskyttelseszonen omfatter strandbredden og op til 300 meter bag denne.

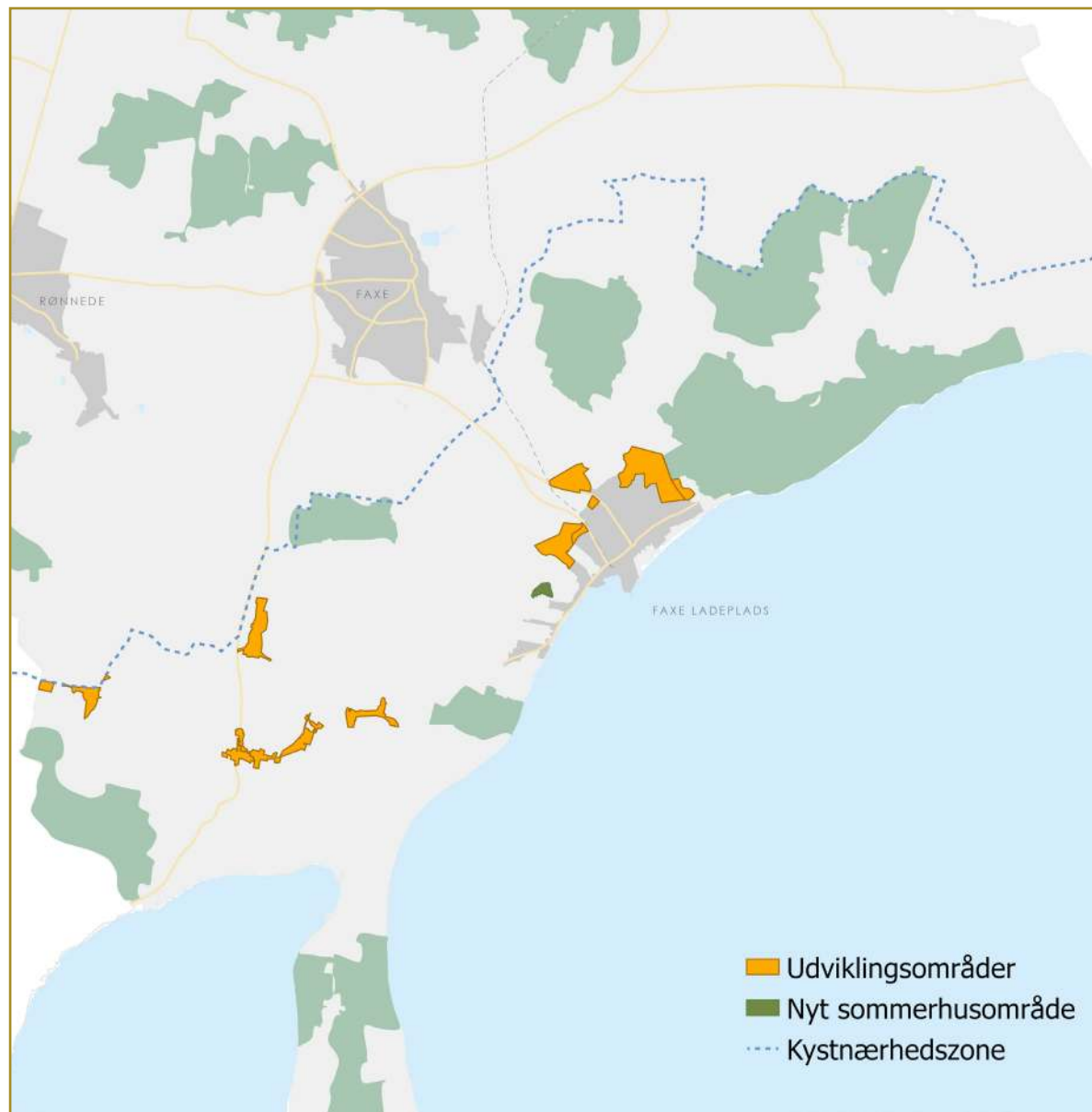
Kystnærhedszonen skal sikre, at kysterne forbliver åbne og ikke lukkes til af byudvikling og bebyggelse. Derfor er det sværere at få lov til at bygge og ændre anvendelser i kystnærhedszonen end længere inde i landet.



RETNINGSLINJER - KYSTNÆRHEDSZONEN

Generelt

1. I kystnærhedszonen kan der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
2. I kystnærhedszonen forudsættes, at den rummelighed, der findes i eksisterende udlagte arealer til byvækst, udnyttes, før nye arealer inddrages til byvækst.
3. I kystnærhedszonen skal nye arealer til byzone og anlæg i landzone lokaliseres i størst mulig afstand fra kystlinjen og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse. Der kan dog ske byudvikling i udviklingsområderne omkring Faxe Ladeplads under hensyntagen til kystlandskabet.
4. I de udpegede udviklingsområder i St. Elmue, Roholte, Vindbyholt, Leestrup og Orup er der mulighed for at indrette erhverv og lignende i tiloversblevne bygninger.
5. Offentlighedens adgang og oplevelsesmuligheder i kystlandskabet skal sikres og udbygges.



5.5

GEOLOGISKE INTERESSEOMRÅDER

Geologiske dannelser, som er enestående i Danmark eller på verdensplan, blev i 1984 udpeget som *Nationale Geologiske Interesseområder*.

I vores kommune har vi Feddet og Faxe Kalkbrud i denne kategori. Herudover har vi Kalkflagernes Land og Stevns Ådal som to regionalt udpegede områder. Geologiske lokaliteter skal bevares til brug for undervisning, forskning og formidling, selvom presset er stadig stigende i forbindelse med byudvikling, etablering af større vejanlæg, skovtilplantning, råstof-indvinding, kystsikring med videre.

Nogle anlægstyper er i dag så store, at de påvirker landskabet markant og kan virke dominerende over større afstande.

Vi ønsker, at værdifulde geologiske områder bliver tilgængelige for offentligheden af hensyn til formidling og på grund af den rekreative værdi, der ofte kendetegner områderne.



Faxe Kalkbrud

Omkring Faxe by ligger kalken tæt på overfladen. Kalken er omkring 90 meter tyk, og der er fundet forsteninger af mere end 500 forskellige havdyr.

Helt tilbage fra det 13. århundrede har man brudt kalk til byggeri, og senere har kalken fundet anvendelse som jordforbedring, som tilsætning til foder og til tekniske formål.

I en del af Faxe Kalkbrud brydes der ikke længere kalk, og her er der etableret et rekreativt område, hvor man kan studere geologi og natur på kalkrig grund. Den vestlige del af kalkbruddet er ejet af Naturstyrelsen.

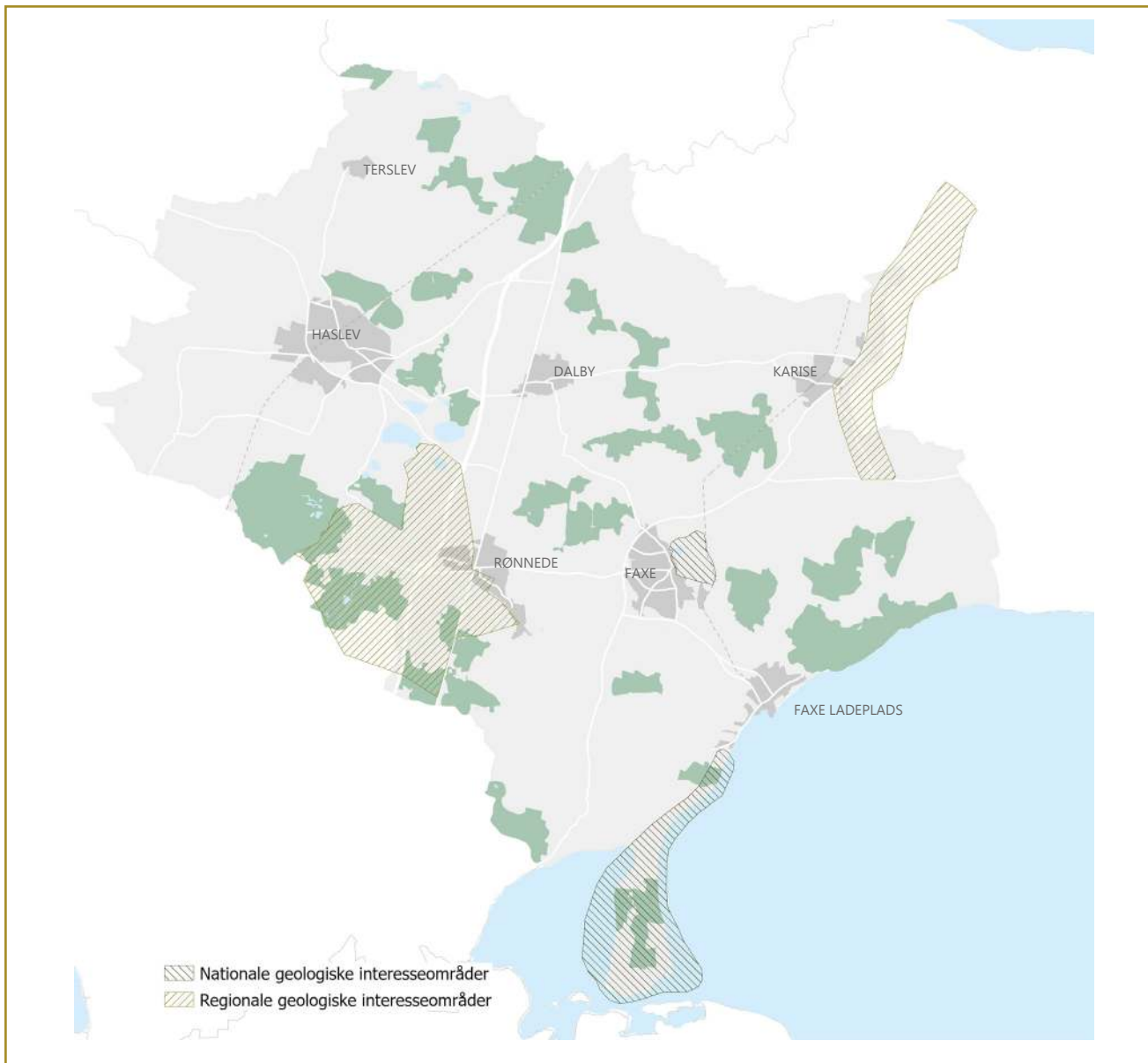
I Faxe Kalkbrud vil kommunen fortsætte med at udbygge rammerne for et rekreativt område i samarbejde med ejeren samt lokalhistoriske, geologiske og grønne interesseorganisationer, blandt andet ved at udbygge stinettet.



RETNINGSLINJER - GEOLOGISKE INTERESSEOMRÅDER

Generelt

1. Værdifulde geologiske områder skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, gravning, beplantning og skovrejsning med videre, der vil sløre områdernes indbyrdes overgange og sammenhænge og/eller sløre værdifulde profiler, herunder kystprofiler.
2. Værdifulde geologiske landskabstræk og blottede profiler som særligt tydeligt viser landskabets opbygning, skal om muligt bevares og beskyttes.
3. Ved efterbehandling af råstofgrave i et geologisk interesseområde skal der tages særlige hensyn til geologien. Geologiske profiler som bliver afdækket ved råstofgravning, skal bevares og om muligt vedligeholdes efter endt råstofgravning.



6

NATUR

FAXE KOMMUNE VIL:

- Fremme biologisk mangfoldighed.
- Beskytte særlige naturområder og levesteder i vand og på land og forbedre spredningsmuligheder for arterne.
- Reducere miljøbelastningen herunder tilbageholde næringsstoffer i vådområder. Disse områder kan samtidig fungere som vandforsinkelse og klimatilpasningsforanstaltninger og være grobund for nye naturområder og rekreative tilbud til borgere og besøgende.
- Varetage naturbeskyttelse samtidig med, at vi gør naturen tilgængelig.

VI HAR FOKUS PÅ VERDENSMÅLENE:



Delmål 15.2: Inden 2020 skal bæredygtig forvaltning af alle typer af skove fremmes, skovrydning skal stoppes, forringede skove skal genskabes og skovrejsning og skovtilplantning skal væsentligt øges set. Derfor har vi i denne kommuneplan udpeget endnu flere områder, hvor vi ønsker mere skov.



Delmål 15.5: Forringelse af naturlige levesteder skal begrænses og tab af biodiversitet og udryddelse af truede arter skal stoppes. Faxe Kommune nyder godt af en rig natur med mange forskellige arter og særlige områder. Denne kommuneplan handler blandt andet om, hvordan vi beskytter og udvider vores natur for at styrke biodiversiteten.



Delmål 6.6: Miljøet i vandløb og søer skal beskyttes. Det har vi arbejdet med i Faxe Kommune i mange år, ofte hånd i hånd med lokale ildsjæle, og det er fortsat et stort fokus fremover. I denne kommuneplan har vi udvidet arealerne for lavbund og potentielle vådområder betydeligt for at tilgodesee reducere af næringsstoffer til vandmiljøet.



Vi kan ikke undgå at påvirke vores klima, miljø og natur. Med kommuneplanen skal vi varetage naturbeskyttelsesinteresser og andre bevaringsværdier i det åbne land. Det omfatter blandt andet natur, korridorer mellem naturområder, lavbundsområder og områder til skovrejsning. Samtidig har vi ansvaret for at udvikle disse områder gennem den fysiske planlægning.

Vores kommune rummer mange forskellige landskaber. De store skove og godslandskaber er særligt karakteristiske for os. Centralt i kommunen findes store dødisøer ved Bregentved og Gissselfeld samt

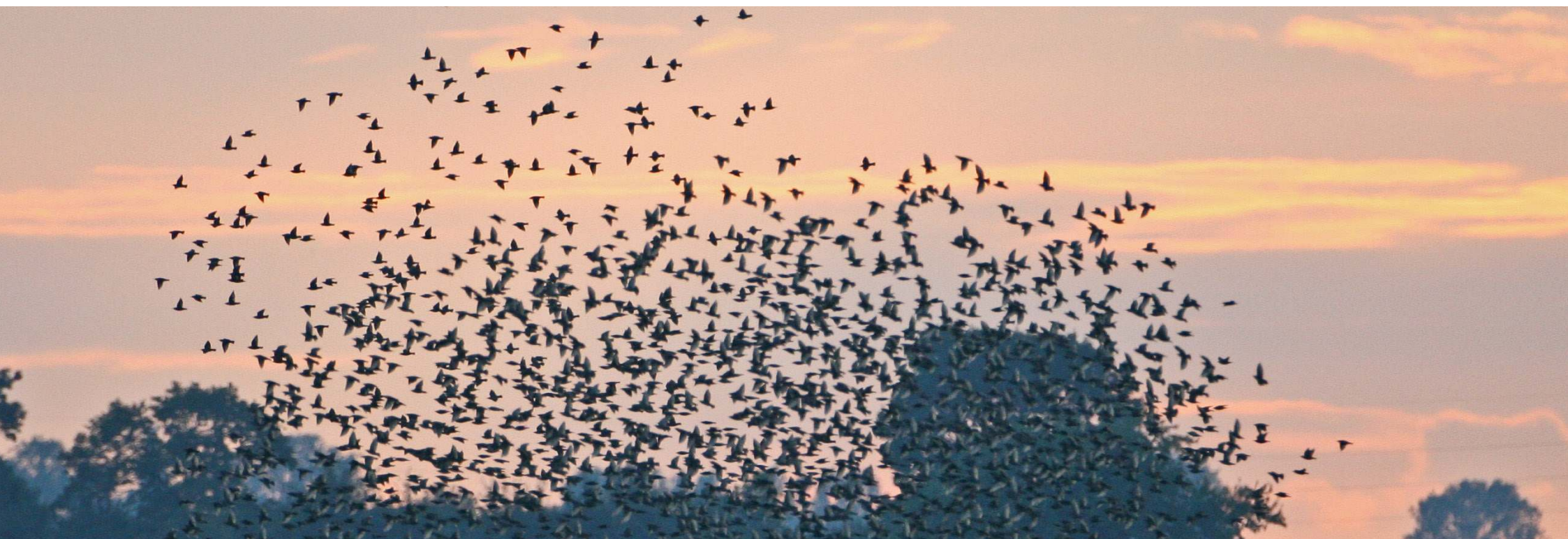
større eng- og moseområder som Hovmosen, Gammellung og Tuerne og Bagholt Mose.

Sjællands længste vandløb, Suså, udspringer i skoven Tingerup Tykke syd for Rønnede. Vores åer har store naturværdier både i selve åerne og de omgivende ådale. Kysten ved Faxe Bugt er varieret med små skrænter og sandstrande. Ved Præstø Fjord er der særlige naturværdier på Feddets hede og store mosaikker af strandenge og -overdrev, som rummer en enorm artsdiversitet og er et vigtigt område for vores mange trækfugle.

En af de største udfordringer er at få plads til mere

natur og at få skabt sammenhæng og spredningsmuligheder mellem de eksisterende naturområder. Danmark står over for en stor arealkabale, der skal gå op – særligt efter den grønne trepartsaftale. Der skal findes områder til skovrejsning og vådområdeprojekter, arealer til nye naturområder og arealer, der er egnede til vandforsinkelse.

Heldigvis kan flere af disse interesser eksistere i kombination med andre. Nye skovrejsningsområder kan udvikle sig til nye naturområder. Lavbundsområder kan tilbageholde næringstoffer, men også forsinke vandet og reducere oversvømmelser og igen skabe ny natur. I denne kommuneplan har vi haft særligt fokus på at få sammentænkt disse arealinteresser.



Natura 2000-områder

Natura 2000 er et fælleseuropæisk netværk, som skal beskytte de mest værdifulde naturområder i EU, lige fra den ungarske steppe til Suså i Danmark.

Natura 2000-områderne er en samlet betegnelse for habitatområder og fuglebeskyttelsesområder. Habitatområder er udpeget for at beskytte bestemte naturtyper og arter af dyr og planter. Fuglebeskyttelsesområder skal sikre levesteder for ynglefugle, rastepladser for fugletræk samt overvintringssteder for vintergæs og strandfugle. I Faxe Kommune har vi fem Natura 2000-områder.

På baggrund af Miljøstyrelsens Natura 2000-planer udarbejder vi en handleplan for hvert af vores Natura 2000-områder, som beskriver hvilke konkrete tiltag, laves for at forbedre naturkvaliteten i områderne.

Tilstanden for de arter og naturtyper, som et Natura 2000-område er udpeget for at beskytte, må ikke forringes. Derfor må vi som kommune ikke planlægge aktiviteter eller give tilladelse til anlæg eller byggeri, som kan forringe tilstanden for disse særlige naturtyper og arter. Det gælder også selvom aktiviteten ligger uden for et Natura 2000-område.

Natura 2000-områder, særligt beskyttede arter og planlægning

Når der laves nye planer, som for eksempel en kommuneplan, skal det altid vurderes, om planen kan påvirke Natura 2000-områderne eller internationalt beskyttede arter, herunder de særligt beskyttede

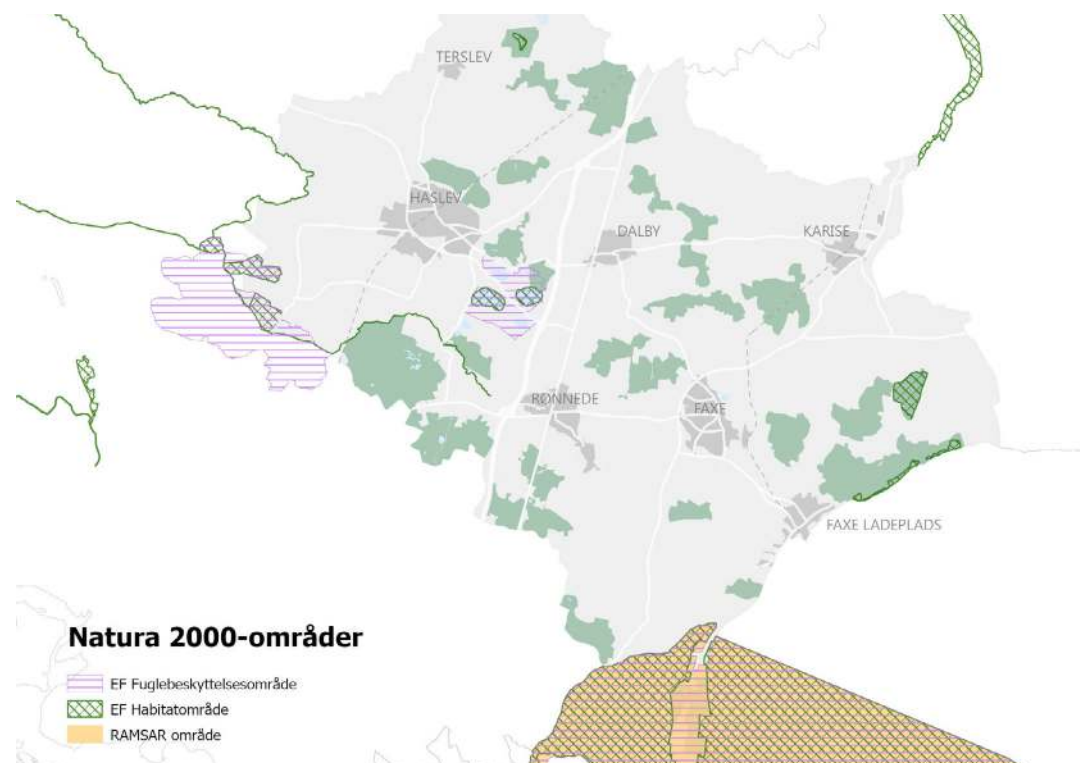
bilag IV arter og fredet arter.

Vores kommuneplan sætter de overordnede rammer for kommunens udvikling de kommende 12 år. Den skal sikre fysiske muligheder for en bæredygtig udvikling, men også en balance mellem benyttelse og beskyttelse af arealerne i vores kommune.

Kommuneplanen på det overordnede planlægningsniveau vurderes ikke at påvirke de internationale naturområder eller internationalt beskyttede arter, og beskyttelseshensynet for disse vil blive varetaget i den videre planlægning.



Forbedring af naturen og levesteder for arter i Natura 2000-områder sker gennem frivillige projekter med de enkelte ejere. Man kan søge en række tilskud til disse projekter blandt andet rydning af tilgroede arealer, forberedelse til græsning og pleje af græs- og naturarealer. I Faxe Kommune hjælper vi gerne med at udforme et projekt og søge tilskuddet.



Bagholt mose

Bagholt Mose har oprindeligt været en højmosse med tørvedannelse. Mosen fremstår i dag som en mosaik af forskellige typer moser og er levested for en række sjældne planter og dyr. En stor del af mosen er skovbevokset tørvemose og ellesump.

Mosen har oprindelig sur jord, men tørvegravning har frigjort en masse kalk, så planter, der normalt vokser på vidt forskellige jordbundstyper nu vokser sammen i en særlig mosaik. Den sjældne plante liden kæruld vokser her i stort antal sammen med blandt andet orkidéer.

Mosen er også en vigtig lokalitet for en række sjældne arter af mosser, og kærgittermos har sit eneste østdanske voksested her. Den lysåbne del af mosen huser også flere kødædende planter. Natura 2000-området er udpeget på grund af den særlige mosenaturtype hængesæk og orkidéen mygblomst. Naturtyperne kransnålalgesø, brunvandet sø, skovbevokset tørvemose samt elle- og askeskov er også udpegningsgrundlag for området.



I Natura 2000-handleplanen for 2022-2027 er der særligt fokus på at forbedre hængesækken samt levesteder for orkidéen mygblomst. Den åbne moseflade, hvor der er hængesæk, trues af tilgroning fra den omkringliggende skov. Vi forbedrer naturkvaliteten ved at forhindre tilgroning enten ved rydning eller forbedret hydrologi på mosen, så træerne ikke får så godt fat og kan vokse ude på mosen.



Mygblomst er en 3-20 centimeter lille orkidé, så den er særligt svær at få øje på. Den vokser i våde naturtyper, hvor der er meget kalk. Vi skal derfor gøre kalk tilgængeligt i jordbunden, hvis vi vil genskabe tidligere levesteder for orkidéen. Mygblomst er ikke observeret i området siden 2016.

Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmosen

Natura 2000-området ligger på tværs af Faxe, Næstved, Ringsted og Sorø kommuner.

For en stor del af Natura 2000-området i Faxe Kommune er det kun selve Susåens åløb, der er udpeget, men de store moseområder vest for Haslev, som grænser op mod Holmegårds Mose, er også udpeget.

Området er specielt udpeget på grund af naturtyperne højmose, avneknippemose, indlandssalteng, kildevæld og vandløb samt arterne tykskallet malermusling, fisken pigsmørling, billen lys skivevandkalv samt fuglene engsnarre og havørn.

Suså er Sjællands længste vandløb med cirka 85 kilometer. Vandløbet udspringer syd for Rønnede i Tingerup Tykke. På det første lille stykke kaldes vandløbet for Huleå, da det løber nede i en dyb slugt. Suså er fra istiden for cirka 15.000 år siden og blev formet af is og smeltevand.

Op til vores nabokommune Næstved og Holmegårds Mose ligger de gamle moseområder Gammellung og Tuerne. De indgår i Natura 2000-området med flere særlige naturtyper. Særligt for naturtypen avneknippemose.

Hvas avneknippe er en halvgræs, som kan blive op til tre meter høj. Planten er sjælden i Danmark og har et af sine største levesteder netop her i dette område. Den vokser, hvor der er vådt og kalkrigt. Typisk ses planten i moser, hvor man tidligere har gravet efter tørv, som man netop har gjort i Gammellung og Tuerne. Halvgræsken får sit navn, hvas, fra de mange savtakkede kanter på bladene. Det er ikke en plante, man ønsker at røre for meget ved uden handsker!



I Gammellung har du selv mulighed for at gå ud og opleve den enestående natur. Faxe Kommune har en lille flok Galloway-kreaturer, som tager sig kærligt af naturplejen sammen med deres kalve hvert sommerhalvår. Køernes færden og græsning skaber ujævnheder i jorden, så der kommer små tuer og pytter. Det skaber gode levesteder for områdets særlige flora og insektliv.



Indtil for få år siden troede man, at den tykskallede malermusling var uddød i Danmark. Men små bestande har vist sig at have overlevet - en af dem lige her i Suså. Muslingen er truet i hele Europa, og derfor har vi deltaget i et stort projekt sammen med blandt andre Næstved Kommune om at forbedre levesteder i Suså. Den tykskallede malermusling stiller høje krav til sine omgivelser. Derfor siger man, at hvis muslingerne har det godt, har hele vandløbet det godt. Muslingen har desuden den evne, at den filtrerer vandet for at få føde - faktisk op til 40 liter om dagen. Det betyder, at den er med til at rense vandet for uønskede partikler.

Søer ved Bregentved og Gisselfeld

Området består af fem søer og deres næropland, som hovedsagelig er landbrugsjord og lidt skov. Søerne ligger i et højtliggende moræneområde på hver sin side af et vandskel.

Ejlemade Sø, Ulse Sø og småsøerne omkring Bregentved Gods afvander til Trykgevælde Å, mens Søtorup Sø og Nielstrup Sø afvander til Suså. Hvor Ejlemade Sø og Nielstrup Sø er lavvandede søer, så gemmer Ulse Sø og Søtorup Sø på større dybder. De to søer er opstået som dødishuller fra istiden, som blev dannet fra en gletscher, som ikke længere var i bevægelse. Da isen omkring gletscheren smeltede blev der afsat store mængder materiale, som havde været fanget i isen. Men der hvor den store gletscher lå, blev der ikke afsat materiale. Da gletscheren til sidst smeltede, opstod der et dødishul.

Natura 2000-området er udpeget for de to sø-naturtyper næringsrig sø og kransnålalgesø samt for flere arter af fugle. Rørhøgen, som yngler omkring søerne og trækfugle som grågås og troldand, som raster på søoverfladen og omkringliggende marker under deres træk.



Indsatsen i den nyeste handleplan fokuserer primært på rørhøgen. Der er registreret tre levesteder omkring søerne, hvor det omkring Nielstrup Sø skal forbedres. Rørhøgen er den største af de fire danske kærhøgearter. Den ses typisk flyvende med vingerne i en karakteristisk V-form, mens den vipper fra side til side og spejler efter føde over rørsumpe og marker/enge.

Rørhøgen bygger sin rede på jorden i rorskove, og har derfor behov for god plads på bredderne langs søer, hvor rorskoven kan blive veludviklet, så æggene i reden ikke trues af rovdyr som ræv og mink.



Dødishuller er spor efter en stor klump is fra en gletscher, som ikke længere er i bevægelse, men ligger og smelter. Når isen smelter, bliver der frigivet og afsat store mængder materiale, men der hvor den store isklump ligger, bliver der ikke afsat materiale. Når isklumpen til sidst er smeltet, er der opstået et dødishul.

Skovene ved Vemmetofte

En stor del af skovene omkring Vemmetofte Kloster er gammel løvskov, der rummer mange forskellige skovnaturtyper og gamle træer, især i Dyrehaven og i Strandskoven.

Karakteristisk for skovene er dyrearter, som er afhængige af gamle træer med huller til ophold og yngel som billearten eremit. Eremittens larve lever normalt i smuld i hule stammer eller større grene, og den kan leve i mange forskellige arter af løvtræer. I Danmark er eremitten i de seneste årtier kun kendt fra Sjælland og Lolland.

Dette Natura 2000-område er også udpeget for skovnaturtyperne bøg på mor, bøg på muld, ege-blandskov samt elle- og askeskov. Når der er tale om skovnatur og de tilknyttede arter, så overtager Naturstyrelsen rollen som myndighed, og det er derfor ikke kommunerne, som arbejder med at forbedre skovnaturen.

Her i Vemmetofteskovene har Naturstyrelsen prioriteret indsatser som urørt skov og en bevarende drift og pleje i de særlige skovområder.

I skovene er der også forekomster af vandflagermus og skovmår, som begge er nationalt rødlistede arter, der er sårbare eller sjældne. Skoven rummer endvidere en bestand af ynglende stor skallesluger. Alle arterne er afhængige af gamle træer med huller til ophold eller yngel.



Eremit betyder faktisk eneboer - men det er billen slet ikke. Tværtimod kan flere hundrede eremitter leve sammen i ét hult træ.



Eremitbillen er en prioriteret art i EU. Det betyder, at fordi den lever her i Danmark i vores Natura 2000-område, har vi et særligt ansvar for at beskytte den. Det kortlagte levested i vores Natura 2000-område udgør omkring 5% af eremitbillens samlede levesteder i Danmark.

Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund

Dette store Natura 2000-område ligger på tværs af Faxe, Guldborgsund, Næstved og Vordingborg kommuner. Det er særligt udpeget på grund af kystnaturen og for ynglefugle som terner, vade- og andefugle samt en lang række kystfuglearter, der bruger området til rast og føde, når de er på træk.

I Faxe Kommune indgår hele Feddet i Natura 2000-området samt Sivet vest for Feddet.

Feddet er en stor strandvold, der er dannet ved havets aflejringer af sand og andet materiale. Her finder vi den eneste hede i vores kommune, og der vokser mange dværgbuske som hedelyng og revling, som ellers er mest kendt fra sandede jorde i Jylland.

Næsten fem procent af Danmarks strandenge findes også her. Strandenge er kendetegnet ved deres mange salttolerante planter, som er afhængige af påvirkningen fra havvandet.

Det er vigtige levesteder for vores mange vand- og vade- og vadefugle, som finder føde i de våde naturområder.



I Præstø Fjord lever verdens mest salttolerante bestande af gedder og aborrer. Fisk, som egentlig er ferskvandsfisk, men gennem tusinder af år har tilpasset sig livet i brakvand. Det er nogle helt unikke stammer, som kun findes i her i vores region, og vi arbejder på at genskabe gyde- og opvækstområder for at styrke de unikke fiskebestande.

Vi har lavet en stor indsats for strandenge på hele Feddets sydlige del. Her er diger ud mod kysten og grøfter gennem strandengene fjernet. Det betyder, at strandengene oversvømmes oftere, og når de gør, bliver vandet også liggende længere på engene i stedet for at strømme tilbage via grøfterne. Den særlige natur på strandengene er helt afhængig af oversvømmelse af det salte brakvand, da det netop er saltindholdet, der er grobunden for strandengenes helt særlige flora.

Salttolerante planter kan også finde vej ind i landet og danne små 'strandoverdrev' langs større veje, som saltes ofte i vinterperioden



Grønt Danmarkskort samler alle kommuners naturtemaer for natur og mulighed for natur i ét sammenhængende naturnetværk. Kortet består af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser.

Disse udpegninger indarbejdes i alle kommuneplaner, og Grønt Danmarkskort viser dermed det samlede naturnetværk over hele Danmark.

Grønt Danmarkskort skal sikre en forstærket indsats for større og mere sammenhængende natur, så dyr og planter har bedre muligheder for at sprede sig, hvilket gør naturen mere robust.

Med Grønt Danmarkskort ønsker vi at udvikle og understøtte forbindelser mellem naturarealer. Det vil vi gøre med frivillige aftaler med vores borgere og virksomheder. Derudover har vi i denne kommuneplan udpeget større områder til potentiel natur for at understøtte det globale mål fra FNs medlemslande om at beskytte 30 % af verdens natur.

Udpegninger af områder til Grønt Danmarkskort indebærer ikke i sig selv, at vi stiller nye krav om naturbeskyttelse på arealerne og er derfor heller ikke et krav til lodsejerne om at ændre på eksisterende brug af arealer.

Naturområder med særlige beskyttelsesinteresser

De udpegede naturområder er områder med særlige beskyttelsesinteresser. Det er de, fordi der er mange faktorer, som understøtter biodiversitet og/eller en høj forekomst af arter, der er i risiko for at uddø.

Naturområderne består både af Natura 2000-områder på land og natur omfattet af naturbeskyttelsesloven, men også af naturområder, der ikke nødvendigvis er beskyttet af lovgivningen.

Potentiel natur

Potentielle naturområder er arealer, som ikke kan udpeges til naturområder. Dog har de et naturmæssigt potentiale til at blive det enten på grund af deres beliggenhed eller gennem passende forvaltning.

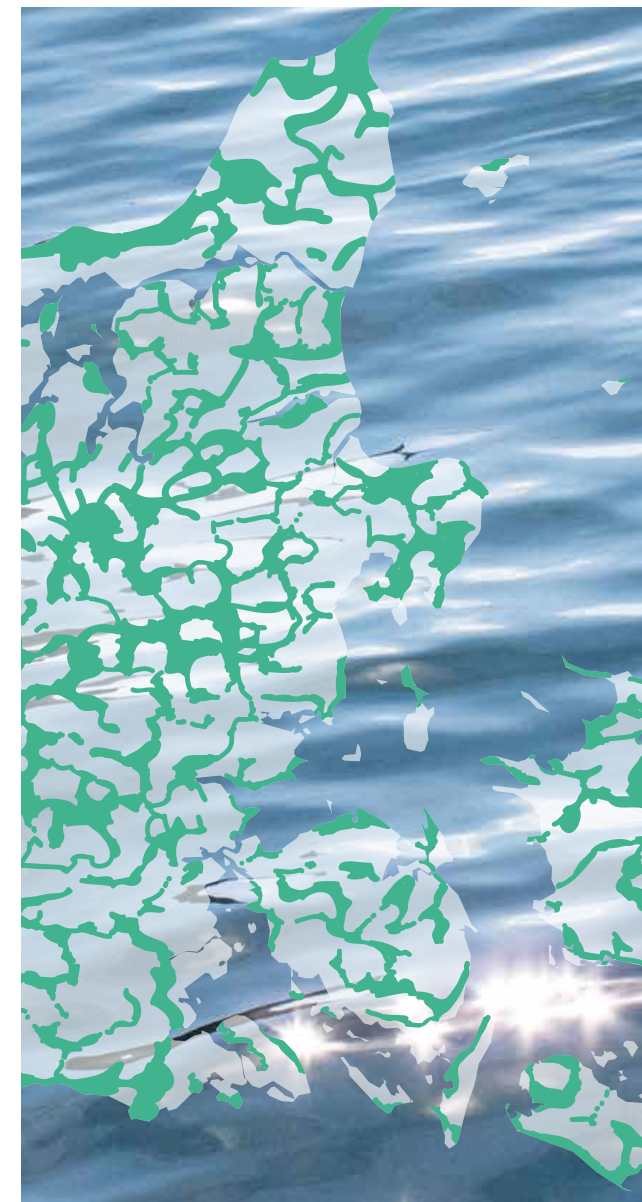
Potentielle naturområder er udpeget, hvor det kan være muligt at genskabe værdifulde levesteder for planter og dyr. Det kan være i lavbundsarealer, hvor der kan laves store vådområder. Eller i råstofområder, hvor vi kan genskabe tørre naturtyper, når råstofindvinding er afsluttet. Potentielle naturområder er også arealer, der er udpeget til skovrejsning.

Potentielle naturområder kan skabe en større sammenhængende natur. Det kan være mellem isolerede værdifulde naturområder ved dyrkede marker, byer og veje eller områder, hvor der for eksempel tidligere har været skov.

Økologiske forbindelser

De økologiske forbindelser er forbindelseslinjer mellem naturområder, der skal sikre en forbedret sammenhæng mellem levesteder. Der er ingen faste mål for bredde eller naturindhold i økologiske forbindelser. Det afhænger af det konkrete landskab og de arter, som skal sprede sig.

De økologiske forbindelser kan være sammenhængende vandløb, men også trædestenskorridorer, hvor



en række små naturtyper tilsammen udgør en økologisk forbindelse. Typisk ligger de i ådale og andre topografiske ledelinjer, hvor de forbinder større eller mindre naturområder.

Ved anlæg af ny infrastruktur er det afgørende, at den økologiske forbindelse opretholdes bedst muligt for eksempel ved etablering af faunapassager.

For at sikre sammenhængen i naturen har vi også udpeget økologiske forbindelser på dyrkede landbrugsarealer, hvor det giver mening for at forbinde levesteder for dyr og planter.

Potentielle økologiske forbindelser

De potentielle økologiske forbindelser sikrer grundlaget for, at vi kan forstærke vores naturnetværk med flere og måske bedre forbindelser mellem naturområderne.

Forbindelserne er udpeget, hvor der i dag ikke er tilstrækkelige værdifulde strukturer i landskabet, som danner grundlag for spredning, men hvor der er potentiale for at skabe det. Det er både på dyrkede marker og ved rørlagte eller fragmenterede vandløb, læhegn, tidligere naturområder og lignende.

De potentielle økologiske forbindelser har betydning for udbredelsen af det åbne lands vilde dyreliv. For at sikre sammenhængen er der også udpeget potentielle økologiske forbindelser på dyrkede landbrugsarealer, hvor der kan sikres spredningskorridorer mellem naturområder.

Udpegning af områder til Grønt Danmarkskort

Ved udpegningen af Grønt Danmarkskort har vi gennemgået de tidligere udpegninger for økologiske og potentielle økologiske forbindelser, særlige naturområder og potentielle naturområder, og justeret

dem i lyset af de krav, der er stillet - herunder brug af digitale naturkort, nationale kriterier, anbefalinger fra lokale naturråd og sammenhæng over kommunegrænser. Derudover har vi inddraget kortmaterialer fra København og Aalborg universiteter om nye naturområder i Danmark, der skal sikre en beskyttelse på 30% af vores natur.

Vi har udpeget områder til Grønt Danmarkskort ud fra de tre nationale kriterier i prioriteret rækkefølge:

- Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser uden for Natura 2000.
- Potentielle naturområder, som udvider eller skaber sammenhæng mellem eksisterende naturområder.
- Naturområder med synergieffekter for eksempel klimatilpasning, vandmiljø eller rekreation.

Lokale naturråd

Under arbejdet med udpegningerne har vi taget hensyn til anbefalingerne fra det lokale naturråd. Det lokale naturråd fungerer på tværs af Faxe, Næstved, Ringsted, Stevn og Vordingborg kommuner. Rådet består af relevante erhvervsorganisationer samt foreninger og organisationer med interesser forbundet med beskyttelse og benyttelse af naturen. Rådet har bidraget med 14 anbefalinger til, hvordan kommunerne skal udpege områder til Grønt Danmarkskort.

Digitale Naturkort

De Digitale Naturkort indeholder viden om en række truede arter og deres levesteder, og viser også hvilke områder, der kan være gode levesteder for truede arter.

Til udpegningen af Grønt Danmarkskort er de Digitale Naturkort brugt som supplement til vores



lokalkendskab og egne data. Særligt 'bioscore' og 'HNV-skov' er brugt til at identificere områder til Grønt Danmarkskort.

'Bioscore' viser områder, der er vigtige at passe på, fordi de er levesteder eller potentielle levesteder for rødlistede arter. En rødliste er en oversigt over plante- og dyrearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet.

'Bioscore' består både af data for observationer af de truede arter, men også for landskabsmarkører, hvor der er gode vilkår for arterne. På den måde kan vi identificere mulige levesteder, også selvom arterne måske ikke er observeret i området.

'HNV-skov' står for Høj Natur Værdi skov. Det fortæller os om artsobservationer og forskellige levestedsindikatorer for de rødlistede arter. Levestedsindikatorer er forskellige afhængigt af, om vi taler om skovnatur eller lysåben natur.

Sammenhæng over kommunegrænser

Et af hovedformålene med Grønt Danmarkskort er at skabe større og bedre naturområder, som hænger bedre sammen – også på tværs af kommunegrænser. Derfor har vi holdt møder med nabokommuner for at opnå bedre sammenhæng.

Udvikling af Grønt Danmarkskort

I den forrige kommuneplan lavede vi en fuldstændig revision af Grønt Danmarkskort. Behovet for ændringer i disse udpegninger har derfor været begrænset. I denne kommuneplan var vi primært udviklet Grønt Danmarkskort i de potentielle naturområder. Inden for dette tema er der udpeget betydeligt større arealer i forhold til den tidligere kommuneplan.

Derudover har vi udvidet udpegninger af økologiske forbindelser og naturområder med særlige natur-

beskyttelsesinteresser i områder, hvor der er lavet naturprojekter eller er planer om det.

Udvikling af naturområder

På halvøen Feddet er al landbrugsdrift stoppet. Det giver mere plads til den unikke natur, der allerede er på Feddet, herunder Sjællands største hede. Derudover er der skabt en fantastisk græsningsmosaik med kreaturer og heste, som kan bevæge sig frit rundt på hele den sydlige del af Feddet. Dette er med til at udvikle naturområderne til gavn for dyrelivet og borgerne.

Vest for Feddet har stormfloden i 2023 brudt hul på et gammelt kystdige. 180 ha jord bag diget blev oversvømmet - primært landbrugsjord. Området har tidligere været kunstigt afvandet, men efter at fjorden har 'taget arealet tilbage' om man vil, så er der kommet et kæmpe vådområde med et enestående fugleliv, hvor viberne flokkes, og man kan være heldig at se det blå glimt af isfuglen.

Faxe Kommune rummer et af de mest sjældne pattedyr i Danmark, hasselmusen. Vi har opsat redekasser forskellige steder, som vi hvert år holder øje med for at følge med i bestandene. Faxe Kommune har et ønske om at styrke bestanden af hasselmus.

Hasselmusen er ansvarsart for Faxe Kommune, og derfor har vi et særligt fokus på at yde en indsats for at beskytte og fremme hasselmusens levesteder. Det gør vi ved tværgående kommunalt arbejde og god lodsejerdialog.

Faxe Kommune deltager også i EU-projektet Web of life. Projektets formål er at bremse og vende tilbagegangen i biodiversitet i stor skala ved at forbinde opdelte naturområder i et netværk af levesteder og derved forbedre tilstanden for en række arter

og artsgrupper igennem artsspecifikke indsatser i netværket.

I perioden under den forrige kommuneplan, var vi involveret i et andet EU-projekt – RigKilde LIFE – der omhandlede særlige naturtyper i moser. Projektet er nu afsluttet, og det har medført en forbedring af mosen i Gammellung. Her er der også kommet nye beboere til i form af kreaturer, som dagligt passer på naturområdet over sommerhalvåret, så sjældne sommerfugle, orkidéer og særlige naturtyper igen kan trives.

Tallene i infoboksen herunder er ikke nødvendigvis "faste størrelser", idet nogle områder lapper over hinanden i udpegningerne.



Udvikling af Grønt Danmarkskort:

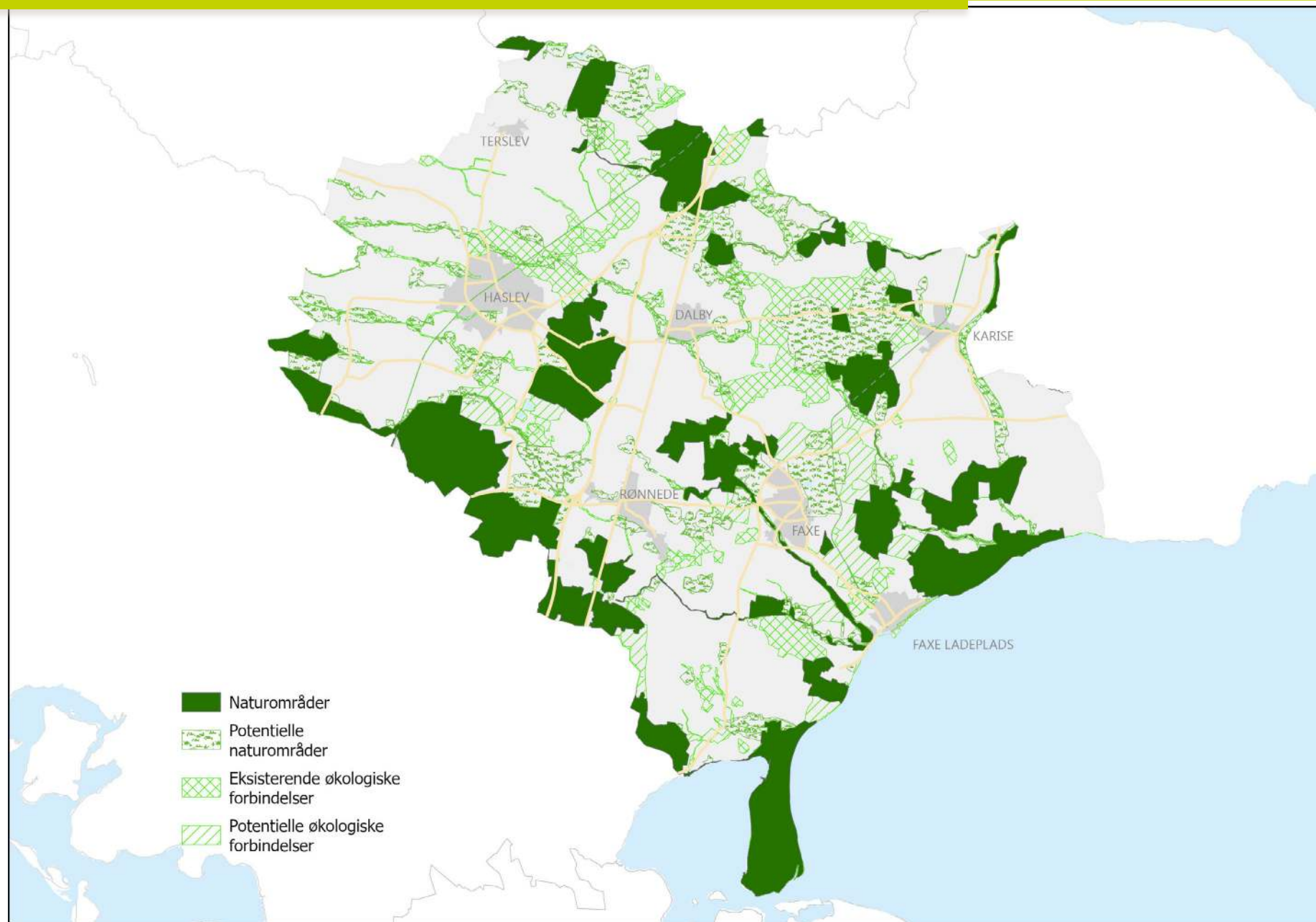
Udpegninger i Kommuneplan 2025

- Naturbeskyttelsesinteresser - 8200 ha
- Potentiel natur - 4992 ha
- Økologiske forbindelser - 3.789 ha
- Potentielle økologiske forbindelser - 1.802 ha

Udpegninger i Kommuneplan 2021

- Naturbeskyttelsesinteresser - 8210 ha
- Potentiel natur - 3330 ha
- Økologiske forbindelser - 2537 ha
- Potentielle økologiske forbindelser - 1016 ha

GRØNT DANMARKSKORT



RETNINGSLINJER - GRØNT DANMARKSKORT

Generelt Grønt Danmarkskort

1. For at styrke og øge biodiversiteten skal vi gennem planlægning og aktiv naturforvaltning bevare, forbedre og skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr inden for udpegningerne i Grønt Danmarkskort.
2. Såfremt der etableres nye naturtyper som for eksempel søer, skal tilladelserne indeholde vilkår, der fremmer områdets naturværdier.
3. Småbiotoper som ikke er beskyttet efter anden lovgivning skal så vidt muligt bevares inden for udpegningerne til Grønt Danmarkskort.
4. Projekter der fremmer naturkvaliteten skal gennemføres ved inddragelse og frivillige aftaler med de berørte lodsejere.
5. Grønt Danmarkskort kan ikke indgå i kommunens udviklingsområder.

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser

6. Naturområderne skal bevares og søges udvidet.
7. I naturområderne skal der tages vidtrækkende hensyn til naturværdierne og byggeri og nye anlæg. Aktiviteter må ikke etableres, hvis det er til gene for områdets naturhensyn.
8. Såfremt byggeri, nye anlæg og andre aktiviteter ikke kan etableres andre steder, og disse skal etableres ud fra større samfundsmæssige hensyn, skal der indbygges afvejningsforanstaltninger som for eksempel faunapassager og erstatningsbiotoper.

Potentielle naturområder

9. I de potentielle naturområder skal der arbejdes for at skabe mere natur blandt andet ved hjælp af

tilskudsordninger.

10. I potentielle naturområder må der ikke laves byggeri, anlæg eller aktiviteter, som forringer muligheden for at udvikle området til ny natur eller forringer muligheden for at skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder.
11. I potentielle naturområder skal der tages hensyn til naturværdier ved ændring af arealanvendelsen. Dyrkede områder bør så vidt muligt udgå af intensiv landbrugsdrift eller andre aktiviteter, der kan forhindre arealet i at udvikle sig til natur. Eksisterende natur skal bevares.

Økologiske forbindelser

12. De økologiske forbindelser skal sikres mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelser og spredningsmuligheder for arter.
13. De økologiske forbindelser må ikke overskæres, reduceres eller udsættes for indgreb, der forringer deres biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger.

Potentielle økologiske forbindelser

14. I potentielle økologiske forbindelser skal arters spredningsmuligheder fremmes.
15. I de potentielle økologiske forbindelser skal der ske en afvejning af områdets forskellige interesser, før der gennemføres planlægning, byggeri, anlæg eller aktiviteter, som kan hindre områderne i at udvikle sig til nye naturområder eller nye økologiske forbindelser.

Prioritering af naturindsatser inden for Grønt Danmarkskort

16. Offentlige og private projekter om naturforbedring prioriteres inden for Grønt Danmarkskort.
17. Vi vil fremme projekter, der skaber ny natur og forbedrer dyr og planter spredning mellem eksisterende naturområder.
18. Vi vil særligt fremme projekter som skaber nye eller forbedrede levesteder for truede arter og som understøtter den biologiske mangfoldighed.
19. Vi vil fremme projekter, hvor der er mulighed for synergi mellem forskellige ønsker til arealanvendelsen for eksempel i forhold til klimatilpasning, skovrejsning og indsatsprogrammer til statslige vandområde- og Natura 2000 planer.

Lavbundsarealer er kunstigt afvandede eller drænedes arealer, som tidligere var enge, moser, lavvandede søer og fjorde. I dag er en stor del af områderne landbrugsarealer, men nogle af disse arealer kan re-etableres som vådområder til stor gavn for naturen.

Arealerne kan spille en stor rolle i forbindelse med den fremtidige klimasikring i kommunen, idet de kan bruges til vandparker. Altså områder, der kan oversvømmes ved ekstremregn. Dermed kan vandet forsinkes i lavbundsområderne, inden det når ud i vandløbene og senere byerne, hvor der kan ske store økonomiske tab ved oversvømmelseskader.

Lavbundsarealerne er også en vigtig medspiller, når vi skal reducere vores udledning af drivhusgasser samt næringsstoffer til vandmiljøet.

Drænedes organiske jorde, og særligt drænedes tørvejorde, har en høj udledning af drivhusgasser. Ved at omlægge disse arealer til våde eller fugtige arealer kan vi reducere denne udledning, idet drivhusgasserne bindes i den våde og iltfattige jord i stedet for at udledes til atmosfæren.

Lavbundsprojekter fremmer også naturindholdet på arealerne, og derfor er de fleste arealer udpeget i Grønt Danmarkskort som økologiske forbindelser eller potentiel ny natur.

Lavbundsområderne er også en særlig landskabskarakter omkring ådale. Landskabskarakterer er det særlige samspil mellem et områdes naturgrundlag og arealanvendelse samt de særlige rumlige og visuelle forhold, der kendetegner området og adskiller det fra

omkringliggende landskaber. Disse forhold i landskabet vil vi gerne bibeholde, så vi mange år frem i tiden fortsat har et forskelligartet landskab med specifikke karakterer og særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

I de tilfælde hvor det ikke vil være muligt at undgå byggeri eller anlæg på lavbundsarealer, skal der tages hensyn ved udformningen af byggeriet eller anlægget for eksempel ved at anlægge veje, broer eller dæmninger. Sådan sikrer vi, at der stadig er mulighed for en fremtidig genopretning og vi hindrer, at en lokal grundvandssænkning skader kulturhistoriske og naturmæssige interesser.

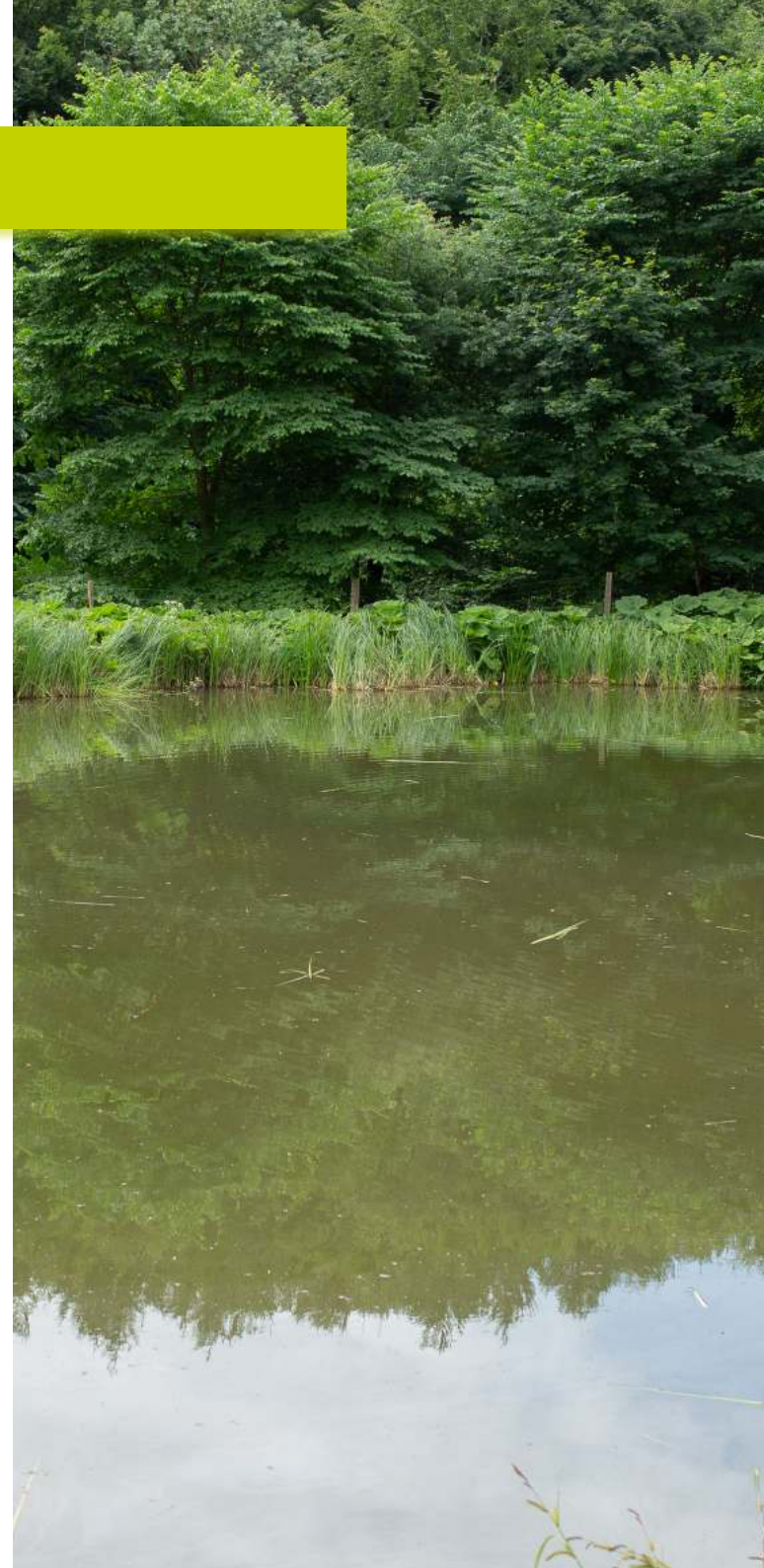
Potentielle vådområder

En del af lavbundsarealerne samt områder uden for disse er udpeget som potentielle vådområder. Det er arealer, som vi vurderer på sigt kan være attraktive for lodsejere og samfundet som vådområder. Vådområder spiller en stor rolle for indsatsen mod at reducere udledningen af næringsstoffer til vandmiljøet.

Det drejer sig særligt om næringsstofferne kvælstof og fosfor.

Et kvælstofvådområde kan laves på flere måder. Blandt andet ved at lukke dræn, så arealer overrisles med drænvand fra de omkringliggende arealer, ved at anlægge en lavvandet sø eller genslynge et vandløb og hæve bunden, så de vandløbsnære arealer oversvømmes.

Kvælstofvådområder skal gerne ligge så kystnært som muligt.



Fosforvådområder skal reducere udledning af fosfor til søer. Det gøres ved at omlægge tilførende vandløb, så vandløbsnære arealer oversvømmes. I disse områder vil fosfor synke til bunds, når vandet står mere stille og tilbageholdes i jorden. Det vand, som føres med vandløbet til søen, vil derfor indeholde mindre fosfor.

For at reducere udledning af drivhusgasser til atmosfæren, skal gasserne bindes i jorden. Det gør de i særlig grad i de jordtyper, som indeholder meget organisk materiale såsom lavbundslande. I perioden fra 50'erne til 80'erne blev man effektiv til at dræne disse områder.

Når vandet i jorden blev fjernet, kunne der komme ilt ned i jordsøjlen. Og det organiske materiale kunne nu omsættes af jordens mikroorganismer, hvilket medførte, at CO₂ og andre drivhusgasser blev udledt til atmosfæren.

Når man taler om at vådgøre lavbundsarealer, og hvorfor de er så vigtige for at nå vores klimamål, er det fordi, det er en af de mest effektive metoder, vi har, til at reducere vores udledning af drivhusgasser.

Klimaforandringerne har også medført en ændring af nedbøren hen over året. Der kommer mere regn på kortere tid, og der er længere perioder med tørke.

Knastør jord er som en tør karklud, der skal suge vand. Det er svært. Derfor forventer vi også, at vi ser ind i flere og hyppigere oversvømmelser, når jorden ikke kan suge eller er vandmættet, og regnen fortsat falder. Det kan medføre store skader på de byer, som ligger vandløbsnært. Særligt Faxe Ladeplads er udsat. Vådområder kan også bruges til at 'holde på vandet' i oplandet, så en mindre del løber til vandløb under regnhændelser. Og det er en afgørende faktor for at

reducere oversvømmelserne i byer og andre steder, hvor det i den grad kan lave skade.

I lavbundsområder der kan genoprettes som vådområder, må vi ikke give tilladelser til byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes. Vi tillader for eksempel ikke opførelse af bolig- eller erhvervsbebyggelse, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbruget, eller beboelses- og driftsbygninger uden tilknytning til eksisterende landbrugsbebyggelse. Det gælder også væsentlige ombygninger af overflødiggjorte driftsbygninger til ikke-jordbrugsmæssige formål.



De fleste vådområdeprojekter udføres på privat jord. Derfor gives der også erstatninger for de værditab, man måtte lide, hvis en dyrket mark tages ud af drift og vådgøres.



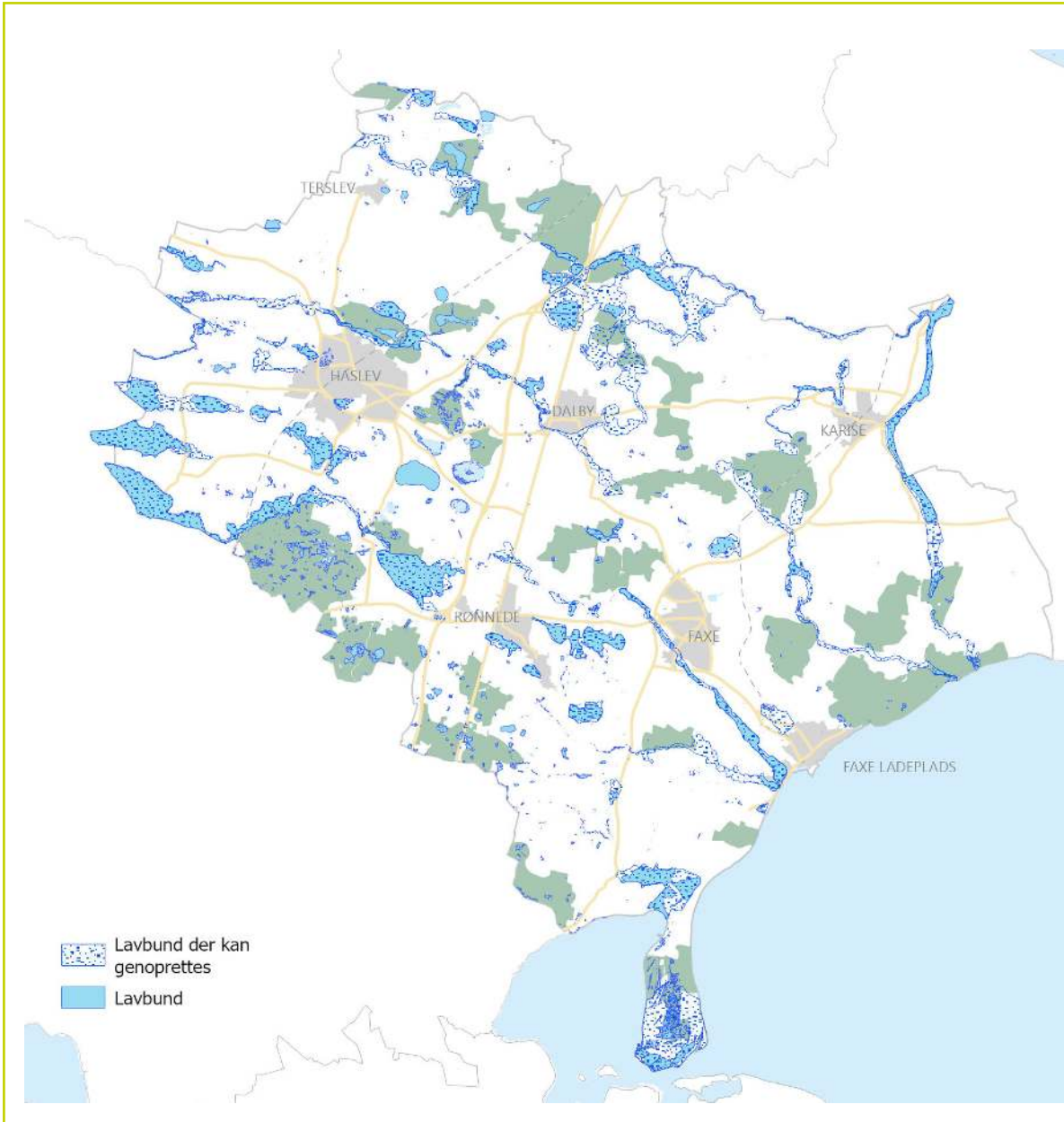
Den grønne trepart betyder, at der skal udtages i alt 140.000 ha lavbundslande i hele Danmark. I Faxe Kommune skal vi udtage 1500 ha. Det svarer til fire gange størrelsen på Faxe by.



Tag fat i kommunens vandløbsafdeling, hvis du er interesseret i at høre mere om vådområdeprojekterne. Vi kommer gerne ud og fortæller om dine muligheder og de økonomiske aspekter og konsekvenser.

RETNINGSLINJER - LAVBUNDSAREALER

1. Alle udpegede lavbundsområder og potentielle vådområder skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg for at sikre den eksisterende natur og lavbundsområderne som landskabselement. Det skal også sikre mulighederne for fremtidige vådområder, vandparkering og naturgenopretning på arealerne.
2. På lavbundsarealer og i potentielle vådområder må der ikke foretages tilstandsændringer, der kan hindre et fremtidigt vådområdeprojekt eller klimatilpasningsprojekt.
3. Byggeri, der er nødvendigt for den jordbrugsmæssige drift, skal så vidt muligt placeres og udformes med tanke på mulighederne for fremtidig naturgenopretning for eksempel ved terrænregulering eller anlægning af veje, broer eller dæmninger.
4. Der må ikke deponeres jord eller laves terrænreguleringer, som kan forhindre muligheden for senere at genskabe det naturlige vådområde.
5. Der må ikke plantes træer med mindre det er hjemmehørende løvtræer, eller træer der kan vokse hurtigt og vil kunne tåle en naturlig vandstand i området.
6. Ved nye lokalplaner eller ved revision af eksisterende lokalplaner skal der tages særlig stilling til byggeri og anlæg i lavbundsarealer og lavbundsarealer der kan genoprettes som vådområder.
7. I særlige tilfælde kan retningslinje 1 fraviges, hvis Faxe Kommune vurderer, at landskabskarakteren ikke påvirkes og at de topografiske forudsætninger for et vådområde ikke er til stede, eller at vådområdet kun i meget beskedent omfang vil bidrage til et bedre vandmiljø, vandforsinkelse, naturgenopretning eller CO₂-reduktion.
8. Hvis der planlægges for lavbundsarealer nær gastransmissionsledningser eller indenfor respektafstanden til elanlæg, skal Energinet have mulighed for at udtale sig.



Skovene optager CO₂, beskytter drikkevandet og giver mulighed for friluftsliv. Endvidere er skovene levested for mange forskellige dyr og planter. Det er både et kommunalt og et nationalt ønske, at der rejses mere skov, netop fordi skove hjælper os i kampen mod både klima- og biodiversitetskrisen.

De fleste private skove og alle offentlige skove i Danmark er fredskov.

I fredskov skal ejerne sikre god og flersidig skovdrift, og at der ved fældning af træer som minimum skal plantes et tilsvarende areal. Vores skove er også med til at beskytte grundvandet, og de er gode steder til rekreation, sport, leg og læring. Især tæt på byerne er der derfor ønsket om mere skov. I Faxe Kommune er cirka 18,4 procent af arealet dækket af skov.

Skovene er blevet et vigtigt middel til at reducere udledning af drivhusgasser og stoppe tab af biodiversitet. For biodiversiteten er især urørt skov et vigtigt virkemiddel. Urørt skov er en vildtvoksende skov, der passer sig selv til fordel for planter, dyr og svampe. At den er urørt, betyder ikke, at der ikke er adgang for mennesker. Tværtimod burde alle give sig selv den oplevelse at gå en tur i en urørt skov og sanse naturen. I Faxe Kommune vil vi som udgangspunkt rejse skove på kommunale arealer som urørt skov.

Udpegning af skovrejsningsområder

I denne kommuneplan har vi videreført de fleste udpegninger fra kommuneplan21, hvor vi lavede en fuldstændig revision af udpegningerne. Mellem de to kommuneplaner er skovrejsning blevet en stor national interesse i Grøn Treparts-aftalen.

Vi ved dog fortsat ikke, hvordan kommunerne skal arbejde med skovrejsningen i Grøn Treparts, eller hvordan det nationale mål på 250.000 ha ny skov fordeles ud mellem kommunerne.

Vi forventer derfor at lave et tillæg til denne kommuneplan om skovrejsning, hvor vores udpegninger revideres, så de lever op til de krav vi får gennem Grøn Treparts.

Udpegningerne til skovrejsning uønsket er primært i områder, hvor der er kirkefredninger eller hvor særlige landskabskarakterer er beskrevet i vores landskabskarakteranalyse. Dog kan det være muligt at fremæve disse særlige landskabskarakterer med skovrejsning inden for visse rammer. Og derfor skal man stadig tage fat på os, hvis man har et ønsket om skov i et område, som er udpeget til skovrejsning uønsket.

Tilskud og compensation

Når du rejser ny skov, bidrager du til at forbedre klimaet og miljøet, da din skov er med til at binde CO₂, reducere kvælstof i vandmiljøet og beskytte drikkevandsressourcerne.

Med trepartsaftalen rykkede skovrejsning for alvor op som en stor national prioritering. Og der er mange tilskudsordninger for kommuner og private at søge b.l.a. hos Klimaskovfonden, Landbrugstyrelsen og Ny skovfonden. Og vi forventer flere tilskudsmuligheder, med den nye trepartsaftale.



Områder, hvor skovrejsning er ønsket (plusområder)

Områder hvor vi ønsker skovrejsning udgør lidt over otte % af kommunens areal.

Ved udpegningen af disse områder har vi taget hensyn til landskabsoplevelser, beskyttelse af grundvand, nye sammenhænge mellem naturområder samt friluftsliv og bynære naturoplevelser.

Udpegnings af områder til skovrejsning forhindrer ikke, at området anvendes som hidtil.

Områder, hvor skovrejsning er mulig (neutralområder)

Områder, hvor skovrejsning er mulig, udgør lidt over 70 % af kommunens areal. Overalt i det åbne land kan der dog være arealer, der skal friholdes for skovtilplantning, fordi de er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Områder uden skovrejsning (minusområder)

Områder, hvor skovrejsning er uønsket, udgør 21 % af kommunens areal.

I minusområderne er skovrejsning som udgangspunkt uønsket. På baggrund af en konkret vurdering kan der dog i nogle tilfælde gives tilladelse til, at der rejses skov indenfor disse områder alligevel.

Så kontakt os gerne, hvis du har et ønske om at rejse skov indenfor et område, der er udlagt til "skovrejsning uønsket."

Selvom et område er udpeget til skovrejsning uønsket, kan kommunen dispensere, så det stadig vil være muligt at få tilskud til skovrejsningen for eksempel fra Landbrugsstyrelsen.

Udpegningen af områder hvor skovrejsning er uønsket tager udgangspunkt i områder, hvor landskabet er særligt sårbart overfor skov, som hindrer udsyn

over vores smukke landskaber.

Udpegningen er bindende for de enkelte grundejere. Vi ønsker dog at understøtte den Grønne Trepartsaftale og fremme andelen af skov og biodiversitet i Faxe Kommune. Det betyder konkret, at der skal søges om dispensation hos kommunen, som vil vurdere, om skoven kan plantes så den kan understøtte den særlige landskabelige værdi - og om vi på denne baggrund kan give tilladelse til at plante skov.

Områder hvor der allerede er skov og områder, der springer naturligt i skov er ikke omfattet af retningslinjerne.



Hvad er skov?

Som regel kalder man det først skov, når arealet er større end 0,5 hektar og mere end 20 meter bredt.

Følgende regnes normalt ikke som skov: Pyntegrønt og juletræer, læhegn og læbælter, vildtremiser og kratbevoksninger, energiskov, spredte træer, selvsåede bevoksninger, planteskoler, frugtplantager og lignende.



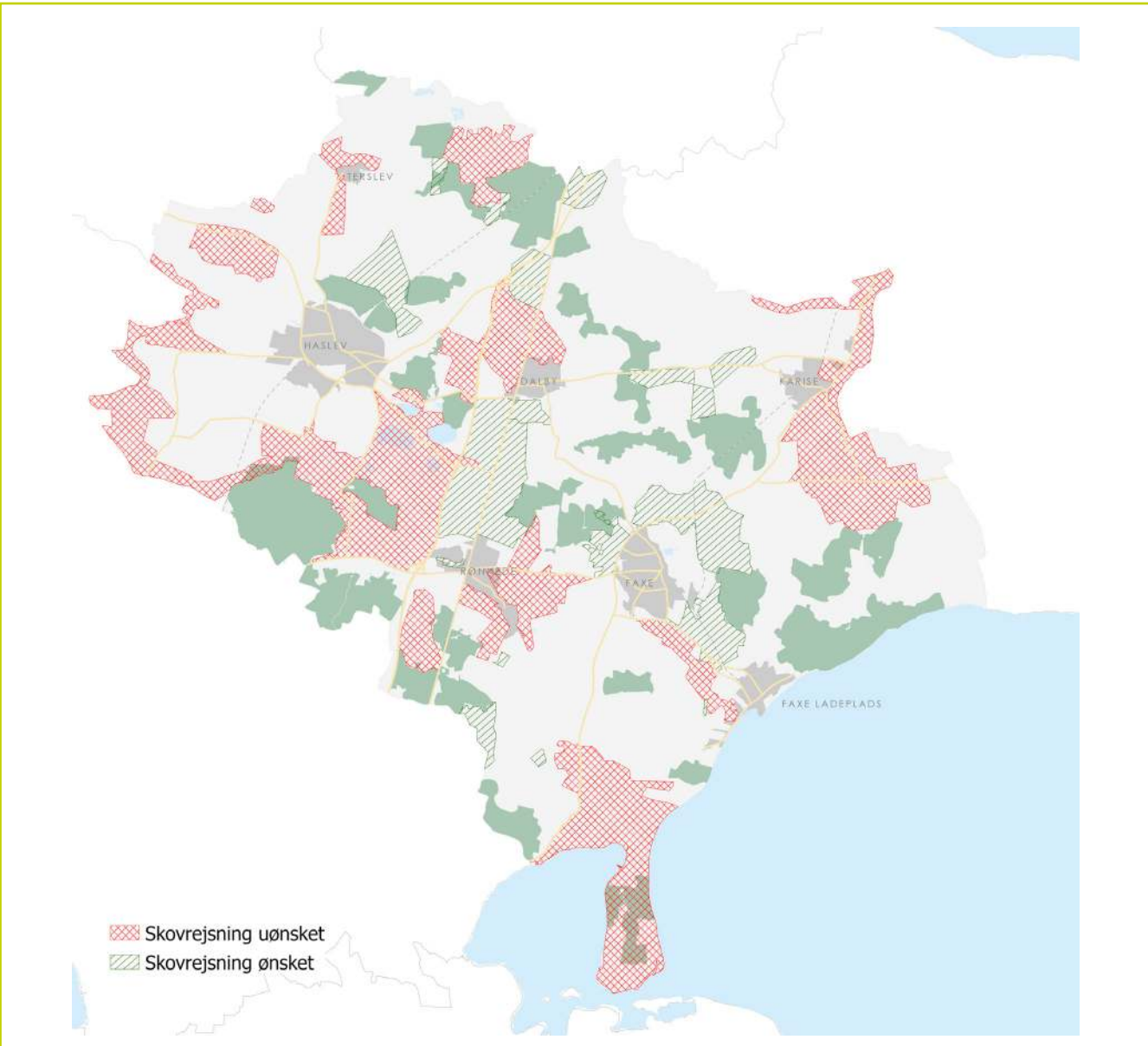
Regeringens grønne trepartsaftale indebærer 250.000 ha ny skov frem mod 2045. Det svarer til, at der skal rejses over 2600 ha skov i Faxe Kommune - i alt cirka 6,5% af kommunens areal.

RETNINGSLINJER - SKOVREJSNING

Generelt

1. Udpegning af skovrejsningsområder foretages ud fra en vurdering af hvor grundvandsressourcerne skal beskyttes, hvor bynære friluftsinteresser kan styrkes, hvor skov kan fremme den biologiske mangfoldighed eller hvor ny skov kan understøtte eller forbedre landskabsoplevelsen i et område. Omfang og beliggenhed af skovrejsningsområderne ses på kortet.
2. Udpegning af områder hvor skovrejsning er uønsket, foretages ud fra en vurdering af, hvor ny skov vil forringe naturmæssige og kulturhistoriske interesser, sløre væsentlige ind- og udsigter eller geologiske landskabsformer.
3. Der kan rejses skov i områder hvor skovrejsning er uønsket, når dette kan understøtte landskabskarakteren, herunder udsigter og indkig til landskabs- og kulturelementer.
4. Der kan ikke uden Vejdirektoratets dispensation rejses skov indenfor statslige vejbyggelinjer.

- ## Generelt
1. Udpegning af skovrejsningsområder foretages ud fra en vurdering af hvor grundvandsressourcerne skal beskyttes, hvor bynære friluftsinteresser kan styrkes, hvor skov kan fremme den biologiske mangfoldighed eller hvor ny skov kan understøtte eller forbedre landskabsoplevelsen i et område. Omfang og beliggenhed af skovrejsningsområderne ses på kortet.
 2. Udpegning af områder hvor skovrejsning er uønsket, foretages ud fra en vurdering af, hvor ny skov vil forringe naturmæssige og kulturhistoriske interesser, sløre væsentlige ind- og udsigter eller geologiske landskabsformer.
 3. Der kan rejses skov i områder hvor skovrejsning er uønsket, når dette kan understøtte landskabskarakteren, herunder udsigter og indkig til landskabs- og kulturelementer.
 4. Der kan ikke uden Vejdirektoratets dispensation rejses skov indenfor statslige vejbyggelinjer.



7

TRAFIK

FAXE KOMMUNE VIL:

- Styrke den kollektive trafik mellem byerne.
- Udbygge stisystemer der forbinder kommunen.
- Styrke vejforbindelserne til erhvervsområderne.
- Arbejde for, at alle kan færdes trygt og sikkert på kommunens veje og stier.

VI HAR FOKUS PÅ VERDENSMÅLENE:



Delmål 3.6 - antallet af dødsfald og tilskadekomster i trafikken skal mindskes, derfor har vi en trafikhandlingsplan, der har fokus på trafiksikkerhed.



Delmål 9.1 - der skal udvikles pålidelig, bæredygtig og robust infrastruktur af høj kvalitet. Derfor arbejder vi for at skabe gode vejforbindelser til vores erhvervsområder og styrke den kollektive trafik.



Delmål 11.3 - inden 2030 skal der skabes adgang for alle til sikre, tilgængelige og bæredygtige transportsystemer til en overkommelig pris. Dermed skal trafiksikkerheden forbedres blandt andet ved at udbygge den kollektive trafik med særlig hensyn til behov hos sårbare befolkningsgrupper. Flextrafik spiller en stor rolle heri særligt i landområderne.



Det er byrådets vision at styrke den fysiske sammenhængskraft i kommunen.

En velfungerende infrastruktur er afgørende for kommunen på mange punkter.

Infrastruktur er ikke bare at sørge for, at kommunens borgere kan komme fra A til B. Infrastruktur handler også om at skabe hensigtsmæssige og sikre ruter for de tunge vogntog samt at have en velfungerende kollektiv trafik.

Det er også at skabe mulighed for at komme ud i naturen og indbyde til en aktiv hverdag med løbeture, vandreture og cykelture. Og endelig er det også at sikre, at de veje og stier vi har i dag og anlægger i fremtiden, er trygge for borgerne at bevæge sig ud på både som blød trafikant og som bilist.

De trafikale hovedtræk

Byrådet har en række overordnede planer i denne kommuneplan for, hvor og hvordan nye trafikale anlæg placeres og udformes. Det gælder nye veje, modulvogntogsruter, overordnede planer for et sammenhængende net af cykelstier og faste anlæg til den lokale tog- og busstrafik, hvor byrådet har planlægningsopgaverne og selv træffer beslutningerne i samarbejde med interessenter.

Aktuelle større statslige anlægsprojekter

Der er flere store statslige anlægsprojekter i gang, der har direkte betydning for kommunens borgere i almindelighed og pendlerne og erhvervslivet i særdeleshed, og byrådet støtter aktivt alle disse projekter:

- **Næstved – Rønnede vejen (rute 54)**

I 2016 har Vejdirektoratet afsluttet en VVM-undersøgelse for udbygning af rute 54, strækningerne Rønnede-Næstved og Næstved-Slagelse. Anlægget af en samlet motorvej fra Rønnede/E47 via Næstved og Slagelse/Vest-motorvejen til Kalundborg er en højt prioriteret, fælles anbefaling fra de 17 kommuner i Region Sjælland. Med aftalen om infrastrukturplan 2035 er der nu afsat 1.5 mia. kr. til anlæg af motorvej på rute 54 mellem Næstved og Rønnede, og projektet forventes igangsat i 2026.

- **Stevnsvej**

I 2021 har Vejdirektoratet gennemført en VVM-undersøgelse for en ny vej, der skal forbinde Stevns med Sydmotorvejen E47/E55. Flere linjeføringer er undersøgt, og den sydligste linjeføring går igennem Faxe Kommune. En ny vejforbindelse til Sydmotorvejen E47/E55 kan få betydning for trafikstrømmene i den nordøstlige del af kommunen herunder i Karise og Dalby.

- **Den kommende Femern Bælt forbindelse**

Efter planen skal forbindelsen åbne i 2029, og det forventes også at påvirke udviklingen i Faxe Kommune gunstigt.

Rute 54

I tilknytning til de trafikale hovedtræk samt mere lokale vejprojekter, har vi foretaget en række vejreservationer. Det gælder blandt andet opgraderingen af rute 54 Rønnede-Næstved til motorvej, hvor vi samtidig skal sikre en velfungerende tilslutning mellem det lokale vejnet, Symbiosen og den kommende sammenfletning mellem rute 54 og E47.

Faxe Kommune har deltaget i en teknisk følgegruppe, ligesom der i kommuneplanen er reserveret areal til et fremtidigt anlægsområde til tværforbindelsen. Vejdirektoratets forundersøgelse har skabt endelig klarhed om linjeføring og den nærmere udformning af det tilhørende udfletningsanlæg fra og til Sydmotorvejen E47/E55. Dette afspejles i den kommunale arealreservation.

Sydmotorvejen E47/E55 udgør rygraden i de overordnede vejforbindelser i Faxe Kommune. Vi ønsker en fortsat udbygning af motorvejens kapacitet, så den modsvarer den faktiske belastning. Sydmotorvejens tilgængelighed og fremkommelighed er afgørende for planerne for det øvrige overordnede vejnet i Faxe Kommune.

Uanset om der er udlagt en vejreservation til opgradering af Rute 54 til motorvej på baggrund af Vejdirektoratets ønsker, vil Faxe Kommune gerne påpege, at den påtænkte tilkoblingsløsning mellem rute 54 og E47 er meget uambitiøs. Faxe Kommune ser gerne, at der udarbejdes en sammenfletningsløsning, der også tilgodeser trafikken til og fra syd således, at projektet understøtter effekterne af Femernforbindelsen,

og kommunen vil gerne understøtte en sådan sydlig sammenfletningsløsning med en vejreservation i fremtiden.

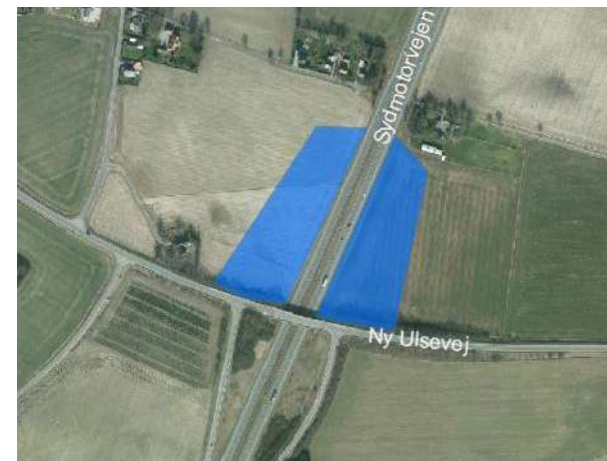
Faxe Kommune har endvidere fokus på at sikre gode sti- og cykelforbindelser på tværs af motorvejen. Kommunen ser derfor gerne, at der fastholdes en stiforbindelse mellem Rønnede og Haslev byer enten via den eksisterende bro ved Slettehavevej og/eller en ny tunnel under motorvejen i samme linjeføring.

Nordvendte ramper ved Ulse

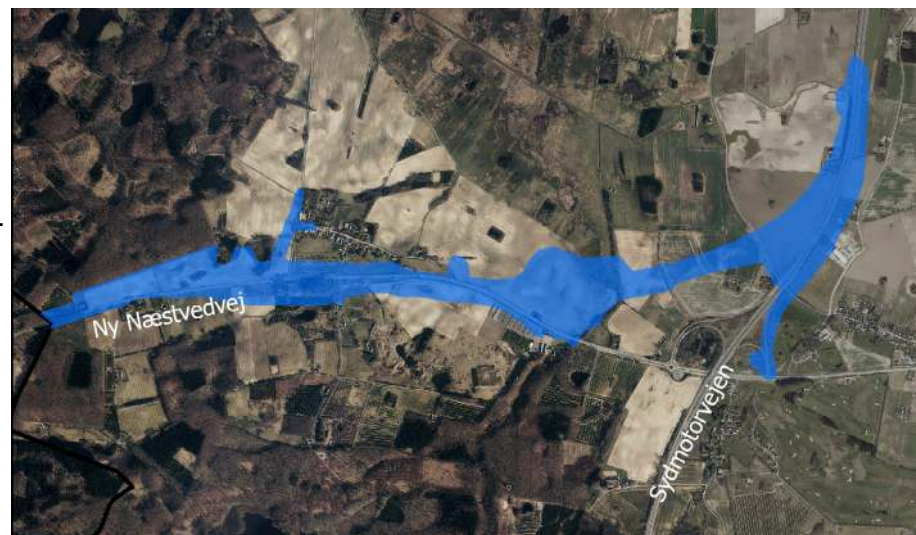
Adgangen til Sydmotorvejen E47/E55 skal generelt optimeres, så trafikanter i størst muligt omfang kan benytte motorvejen. Motorvejsramperne ved Ulse er placeret midt i Faxe Kommune.

Her vil nordvendte ramper kunne aftage trafik fra både tilkørsel 35 og 37. Nordvendte ramper vil aflaste bymiljøet i både Haslev og Rønnede samt trafikken ved tilkørsel 37.

Den tunge erhvervstrafik i kommunen samt en meget stor del af kommunens pendlere vil med fordel kunne benytte nordvendte ramper ved Ulse. Betydningen af nordvendte ramper ved Ulse indgår også i Vejdirektoratets forundersøgelse af forudsætningerne for udbygningen af rute 54.



Vejreservation nordvendte ramper ved Ulse



Vejreservation rute 54

Behovet for ramperne og deres samfundsmæssige nytteværdi indgik i trafikanalysen for Rønnede fra 2012 samt trafikanalysen for en østlig omfartsvej i Haslev fra 2015 og 2020.

Faxe Kommune har i 2022 udarbejdet et skitseprojekt, som omfatter anlæg af nordvendte ramper ved Ulse. Skitseprojektet er forelagt Vejdirektoratet i 2022, som har oplyst, at der ud fra en vejteknisk betragtning ikke er noget, der hindrer, at kommunen kan lave nordvendte ramper ved Ulse.

Vejdirektoratet har i 2024 ikke konkrete planer om at etablere det ønskede rampeanlæg ved Ulse. Vejdirektoratet og kommunen er dog fortsat i dialog om mulighederne for at gennemføre projektet.

Overordnede veje i Haslev

Det er væsentligt, at infrastrukturen i Haslev forbedres - dels via forbedrede togforbindelser til og fra København/Hovedstadsområdet, Køge og Næstved, dels med hensyn til den trafikale sammenhæng mellem Haslev og de øvrige byer.

Samtidig ønsker vi, af hensyn til bymiljøet i Haslev, at den gennemkørende, tunge biltrafik inden for byområdet reduceres.

Der er udlagt en arealreservation til en nordøstlig omfartsvej - en færdiggørelse af Østre Ringvej nordøst om Haslev til Stadionvej. Denne vej vil aflaste en række interne boligveje i Haslev for den trafik, der kører mod Sofiendalskolen og områdets mange idrætsfaciliteter. Vejen vil desuden give et alternativ for trafikken til Haslev midtby via Søndre Jernbanevej.

Ved anlæg af ny vej, er det vigtigt at sikre, at der samtidig er plads til udvidelse af idrætsfaciliteter og parkering, samt adgang til Haslev Orned. Den eksisterende krydsning af jernbanen ved Ring-

stedvej er en livsnerve for sammenhængen mellem den nordlige og den sydlige del af byen, og har stor betydning for opretholdelse af byens handelsgade Jernbanegade.

Omfartsveje, Rønnede

I Kommuneplan 2013 indgik arealreservationer til omfartsveje nordøst og nordvest om Rønnede. Arealreservationer var baseret på de bestående tilslutningsforhold til Sydmotorvejen E47/E55 på Ny Næstvedvej, og de bygger på forudsætninger om, at der er et stort behov for trafikale saneringer af de to vejryds på Vordingborgvej i Rønnede, samt et ønske om at skabe et bymæssigt centerområde med mindre trafikbelastning.

Der er udarbejdet en analyse af trafikafviklingen i de større kryds i Rønnede by og de omkringliggende



Vejreservationer til nordlige omfartsveje ved Rønnede

veje i sammenhæng med Symbiosen og planerne for Rønnedes omfartsveje samt rute 54. På den baggrund er tre kryds i Rønnede blevet ombygget, og omfartsvejen nord om Rønnede er stadig aktuel, særligt for den tunge trafik og særligt med hensyn til at aflaste det centrale Rønnede.

Nye forudsætninger – og samlede løsninger omkring Haslev og Rønnede

Vejreservationerne beskrevet i retningslinjerne fastholdes. Set i lyset af, at der er foretaget en del trafikale tiltag som følge af de hidtidige analyser - og at der sker en løbende udvikling og udbygning af bolig- og erhvervsområder - kan det være nødvendigt at få foretaget nye analyser. Den indbyrdes sammenhæng mellem projekterne skal der også tages højde for. Eksempelvis vil en omfartsvej nordøst om Rønnede understøtte behovet for nordvendte motorvejsramper ved Ulse.

RETNINGSLINJER - VEJRESERVATIONER

1. Langs rute 54 (Ny Næstvedvej) reserveres et fremtidigt 200 meter bredt anlægsområde. Inden for denne zone skal det gennem planlægning sikres, at der er mulighed for etablering af en højklasset vejforbindelse mellem Rønnede og Næstved.
2. Langs E47/E55 nord for Ny Ulsevej udlægges et areal til udbygning af tilslutningsanlæg 36 med nordvendte til- og frakørselsramper. Hensynet til miljøforholdene på de nærmeste berørte ejendomme skal indgå i forbindelse med projektering af ramperne.
3. Nordøst om Haslev reserveres et areal til Østre Ringvejs forlængelse med tilslutning til Stadionvej. Langs arealudlægget reserveres et 200 meter bredt anlægsområde.
4. Ved Rønnede reserveres et areal til nordvestlig omfartsvej med en linjeføring mellem Vordingborgvej og Symbiosen. Langs arealudlægget reserveres et 100 meter bredt anlægsområde, som vist på kortet på forrige side.
5. Ved Rønnede reserveres et areal til nordøstlig omfartsvej med en linjeføring mellem Vordingborgvej og Faxevej. Langs arealudlægget reserveres et 200 meter bredt anlægsområde, som vist på kortet på forrige side.
6. Inden for vejreservationernes anlægsområder må der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til byggeri eller anlæg, der kan hindre anlæg af de nævnte vejstrækninger.

Kommunens vejnet skal tilpasses den mængde trafik og de former for trafikanter, som benytter vejene, og vi har ansvar for at sikre vejnettet, så risikoen for trafikuheld reduceres. Byerne skal sikres den nødvendige vejbetjening – også i nye byområder.

Planlægningen af det lokale vejnet skal fremme trafiksikkerheden og reducere trafikens miljøbelastning ud fra et helhedsperspektiv. Vi skal tilstræbe at forebygge og minimere trafikens negative miljøpåvirkninger for mennesker og natur. Vores arbejde med forbedringer på veje og stier, trafiksikkerhed og tryghedsfremme samles i en trafikhandlingsplan, der supplerer og konkretiserer kommuneplanen.

I *Trafikhandlingsplanen* og *Cykelstrategien* har vi særligt fokus på at opfylde de nationale mål for at nedbringe antallet af trafikuheld samt at styrke den sikre skolevej. For alle byområder er det målet, at der ud fra en helhedsbetragtning kan peges på sikre og trygge forbindelser for de bløde trafikanters færdsel mellem bolig, skole, arbejdsplads og kollektiv trafik.

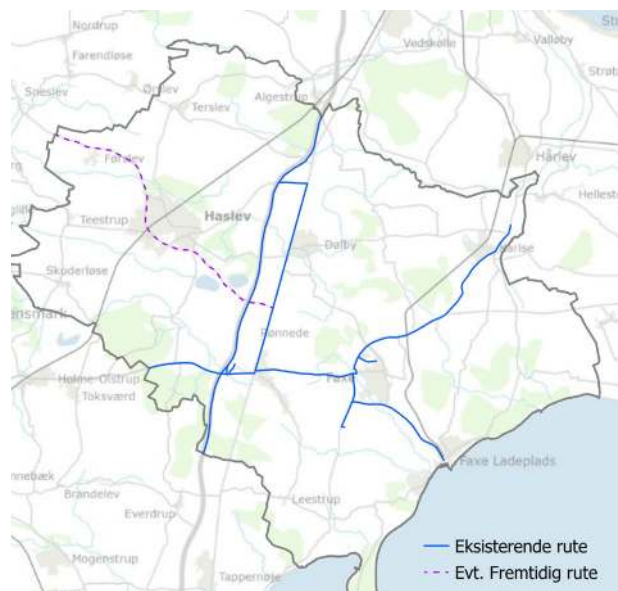
Som vejmyndighed behandler Faxe Kommune sager om genstande i rabatter, beskæring af beplantning, skiltning og anden råden over vejareal med henblik på at forbedre trafiksikkerheden og tilgængeligheden på vejnettet.

Med trafik følger ofte også støj. Vi har derfor udpeget zoner rundt om kommunens større veje, der skal sikre, at der ikke planlægges støjfølsomme aktiviteter i støjbelastede områder eller der alternativt laves støjreducerende foranstaltninger

Vejklassifikation

Kommunens vejnet er inddelt i vejklasser. Vejklasser fastlægger de enkelte vejes trafikale funktion i kommunen og er et redskab for strategier og prioritering af vejområdet. Klassificeringen omfatter dels statsvejene (Sydmotorvejen E47/E55 og Ny Næstvedvej), og dels det øvrige vejnet. Statsvejene udgør også en del af gennemfartsvejene i kommunen.

Bortset fra statsvejene er det Faxe Kommune, der er vejmyndighed for lokalvejnettet, og det er derfor kommunen, der står for planlægning og udbygning. Klassificeringen af det kommunale vejnet danner grundlag for den konkrete trafikplanlægning og for



Modulvognstruter - eksisterende og foreslåede

udpegnig af målsætninger og tiltag i trafikhandlingsplanen og cykelstrategien.

Modulvognstruter

Motorvejene udgør det grundlæggende vejnet til kørsel med modulvogn. Formålet med at etablere og tilbyde modulvognstruter i Faxe Kommune er at vi kan tilgodese transportbehovet for kommunens industri og virksomheder og dermed fastholde et højt serviceniveau.

Formålet er også at fastholde Faxe Kommune som en attraktiv kommune for ny industri og nye virksomheder med lignende transportbehov, hvor vi kan tilbyde god tilgængelighed og trafiksikre løsninger.



Vejklasser

RETNINGSLINJER - VEJNETTET

1. Kommunens vejnet opdeles i følgende vejklasser:
 - Gennemfartsveje i åbent land
 - Fordelingsveje i åbent land
 - Lokalveje i åbent land
 - Trafikveje i byområder
 - Lokalveje i byområderHertil kommer statsejede gennemfartsveje som Syd-motorvejen E47/E55 og en mindre delstrækning på Ny Næstvedvej.
2. Det overordnede vejnet skal sikres som trafikforbin-delser med høj grad af fremkommelighed og trafiksik-kerhed. I forbindelse med forlægning eller udbygning af disse veje uden om eller igennem byer skal der foreta-ges en samlet vurdering af konsekvenserne for naboare-aler og byens udvikling.
3. Nye trafik anlæg skal placeres således, at rådighedsind-skrænkninger og negative påvirkninger af det omgivende miljø begrænses mest muligt.
4. Ved udformning og placering af trafik anlæg skal der ta-ges hensyn til naturen, herunder økologiske forbindelser, landskabelige værdier og kulturmiljøer.
5. Længs de overordnede landeveje er der tinglyst vejbyg-gelinjer fra 15 til 25 meter målt fra midten af vejen mod tilgrænsende ejendomme. Byggelinjer er pålagt for at sikre, at landevejene kan udvides til en større bredde. På arealerne inden for byggelinjen må der ikke opføres bebyggelse med videre uden dispensation fra vejmy-nigheden. Længs Syd-motorvejen E47/E55 er der tinglyst vejbyggelinjer på typisk 50 meter, målt fra midten af vejen mod tilgrænsende ejendomme.
6. Hvor overordnede veje opretholdes gennem byer, skal der normalt etableres miljøvenlig trafiksanering. Ved etablering af nye parceller bør det tilstræbes at omlæg-ge eksisterende overkørsler til stikveje.
7. For gennemfartsveje og trafikveje har fremkommelighed høj prioritet. Adgangsbegrænsede strækninger i disse vejklasser skal i videst muligt omfang bibeholdes som facadeløse veje. Hvor det kan lade sig gøre, skal eksiste-rende overkørsler fjernes.
8. Udbygning af modulvogtogsnettet skal sikre den tungeste trafik en hurtig vej ud til motorvejsnettet med mindst mulig gene for det omkringliggende miljø.



Et modulvogn tog er et op til 25,25 m langt vogn tog koblet sammen af 2 eller 3 enheder såsom lastbil, anhænger, trækker, sættevogn eller kærre. Modulvogn tog må samlet veje op til 60 ton.

Vi ønsker at fremme cykeltrafikken som en sund, fleksibel, energibesparende og billig transportform. Det er vores overordnede mål, at vi har attraktive, sikre og trygge cykelforbindelser overalt – og først og fremmest skabe forbedringer hen til de største trafikmål og der, hvor forholdene i dag medfører problemer for cyklisterne sikkerhed og tryghed.

Kommunens Trafikhandlingsplan og cykelstrategi rummer derfor en række tiltag og målsætninger, der kan fremme cyklisme.

I forbindelse med trafikhandlingsplanen og cykelstrategien er der ud fra en helhedsbetragtning - og med udgangspunkt i det eksisterende stisystem - udpeget et fremtidigt hovedstirutenet for cyklister som vil sikre god tilgængelighed til boligområder, kulturinstitutioner, erhverv, handel og turisme.

I kommunens syv største byer vil vi særligt arbejde for et sammenhængende net af cykelforbindelser mellem boligområderne og skoler, idrætsmiljøer og øvrige byfunktioner. Vi ønsker at understøtte en udvikling, hvor flere borgere og særskilt skoleelever vælger cyklen som primær transportform. Flere sammenhængende stier vil gøre skolevejene mere sikre, og det vil forbedre mulighederne for, at flere skoleelever bliver selvtransporterende i en tidlig alder.

Stiforbindelser kan både være selvstændige stier og cykelstier og cykelbaner langs større veje. Mindre veje med begrænset trafik samt "2 minus 1-veje" kan også indgå i nettet af cykelforbindelser. Langs mange af de større veje findes kantbaner men de er ikke brede nok til at være egentlige cykelbaner. Det er

især vigtigt, at krydsninger med trafikerede veje kan ske så sikkert og trygt som muligt.

Hovedstirutenettet viser blandt andet principperne for de overordnede hovedforbindelser for cykeltrafikken for de syv største byer, Haslev, Faxe, Dalby, Karise, Rønnede, Terslev og Faxe Ladeplads.

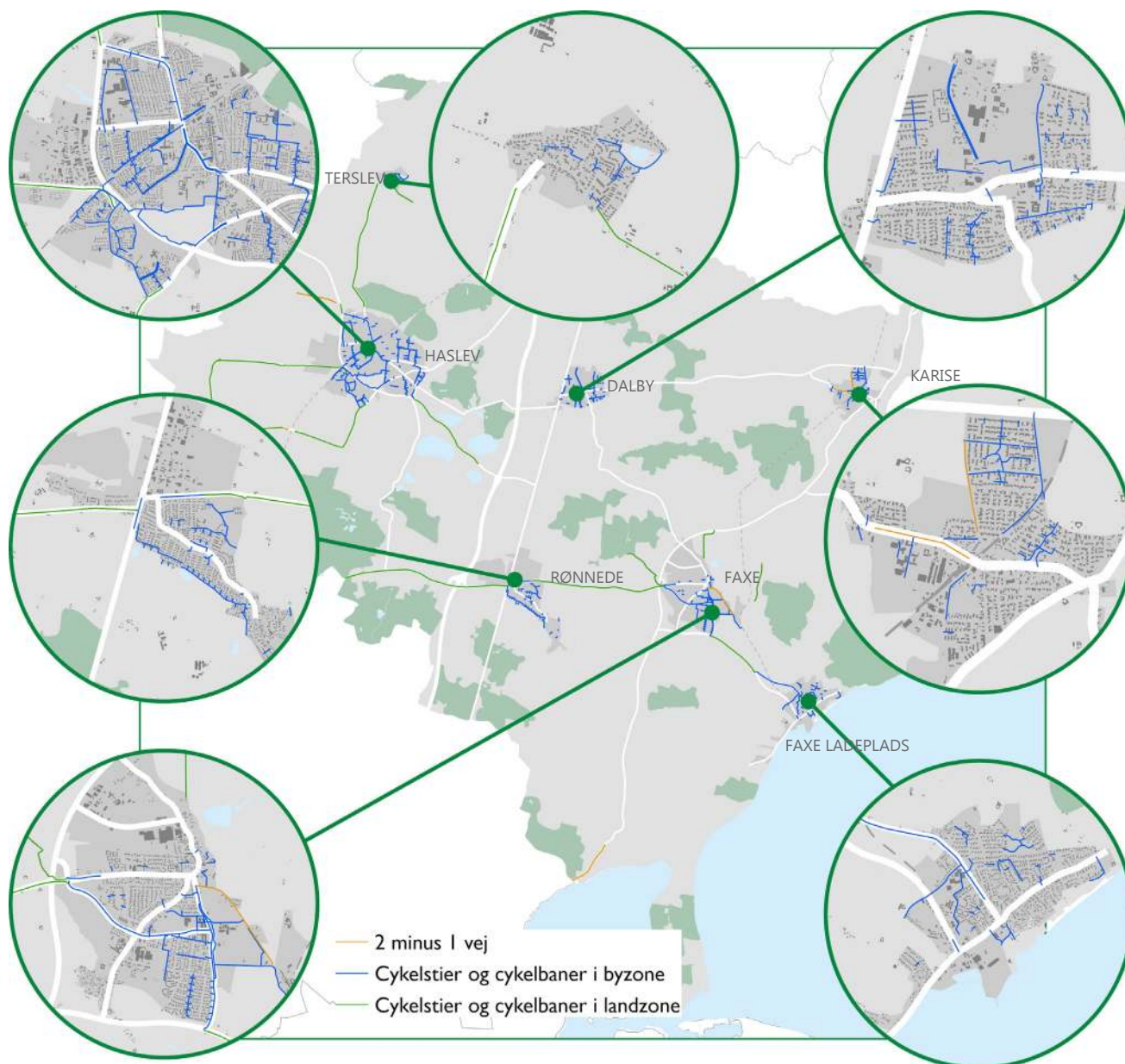
Vi ønsker også at bidrage til en forbedring og udbygning af cykelstinet i det åbne land. Det er et mål at skabe sammenhængende cykelforbindelser mellem byerne og videre mod nabo-kommunernes byer, samt at tilpasse og forbedre de nationale og regionale net af cykelruter, blandt andet med henblik på øget turisme og bedre tilgængelighed til vores besøgsmaal.

I det åbne land er der ofte tale om lange strækninger, hvor realisering af nye stianlæg er meget omkostningstunge og dermed kræver særskilte bevillinger.



RETNINGSLINJER - CYKELSTIER

1. Der skal, ud fra en helhedsbetragtning, planlægges nye cykelstier med udgangspunkt i de eksisterende stisystemer i de syv største byer. Der skal foretages en nærmere prioritering af stianlæg, trafiksanering, hastighedsdæmpning og andre trafiktekniske tiltag. Hvor forbindelserne omfatter privatejede arealer, vil den endelige linjeføring blive fastlagt gennem et konkret projekt med inddragelse af grundejere.
2. Forbindelser mellem kommunens byer og forlængelser til kommunegrænsen i retning mod nabokommunernes byer skal hovedsageligt etableres som cykelstier i eget tracé. Den nærmere udformning af sidstnævnte forbindelser fastlægges i samarbejde med den pågældende kommune efter nærmere planlægning. Hvor forbindelserne omfatter privatejede arealer, vil den endelige linjeføring blive fastlagt gennem et konkret projekt i samarbejde med lodsejere.
3. Der skal sikres areal til cykelstier når der lokalplanlægges nye byområder, samt ved planlægning af nye bygge- og anlægsprojekter.



Den kollektive trafik skal være stærk og veludbygget. Sammenhængen i de kollektive transportforbindelser skal hele tiden optimeres med udgangspunkt i en koordineret halvtimes drift på Lille Syd, Østbanen, S-toget og det regionale og lokale busnet.

Tog

Jernbanerne udgør en vigtig del af den trafikale infrastruktur i Faxe Kommune. Via Lille Sydbanen og Østbanen er der togforbindelser til Næstved, Stevn, Roskilde og til København:

Den direkte togforbindelse mellem Haslev og Køge/ København har betydet et løft for kommunens mange pendlere til hovedstadsområdet, og der arbejdes nu på at få etableret et ekstra spor mellem Køge Station og Køge Nord, hvilket vil sikre regulariteten og forkorte rejsetiden mellem Haslev og København.

Der er i øvrigt igangsat en række forbedringer af jernbanerne på Sjælland, der på både kortere og længere sigt vil få betydning for pendlere og togrejsende i øvrigt.

Det drejer sig primært om følgende projekter:

- Opførelse af en ny bro over Storstrømmen som skal stå færdig for biltrafik i 2025 og togtrafik i 2027.
- Tilkobling til den faste Femernforbindelse, der forventes anlagt frem mod 2029 som en kombineret jernbane- og vej tunnel med en elektrificeret, dobbeltsporet jernbane.

Bus

Faxe Kommune betjenes pr. 1. januar 2025 af tre regionale busruter, der finansieres af Region Sjælland, én rute der samfinansieres af Region Sjælland og kommunen (ruten mellem Faxe Syd Station og Faxe Ladeplads Station) samt fem kommunale busruter, som Faxe Kommune betaler for. Kørslen varetages af trafikselskabet Movia.

Herudover betjener otte kommunale skolebusruter folke-, fri- og privatskoler samt gymnasiet i Haslev. Disse ruter er åbne for alle rejsende.

I erkendelse af at det ikke er økonomisk og miljømæssigt ansvarligt at drive busruter i det åbne land, begyndte Faxe Kommune i samarbejde med Movia i 2024 et forsøg med mindre busser. Det hedder Nærbus, og er små busser, der efter bestilling kører frigjort af de hidtidige ruter i og omkring Haslev.

Målsætningen er at have et fleksibelt tilbud i landområderne uden ekstra omkostninger for brugerne. På sigt håber vi at kunne udvide med kørsel i weekenden samt udbrede Nærbus til hele kommunen, ligesom det er ønsket at afprøve alternative drivmidler i en forsøgsperiode frem mod 2028.

Vi ønsker, at busbetjeningen skal være stærk og veludbygget. Sammenhængen mellem bus- og togforbindelser skal optimeres med udgangspunkt i halvtimesdrift på jernbanerne og på det regionale busnet.

Faxe Kommune er derfor i løbende dialog med Movia og Region Sjælland omkring det overordnede



busnet, som udgør den kollektive forbindelse mellem tog og bus.

Vi forudsætter, at de nuværende regionale busruter på tværs af kommunen opretholdes - eventuelt at betjeningen forbedres i takt med efterspørgsel og øvrige forudsætninger.

Ruterne er generelt vigtige for at binde kommunen trafikalt sammen og skabe en kollektiv transportmulighed på tværs af kommunen.

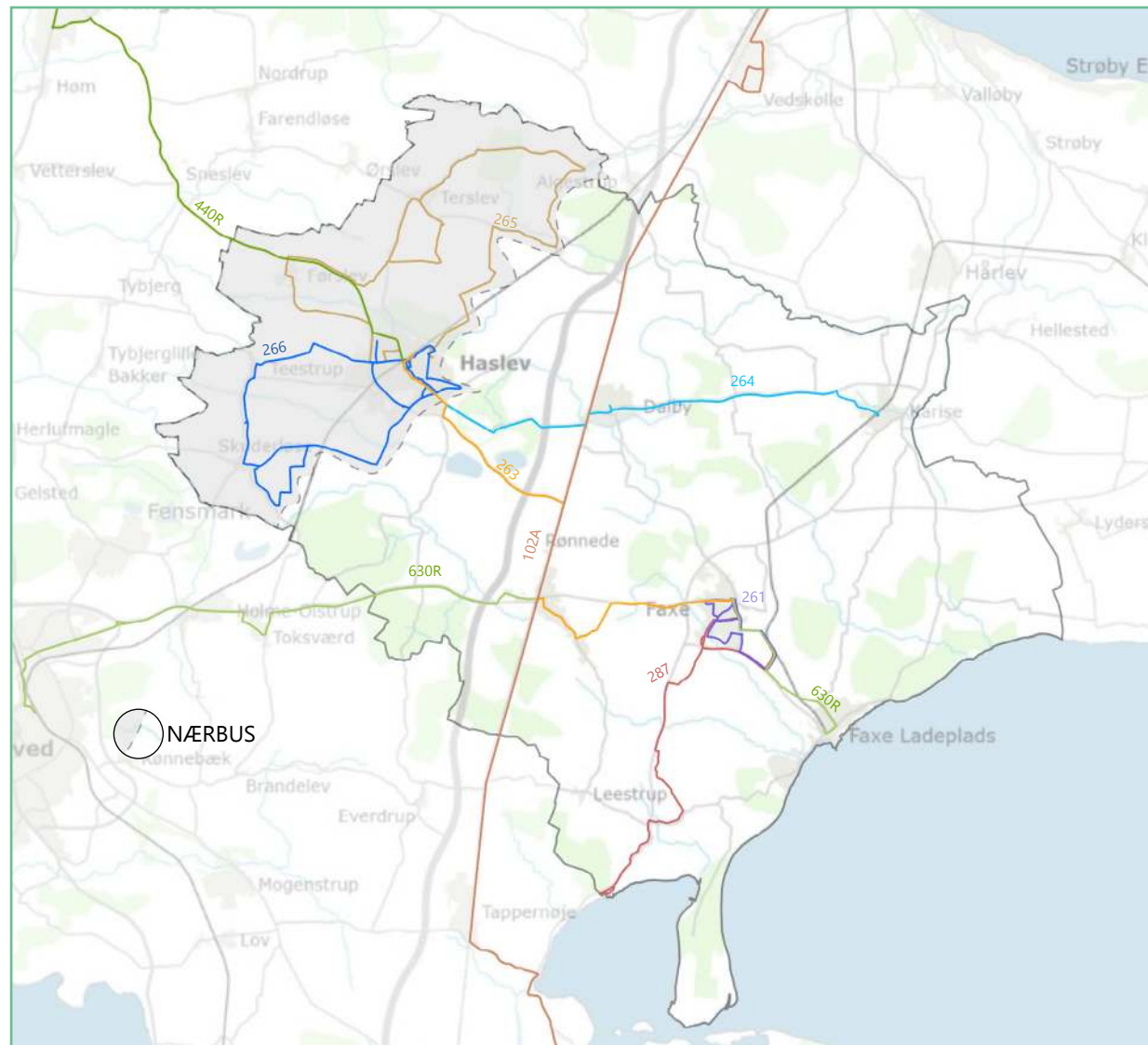
RETNINGSLINJER - BANER OG TOGDRIFT

Togdrift

1. I en zone på 200 meter omkring jernbaner i kommunen skal det ved nye bygge- og anlægsarbejder sikres, at togdriften og udbygning af jernbanen ikke hindres.
2. I forbindelse med udbygning af strækninger, udvidelse af driften på eksisterende strækninger samt udvidelse og/eller ændringer i anvendelsen af terminalanlæg i forbindelse med banerne, skal der tages de nødvendige støjmæssige hensyn til tilgrænsende støjfølsomme områder.

Busdrift

3. Busplanlægningen skal medvirke til en velfungerende og sammenhængende kollektiv trafikbetjening i kommunen, herunder en effektiv sammenhæng mellem de forskellige kollektive transportformer.
4. Busplanlægningen skal sikre en hensigtsmæssig sammenhæng mellem trafikbetjeningen og byområdernes udformning. Trafikale knudepunkter skal indrettes, så de mange forskellige funktioner i tilknytning til trafik kan tilgodeses. Ændringer og udvidelser i anvendelsen af trafikale knudepunkter skal ske under hensyntagen til trafikforholdene i øvrigt i det berørte byområde. For at forbedre muligheden for kombination af rejser med cykel/bil og tog skal der ved de trafikale knudepunkter sikres parkeringsmuligheder for såvel cykler som biler.
5. Trafiksanering og andre indgreb på vejnettet skal tage hensyn til bussers køreegenskaber og kørselsgeometri.



Busrutekort 2025. Se alle aktuelle køreplaner på www.dinoffentligetransport.dk

8

KLIMA, MILJØ OG TEKNIK

FAXE KOMMUNE VIL:

- Sikre muligheder for etablering af CO₂ neutral energiproduktion.
- Sikre nye byområder mod oversvømmelse ved at indarbejde afværgeforanstaltninger i lokalplaner.
- Have fokus på den digitale infrastruktur, så alle kan få hurtigt internet og tilfredsstillende mobildækning.
- Afværge miljøkonflikter ved at synliggøre hvor der forventes at være en øget belastning af støj, røg og lugt.

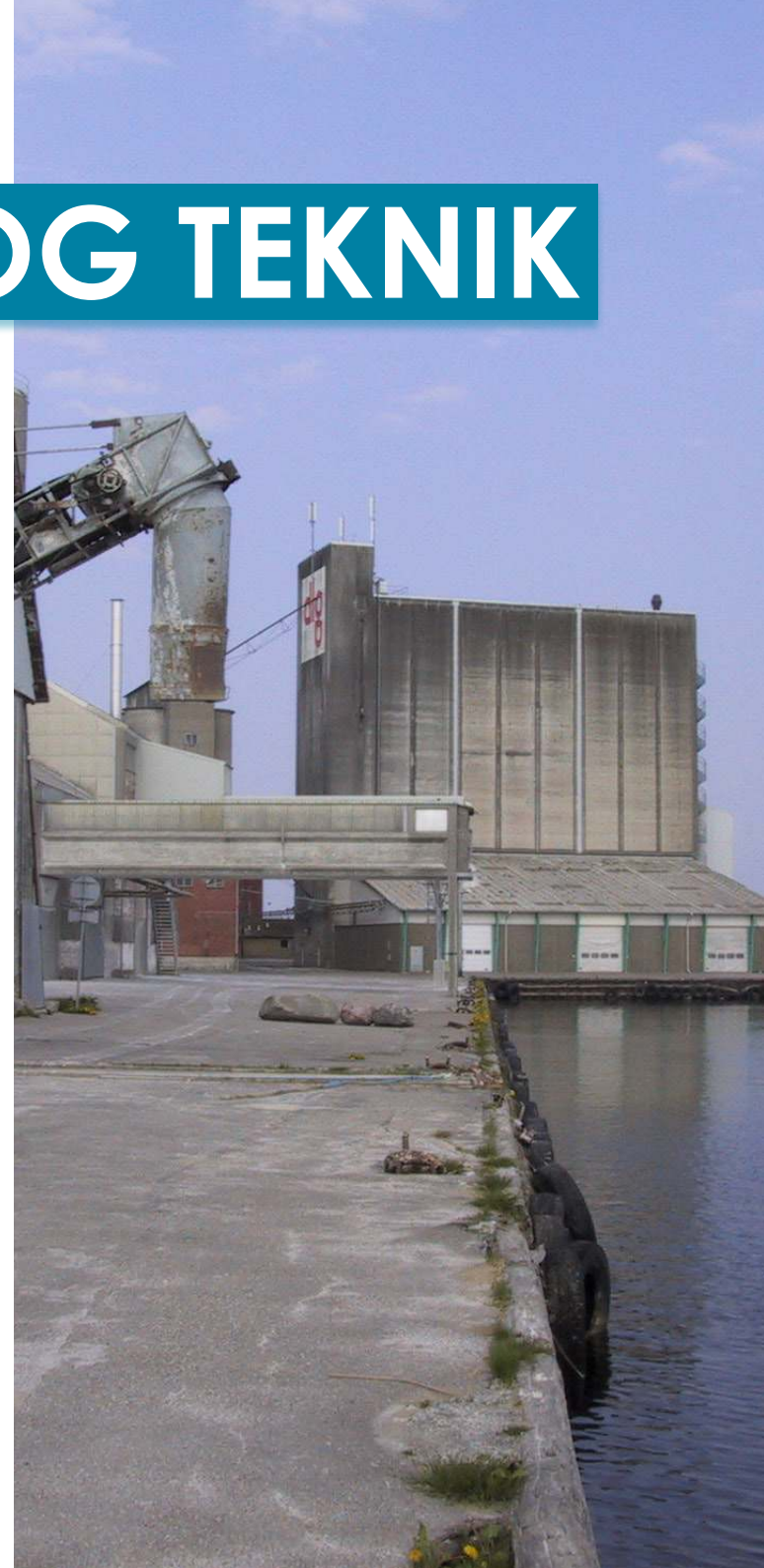
VI HAR FOKUS PÅ VERDENSMÅLENE:



Delmål 6.3: Inden 2030 skal vandkvaliteten forbedres blandt andet ved at reducere forurening og minimere udslip af farlige kemikalier og materialer. Det vil vi blandt andet gøre ved, at varetage hensyn til områder med særlige drikkevandsinteresser ved at friholde for virksomhedstyper eller anlæg, der kan forurene grundvandet.



Delmål 7.2: Inden 2030 skal andelen af vedvarende energi i det globale energimix øges væsentligt. Det vil vi bidrage til, ved at give muligheder for solceller og jordvarme i nye lokalplanområder og understøtte etablering af solcelleparker og vindmøller.



At passe på vores miljø er af afgørende betydning for både naturen og os selv. Derfor bliver klimatilpasning en stadig større opgave for landets kommuner.

Meget tyder på, at de klimascenarier vi arbejdede med for år tilbage viser sig at være for optimistiske. Vi skal derfor forvente mere regn, højere vandstande og tørrere og varmere somre.

Det sætter store krav til kommunernes planlægning, fordi vi skal udlægge nye byområder, der skal være modstandsdygtige overfor voldsommere vejr. I denne kommuneplan har vi udpeget nye byområder på steder, hvor vi forventer, at de er i sikkerhed for højere vandstande fra enten vandløb eller havet. Når boligområder skal udbygges, skal vi tage særligt hensyn til, at der etableres de afværgeforanstaltninger, der skal til for at sikre området mod oversvømmelse og erosion.

Energisektoren er i udvikling og får en afgørende betydning for klimaudviklingen. Vi ønsker derfor at sikre, at der kan etableres grønne energianlæg i kommunen i områder, hvor både nabohensyn og hensyn til landskab, kulturhistorie og natur kan varetages.

I Danmark har vi noget af verdens reneste drikkevand. Og det skal vi blive ved med. Derfor er det vigtigt, at vi tager de nødvendige hensyn til drikkevandet i alt, hvad vi planlægger for.

Vores grundvandsredegørelse hjælper os med at identificere, hvor vores drikkevand er særlig sårbar,

og hvordan vi sikrer det mod forurening. Det gælder for eksempel i form af afværgeforanstaltninger, når store virksomheder skal etablere sig i kommunen.

Derudover hjælper grundvandsredegørelsen os med at udpege arealer, hvor skovrejsning og natur kan være grundvandsbeskyttende.

Aftalen om et den grønne trepart med omlægning og omstilling af dansk landbrug forventer vi kan understøtte vores lokale planlægning og indsats på flere områder; områder som klima, klimatilpasning, grundvandsbeskyttelse, udtagning af kulstofrige lavbundsjord, etablering af vådområder og skovrejsning. Vi har fokus på, at kommuneplanen skal understøtte målene om et grønt Danmark.

Anlæg som de lokale spildevandsanlæg er vigtige for at sikre vores miljø og drikkevand mod forurenende stoffer, mens andre anlæg er med til at sænke vores CO₂-udslip i kampen mod global opvarmning. Det er derfor vigtigt, at vi finder passende områder, hvor disse anlæg kan etableres med mest muligt hensyn til kommunens borgere.

Vi er også alle afhængige af et veludbygget vejnet og offentlige transportmuligheder, og vi ønsker ofte at bo i nærheden af fritidsaktiviteter og natur. Men man kan også bo for tæt på støjplagede arealer. Støj fra veje, jernbaner, skyde- og motocrossbaner har stor negativ betydning for vores velbefindende.

Derfor har vi udpeget støjkonsekvenszoner, som er zoner, hvor vi ikke ønsker, at der bliver udlagt

områder til for eksempel boliger eller rekreative formål. Det gavner borgerne og er med til at sikre anlæggenes udviklingsmuligheder.



Forventet dansk klima år 2100 med nuværende udledning af CO₂

- Den årlige gennemsnitstemperatur stiger med cirka 3,4 grader over hele landet. Der vil ikke være store regionale forskelle.
- Om vinteren stiger mængden af nedbør med knap 25 procent. Da temperaturen samtidig stiger, vil relativt meget nedbør være regn.
- Om sommeren falder der omtrent samme mængde regn som i dag – men det bliver oftere fra kraftige byger. Det efterlader flere tørre dage og længere tørre perioder.
- Stormfloderne rammer langt voldsommere. Når middelvandstanden hæves, kan en stormflod få langt mere alvorlige konsekvenser.
- Den stormflod, der i dag statistisk sker hvert 20. år, bliver en hændelse, der kan ske hvert eller hvert andet år.

Fremtidens klima afhænger af, hvor meget drivhusgas der yderligere slippes ud i atmosfæren.

Temperaturen i Danmark er steget med 1,5 grader de seneste 150 år. I samme periode er nedbøren steget med 15 procent (cirka 100 mm), og vindforhold og vandstande har også ændret sig.

Fremtidens klima i Danmark byder på højere temperaturer, mere regn og generelt flere ekstreme vejrhændelser, der kan betyde flere oversvømmelser fra enten kraftige regnskyl eller stormflod og mere erosion af kysterne.

Tilpasning til fremtidens klima kan blandt andet ske i forbindelse med den fysiske planlægning. I en kommuneplan kan der kun stilles krav i forbindelse med ny planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse med mere, så vi sikrer, at planlægning ikke sker der, hvor risikoen er størst.

Disse krav kan ikke stilles i eksisterende by- og arealanvendelse. Det er op til grundejere og bygherrer at etablere og finansiere løsninger, som beskytter et bygge- eller anlægsprojekt mod oversvømmelse og erosion.

Oversvømmelse

Oversvømmelse kan stamme fra regnvand, vandløb, kloakker, havet og stigende grundvand. I Faxe Kommune er der i dag størst risiko for oversvømmelse fra vandløb og fra havet.

I kommuneplan 2021 udpegede vi risikoområder på baggrund af Handleplan for klimatilpasning 2013. Handleplanen er erstattet af Klimatilpasningsplan

2022, hvor oversvømmelses- og risikokortlægning er opdateret med nyeste data og viden.

I denne kommuneplan har vi udpeget områder, som kan blive udsat for oversvømmelse fra vandløb og fra havet på baggrund af klimatilpasningsplan 2022.

I vores udpegninger for oversvømmelse fra vandløb tager vi fortsat udgangspunkt i en 100-års hændelse. Vi har dog suppleret retningslinjerne med krav til udarbejdelse af regnvandsdisponerings- og håndteringsplaner i forbindelse med byudvikling, da øget nedbør medfører behov for helhedsorienteret og langsigtet styring af afledning og udnyttelse af regnvand.

Stormfloden i oktober 2023 viste os, at vi allerede nu skal indtænke hyppigere stormfloder i planlægningen. I denne kommuneplan tager vi derfor udgangspunkt i en 100-års stormflodshændelse i 2100.

I kommende kommuneplaner vil vi vurdere – på baggrund af nyeste viden og data om fremtidens klima – om vi skal udpege områder i risiko for oversvømmelse i lavninger, fra kloakker og fra grundvand, ligesom de nuværende udpegninger for oversvømmelse fra vandløb og havet vil blive vurderet og eventuelt revideret.

Oversvømmelse fra vandløb

Klimaforandringerne vil medføre ændret vandføring i vandløbene. Der vil være mere vand i vinterperioden og mindre om sommeren.

I vores klimatilpasningsplan fra 2022 har vi kortlagt oversvømmelsestruede arealer i forbindelse med

oversvømmelse fra vandløb. På baggrund af disse data har vi udpeget områder i risiko for oversvømmelse fra vandløb.

Som afhjælpning på oversvømmelse fra vandløb, kan man se på mulighederne for laguneanlæg i lavninger langs åløb og etablering af våde enge, hvor vandet kan stuve op i de regnfulde perioder. Disse arealer kan samtidig blive til nye naturarealer med rekreativ værdi.

Strømningsveje

Strømningsveje viser de ledelinjer i landskabet, som overfladevand følger i forbindelse med regnskyl.



I vores udpegninger for oversvømmelser fra vandløb har vi taget udgangspunkt i, hvordan en 100-årshændelse vil se ud i 2100. Vi forbereder os altså på, at vi får meget kraftige regnskyl - også kraftigere, end vi kender dem nu.

I vores udpegninger for oversvømmelser fra havet har vi taget udgangspunkt i, hvordan en 100-årshændelse vil se ud i 2100, svarende til en vandstand på 2,1 meter.

Du kan finde viden om en lang række emner inden for klimatilpasning på www.klimatilpasning.dk

Hvis vandets naturlige strømningsvej hindres eller ændres i forbindelse med planlægning eller anden arealændring, vil vandet finde andre veje. Dette kan resultere i utilsigtede oversvømmelser andre steder. Vi ønsker derfor at bibeholde strømningsvejene og bruge dem aktivt i planlægningen - det giver både god mening i forbindelse med regnvandshåndteringen i de enkelte områder og for områderne opstrøms og nedenstrøms.

Oversvømmelse fra havet

Det forventes, at middelvandstanden ved Danmarks kyster vil stige. I denne kommuneplan har vi derfor udpeget områder med risiko for oversvømmelse fra havet i forbindelse med en 100-års hændelse i stedet for, som i kommuneplan 2021, en 50-års hændelse.

Helhedsorienteret kystsikring

Det ændrede klima stiller stadig større krav til vores kystbeskyttelse.

Kystbeskyttelse i Faxe Kommune skal planlægges helhedsorienteret og tage udgangspunkt i hele virkemiddelkataloget – både tekniske og naturbaserede løsninger. Valg af metode skal ske ud fra en konkret vurdering af kyststrækningens sårbarhed, naturværdier, bosætning og klimarisiko. Hvor det er muligt, skal løsningerne kombineres, så de både beskytter mennesker og ejendom og samtidig styrker biodiversitet og havmiljø.

Erosion

Når havvandstanden stiger og stormfloder kommer hyppigere, øges kysterosionen. Hvor meget kysten ændrer sig i fremtiden afhænger blandt andet af, hvor udsat kysten er.

Kysterosion kan være kronisk og akut. Den kroniske erosion foregår over en længere periode. Den akutte erosion sker under storme og højvande. På baggrund af statens data har vi udpeget kystområder i kategorierne kronisk stor erosion og kronisk meget stor erosion.

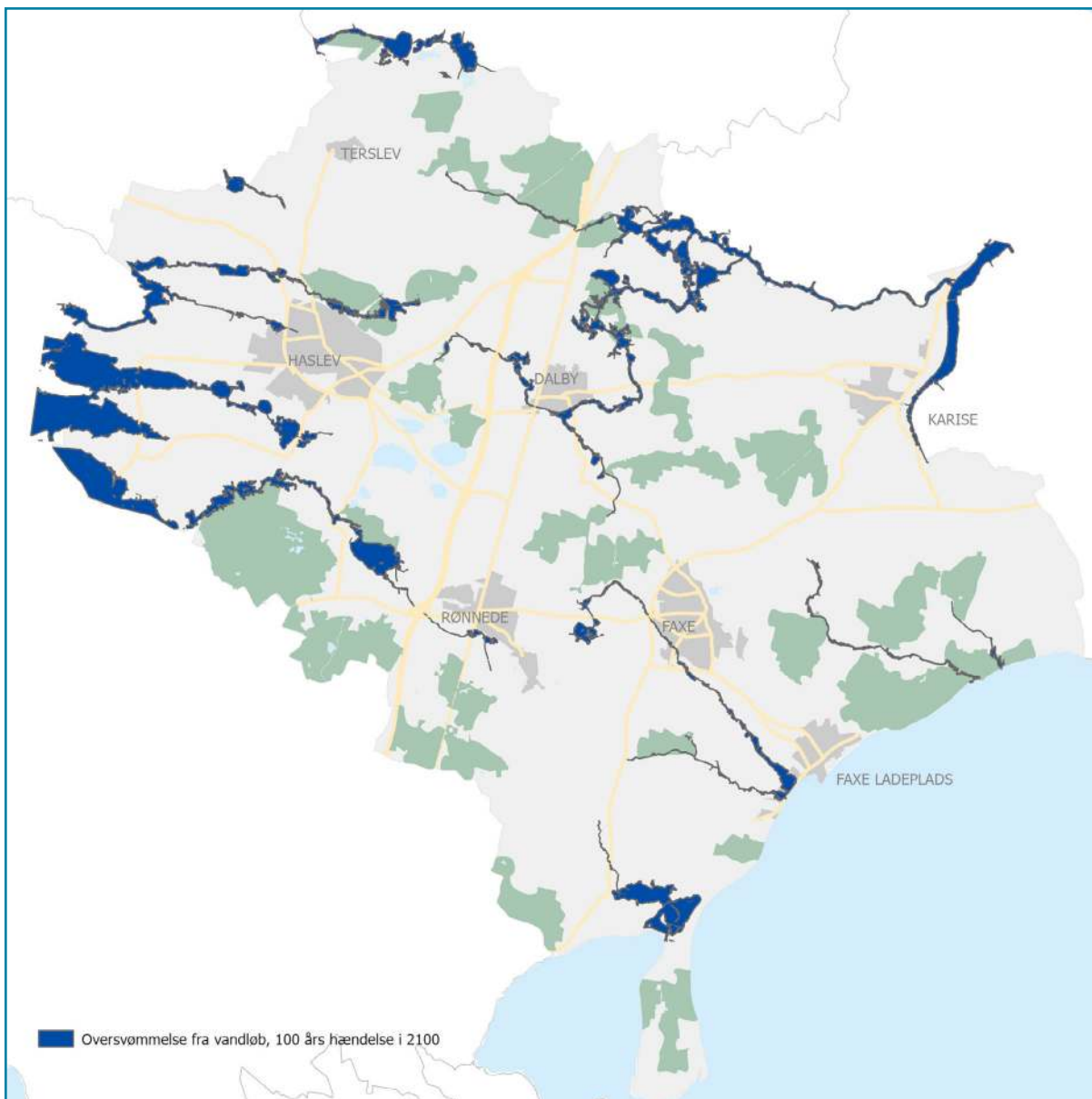


Områder i Faxe Kommune hvor kysten kan være udsat for erosion bruges i dag primært som rekreative områder. Vi planlægger ikke for ny byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse og lignende på arealer, der er udsat for kysterosion. Læs mere om generelle bestemmelser for klimatilpasning i planlægningen i Appendix side 141.

RETNINGSLINJER - KLIMATILPASNING

Klimatilpasning

1. Arealer der er i risiko for oversvømmelse skal friholdes for nyt byggeri, anlæg og større terrænændringer. Dette kan kun fraviges ved særlige planlægningsmæssige eller samfundsmæssige hensyn.
2. Ved ny planlægning skal det sikres, at omkringliggende arealer ikke udsættes for yderligere risiko eller at håndteringen af vand på disse arealer ikke forringes som følge heraf.
3. Ved ny planlægning med krav om etablering af klimatilpasningstiltag er det et krav, at disse etableres før ændret anvendelse kan finde sted.
4. Ved etablering af klimatilpasningstiltag skal disse tilpasses de lokale landskabelige, rekreative og naturmæssige forhold.
5. Etablering af klimatilpasningstiltag, herunder tiltag relateret til erosion, som har virkning eller konsekvenser på tværs af kommunegrænser, skal ske i tæt dialog med berørte kommuner og andre relevante parter.
6. Områder til håndtering af oversvømmelsesrisiko forsøges etableret, så hensynet til øget biodiversitet tilgodeses det vil sige med et så stort naturhensyn som muligt.
7. Naturtyper som er beskyttet af naturbeskyttelsesloven, og som enten er sårbare overfor oversvømmelser eller er afhængige af tilførsel af overfladevand, skal så vidt muligt sikres mod ændringer i vandtilførsel eller oversvømmelse. Alternativt kan der etableres andre arealer, hvortil naturtypen kan brede sig.
8. Ved projekter i søer og vandløb skal det tilstræbes at opnå synergieffekt i forhold til klimatilpasningsprojekter. Dette kan for eksempel ske ved at tilbageholde store vandmængder i vandløbsoplandet i vinterhalvåret og udlede vandet gradvist i løbet af sommerhalvåret. Derved forhindres sommerudtørring af søer og vandløb.

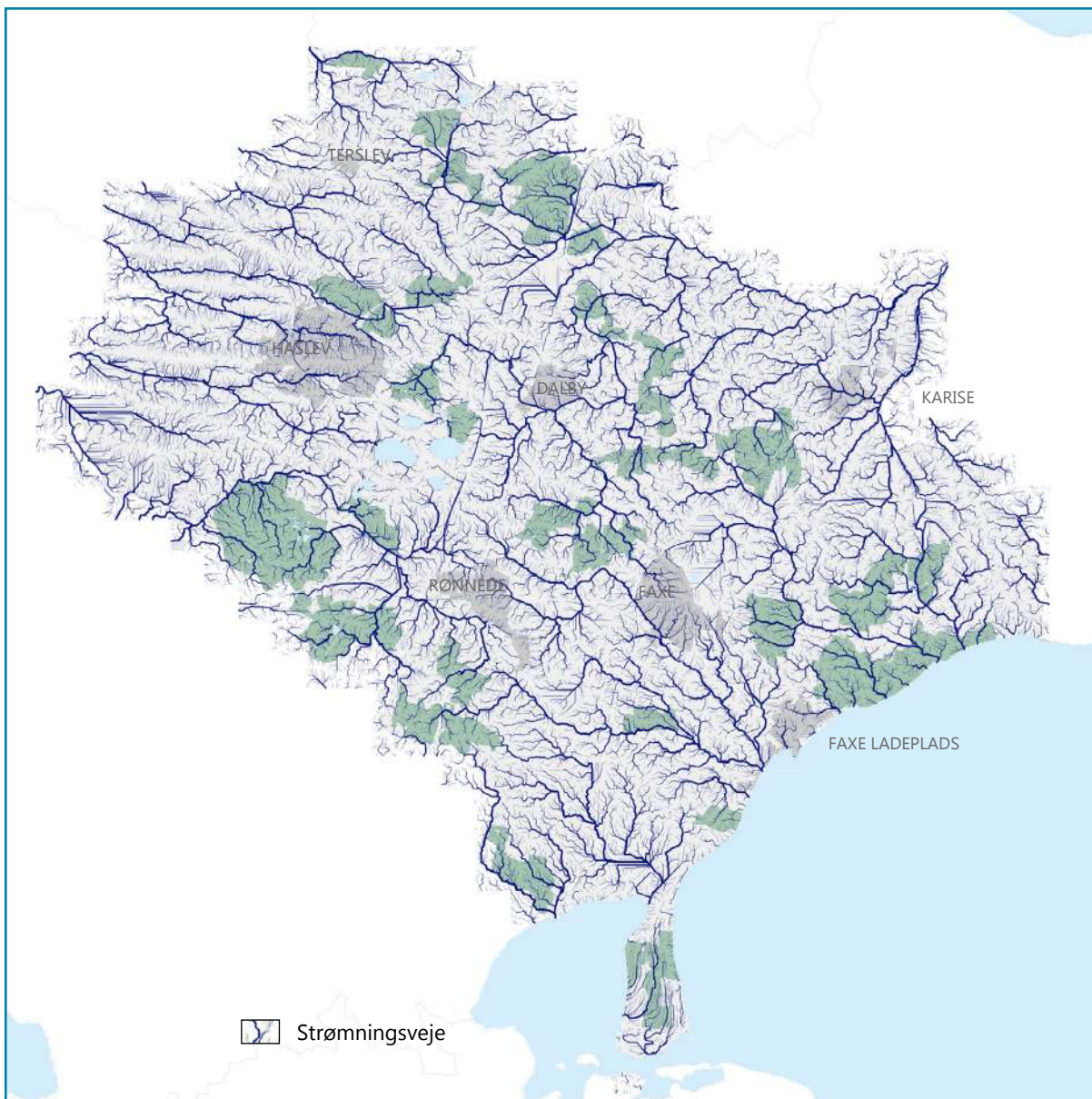


RETNINGSLINJER - KLIMATILPASNING

9. Ved nye vejanlæg eller større vejrenoveringsprojekter skal vejen indrettes, så regnvandet fra vejen - op til det for området fastsatte serviceniveau - ikke ledes ind i bebyggelser, tekniske installationer eller lignende grundet risiko for at forårsage skader
10. Vejanlæg må bruges som en del af en skybrudsløsning for områder med oversvømmelsesrisiko.
11. Udlæg af arealer til byudvikling, infrastruktur og særlige tekniske anlæg, skal i udgangspunktet ske uden for arealer der er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse eller erosion, eller hvor det terrænnære grundvand står højt.
12. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse med videre i de udpegede områder [oversvømmelsestruede/erosion], skal det vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, og fastsættes bestemmelser om for eksempel sokkelhøjde, forbud mod kældre, reservation af arealer til håndtering af regnvand og andre tiltag der kan minimere risikoen.

Regnvand

13. Kommuneplanændringer med nye udlæg af større sammenhængende områder til byområder eller byomdannelse skal sikre behovet for vandhåndtering og afværgeforanstaltninger på baggrund af en overordnet regnvandsdispositionsplan for vandhåndtering i et større opland, herunder også eksisterende by.
14. Ved planlægning der muliggør ny bebyggelse, skal det, gennem en regnvandshåndteringsplan, dokumenteres at området er modstandsdygtig overfor minimum en 100-års regnhændelse fremskrevet med 50 år. Dette kan, efter en konkret vurdering, fraviges i tilfælde, hvor planlægningen har et væsentligt fokus på bevaring og omdannelse af eksisterende byggeri.



RETNINGSLINJER - KLIMATILPASNING

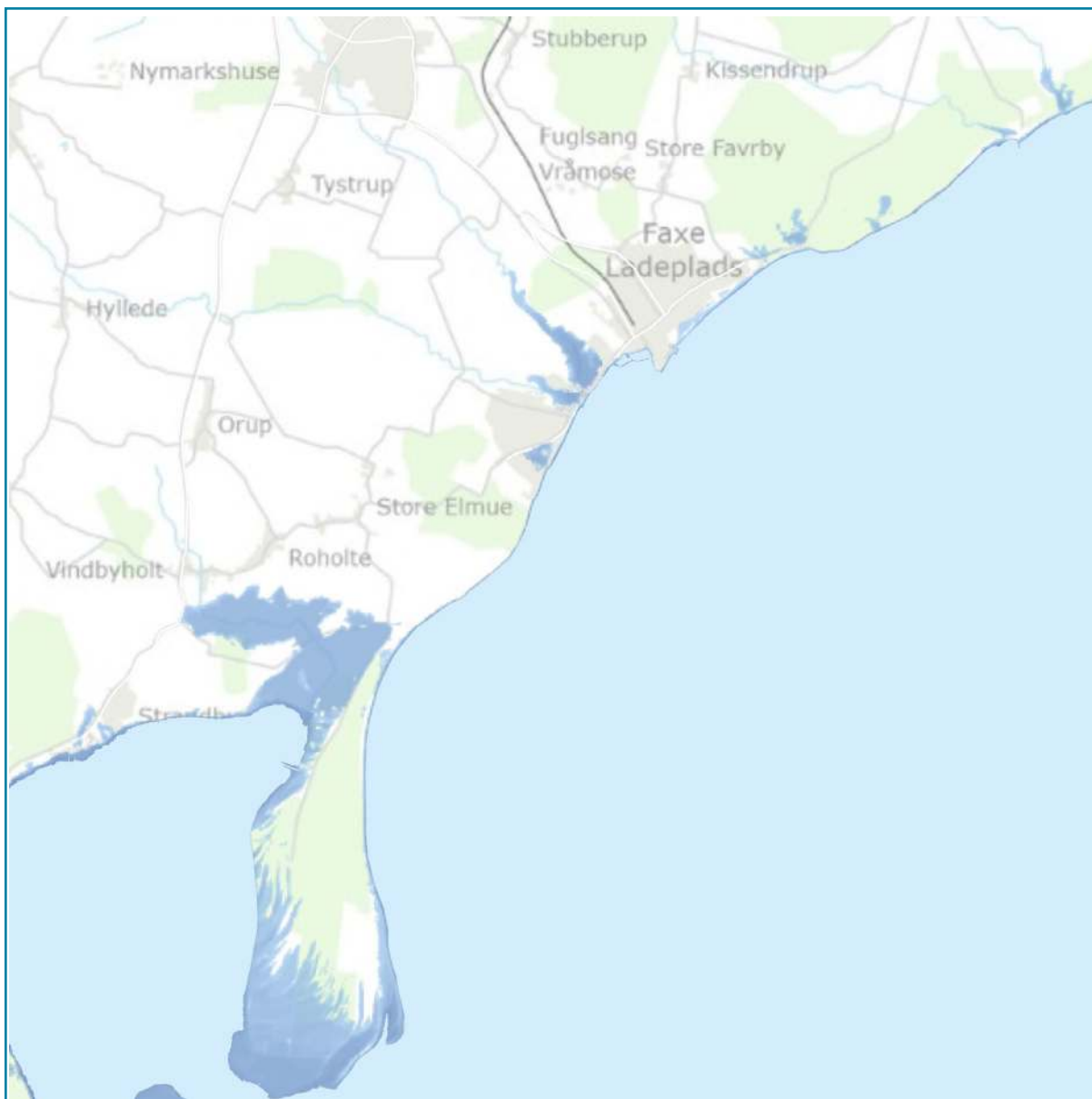
15. Ved ny planlægning skal området kunne håndtere en klimafremskrevet regnhændelse jævnfør spildevandsplanen, indenfor afgrænsede regnvandsløsninger.
16. Ved etablering af regnvandsløsninger skal dette ske i eksisterende lavninger samt under hensyntagen til det eksisterende terræn.
17. Ved etablering af terrænbaseret regnvandshåndtering (over 5-års hændelser) skal dette ske med indarbejdelse af biodiversitetsfremmende tiltag.
18. Ved fortætning i byområder skal det dokumenteres, at fortætningen ikke medfører øget risiko for oversvømmelser – både inden for det pågældende område og inden for tilstødende områder. Alternativt skal der etableres afværgeforanstaltninger, som sikrer, at risikoen ikke øges ved fortætning.

Strømningsveje

19. Ved ny planlægning skal strømningsveje ind og ud af området som udgangspunkt fastholdes
20. Ved planlægning, byggeri, terrænregulering og jorddeponering skal det sikres, at ændring af vandets strømningsveje ikke øger risikoen for skader som følge af oversvømmelser i og uden for området. Strømningsvejenes udbredelse fremgår af kortet strømningsveje.
21. Strømningsveje, der bidrager til skader i oplandet, kan justeres på baggrund af en overordnet regnvandsdispositionsplan for regnvandshåndtering og afværgeforanstaltninger i oplandet.

Hav

22. Ved planlægning der muliggør ny bebyggelse og etablering af faste elementer skal det dokumenteres at området som helhed eller de enkelte elementer er modstandsdygtige overfor minimum en 100-års



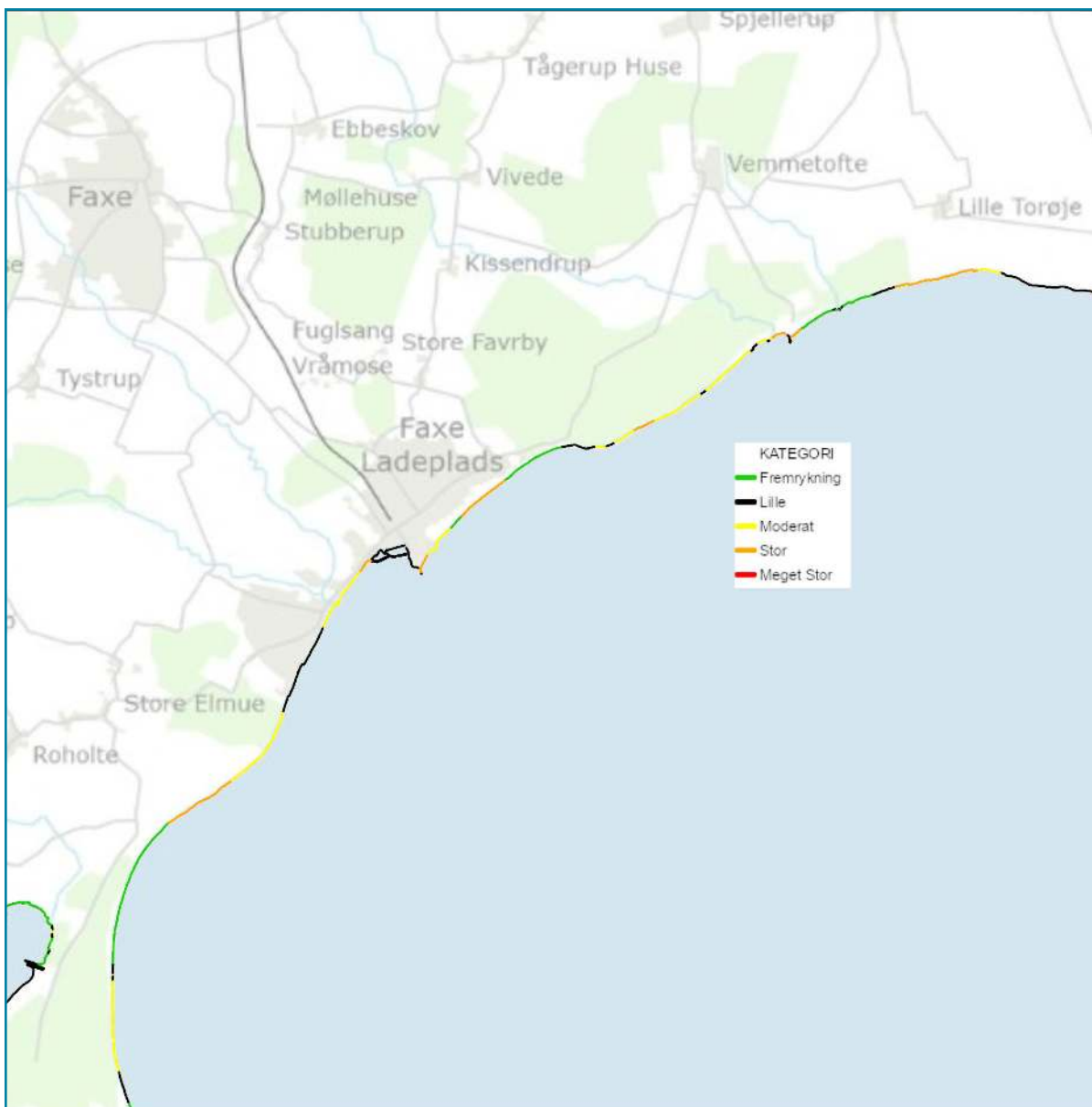
RETNINGSLINJER - KLIMATILPASNING

højvandshændelse fremskrevet med 50 år. Højere sikringsniveau kan forlanges under hensyntagen til blandt andet byggeriets eller anvendelsens levetid og samfundsmæssige værdi.

23. Tiltag relateret til erosion skal etableres under hensyntagen til nærmiljøets landskabelige, naturlige og rekreative forhold.
24. På havne eller andre kystnære arealer kan der ved lokalplanlægning fastsættes krav om, at bebyggelse skal hæves, så gulvkote ligger over koten for en beregnet 100-års hændelse ved stormflod.
25. Ud for eksisterende bebyggede områder, hvor der er konstateret erosion, kan de eksisterende og lovlige kystbeskyttelsesanlæg bevares og vedligeholdes og om fornødent udvides.

Grundvand

26. Ny planlægning samt etablering af nyt byggeri, anlæg og klimatilpasningstiltag skal ske under hensyntagen til det terrænnære grundvandsspejl.



Landvind og solenergi er de billigste grønne teknologier, der er til rådighed på markedet i dag og dermed et af de primære virkemidler, der skal sikre en effektiv reduktion af landets CO₂-udslip. Der er flere måder at bidrage til den grønne omstilling på. Det kan både være små private anlæg, der driver energi- eller varmemeforbruget på den enkelte ejendom, og det kan være store erhvervsmæssige anlæg, der kan levere strøm til flere tusinde husstande eller supplere varmeforsyningen på kommunens fjernvarmeværker.

Privat solenergi

Private solenergianlæg er solcelleanlæg til elproduktion eller solvarmeanlæg til varmeproduktion. Anlægene kan producere nok energi til at dække en normal husholdning, og de er ofte små nok til at sidde på tagflader eller - på større ejendomme - stå på jorden.

Vi ønsker, at denne udvikling skal fortsætte med respekt for bygninger, omgivelsernes æstetik og kulturhistorie.

Erhvervsmæssig solenergi

Store solenergianlæg anses som et teknisk anlæg, men i modsætning til den traditionelle forståelse af tekniske anlæg hverken støjer eller lugter solenergianlæg, ligesom der er et forventet positivt miljøaftryk, hvis områder med solenergi undtages konventionel landbrugsdrift.

Dette skaber nogle andre forudsætninger og muligheder i forhold til placering. Den primære udfordring med anlæggene vil være placeringen i forhold til landskabet.

Solcelleanlæg er ofte arealkrævende og placeres tit væk fra byerne, mens solvarmeanlæg er mindre og placeres ved eksisterende fjernvarmeanlæg, der ligger i tilknytning til byerne.

Solcelleanlæg kan også placeres på tagene af store erhvervshaller, og heldigvis gør flere og flere brug af dette. Ved nybyggeri kan de også integreres som en del af bygningens arkitektur.

Planlægning af solenergianlæg

Faxe Kommune oplever en stigende interesse for at etablere større solcelleanlæg i det åbne land. Da større solcelleanlæg berører store arealer og kan fylde meget i landskabet, er det derfor vigtigt, at anlæg indpasses i det omkringliggende landskab og tager hensyn til nabobebyggelse, lokalsamfund, landskabelige og naturmæssige interesser og anden beskyttelse i det åbne land.

Vores retningslinjer for sol- og vindenergi understøtter ønsket om, at større solcelleanlæg skal kunne løfte flere interesser og give noget tilbage til lokalsamfundet.

Det er tanken med denne planlægning at sætte fokus på multifunktionel arealanvendelse i det åbne land, som blandt andet øger biodiversiteten, beskytter grundvandet, åbner for rekreative muligheder og tilgodeser andre behov og interesser, hvor dette er muligt.

Særligt beplantningsbælter kan bidrage til andet end at sløre/skjule solcelleanlægget, idet beplantningen kan bidrage til spredningen af floraen og faunaen, og



de levende hegn kan indeholde eksempelvis stier og frugttræer, der kan bidrage til lokalområdet.

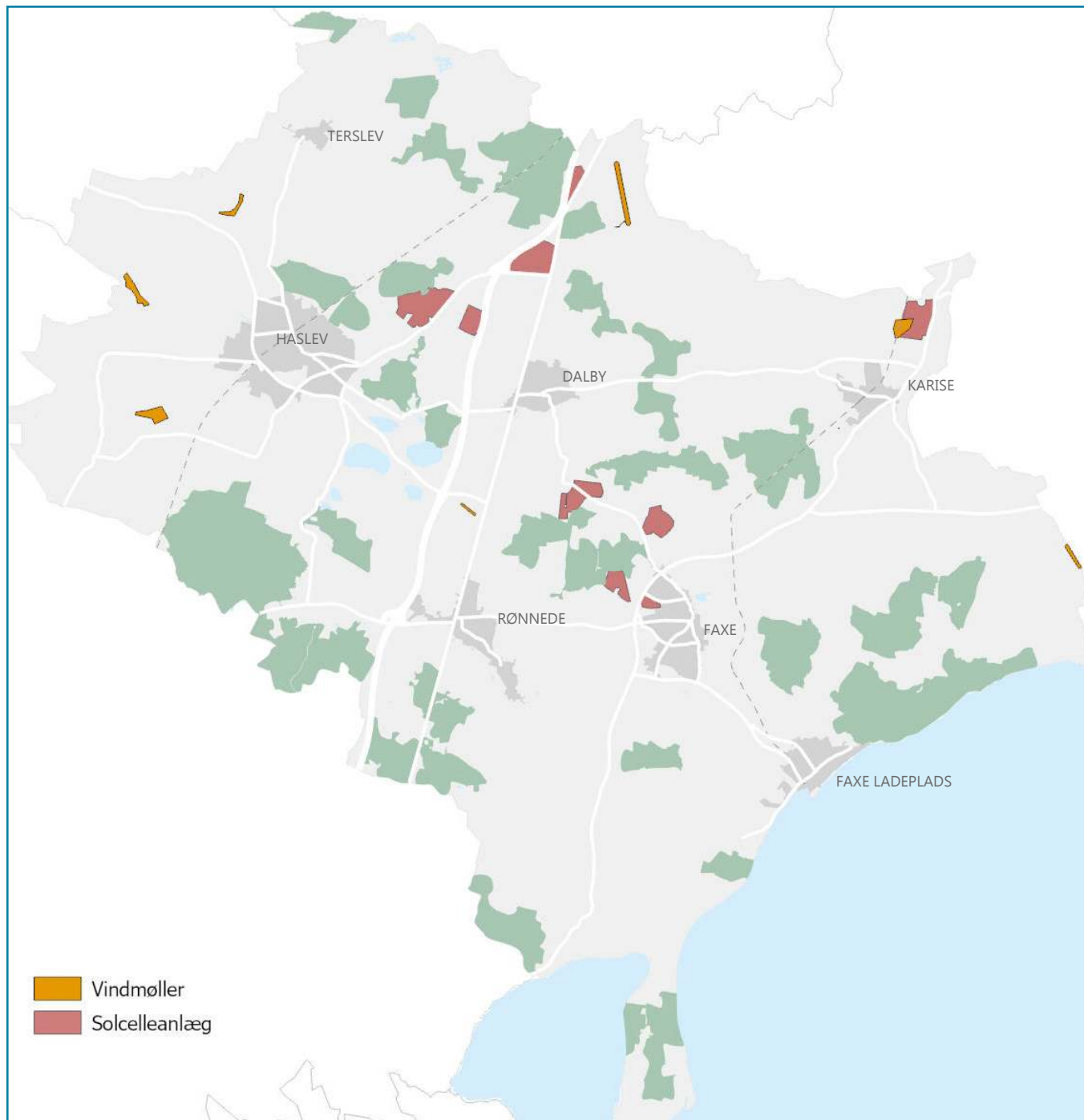
Der er udarbejdet en vejledning, som beskriver formålet med de enkelte retningslinjer for store solcelleanlæg og beskriver udformning af beplantningsbælter og passager. Vi har lokalplanlagte solenergianlæg ved Haslev og Karise, og der er ansøgninger om yderligere solcelleanlæg ved Rønnede, Tokkerup, Haslev og Jomfruens Egede.

Vindmøller

Vi har ikke udpeget nye områder i kommuneplan 2025, og alle vindmølleområder er i dag udbygget. Ved udskiftning af udtjente vindmøller skal man tage samme hensyn til omgivelserne som ved nyanlæg. Der skal eventuelt laves en ny lokalplan for møllerne, og i den forbindelse kan byrådet vælge at ændre forudsætningerne for projektet.

Det skyldes, at de konkrete påvirkninger af omgivelserne først kan identificeres, når der udarbejdes et konkret projekt med møllernes endelige antal, højde og placering.

Der er støjkonsekvenszoner rundt om alle vindmøller. Det betyder blandt andet, at der er begrænsede muligheder for at indrette og opføre beboelse inden for disse zoner.



RETNINGSLINJER - SOL- OG VINDENERGI

Private solcelle- og solfangeranlæg

1. I det åbne land skal solenergianlæg på stativ på jorden opsættes i direkte tilknytning til ejendommens bygninger og udføres i ikke-reflekterende materialer.
2. Der kan rejses skov i områder hvor skovrejsning er uønsket, når dette kan understøtte landskabskarakteren, herunder udsigter og indkig til landskabs- og kulturarvselementer.
3. Solenergianlæg skal respektere hensyn til landskab, natur, miljø, kultur og naboer.
4. Solenergianlæg skal placeres, så de syner mindst muligt.
5. Solenergianlægget skal fjernes, når det ikke længere anvendes til solenergi.

Erhvervsmæssige solenergianlæg

Definition på lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land

6. Større lokalplanpligtige solcelleanlæg defineres som udgangspunkt som anlæg på over 1 ha (eksklusiv omgivende beplantning). Afhængig af placeringen kan solcelleanlæg under 1 ha være lokalplanpligtige.

Placering af større solcelleanlæg i det åbne land

7. Solcelleanlæg må som udgangspunkt ikke placeres indenfor særligt bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, udpegede kulturmiljøer, geologiske interesseområder og kirkeomgivelser. De bør heller ikke placeres indenfor områder omfattet af Grønt Danmarkskort og potentielle vådområder.
8. Undtaget fra retningslinje 7 er særligt bevaringsværdige landskaber indenfor de udpegede herregårds- og godslandskaber, såfremt der gennem en landskabsanalyse kan redegøres for, at anlægget er foreneligt med de hensyn, som landskabsudpegningerne i kommuneplanen skal varetage og landskabet ikke er af en særlig kvalitet. Der skal særligt redegøres for, at solcelleanlægget ikke

forringer herregårds-/godslandskabets karakter.

9. Solcelleanlæg kan kun placeres i kystnærhedszonen, hvis der ikke kan findes alternative placeringer uden for kystnærhedszonen, og solcelleanlægget skal placeres længst muligt væk fra kysten og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse.
Der skal redegøres for den særlige planlægningsmæssige begrundelse for den påtænkte lokalisering og for hvilke alternative placeringer uden for kystnærhedszonen, der er undersøgt.
10. Solcelleanlæg må kun placeres indenfor de udpegede geologiske interesseområder, hvis landskabets eller nærmiljøets værdi kan fastholdes, og hvis bestående landskabstræk ikke forringes.
11. Solcelleanlæg skal som udgangspunkt placeres i områder med fladt terræn, i områder der er omkranset af bevoksning eller ligge i små, lukkede landskaber.
12. Ved planlægning af solcelleanlæg skal der tages hensyn til lufttrafik og indflyvningsruter for lufthavne/flyvepladser, så der ikke kan ske blanding af lufttrafikken.
13. Ved placering af større solcelleanlæg skal det sikres, at fremtidig byudvikling ikke bliver begrænset.
14. Solcelleanlæg kan med fordel placeres i områder med ringe landbrugsjord og nærhed til infrastrukturanlæg, hvis dette ikke tilsidesætter beskyttelseshensyn.
15. Solcelleanlæg kan med fordel placeres langs motorveje, jernbane samt industriområder.
16. Placering af transformerstationer indenfor BNBO kræver en supplerende grundvandsredegørelse.
17. Opstiller skal indhente en udtalelse fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse om, at projektet ikke påvirker radarovervågning eller radiokommunikation. Udtalelsen skal foreligge inden planforslagene sendes i offentlig høring.

Afstand og beliggenhed i forhold til boliger

18. Afstanden fra solcelleanlægget til bygninger registreret som bolig i BBR skal være mindst 150 meter, dog mindst 200 meter for boliger beliggende i byzone, sommerhusområde, landsbyer og sammenhængende bebyggede miljøer.
19. Der skal sikres en minimumsafstand på 300 meter fra bygninger registreret som bolig i BBR, hvis der planlægges for opstilling af solceller på yderligere én side af beboelsen, jævnfør nummer 3.3.1., se figur 1 i redegørelsen.
20. Der skal sikres en minimumsafstand på 750 meter fra bygninger registreret som bolig i BBR, hvis der planlægges for opstilling af solceller på tre eller flere sider af en bolig.
21. Afstanden jævnfør retningslinjerne 18, 19 og 20 måles fra boligen til afgrænsningen af solcelleanlægget.
22. Mindstekrav til afstand jævnfør retningslinjerne 18, 19 og 20 kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering af de pågældende stedsspecifikke forhold, herunder på baggrund af de omkringboendes opbakning til planlægningen.
23. Mindstekrav til afstand jævnfør retningslinjerne 18, 19 og 20 gælder ikke for boliger, som er ejet af ejeren af det areal, som solcelleanlægget opføres på.

Fokus på lokalområdet

24. Anlæg skal bidrage positivt med tiltag til gavn for lokalsamfundet og samtidig styrke og fremhæve den eksisterende natur, øge biodiversiteten og skabe rekreative værdier eksempelvis i form af rekreative stier.
25. Ved planlægning af solcelleanlæg skal der være fokus på, om der kan skabes øget tilgængelighed i form af stier, der giver adgang og forbindelse mellem bebyggelse, infrastruktur og naturområder.

RETNINGSLINJER - SOL- OG VINDENERGI

Beplantningsbælter

26. Solcelleanlæg skal afgrænses af naturlige beplantningsbælter på alle sider, som på etableringstidspunktet måler minimum 50 cm meter i højden og etableres i minimum 5 rækker svarende til en bredde på minimum 6 meter.
27. Beplantningsbælterne skal indpasses til det eksisterende landskab, således at man bevarer og fremmer landskabskarakteren på sigt.
28. Der skal plantes ammetræer. Ammetræer skal fældes senest efter 5 år.
29. Beplantningsbælterne skal efter 3 vækstsæsoner fremstå sammenhængende og efter 5 vækstsæsoner fremstå dækkende.
30. Beplantningsbælterne skal opnå en sluthøjde, der i næromgivelserne slører for indsigten til solcelleanlægget.
31. Eksisterende læhegn og beplantning skal som udgangspunkt bevares og eventuelt suppleres med udfyldende beplantning. Hensyn til indplacering af flest mulige solceller på et areal går ikke forud for bevarelse af eksisterende beplantning.
32. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende træer og buske og med hurtigvoksende træarter og stedsegrøn beplantning. Beplantningen skal planlægges, så den er gavnlig for biodiversiteten.
33. Inden etablering af beplantningsbælter skal der udarbejdes en beplantningsplan, der skal godkendes af Faxe Kommune.
34. Beplantningsbæltet skal etableres senest ved ibrugtagning af solcelleanlægget. Ved ibrugtagning af solcelleanlægget skal beplantningsbæltet være minimum 1 meter højt.
35. Ejer forpligtes til at vedligeholde beplantningsbæltet, så

længe solcelleanlægget står på arealet.

Naturindhold, biodiversitet og hegning

36. Der stilles krav om etablering af faunapassager og rekreative lommer mellem store solcellearealer, for at sikre grønne korridorer.
37. Solcelleanlæg kan hegnes på indersiden af beplantningsbæltet, så området kan opnå en multifunktionel anvendelse, eksempelvis til dyrehold for afgræsning. Alternativt kan der dyrkes afgrøder på arealerne under solcellerne.
38. Ved hegning på indersiden af beplantningsbæltet skal det sikres, at der fortsat er fri bevægelighed for dyrelivet, som naturligt lever på arealerne omkring solcelleanlægget. Der skal benyttes bredmasket vildthejn eller trådhegn, der hæves 15-20 cm for nederen.
39. Ændrede bevægelsesmønstre for dyrelivet som følge af hegning må ikke være til fare for trafiksikkerheden.
40. Ved planlægning af solcelleanlæg skal der sikres ny natur og forbedrede levesteder for truede arter. Økologiske forbindelser i og omkring arealer til solcelleanlæg må ikke forringes, herunder skal eksisterende biotoper eller beskyttede områder ved solcelleanlæggene beskyttes og forbedres løbende.
41. Hvis solcelleanlægget ønskes placeret indenfor eller grænsende op til udpegede Natura 2000-områder, har lodsejer ansvaret for at udarbejde en habitatkonsekvensvurdering for udpegningsgrundlaget. Hvis habitatkonsekvensvurderingen viser, at der sker en væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlaget, kan projektet ikke gennemføres.

Udformning, tekniske forhold og drift af anlægget.

42. Ved solcelleanlæg forstås paneler, stivere, invertere og transformere, herunder en eventuel teknikbygning, et eventuelt hegn og eventuel afskærmning, herunder be-



RETNINGSLINJER - SOL- OG VINDENERGI

plantningsbælter, som opstilleren etablerer i forbindelse med solcelleanlægget.

43. Anlægget skal være ensartet i sin opsætning og opsættes i rette linjer eller bløde buer, der så vidt muligt følger terrænet/konturer. Der må ikke være knæk i rækkerne.
44. Anlægget skal som udgangspunkt tilpasses landskabets naturlige højde og lavninger, så anlægget ikke bliver dominerende fra omgivelserne.
45. Stativer med paneler må ikke overstige 3,5 meter i samlet højde over terræn. Faxe Kommune kan fastsætte en maksimal højde på anlæggene, hvis det visuelle taler herfor. Herunder skal samspil mellem eksisterende og nye solcelleanlæg vurderes, ligesom den interne opbygning skal vurderes, således at de visuelle påvirkninger bliver begrænset.
46. Solcelleanlæggets tekniske anlæg, eksempelvis tekniskskabe, transformerhuse samt panelernes kanter skal fremstå i jordfarver, idet det dog skal være muligt at opnå tilladelse til solpaneler i producentfarven, hvis dette indskrives i lokalplanen, og det vurderes at anlægget visuelt ikke fremstår skæmmende.
47. Solpanelerne skal være ikke-reflekterende.
48. Det skal sikres, at solcelleanlægget ikke udgør en risiko for grundvandet. Hvis anlæggene opføres med trackere, skal anlægget sikres mod eventuelt oliespild og lignende, som kan udgøre en risiko for miljøet. Placering af transformerstationer indenfor BNBO kræver en supplerende grundvandsredegørelse.
49. Solcelleanlægget inklusiv tekniske installationer må ikke give anledning til støjgener og skal til enhver tid overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved beboelse og opholdsarealer. Ejer af anlægget skal foretage afskærmning eller anden afhjælpning, hvis det vurderes, at anlægget overskrider de vejledende

støjgrænser i forhold til omkringboende eller øvrig benyttelse i det åbne land, hvor ophold finder sted.

50. Ved anlægsarbejdet skal Faxe Kommunes forskrift for nedrivnings-, bygge- og anlægsarbejde iagttages og overholdes, ligesom Faxe Kommune forudsætter, at bygherre orienterer og er i dialog med naboerne forinden opsætningen.
51. Der skal redegøres for mulighederne for tilslutning af solcelleanlægget til det kollektive elforsyningsnet eller anden afsætning af energiproduktionen fra solcelleanlægget.
52. Der skal tages hensyn til, at solcelleanlægget ikke hindrer udbygning af eksisterende el- og gastransmissionsanlæg, herunder højspændingsstationer, eller hindrer adgangen hertil for øvrige tekniske anlæg.
53. Solcelleanlæg kræves nedtaget, når de ikke længere er i brug (i brug defineres blandt andet i forhold til, om anlægget leverer strøm til forsyningsnettet eller direkte til anden aftager). Dette sikres gennem tinglysning af servitut, som ejer forpligtes til at få udarbejdet og tinglyst. Det skal ligeledes dokumenteres, at der er stillet behørig garanti for nedtagningen af anlægget, oprydning og tilbageførelsen til landbrugsjord/naturområder.
54. Arealet skal reetableres til natur- eller landbrugsformål efter endt drift.

Store vindmøller

55. 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 meter, jævnfør rammer for lokalplanlægning. De konkrete afstande til nabobeboelse, vindmøller og veje fastlægges i den endelige planlægning.

56. Der kan kun planlægges for, opstilles og udskiftes vindmøller med en totalhøjde over 25 meter inden for de områder, der er udpeget til vindmølleområder.
57. De landskabelige vurderinger der skal foretages i forbindelse med planlægningen for opstilling eller udskiftning af vindmøller, skal foretages i samråd med relevante nabokommuner.
58. Vindmøller og husstandsmøller i nærheden af internationale naturbeskyttelsesområder skal vurderes under hensyn til de interesser, der skal varetages her.
59. I områder hvor der er overordnede radiokædeforbindelser eller maritime radioanlæg, vil tilladelse til opstilling af vindmøller bero på en konkret vurdering af, om møllerne kan forstyrre forbindelsen.
60. Vindmøller må ikke opstilles, så de frembyder risiko for beflyvningen af flyvepladserne eller medfører gener for de radionavigationsanlæg, der betjener luftfarten.
61. En vindmølle må ikke opstilles nærmere en statsvej eller jernbane end 1,0 gange møllens totalhøjde (forbudszone).
62. Ønskes en vindmølle opstillet i en afstand fra en statsvej eller jernbane på mellem 1,0-1,7 gange møllens totalhøjde, skal Vejdirektoratet have mulighed for at udtale sig vedr. placeringen (sikkerhedszone).
63. Ønskes en vindmølle opstillet i en afstand fra gastransmissionsledning på to gange møllens totalhøjde, skal Energinet have mulighed for at udtale sig.

Husstands- og småmøller i landzone

64. Husstandsmøller med en maksimal totalhøjde på 25 meter kan opstilles i direkte tilknytning til fritliggende landejendommens eksisterende bebyggelsesarealer, så mølle og bygninger opfattes som en samlet helhed.
65. Husstandsmøller skal opstilles, så de ikke forstyrrer

oplevelsen af kirker, fredede bygninger, fortidsminder og kulturhistoriske anlæg samt områder med særlige landskabsinteresser.

66. Husstandsmøller må ikke opstilles i naturområder. Ved opstilling i områder til potentiel ny natur skal der vælges en placering, der ikke hindrer ny natur.
67. Husstandsvindmøller skal som udgangspunkt placeres mindst 100 meter fra nabobeboelser og 250 meter fra samlet bebyggelse, herunder by- og landzonebyers fremtidige bolig- og institutionsområder fastlagt i kommuneplanen. Afstandskravene er vejledende og skal blandt andet varetage støjhensyn.
68. En vindmølle må ikke opstilles nærmere en statsvej eller jernbane end 1,0 gange møllens totalhøjde (forbudszone).
69. Ønskes en vindmølle opstillet i en afstand fra en statsvej eller jernbane på mellem 1,0-1,7 gange møllens totalhøjde, skal Vejdirektoratet have mulighed for at udtale sig vedr. placeringen (sikkerhedszone).
70. Ønskes en vindmølle opstillet i en afstand fra gastransmissionsledning på to gange møllens totalhøjde, skal Energinet have mulighed for at udtale sig.

Husstands- og småmøller i byzone

71. I byernes boligområder, blandede bolig- og erhvervsområder, centerområder og områder udlagt til rekreative formål kan der ikke opstilles husstandsvindmøller og småmøller. Dette gælder også i sommerhusområder og i landsbyerne.
72. I nye boligområder kan der i forbindelse med lokalplanlægningen optages bestemmelser om etablering af småmøller.
73. I erhvervsområder og områder til tekniske anlæg kan der opstilles husstandsmøller, herunder mini- og mikromøller, når der er mindst fire x møllens totalhøjde til boligområder, blandede bolig- og erhvervsområder, centerområder og områder udlagt til rekreative formål, herunder sommerhusområder.
74. I områder til offentlige formål der ikke er udlagt eller anvendes til støjfølsomme formål, kan der opstilles mini- og

mikromøller, når der er mindst fire x møllens totalhøjde til boligområder, blandede bolig- og erhvervsområder, centerområder og områder udlagt til rekreative formål, herunder sommerhusområder.

75. En vindmølle må ikke opstilles nærmere en statsvej eller jernbane end 1,0 gange møllens totalhøjde (forbudszone).
76. Ønskes en vindmølle opstillet i en afstand fra en statsvej eller jernbane på mellem 1,0-1,7 gange møllens totalhøjde, skal Vejdirektoratet have mulighed for at udtale sig vedr. placeringen (sikkerhedszone).

Danmark er et landbrugsland med en meget stor husdyrproduktion i forhold til sin størrelse. Det betyder, at der også produceres store mængder husdyrgødning, som skal håndteres og anvendes miljømæssigt forsvarligt. Her kan et biogasanlæg gøre en stor forskel.

Ud over at den afgassede husdyrgødning kan håndteres lokalt og giver en miljø- og landbrugsmæssig gevinst, kan biogasanlæg bidrage med miljørigtig energi i form af varme og naturgas.

Almindeligvis forstår man ved et fælles biogasanlæg, at mere end én husdyrbesætning leverer gødning til anlægget, og at dette typisk ikke er placeret på en gård. I modsætning er et gårdbiogasanlæg normalt placeret på et husdyrbrug, hvor der kan modtages husdyrgødning fra alle gårde indenfor én bedrift.

Fælles biogasanlæg

Hovedsigtet er, at der i kommuneplanlægningen sikres lokaliseringmuligheder for større fælles biogasanlæg til behandling af husdyrgødning fra flere jordbrugsbedrifter. Det forudsættes, at større fælles biogasanlæg for langt størstedelen vil være anlæg, der behandler 200 tons husdyrgødning eller derover pr. døgn. På et gårdanlæg anvendes den producerede energi typisk i husdyrproduktionen og til opvarmning. Energi fra et fælles biogasanlæg anvendes til varmforsyning og strøm og kan erstatte naturgas, halm med mere.

Husdyrtætheden og dermed tilstedeværelsen af gylle er lav i Faxe Kommune. Derfor giver de eksisterende

husdyrproduktioner ikke grundlag for at planlægge for fælles biogasanlæg i kommunen.

Fælles biogasanlæg er klassificeret som miljøklasse 7, hvilket indebærer en anbefalet minimumsafstand på 500 meter til nærmeste boliger med henblik på at reducere gener fra den forøgede lastbilkørsel og for at mindske risikoen for lugtgener for så mange som muligt. Biogasanlægget forventes at ville bestå af et modtagesystem for biomasse, lagertanke, et system til behandling af biomassen og et gasbehandlingssystem. Modtageanlægget vil bestå af en modtagehal, hvor biomassen aflæsses.

Desuden skal der udarbejdes en lokalplan, der fastsætter krav til selve byggeriet, beplantning med videre. Biogasanlæg er omfattet af miljøbeskyttelsesloven og anlæg med en kapacitet over 30 tons biomasse pr. døgn kræver en miljøgodkendelse fra kommunen. Store biogasanlæg kan være omfattet af risikobekendtgørelsen. Gennem disse plan- og godkendelsesprocesser skal der arbejdes videre med anlæggets konkrete placering, arkitektur og indpasning i landskabet og grundvandsinteresser.

Gårdbiogasanlæg

Der kan etableres mindre biogasanlæg på de enkelte gårde, der også kan modtage gylle fra andre gårde. Ligesom med fælles biogasanlæg, skal gårdanlæggene også leve op til en række krav i miljølovgivningen.



RETNINGSLINJER - BIOGASANLÆG

1. Der er ikke udpeget placeringer til fælles biogasanlæg (over 200 ton/døgn) i Faxe Kommune. Fælles biogasanlæg kan etableres efter lokalplanlægning og tillæg til kommuneplanen, hvis de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske forhold samt naboforhold efter en konkret vurdering er velegnede
2. Fælles biogasanlæg skal placeres nær større vejinfrastruktur.
3. Fælles biogasanlæg kan ikke placeres tættere end 500 meter på nærmeste bolig.
4. Gårdanlæg, der betjener 1 – 3 ejendomme, kan etableres med landzonetilladelse eller eventuelt lokalplan, hvis de landskabelige, miljømæssige, naturmæssige og kulturhistoriske forhold samt nabo- og trafikforhold efter en konkret vurdering er velegnede.
5. I områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplande til almene vandværker skal foretages en vurdering af hensynet til grundvandet.

Faxe Kommune gennemskæres af forsyningsledninger og elmaster, der både skal sikre kommunens egen forsyning og forsyningen på tværs af landegrænser. Vores kommuneplan skal indeholde retningslinjer for, hvordan der bedst tages vare på denne type infrastruktur og hvordan ny infrastruktur vil skulle placeres.

Højspændingsnettet

I forbindelse med etableringen af Kriegers Flak Havmølleparken, er der etableret to nedgravede 400 kV ledninger som krydser gennem kommunen nord for Store Torøje, nordøst for Karise og umiddelbart øst for Store Linde.

For at kunne transportere den voksende mængde strøm fra de nye solceller og vindmøller, er Energinet i gang med at bygge en ny højspændingsstation på 132 kV øst for Haslev. Derudover bygger Cerius en ny 50 kV højspændingsstation tæt på Energinets station, så strømmen kan transporteres både til og fra det lokale net og det nationale elnet.

Alle nye 400 kV forbindelser bør anlægges som kabler i jorden i takt med at udviklingen i forsynings-sikkerhed, teknologi og samfundsøkonomi gør det muligt.

Udbygning af højspændingsnettet

Som led i den grønne omstilling er der behov for at udbygge eltransmissionsnettet på tværs af landet og opgradere og udskifte eksisterende anlæg. I Faxe Kommune har Energinet som følge heraf sat gang i projekter, som både inkluderer:

- Etablering af et nyt dobbeltrettet kabelsystem i

jorden fra Haslev til Spanager (Køge Kommune).

- Nedtagning af luftledninger mellem Haslev og Fensmark (Næstved Kommune)
- Kabelanlæg fra den nye højspændingsstation øst for Haslev til Vordingborg.
- Etablering af et nyt 400 kV kabelanlæg mellem Ringsbjerg (Køge Kommune) og Vordingborg.

Nærmere beskrivelser af de enkelte projekter kan findes på Energinets hjemmeside. Ovennævnte projekter sker som udgangspunkt med staten som myndighed, men kommunen vil arbejde for at kommunale interesser, så vidt det er muligt, indarbejdes i den videre statslige planlægning.

Sikkerhedsafstande

Langs lednings- og kabelanlæg er der generelt tinglyst en deklaration om, at der ikke kan etableres anlæg af nogen art, herunder beplantning, uden en dispensation. Deklarationsarealet administreres meget restriktivt. Det betyder, at dispensationer kun må gives i helt særlige tilfælde.

Omkring elanlæg i kommunen findes en opmærksomhedszone fastsat af Energinet. Hvis der påtænkes ny planlægning inden for zonen, skal Energinet kontaktes med henblik på at vurdere eventuelle arealkonflikter omkring anlægget.

Naturgas

Områder med naturgasledninger vil også kunne bruges til andre trafik- og ledningsformål. Det skal dog i hvert enkelt tilfælde forhandles med Energinet og med kommunen.

På hver side af ledningerne er der udlagt en sikker-

hedszone, hvor der ikke må opføres bygninger til ophold for mennesker. Sikkerhedszonen kan variere i bredde fra 5-20 meter.

Derudover har naturgasledninger servitútbælter og risikozoner. Inden for disse må du ikke udføre arbejde uden ledningsoplysninger og en tilladelse fra gasselskabet.

Baltic Pipe

Energinet og det polske Gazsystems har etableret Baltic Pipe. Det er en rørføring, som transporterer naturgas fra norske gasfelter i Nordsøen til Polen. Etableringen betyder, at der er langs rørføringen er udlagt en 200-meter zone på hver side af ledningen, hvor der ikke uden en konkret vurdering kan planlægges ny bebyggelse eller ændret areal-anvendelse.

Udover ledningen er der etableret en linjeventilstation umiddelbart syd for Store Elmue.

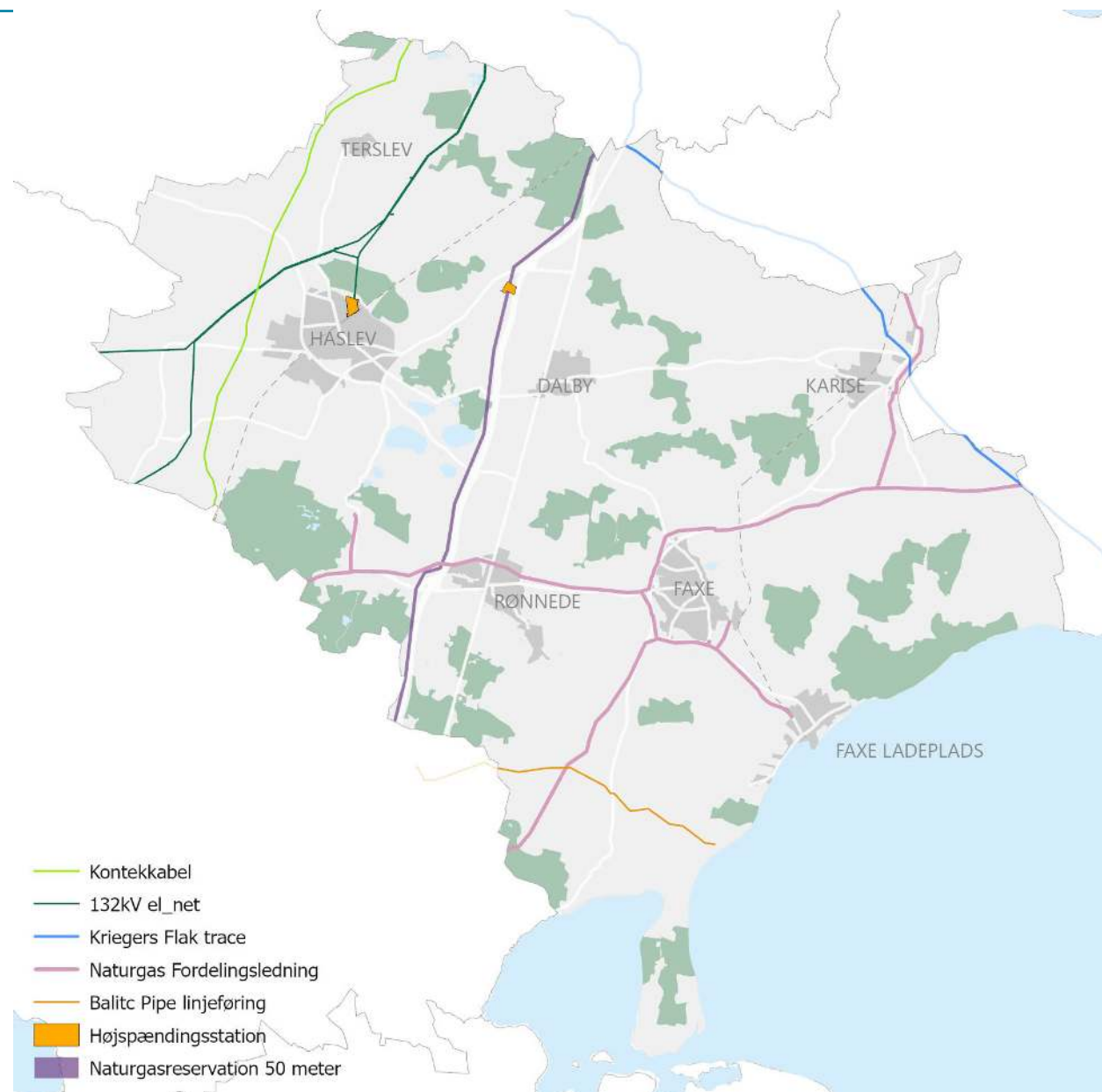


Evida A/S ejer og driver et fordelingsnet til naturgas på følgende strækninger:

- Fensmark-Vester Egede-Rønnede
- Vester Egede-Haslev
- Rønnede-Faxe
- Faxe-St. Heddinge
- Faxe-Faxe Ladeplads
- Tågerup-Karise
- Faxe-Tappernøje-Ørslev-Vordingborg
- Hårlev-Karise

RETNINGSLINJER - HØJSPÆNDINGS- OG NATURGASNETTET

1. Længs eksisterende højspænding luft- og jordkabler til eltransmission og højspændingsstationer er der udlagt observationszoner fastsat af Energinet. Indenfor disse zoner må der kun udlægges arealer til bebyggelse, anlæg eller skov såfremt der er redegjort for, at arealudlægget ikke vil have konsekvenser for elforsyningen og Energinet har haft mulighed for at udtale sig.
2. Høje elektrisk ledende objekter nær Eltransmissions jordkabelanlæg, bør ikke placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til jordkabler, uden foranstaltninger for beskyttelse mod spændingsstigning i jorden.
3. Høje objekter nær Eltransmissions luftledningsanlæg, bør som minimum placeres i en afstand på objektets fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget.
4. Længs eksisterende gasledninger er der udlagt en observationszone af Energinet. Indenfor denne zone må der ikke tillades aktiviteter der kan true forsyningssikkerheden og Energinet skal have mulighed for at udtale sig.
5. 132 kV ledningsanlæg kan etableres som luftledninger, hvor det kan ske uden væsentlige konsekvenser i forhold til bymæssig bebyggelse eller væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige interesser.
6. Nye ledningsanlæg lægges i jord.
7. Der reserveres areal til en hovedtransmissionsledning for naturgas mellem Køge og Rødbyhavn, jævnfør Miljøministeriets cirkulære af 2. august 1979. Arealet omfatter et bælte på 50 meter - på enkelte nærmere angivne strækninger indskrænket til 25 meter. Arealet må ikke udnyttes til bolig- eller erhvervsformål eller til rekreative anlæg.



Byrådets vision for Faxe Kommune er, at vi skal tilbyde vores borgere og virksomheder en stærk digital infrastruktur, som giver bedre muligheder for iværksætterier og små virksomheder, der starter op uden for de store byer. Det er samtidig med til at fremme bosætning og understøtter tidens udvikling med flere hjemmearbejdspladser, og det gør, at borgerne ikke nødvendigvis behøver pendle til og fra job hver dag.

En stærk digital infrastruktur er derfor essentiel i denne sammenhæng, og forbrugernes forventning til hurtig responstid og levering af internetforbindelser er høj. Vi ønsker at kunne tilbyde hurtig og stabil internet- og mobildækning ikke kun i byerne, men i hele kommunen. Derfor er vores mobildækning blevet undersøgt helt ned til den mindste grusvej i kommunen, og vi har nu et detaljeret overblik over, hvor der er dækning og vigtigst af alt: hvor der er ringere dækning.

Områderne kan ses på kortet under ”Retningslinjer”. Der er taget udgangspunkt i den aktuelle mobile dækningskort i områderne i 2020, og derfor viser kortet kun 4G-dækning. Udpegningerne er vores bedste skøn for, hvor telemaster eventuelt kan opstilles og bedst placeres de enkelte steder. Overordnet skal master i landzonen placeres i forbindelse med eksisterende byggeri – gerne i tilknytning til landsbyer. Det er et tungtvejende princip, at master placeres i tilknytning til bebyggelse, så de skæmmer landskabet mindst muligt. I tvivlstilfælde skal der udarbejdes en visualisering. Masteloven siger, at antennemaster skal stå til rådighed for relevante operatører uanset ejer.

Ansøgninger om opstilling af antennemaster tættere end 500 meter fra kysten skal godkendes af den relevante myndighed. I områder hvor der er overordnede radiokædeforbindelser, eller hvor maritime radioanlæg er placeret, vil tilladelse til opstilling af antennemaster bero på en konkret vurdering af, om antennemasten kan forstyrre forbindelsen. Antennemaster må ikke opstilles, så de udgør en risiko for flyvepladser eller medfører gener for de radionavigationsanlæg, der betjener luftfarten.

Der er i øvrigt udarbejdet et sæt fælles retningslinjer for Digital Infrastruktur for alle kommunerne i Region Sjælland. Vi ønsker at fastholde og udvikle en god og konstruktiv dialog med telebranchen, så den kommunale sagsbehandling opleves smidig og imødekommende.



Hastigheden angiver den teknisk mulige hastighed. Ved teknisk mulige hastighed forstås den hastighed, som infrastrukturen kan levere. Det er ikke nødvendigvis en hastighed, man kan købe. Hastigheden er i enkelte tilfælde angivet med henholdsvis download (hente ned fra internettet) og upload (indlæse data på internettet), for eksempel minimum 2/0,5

Kilde: Region Sjællands digitaliseringsstrategi

DÆKNING		
TEKNOLOGI Område	Region Sjælland	Faxe Kommune
Kobernet (xDSL)	79%	88%
Kabel-TV	53%	37%
Fast-trådløs	24%	10%
Fiber	94%	97%
Mobilt bredbånd	100%	100%
MOBILT BREDBÅND	100%	100%

FASTNET BREDBÅND - HASTIGHED

OMRÅDE	Region Sjælland	Faxe Kommune
Minimum 10/1 Mbit/s download/upload	99%	99%
Minimum 30/5 Mbit/s download/upload	99%	99%
Minimum 100/30 Mbit/s download/upload	98%	98%
Minimum 500/500 Mbit/s download/upload	96%	97%
Minimum 1/1 Gbit/s download/upload	94%	96%
Minimum 5 Mbit/s download	99%	99%
Minimum 30 Mbit/s download	99%	99%
Minimum 50 Mbit/s download	99%	99%
Minimum 100 Mbit/s download	98%	98%
Minimum 1 Gbit/s download	97%	98%

Kilde: www.TjekDitNet.dk

RETNINGSLINJER - TELEMASTER

1. I område A, skal telemaster forsøges placeret i nærhed til bymæssig bebyggelse, eksempelvis områdets landsbyer. Undtagelsesvist kan master placeres op ad skovbrynde steder, hvor skovbrynet ikke udgør et bevaringsværdigt landskabsэлемент. Det skal sandsynliggøres, at der ikke vil være behov for tilsvarende master i nærområdet.
2. I område B skal telemaster forsøges placeret i nærheden af bymæssig bebyggelse eksempelvis områdets landsbyer. Der skal tages særligt hensyn til, at masten ikke placeres i indsigtslinjer til områdets kirker.
3. I område C skal master forsøges placeret i tilknytning til eksisterende dominerende beplantning. Der skal tages særligt hensyn til, at masten ikke placeres i indsigtslinje til Freerslev Kirke.
4. I område D skal telemaster forsøges placeret i nærhed til bymæssig bebyggelse. Master skal som udgangspunkt ikke stå højt i terrænet eller uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.
5. Nye telemaster skal som udgangspunkt placeres inden for, eller i tilknytning til, bymæssig bebyggelse og må kun opsættes, hvor væsentlige kulturmiljømæssige og landskabelige hensyn ikke tilsidesættes, herunder til fredede arealer og bygninger.
6. Nyt sendeudstyr til mobiltelefoni og dataoverførsel skal under hensyntagen til de tekniske krav så vidt muligt placeres på eksisterende master, i høje bygninger eller på andre egnede konstruktioner med henblik på at begrænse det samlede antal af master, særligt i det åbne land.
7. Nødvendige telemaster i det åbne land skal under hensyntagen til de tekniske krav så vidt muligt generelt placeres i umiddelbar tilknytning til store bygninger, tekniske anlæg eller større sammenhængende trævækst, levende hegn eller lignende så de ikke fremtræder som selvstændige, fritstående elementer i landskabet, og i øvrigt således, at væsentlige landskabelige, natur- og

kulturmiljømæssige hensyn ikke tilsidesættes.



Vi ønsker at bidrage til at minimere affald ved at arbejde for, at ressourcerne i affaldet udnyttes gennem øget genanvendelse. Samtidig ønsker vi at arbejde for at hindre, at miljøbelastende stoffer ender i naturen. Vores affaldsplan indeholder en lang række målsætninger og initiativer til at opnå dette. Faxe Kommune samarbejder med Faxe Forsyning samt AffaldPlus og deres ejerkommuner om håndtering af affald.

Affald

AffaldPlus har et forbrændingsanlæg i Næstved. Deponering af affald fra Faxe Kommune foregår på Faxe Miljøanlæg. Ud over deponeringsaktiviteten foregår der en række aktiviteter på Faxe Miljøanlæg såsom mellemlagring af brændbart affald.

Der er følgende kommunale genbrugspladser:

Genbrugspladser (AffaldPlus)

Rønnede Genbrugsplads på Industrivej 22, Rønnede,
Haslev Genbrugsplads på Norgesgade 2B, Haslev

Haveaffaldspladser (AffaldPlus)

Rønnede Haveaffaldsplads, Industrivej 22, Rønnede
Haslev Haveaffaldsplads, Norgesgade 6-8, Haslev
Karise Haveaffaldsplads, Dalbyvej 6, Karise
Faxe Haveaffaldsplads, Præstøvej 105 A, Faxe.

Private virksomheder der modtager affald

Haslev Autoophug, Skuderløse Indelukke 10, Haslev
Prince Eksport, Sverigesgade 14, Haslev,
DK Miljø, Industrivej 46 Rønnede,
Rønnede Miljøcenter Industrivej 32, 4683 Rønnede.

Sortering af affald

Husstande i Faxe Kommune sorterer deres affald i disse typer: restaffald, madaffald, papir, pap, metal, glas, hård og blød plast, farligt affald, mad/drikkekar- toner samt tekstil.

Indsamlingen af affald fra husstande foretages af Faxe Forsyning.

Brug af uforurenet jord i landskabet

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder opstår der ofte et overskud af jord, som skal flyttes. Vi ople-

ver øget byggeaktivitet i disse år og dermed et øget behov for at komme af med overskudsjord.

Overskudsjord genbruges ofte til jordforbedring på landbrugsarealer. Det skal dog dokumenteres, at der udelukkende er tale om jordforbedring og ikke jorddeponi. Herudover er der en række beskyttede områder hvor jordtilførsel ikke er tilladt.

Overskudsjord der bruges til støj- og jordvolde kan sløre landskabsoplevelsen i det åbne land, og kan



Karise renseanlæg. Foto: Faxe Forsyning

virke sløvende på bilister på grund af ensformigheden. Derfor giver vi som udgangspunkt ikke tilladelse til støj- og jordvolde på enkeltejendomme. Generelt skal jord, der graves op, planeres ud på samme grund.

Områdeklassificering af jord

Et område der efter jordforureningsloven er områdeklassificeret regnes for lettere forurenet. Den lettere forurening findes især i byerne og stammer fra længere tids forurening fra flere kilder som trafik og industri.

Hver gang vi inddrager nye arealer i byzoner, skal vi vurdere, om de skal være omfattet af områdeklassificeringen. Jord i byzone regnes altid som lettere forurenet. Når vi inddrager nye områder i byzonen, vurderer vi områdeklassificeringen ud fra følgende retningslinjer:

- Tidligere landbrugsarealer som inddrages i byzonen er ren jord, og skal ikke indgå i områdeklassificeringen. Hvis andet taler for det, kan de ud fra en konkret vurdering indgå.
- For områder, der inddrages til byzone og som tidligere har været beboelse eller erhverv er det en konkret vurdering der afgør, om de skal medtages i områdeklassificeringen.

Spildevand

Faxe Forsyning varetager driften af den offentlige vand- og spildevandsforsyning i Faxe Kommune. Selskabet forsyner Haslev og omegn med drikkevand fra to vandværker i Haslev og renser spildevand i de kloakerede områder i hele kommunen fra fem renseanlæg i Faxe, Karise, Dalby, Rønnede og Haslev.

Den anbefalede mindsteafstand på 100 meter mellem åbne offentlige spildevandsanlæg og boliger med mere er skønsmæssigt fastsat. Formålet er dels

at undgå lugtgener, dels at undgå, at spildevandsanlæg efterfølgende pålægges lugtbegrænsende foranstaltninger.

En vigtig ting i forbindelse med spildevand er, at vi i dag stiller krav til udlignings-/fældningsbassiner for regnvand, inden det ledes videre - ofte til vandløb. Der findes stadig en hel del overløbsbygværker og regnvandsudledninger, der går direkte ud i vandløb uden først at passere et bassin. Det skal vi tage højde for for eksempel ved udstykninger til nye boliger. Området er grundigt beskrevet i kommunens spildevandsplan.

Rekreativt brug af regnvand

Mere vand skal håndteres lokalt, for at undgå at vores kloaker overbelastes i perioder med flere og voldsommere regnskyl.

Derfor arbejder Faxe Forsyning med at etablere regnvandsbassiner i kommunens byer. Et regnvandsbassin opsamler og renser regnvand, således at regnvand og spildevand ikke blandes sammen. Ved skybrud ledes regnvand til bassinet, som dermed afhjælper mod overbelastning af kloakker under skybrud. Udover at tilbageholde regnvand også bassinerne også bruges rekreativt.

Vi samarbejder løbende med Faxe Forsyning om, hvordan regnvandsløsninger kan udformes, når der planlægges nye byområder.



Du skal altid kontakte os, hvis du planlægger at få kørt jord til din ejendom. Man må ikke udlægge jord, der laver væsentlige ændringer i det bestående miljø eller ændrer ved arealanvendelsen uden tilladelse.

Man må altså ikke bare flytte jord fra områder, der er forurenet, kortlagt som forurenet, fra offentlige vejarealer og områder, der er klassificeret som lettere forurenet uden at anmelde det til kommunen. Der skal også tages prøver, der viser om jorden er forurenet.

Anlæg, hvor jord håndteres som affald, kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

RETNINGSLINJER - AFFALD, JORD OG SPILDEVAND

Affald

1. For at forebygge støj-, støv- og lugtgener fra affaldsanlægs drift samt fra til- og frakørsel udlægges en beskyttelseszone omkring eksisterende og nye affaldsanlæg. Denne zone må ikke benyttes til forureningsfølsom anvendelse (for eksempel boligområder eller sommerhusområder). Følgende afstandskrav skal derfor respekteres, medmindre det kan godtgøres, at der ikke er gener forbundet ved en kortere afstand mellem affaldsanlægget og den forureningsfølsomme arealanvendelse:

500 meter til:

Deponeringsanlæg

Biogasanlæg

Regionale komposteringsanlæg

Permanente nedknusningsanlæg

Nedknusningsanlæg, shredderianlæg og lignende

Bilophugning

300 meter til:

Komposteringsanlæg for haveaffald

Komposteringsanlæg for andet end haveaffald

150 meter til:

Affaldsforbrændingsanlæg

Slamforbrændingsanlæg

Affaldssortering

Andre affaldsbehandlingsanlæg

100 meter til:

Slammineraliseringsanlæg

Genbrugspladser

Jord

2. Behovet for at flytte jord skal begrænses ved at forsøge at opnå jordbalance ved konkrete projekter og anlæg.

3. Ved indbygning af jord i forbindelse med genanvendelse, skal der tages særligt hensyn til landskabet (de bevarelsesværdige landskaber, geologiske interesseområder samt særligt interessante generelle landskabsformer/geomorfologiske terrænformer) eller hvor det vil være i strid med andre planlægningshensyn (lavbundsarealer, vådområder, naturbeskyttelsesområder, internationale naturbeskyttelsesområder, områder inden for Grønt Danmarkskort.)
4. Såfremt der gives enkelte tilladelser til støjvolde, stilles der, som udgangspunkt, krav til dokumentation af nødvendighed/nyttiggørelse samt krav om tilplantning. Støjvolde vil ikke blive tilladt større end absolut nødvendigt for at mindske påvirkningen af det omgivende landskab.
5. Jord der skal placeres på udyrkede arealer eller på landbrugsjord, skal, med mindre andet specifikt tillades, overholde kravene til klasse 0 og må ikke indeholde affald. Hvis der ved modtagelse af jorden observeres indhold af affald, må jorden ikke anvendes i terrænregulering.
6. Forurenet jord må ikke placeres i områder med oversvømmelsesrisiko uden en konkret vurdering af miljørisikoen herved.
7. Ved klimatilpasningsprojekter må der ikke ledes ekstra regnvand til forurenede arealer, hvor der er risiko for nedsivning af miljøfremmede stoffer til grundvandet medmindre der foretages afværgeforanstaltninger mod nedsivning.

Spildevand

8. Offentlige spildevandsanlæg skal placeres hensigtsmæssigt i landskabet, og de skal indrettes, så man opnår den bedst mulige rensning af spildevandet inden det udledes til vandmiljøet.

9. Lugtgener fra offentlige spildevandsanlæg, pumpebrønde med videre skal begrænses mest muligt.
10. Afstanden fra åbne offentlige spildevandsanlæg til blandt andet boliger og andre aktiviteter, som kan berøres af lugtgener, bør så vidt muligt være over 100 meter.
11. Afstanden fra åbne offentlige spildevandsanlæg til vandværkers luftindtag bør være over 300 meter på grund af den luftbårne spredning af vira og bakterier fra spildevandsanlæggene.
12. Afstanden fra offentlige spildevandsanlæg til borer for almen vandforsyning bør være mindst 150 meter.

Støj er vigtigt at have med, når vi skal planlægge nye aktiviteter. Særligt nye boliger, områder til rekreative formål og offentlige formål som plejehjem, er alle aktiviteter hvor støj skal undgås.

For at vi bedst muligt kan sikre områder mod støj har vi i denne kommuneplan udpeget støjkonsekvenszoner. Det er zoner omkring kendte støjende anlæg, hvor støjniveauet forventes at være så højt, at vi ikke vil planlægge blandt andet boliger.

Indretning af ekstra boliger på for eksempel landbrugsejendomme skal derfor undgås. Vi har udpeget støjkonsekvenszoner omkring støjende fritidsaktiviteter som motocrossbaner, skydeklubber, flyveklubber og faldskærmsklubber, vindmøller og trafik anlæg (større veje og jernbanen Lille Syd).

For kommunale veje er der fastsat en zone på enten 50 eller 75 meter, alt efter trafikbelastningen. For motorvejen og Lille Syd banen er der fastsat zoner på baggrund af støjberegninger. Støjkonsekvenszonen for nogle fritidsanlæg bygger ligeledes på støjberegninger, mens der for andre anlæg er fastsat en vejledende zone på 500 meter. Med nye støjberegningsmetoder skal vi være særligt opmærksomme, når vi planlægger nær støjende aktiviteter.

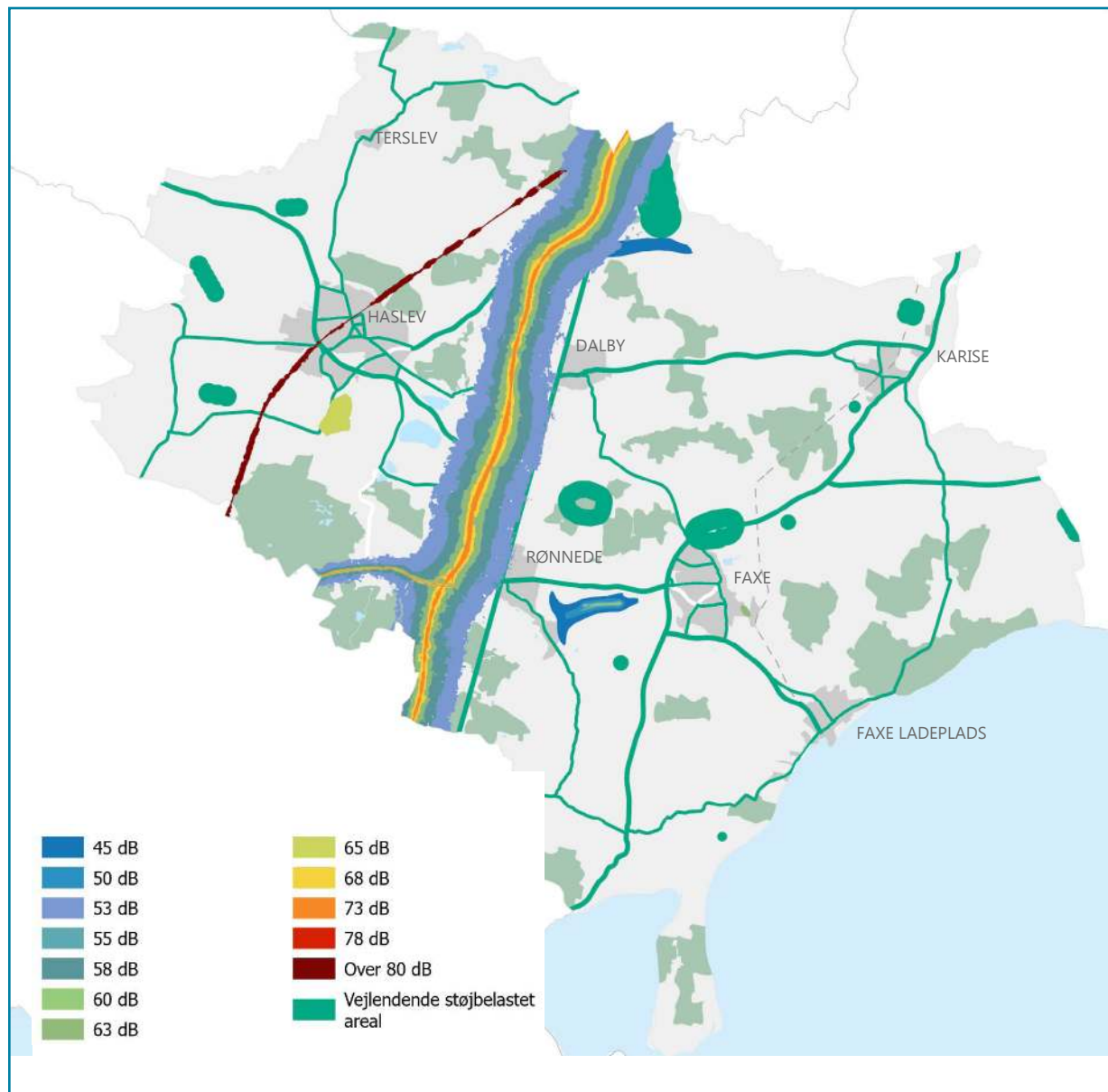
Zonerne indebærer, at støjfølsom arealanvendelse ikke kan placeres inden for dokumenterede støjkonsekvensområder, mens de eventuelt kan placeres inden for vejledende støjzoner, hvis de vejledende støjkrav kan overholdes.



RETNINGSLINJER - STØJ

Generelt

1. Indenfor områder som er støjbelastede må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse, medmindre der laves en lokalplan og forbyggende foranstaltninger, som sikrer at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.
2. Støjende fritidsanlæg skal som hovedregel søges placeret i allerede støjbelastede områder, eksempelvis i nærheden af erhvervsområder eller stærkt trafikerede veje.
3. Nye støjende fritidsaktiviteter må ikke placeres i nærheden af støjfølsomme områder.
4. Ved ønsker om udlæg af arealer til støjende rekreative formål som for eksempel motocrossbaner og skydebaner, skal varetagelsen af støjbeskyttelseshensyn i forhold til boliger, rekreative aktiviteter og naturbeskyttelsesinteresser tillægges afgørende betydning ved afvejningen af interesser.



Drikkevand i Faxe Kommune er, som i resten af landet, baseret på rent grundvand. Grundvandet har så god en kvalitet, at det overordnet kan forsyne kommunens borgere og erhverv med kun en simpel vandbehandling. Det er meget vigtigt, at vi beskytter grundvandet i Faxe Kommune, så vi kan fortsætte med at levere rent drikkevand.

For at sikre hensyn til grundvandet har vi i 2020 fået udarbejdet en grundvandredegørelse. Redegørelsen giver et overblik over drikkevandsinteresserne og deres sårbarhed i Faxe Kommune.

Redegørelsen indgår som en vigtig forudsætning for vores kommuneplanlægning og den afvejning vi foretager, når vi udlægger nye arealer til aktiviteter, som medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Områder med særlige drikkevandsinteresser

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) skal bidrage til at sikre Danmarks nuværende og fremtidige drikkevandsbehov.

I Faxe Kommune er lidt over 76 procent af vores areal udpeget som OSD. I de områder er der godt 104 hektar ikke-udnyttede erhvervsområder.

Er der ønske om at placere en grundvandstruende aktivitet i OSD, skal der udarbejdes en supplerende grundvandsreddegørelse.

Sårbare områder

Sårbare områder er Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og Indsatsområder i forhold til nitrat (IO). Staten udpeger nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og indsatsområder (IO). I alt

er der udpeget 92,8 km² NFI og 76,2 km² IO i Faxe Kommune. IO er områder, hvor en særlig indsats er nødvendig for at opretholde en god grundvandskvalitet. Vi skal udarbejde indsatsplaner for de 76,2 km² IO.

Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)

BNBO er det areal, hvor vandet kan strømme til en vandværksboring inden for cirka et år. I alt er der udpeget 199 hektar BNBO i Faxe Kommune for 54 vandværksboringer. Størrelsen af områderne varierer fra 0,3 til 9,5 hektar. Faxe Kommune skal vurdere BNBOernes sårbarhed over for forurening med pesticider og medvirke til beskyttelse i sårbare BNBO'er - typisk gennem aftaler med lodsejere om pesticidfri dyrkning.

Grundvand og naturen

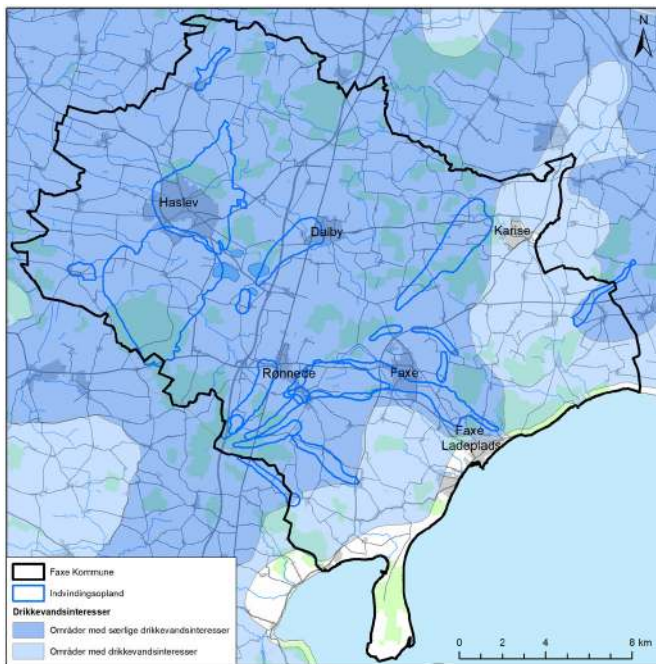
Det er ikke kun som drikkevand, at rent og meget grundvand er vigtigt. Det er det også for mange naturtyper. Søer, vandløb og moser er afhængige af, at få tilført grundvand, da de ellers vil tørre ud. Derfor er det også vigtigt at kigge på hvad det betyder for naturen, når der søges om større indvindingstilladelser i området.

Vandindvindinger i kommunen	Antal	Tilladt indvinding pr. år i m ³
Almene vandværker (inkl. Pindsobroværket)	15	4.915.500
Almene distributionsvandværker	4	0
Ikke-almene vandværker (husholdninger, 2-9 husstande)	6	2.000
Mindre enkeltanlæg (husholdninger, 1 husstand)	232	0
Markvanding, sportspladser o. lign. (inklusive 3 havevandingsanlæg)	18	37.600
Erhverv (levnedsmiddelindustri, gartneri, husdyrfarm, institutioner med videre)	35	1.730.130
I alt	310	6.685.230

RETNINGSLINJER - GRUNDVAND

Generelt

1. Tilladelse til nye indvindinger fra de dybe grundvandsmagasiner skal vurderes i forhold til gældende planer samt efter følgende prioritering:
 - a) Befolkningens behov for tilstrækkeligt og rent drikkevand.
 - b) Ingen uacceptabel påvirkning af søer, vandløb og andre naturtyper der er afhængig af grundvand.
 - c) Andre formål herunder vand til virksomhedsprocesser og markvandning.
2. Der gives som udgangspunkt tilladelse til nye indvindinger af grundvand fra de øvre grundvandsmagasiner, hvis det ikke skal bruges til drikkevand.
3. I boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) vil kommunen have fokus på at sikre tilstrækkelig beskyttelse af områderne.
4. I områder med særlige drikkevandsinteresser må den nuværende arealanvendelse ikke ændres til en mere grundvandstruende art uden afbødende foranstaltninger. Aktiviteter, der sikrer en god grundvandskvalitet, bør fremmes. I områder med drikkevandsinteresser skal etablering af anlæg eller aktiviteter, der medfører særlig risiko for grundvandsforurening, så vidt muligt undgås. I områder uden drikkevandsinteresser, kan aktiviteter der udgør en risiko for grundvandsforurening placeres under hensyntagen til gældende lovgivning.



Områder, der er udpeget som områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og de nuværende oplande, hvor almene vandværker indvinder grundvand i Faxe Kommune.





A

APPENDIX - RAMMER



Rammer for lokalplanlægningen indeholder retningslinjer for lokalplanlægning, og de er bindeleddet mellem kommuneplanens overordnede hovedstruktur og den detaljerede planlægning.

Rammerne er opdelt i generelle rammer, som gælder for hele kommunen og specifikke rammer, som gælder for konkrete områder.

De generelle rammer er delt op i:

- Generelle rammer for emner som for eksempel arkitektur og klimatilpasning.
- Generelle rammer for typer af anvendelse som for eksempel boligområder og erhvervsområder.

Rammerne er opbygget efter en landsdækkende standard, som fastsætter en række anvendelseskategorier, der bruges til at afgrænse de enkelte rammeområder.

For de specifikke rammer er hovedanvendelsen fastsat indenfor følgende kategorier:

- B – Boligområde
- BE – Blandet Bolig- og erhvervsområde
- C – Centerområde
- D - Detailhandel
- E – Erhvervsområde
- L - Landområder
- O- Område til offentlige formål
- R – Rekreative områder
- S – Sommerhusområde
- T – Område til tekniske anlæg

Byrådets handlepligt

Efter planlovens § 12 skal byrådet virke for kommuneplanens gennemførelse.

Det betyder, at kommunen skal arbejde for at gennemføre de mål, der er opstillet i kommuneplanen. Det betyder også, at de lokalplaner, der udarbejdes, ikke må stride mod de fastsatte rammer for lokalplanlægning.

Rammerne har også virkning for dagsbehandling og skønmæssige afgørelser i medfør af andre love som for eksempel bygnings- og miljølovgivningen.

Hvis byrådet ønsker at fremme eller muliggøre initiativer, som strider mod kommuneplanens rammer for et område, kræver det, at der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, hvor rammerne ændres eller der laves nye.

Retsvirkninger

Rammebestemmelserne har ikke direkte retsvirkning overfor den enkelte borger eller grundejer. De direkte retsvirkninger indtræder først, når byrådet har vedtaget en lokalplan.

Byrådet har efter planlovens § 12, stk. 3 mulighed for at modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse, når det strider mod kommuneplanens rammer.

Det betyder også, at rammerne fungerer som administrativt redskab til at fremme byrådets intentioner for kommunens udvikling.

Arkitektur

Det skal ved lokalplanlægning sikres, at nybyggeri og forandringer udføres i dimensioner, farver og materialer, der indgår naturligt i omgivelserne og bidrager til en højere arkitektonisk kvalitet.

Ved lokalplanlægning for nye by- og boligområder og for omdannelse og fortætning af eksisterende by- og boligområder, skal det sikres, at området udvikles med en blanding af boligtyper, og/eller at nye boliger bidrager til en varieret boligsammensætning i lokalområdet.

Ved lokalplanlægning for nye større boligområder skal der desuden sikres diversitet indenfor det enkelte lokalplanområde for eksempel i form af opdeling i delområder med forskellige boligtyper eller forskellige krav til materialer eller boligernes udformning.

Bevaringsværdier og bevaringsværdige bygninger

Ved lokalplanlægning skal der foretages en vurdering af eventuelt bevaringsværdige bymiljøer, bebyggelser, beplantninger og landskabstræk med henblik på at fastsætte bestemmelser i lokalplanen til fastholdelse af disse.

Ved udarbejdelse af lokalplaner, skal det sikres:

- At der tages stilling til bevarelse af eksisterende bebyggelse ud fra arkitektoniske og kulturhistoriske træk.
- At bevaringsværdige bygninger sikres mod udvendige bygningsændringer, der ødelægger bygninger-

nes fremtræden og arkitektoniske og kulturhistoriske træk.

- At der tages stilling til bevarelse af eksisterende beplantning, idet udgangspunktet er, at væsentlig beplantning skal bevares.

Bevaringsværdig bebyggelse

For bygninger der er tildelt en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i bevaringsregistreringen (SAVE), Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (www.kulturarv.dk/fbb) gælder:

- At bygningerne ikke må nedrives uden byrådets godkendelse.
- At eventuelle ændringer af eksisterende forhold, herunder bebyggelsesforhold, facadeudformning, vindues- og altanudskiftning, skiltning med mere kun kan ske efter byrådets godkendelse.

Beskyttede sten- og jorddiger

Ved al lokalplanlægning skal den fremtidige beskyttelse af sten- og jorddiger vurderes, da den generelle beskyttelse i museumslovens § 29a ophæves ved lokalplaner, der overfører arealet til by- eller sommerhuszone.

Dog bevares beskyttelsen for de diger, der udgør grænsen mellem landzone og by- og sommerhuszone. Denne vurdering skal fremgå af planen, idet bestemmelser for beskyttelsen er fastlagt i planen. Hensigten med bestemmelsen er at undgå dobbeltadministration, da diger i byzone- og sommerhusområder kan beskyttes gennem lokalplanlægningen.

Hvis lokalplanen forudsætter, at digerne ændres, skal der dispenseres fra beskyttelsen før planens vedtagelse, eller det skal fremgå af planen, at fjernelse og ændring kræver dispensation (fra museumslovens § 29 a, j. stk. 2). Planen kan realiseres, når en eventuel dispensation træder i kraft efter klagefristens udløb.

Boliger generelt

For eksisterende boligområder gælder:

Bygningshøjden må ikke være mere end én etage med udnyttelig tagetage (1 ½ etage) og må ikke være højere end 8,5 meter. Nye boliger i eksisterende boligområder skal afspejle eksisterende bebyggelse.

Ved lokalplanlægning af nye åben-lav boligområder kan der etableres boliger i to etager med en maksimal højde på 8,5 meter, hvis det - ud fra en helhedsvurdering j. stk. 2 Bygningsreglementet og områdets særlige karakter i øvrigt - er muligt.

For **åben-lav boligbebyggelse** (parcelhus, villa, fritliggende enfamilieshus) gælder at der som hovedregel kun kan opføres/indrettes én boligenhed og én beboelsesbygning pr. grund, med mindre andet er fastsat i en lokalplan (for eksempel mulighed for villalejligheder).

- Maksimalt etageantal: 2 - dog 1 ½ i eksisterende boligområder
- Minimum grundstørrelse: 700 m²
- Maksimalt Bygningshøjde: 8,5 m
- Maksimalt Bebyggelsesprocent: 30 %

Definition af etageantal: 1 ½ etage betyder en etage med udnyttelig tagetage.

For **tæt-lav boligbebyggelse** i form af dobbelt-, kæde-, række- og klyngehuse, beboelsesbygninger med en bolig, som er helt eller delvist sammenbygget med en eller flere bygninger af tilsvarende art, gælder:

- Maksimal etageantal: 2
- Minimum grundstørrelse: 250 m² pr. bolig, inklusiv andel i fællesarealer. Vej, stier og parkering kan ikke medregnes i fællesarealerne.
- Maksimal bygningshøjde: 8,5 meter
- Maksimal bebyggelsesprocent for tæt-lav i en etage: 30 %
- Maksimal bebyggelsesprocent for tæt-lav i 1 ½-2 etager: 40 %

Det er kun muligt at etablere dobbelthuse i åben-lav områder, hvis det er nævnt i de specifikke rammer for lokalplanlægning.

I dette tilfælde gælder nedenstående:

- Maksimal etageantal: 1 ½
- Minimum grundstørrelse: 500 m² pr. bolig
- Maksimal bygningshøjde: 8,5 meter
- Maksimal bebyggelsesprocent: 30 %

Definition af etageantal: 1 ½ etage betyder en etage med udnyttelig tagetage.

For **etageboligbebyggelse** - beboelsesbygninger i to eller flere etager delt af en etageadskillelse (vandret lejlighedsskel) - gælder, at lokaler i stueetagen i særlige tilfælde (for eksempel i områder der ikke er udlagt til boligformål) kan indrettes til erhvervsformål, der er foreneligt med et boligområde, som kontor- og servicevirksomhed samt offentlige formål.

Den maksimale bebyggelsesprocent fremgår af de specifikke rammer for lokalplanlægning.

Bymiljøinteresser

Bymiljø er et udtryk, der dækker over den oplevelsesmæssige værdi, som skabes af byens struktur og bygninger. Sådanne værdier findes i vore byer og landsbyer.

Særligt interessante bymiljøer kan betegnes som kulturmiljøer, især hvis en del af bygningerne er bevaringsværdige, hvis området har et ensartet, eventuelt tidstypisk præg, eller på anden måde har stor ”fortællerværdi”.

Byernes kulturmiljøer har også ofte et samspil med landskabet og naturen, og store dele af kulturarven - blandt andet kirkerne og herregårdene - er centrale kendemærker i det åbne land.

Bevaringsværdier

Bymiljøinteresserne kan blandt andet afspejle sig i den lokale byggeskik. Faxe Kommune har en geografisk stor udstrækning, hvorfor man ikke kan tale om en lokal byggeskik for kommunen som helhed.

Om den lokale byggeskik har afgørende betydning for oplevelsen af et område, må derfor vurderes i den enkelte byggesag for at kunne forholde sig til graden af harmoni mellem eksisterende og nyt. Lokal byggeskik kan være udpræget lokal eller med præg udefra, som det typisk ses ved større byggerier i byernes centrale dele.

Ved lokalplanlægning skal der foretages en vurdering af eventuelt bevaringsværdige bymiljøer, bebyggelser, beplantninger og landskabstræk med henblik på at fastsætte bestemmelser i lokalplanen til fastholdelse af disse.

Ved lokalplanlægning kan der fastsættes bestemmelse, om, at bevaringsværdige bygninger og beplantninger ikke må nedrives eller fjernes eller ændres uden byrådets tilladelse. Harmoni imellem bygninger i et gadeforløb og imellem kvarterer skal indarbejdes, hvor det skønnes nødvendigt. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at den enkelte ejendoms reelle udviklingsmulighed afspejles i den byggeret der gives eksempelvis i forbindelse med fastsættelse af bebyggelsesprocent. Se også afsnit om boligområder.

Infrastruktur/trafik

Når der udarbejdes lokalplaner for især vores byområder, skal der sikres en god forsyning med veje og stier. Det skal sikres, at eksisterende og nye boligområder får en indbyrdes sammenhæng enten ved stiforbindelse, vejforbindelse eller begge dele.

Stier

Gennemgående stisystemer og grønne korridorer i eksisterende boligområder, skal videreføres til nye boligområder, så de bliver sammenhængende. Der skal etableres stier, som skaber sikre skoleveje og rekreative forbindelser. Formålet kan være at skabe sikre forbindelser på tværs af byen eller sammenhæng med naturen i tilknytning til eller uden for byen.

Veje

Veje i nye boligområder skal udformes under hensyntagen til den trafik, der skal færdes på dem. Det gælder både i forhold til trafiksikkerhed og fremkommelighed. Vejens linjeføring og tværprofil har betydning for dette.

Det skal overvejes, hvilken hastighedszone man ønsker i det nye boligområde, så vejens udformning understøtter denne. Der skal tages stilling til, om der skal være hastighedsdæpende foranstaltninger og om der skal etableres sikre krydsningsmuligheder.

Indfaldsveje til byerne

Lokalplaner for bebyggelse langs indfaldsvejene til kommunens byer skal fastsætte bestemmelser som sikrer, at dominerende reklamer, skiltning, oplag og hegning med videre undgås langs indfaldsvejene.

Klimatilpasning

Det skal i lokalplanlægningen overvejes, om der med fordel kan arbejdes med lokal nedsivning af overfladevand. Ligeledes skal det overvejes, om der i planlægningen i byområder med fordel kan arbejdes med grønne tage for at anvende vandet lokalt og samtidig reducere risikoen for belastning af kloaksystemet.

Ved lokalplanlægning for nye byområder og omdannelse af eksisterende byområder skal der udarbejdes en regnvandshåndteringsplan, som sikrer vandets vej gennem området og regnvandshåndtering indenfor lokalplanens område.

I lokalplaner for nye områder kan der desuden:

- Stilles krav om foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse, for eksempel krav til sokkelhøjde og forbud mod kældre.
- Installeres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.
- Reserveres arealer til håndtering af regnvand, for eksempel regnvandsbassiner.
- Stilles krav til omfanget af arealer, der må være befæstede, herunder krav om permeabel belægning. Generelt vil der gælde følgende maksimale befæstelsesgrader inklusiv tagflader:
 - Boligområder (åben-lav og tæt-lav) 40 %.
 - Boligområder (etageboliger) 50%.
 - Centerområder og havn 80%.
 - Erhvervsområder 60%.
 - Landsbyer 30%.

I Faxe Kommune er der i dag og i fremtidens klima størst risiko for oversvømmelse fra vandløb og havet. Det fremgår af de specifikke rammer for lokalplanlægning, hvilken form for oversvømmelse der skal afværges.

Oversvømmelse og erosion

Vi planlægger generelt ikke for nye områder der er i risiko for at blive udsat for oversvømmelse og/eller erosion. Det vil fremgå af de specifikke rammer, om et område er udpeget som et risikoområde.

For områder der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion gælder, at det ved lokalplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg og ændret anvendelse altid skal vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion.

Drikkevandsinteresser

Vi har udarbejdet en grundvandsredegørelse, der indgår som en del af vores fremtidige kommune- og lokalplanlægning. Grundvandsredegørelsen er særligt målrettet situationer, hvor der i kommuneplanlægningen ønskes planlagt for arealanvendelse i OSD eller indvindingsoplande, og hvor det skal vurderes, om arealanvendelsen udgør en risiko for forurening af grundvandet.

Fem af de syv byer i Faxe Kommune ligger i områder med særlige drikkevandsinteresser, også kaldet OSD-områder. Kun Faxe Ladeplads og Karise ligger uden for OSD-område. Udlæg af nye byområder skal ske under hensyntagen til områdernes sårbarhed, herunder beliggenheden i forhold til boringsnære beskyttelsesområder.

Overfladevand må nedsives i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men ikke i nitrاتفøl-somme indvindingsområder (NFI) - se også afsnit om vandplaner og drikkevandsområder.

Der må som udgangspunkt ikke planlægges for arealanvendelse, som medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet inden for OSD-områder og indvindingsoplande.

Ved planlægning for anlæg, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, skal hensynene til grundvandsressourcerne tilgodeses, så det overordnede mål om, at drikkevandsforsyningen fortsat kan baseres på uforurennet drikkevand, opfyldes.

Kulturmiljøer

Et kulturmiljø er et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. I 2019 har Faxe Kommune i samarbejde med Arkitektskolen i Aarhus udpeget en række kulturmiljøer. For udpegede kulturmiljøer gælder, at der skal sikres en hensyntagen til de eksisterende områders bebyggelse og strukturer, så historiske spor bevares.

Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bevaringsbestemmelser, som sikrer værdifulde kulturmiljøer og bygninger. Bygninger, som ikke i sig selv er bevaringsværdige, kan også blive omfattet af disse bestemmelser, hvis de understøtter et samlet kulturmiljø. Nyt byggeri og renoveringer i kulturmiljøer skal indpasses i kulturmiljøets integritet/helhedspræg, arkitektur og kulturhistorie.

For udpegede kulturmiljøer gælder:

- At udformning af de fysiske omgivelser i og omkring udpegede kulturmiljøer skal tage afsæt i det kulturhistoriske, karakteristiske og værdifulde ved det enkelte kulturmiljø.
- Markante rumlige træk og historiske elementer skal understreges og fortsat udgøre visuelle højdepunkter i områderne.
- At historiske spor skal bevares, og forandringer

skal udformes med udgangspunkt i det udpegede kulturmiljøes karakter og byggeskik.

- At den stedlige byggetradition og det karakteristiske arkitektoniske udtryk styrkes.

Inden igangsættelse af byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad vil påvirke oplevelsen eller kvaliteten af de udpegede kulturmiljøer, skal der foretages en konkret vurdering af hensynet til de kulturhistoriske interesser gennem en kulturmiljøvurdering.

Hvis man vil etablere dobbelthuse i åben-lav boligområder, skal der først foretages en konkret vurdering med særlig vægt på påvirkning af kulturmiljøet - med mindre dobbelthuse er nævnt i de specifikke rammer for lokalplanlægning.

Kystnære områder

I kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Der skal desuden redegøres for:

- At offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.
- At der ved bygningshøjder over 8,5 meter gives en begrundelse for den større højde.
- Den visuelle påvirkning af omgivelserne.
- Eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

I lokalplaner i de kystnære dele af byzonen skal der, ligesom i kystnærhedszonen generelt, redegøres for, om bebyggelse vil påvirke kysten visuelt. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor, og om nødvendigt laves

en visualisering.

Grønne områder i lokalplanområder generelt

Indenfor lokalplanområder skal der udlægges passende arealer til grønne områder, der både skal tilgodese beboere og brugerne generelt indenfor for eksempel et byområde, en bydel eller bymidte. Der skal som udgangspunkt minimum udlægges 10% af lokalplanområdet til grønne områder, men i forbindelse med udarbejdelse af en enkelte lokalplan tager vi stilling til de faktiske forhold og den endelige størrelse af det grønne område.

Lokalplanlægges der udelukkende for tæt-lav og etagebebyggelse gælder nedenstående generelle ramme.

De grønne områder skal tilgodese behov for rekreative arealer i forhold til lokaliteten, udlæg af sammenhængende stiarealer der forbinder lokalplanområdet med omkringliggende arealer, samt udlæg af areal til håndtering af overfladevand ved ekstreme regnhændelser.

Vær opmærksom på at regnvandsbassiner ikke kan indgå i en beregning af arealer udlagt til grønne områder, ligesom parkeringsanlæg heller ikke regnes med som grønt område. Det skal tilstræbes at grønne områder har et stort naturindhold og indeholder en bred variation af hjemmehørende urter, buske og træer. De mere specifikke krav vil fremgå af den enkelte lokalplan.

Lege- og opholdsarealer til tæt-lav og etagebebyggelse

I lokalplaner for tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse gælder det, at der skal udlægges lege- og opholdsarealer svarende til minimum 10% af lokalplanområdet, og hvor der kan indgå arealer, der indregnes som en del af udstykningen til den enkelte bolig.

Vær opmærksom på at veje, adgangsstier til boliger,

parkeringsarealer og arealer til tekniske anlæg (inklusive regnvandsbassiner) ikke kan indregnes i arealer udlagt til lege- og opholdsarealer.

Opholds- og legearealer skal være af en god kvalitet med mulighed for attraktive opholdspladser på arealer, der har sol i eftermiddagstimerne i sommerhalvåret, og er af en halvprivat karakter. De primære fælles opholdsarealer i denne type bebyggelse skal samtidig være regulære arealer friholdt for oplag, affaldsstationer, cykelparkering og lignende. Det er vigtigt, at arealerne kan fungere som gode mødesteder og legearealer for beboerne.

Derudover gælder det, at de grønne områder også skal have sammenhængende stiarealer, der forbinder lokalplanområdet med omkringliggende arealer, samt sikre udlæg af areal til håndtering af overfladevand ved ekstreme regnhændelser. Det skal tilstræbes, at grønne områder har et stort naturindhold og indeholder en bred variation af hjemmehørende urter, buske og træer. De mere specifikke krav vil fremgå af den enkelte lokalplan.

Lege- og opholdsarealer ved indretning af boliger i eksisterende bygninger

Når der etableres nye boliger i områder, der allerede er bebygget, for eksempel ved omdannelse af bygningsmasse i bymidten, eller ved omdannelse af erhvervsarealer, så skal der udlægges opholds- og legearealer efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

I områder som er udlagt til centerformål eller erhvervsformål, skal der udlægges opholdsarealer til beboere og ansatte efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde. I byer med tæt bebyggelse kan der eksempelvis etableres fælles opholdsarealer i form af tagterrasse, altaner, indre gårdrum eller andet.

Parkering

Som hovedregel er det grundejerens ansvar, at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser (inklusiv manøvreareal) på den enkelte ejendom. Parkeringspladser kan i særlige tilfælde placeres på et fælles parkeringsareal for flere ejendomme under forudsætning af, at det samlede antal parkeringspladser fastholdes.

Hvor intet andet er fastsat i de specifikke rammer eller i lokalplan, skal der ved nybyggeri og ombygninger etableres p-pladser efter følgende minimumsbestemmelser:

- Åben-lav bebyggelse: 2 p-pladser pr. bolig
- Dobbelthuse: 1 ½ p-plads pr. bolig
- Tæt-lav bebyggelse og etageboliger: 1 ½ p-plads pr. bolig.
- Kontor, liberale- og serviceerhverv: 1 p-plads pr. 25 m² brutto etageareal.
- Produktion, håndværk og lignende: 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.
- Lagerbygninger: 1 p-plads pr. 100 m² brutto etageareal.
- Logistik og transportvirksomheder: 1 p-plads pr. 500 m² byggeri til lager for transport og logistik.
- 1 p-plads pr. 50 m² byggeri til administration.
- Dagligvarebutikker: 1 p-plads pr. 25 m² brutto etageareal.
- Udvalgswarebutikker: 1 p-plads pr. 30 m² brutto etageareal.
- Butikker med særligt pladskrævende varer: 1 p-plads pr. 50 m² brutto etageareal.

For områder til offentlige formål, rekreative områder og tekniske anlæg samt offentlige og private samlingslokaler, herunder restauranter vurderes behovet i hvert enkelt tilfælde.

Cykelparkering

Der skal etableres gode og tilstrækkelige cykelparkingspladser (herunder pladser til ladcykler) ved større trafikterminaler, butikker, offentlige bygninger, større arbejdspladser og boligbebyggelser.

Ladestandere ved p-pladser

Krav om etablering af ladestandere følger den til en hver tid gældende lovgivning og vil blive stillet som vilkår i forbindelse med byggetilladelsen.

Skiltning

Skilte skal generelt udformes, så der skabes en god helhedsvirkning med de enkelte bygningers arkitektur og med området som helhed.

I lokalplaner kan der fastsættes bestemmelser, som forhindrer dominerende reklamering, skiltning, oplag og hegning, særligt langs indfaldsveje, i bymidter samt i områder med bevaringsværdig bebyggelse og kulturmiljøer. Det vil sige, at der i lokalplaner kan indarbejdes bestemmelser for størrelse og placering af skilte.

I lokalplaner kan der til varetagelse af arkitektoniske hensyn fastsættes bestemmelser om opsætning og placering af antenner, ventilations- og solcelleanlæg samt tilsvarende anlæg på bygninger.

I det åbne land gælder Naturbeskyttelseslovens regler for skiltning. Denne skal der tages højde for ved lokalplanlægning i områder der fortsat skal fremstå som 'åbent land'.

Støjfølsom anvendelse

Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis der i en lokalplan for det pågældende område fastsættes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger med videre, der sikrer, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

Bestemmelserne vil omfatte forhold, der jævnfør planlovens § 15 stk. 2 og § 15a kan stilles krav om.

De vil derfor indeholde bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner – bestemmelser om at gennemføre afskærmende foranstaltninger som eksempel eplantningsbælte, støjvold eller mur – eller bestemmelser om isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj.

Ved planlægning for støjfølsom anvendelse skal der tages højde for udlagte støjkonsekvenszoner. Støjkonsekvenszoner er blandt andet udlagt omkring større veje, jernbaner, støjende fritidsanlæg og nogle typer af virksomheder.

Varmepumper

Ved etablering af varmepumper og lignende anlæg på eksisterende og ny bebyggelse, skal der tages hensyn til genepåvirkninger for omkringliggende ejendomme, herunder støjgener. Der kan i lokalplaner stilles krav om placering af denne type anlæg.

På eksisterende bebyggelse skal anlæggene desuden placeres under hensyntagen til, om bygningen er beliggende i udpeget kulturmiljø og om bygningen i sig selv er bevaringsværdig. Anlægget skal etableres, så det griber mindst muligt ind i bygningens arkitektur.

Vedvarende energi på bygninger

På eksisterende bygninger kan der opsættes solfanger og solcellepaneler (solenergianlæg) på tage (ikke facader). Panelerne skal orienteres i samme retning og skal følge tagets hældning.

På tegltage, skifertage og eternitskifertage skal der friholdes mindst to rækker tagsten øverst og nederst og tre rækker i siderne. På øvrige tage skal der være

mindst 40 cm frit tag hele vejen rundt om solcellerne/solfangerne.

Ved udskiftning af hele taget gælder samme regler som ved nybyggeri – se nedenfor. Hvis bygningen ligger i et kulturmiljø eller er bevaringsværdigt, skal der foretages en konkret vurdering.

Ved nybyggeri må solceller og solfanger integreres i facader og tagflader. Solceller- og solfangerne må udgøre hele fladen (både facade og tag), hvis anlægget fremstår som en integreret del af husets arkitektur.

I vurderingen vil der blive lagt vægt på, at anlægget projekteres, så det griber mindst muligt ind i bygningens arkitektur, herunder:

- om anlægget er synligt fra offentlig vej eller sti,
- om anlægget placeres pænt og symmetrisk, så tagdækningen er synlig både foroven og forneden,
- om anlægget er opdelt i mindre flader/felter samt
- om anlægget er til gene for naboer i form af genskin.

Boligområder (B)

Områder udlagt til boligformål skal anvendes til helårs boligformål med de bebyggelsesformer, der er nævnt konkret i rammerne for det enkelte boligområde.

Boligbebyggelsen kan udformes som:

- Åben/lav boligbebyggelse (fritliggende enfamiliehuse)
- Tæt-lav boligbebyggelse (dobbel-, række-, kæde- og klyngehuse)
- Etageboliger.

I boligområder kan der som hovedregel også opføres/indrettes lokaler til institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål, fælleshus og lignende.

Erhverv i boligområder

Det kan i forbindelse med den enkelte bolig tillades, at der drives liberalt erhverv, hvis følgende forudsætninger er opfyldt:

- Erhvervet ikke ved støj, trafik, parkering eller andre ulemper er til gene for de omkringboende.
- Erhvervet drives af den, der bor i boligen
- Erhvervsarealet højst udgør ¼ af bruttoetagearealet i den pågældende bolig.

Det skal endvidere sikres, at præg af boligkvarter bibeholdes gennem tilpasning af bygningsstørrelse, udformning, parkering, adgangsforhold, skiltning, friarealer og beplantning.

Blandet Bolig og Erhverv (BE)

Der er udlagt arealer til blandet bolig og erhverv i Faxe Kommunes landsbyer og enkelte steder i byerne.

Blandet bolig og erhverv

Områder til blandet bolig og erhverv skal anvendes til helårsboliger, miljøvenlige bymæssige erhverv og offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål, når det ikke medfører genevirkninger i form af støj, støv og lugt. Etablering af erhverv kræver en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, der kan dog kun etableres erhverv, som kan eksistere side om side med boliger jævnfør miljølovgivningen.

Landsbyerne - Blandet bolig og erhverv

Landsbyerne skal anvendes til åben-lav boliger, mindre erhverv, landbrug, lokal offentlig og privat service, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål og mindre butikker, der naturligt kan indpasses i landsbyen.

- Det er en forudsætning for etablering af erhverv,

at disse ikke medfører genevirkninger i form af støj, støv og lugt. Og der skal holdes en vis afstand til andre typer anvendelse som for eksempel boliger. Etablering af erhverv kræver derfor en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

- Butikker må højst være 250 m².
- Ved bebyggelse i landsbyer skal der tages hensyn til landsbymiljøet, og de interesser som er beskrevet i de enkelte landsbyers specifikke rammebestemmelser.
- Muligheden for udstykning og opførelse af nye boliger i landsbyer reguleres af de specifikke rammer for den enkelte landsby. Ved vurdering af udstykningsmuligheder skal det ligeledes sandsynliggøres, at der ikke vil opstå miljøkonflikter. Miljøkonflikter kan være i relation til eksisterende erhverv, husdyrbrug eller kloakeringsforhold i landsbyen.
- Udstykning må som hovedregel ikke finde sted på arealer, der er værdifulde for landsbymiljøet. Det gælder både landsbyens kulturhistorie og arealer der er vigtige for landsbyens fælleskab. Arealer kan omfatte gamle åbne arealer (tofter), gadejord, gadekærsomgivelser, boldbaner og lignende.
- I eksisterende større overflødige bygninger, såsom mejerier, skoler, store landbrugslænger ed videre kan der indrettes flere boligenheder, så længe bygningens dimensioner og arkitektur respekteres og bygningen er egnet til omdannelsen.
- Inden lokalplanlægning af en landsby skal det vurderes, om lokalplanlægning vil påvirke eksisterende husdyrbrugs drift og udvidelsesmuligheder.
- Den fastlagte, maksimale bygningshøjde kan tillades overskredet for driftsbygninger, siloer og lignende, hvis det kan indpasses i landsbymiljøet og landskabet.
- Der vil som hovedregel kunne gives tilladelse til at udforme nye boliger, som længhuse i en etage med udnyttelig tagetage med symmetriske saddeltage med en taghældning på 35 – 50 grader.

Der må ikke oplægges blanke eller reflekterende tagmaterialer. Tage må ikke udføres med helvalm. Halvvalm eller kvartvalm kan tillades hvis, den stedlige byggetradition taler herfor. Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste. Den samlede bredde for tagvinduer og kviste må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde.

- Mindre bygninger på maksimalt 100 m² til små lokale virksomheder kan opføres på beboelsejendomme, så længe det ikke medfører gener for naboer og udendørs oplag. Dog ikke indenfor udpegede kulturmiljøer.
- Der vil som hovedregel ikke kunne tillades, at eksisterende boliger nedlægges eller frastykkes, så en ejendom kan benyttes alene til erhvervsformål.

Centerområde (C)

I centerområder må der placeres virksomheder inden for administration, offentlig og privat service, offentlige formål, mindre virksomheder, kulturelle formål og boliger. Der kan indrettes butikker i de dele af centerområderne, der ligger inden for den afgrænsede bymidte.

Centerområderne benyttes til blandede byformål som nævnt ovenfor samt til parkering og andre anlæg, der naturligt finder plads i en bymidte. De virksomheder der kan indpasses i et centerområde er virksomheder, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig eller ringe grad og som vil kunne eksistere side om side med boliger som for eksempel fysioterapeuter, tandlæger og lignende, men også mindre værkstedserhverv som for eksempel glarmester, møbelpolstrer, cykelsmed og andet.

Andre typer virksomheder skal placeres i erhvervsområder eller områder til blandet bolig og erhverv.

Bebyggelsesstruktur

Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal fortrinsvis opføres som sluttet bebyggelse. Findes der åbninger i den eksisterende bebyggelse, der er en kvalitet i det samlede bybillede, skal disse dog som udgangspunkt friholdes for bebyggelse. Centerområdernes butikker og andre publikumsorienterede funktioner skal som hovedregel placeres i bebyggelsens stueetage. De øvre etager skal som hovedregel anvendes til boliger og ikke-publikumsorienterede funktioner. En del centerområder er udpeget som kulturmiljø. I disse områder skal der tages særligt hensyn til områdets karakter og kvaliteter. Se nærmere i afsnit om kulturmiljøer.

Detailhandel (D)

Rammerne for detailhandel skal sikre, at der kan etableres nye butikker i kommunens byer, og at eksisterende butikker har mulighed for mindre udvidelser. For hver af de afgrænsede bymidter og aflastningscenteret ved Lysholm Alle i Haslev fastsættes rammer for nybyggeri og omdannelse til butikksformål, som det fremgår af retningslinjerne for detailhandel.

Den detailhandelsstruktur der er fastsat i retningslinjerne består således af:

- Afgrænsede bymidter i de seks største byer (Haslev, Faxe, Faxe Ladeplads, Rønnede, Karise og Dalby)
- Et aflastningscenter ved Lysholm Alle i Haslev
- En mindre butik til lokal forsyning i Terslev og i Faxe ved Rådhusvej.
- I tilknytning til fritliggende tankstationer, turistattraktioner, campingpladser, lystbådehavne og lign, der ligger uden for bymidter og aflastningscenteret, kan der etableres butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af

dets primære funktion.

- Områder til butikker med særligt pladskrævende varer (SPV)
- Rammer for butiksstørrelser og samlet areal til butikksformål i de enkelte byer.

Det fremgår af de specifikke rammer for lokalplanlægning, hvilke typer butikker der kan etableres. Der skelnes mellem agligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer.

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges (kortvarige forbrugsgoder). Dagligvarer er for eksempel madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler.

Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarer er ting som bøger, el-artikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, kopper/tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker, med videre.

Særligt pladskrævende varer. En særlig kategori under udvalgsvarerbutikker er butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer; eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, for eksempel motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver med videre.

Butiksstørrelser

Den maksimale butiksstørrelse fastsættes som vist nedenfor.

Dagligvarebutikker:

- 3.500 m² pr. butik indenfor de afgrænsede bymidter i Haslev, Faxe, Rønnede, Faxe Ladeplads, Dalby og Karise

- 2.200 m² pr. butik i aflastningscenteret v Lysholm Alle og minimum 500 m².
- 1.200 m² pr. butik i Terslev og i Faxe ved Rådhusvej.

Udvalgswarebutikker:

- 1.500 m² pr. butik i afgrænsede bymidter i Haslev og Faxe.
- 7.200 m² pr. butik i aflastningscenteret ved Lysholm Alle i Haslev og minimum 1.000 m².
- 1.000 m² pr. butik i afgrænsede bymidter i Rønnede og Faxe Ladeplads.
- 500 m² pr. butik i afgrænsede bymidter i Dalby, Karise og Terslev.

Butikker med særligt pladskrævende varer:

- 10.000 m² pr. butik Haslev, Faxe og Rønnede og samlet 30.000 m² bruttoetageareal pr. område.
- 4.000 m² pr. butik i Karise og samlet 4.000 m² bruttoetageareal i området.

Erhvervsområder (E)

Erhvervsområder skal anvendes til erhvervsformål. Der kan ikke planlægges for nye boliger i erhvervsområder.

Der kan ved lokalplanlægning for erhvervsområder fastsættes bestemmelser om, at det enkelte erhvervsområde opdeles i zoner efter miljøklasser, så virksomheder med samme miljøpåvirkning placeres sammen.

Lokalplaner kan fastlægge rammer for arkitektonisk udtryk af erhvervsbygninger i nye erhvervsområder. Bestemmelserne skal især fokusere på bygningen og grundens ydre udtryk for at sikre, at erhvervsområdet får en høj arkitektonisk kvalitet og derfor fremstår attraktivt.

Med henblik på at fremtidssikre områderne som

erhvervsområder og forebygge nabokonflikter er der i rammerne for de enkelte erhvervsområder angivet, hvilke typer af virksomheder, der kan planlægges for i det pågældende område. Nedenstående liste er ikke udtømmende.

Kontor- og serviceerhverv

Offentlig og privat service, kontorarbejde, rådgivningsvirksomheder, forretningsservice (pengeinstitut, advokat, revisor, post- og telekommunikation med videre) og personrelateret service (frisør, solcenter, motionscenter, rejsebureau, bedemandsforretning, renseri med videre) og engroshandel.

Lettere industri og håndværk

Håndværksprægede servicevirksomheder (for eksempel reparation) samt lettere produktion, værksteds-, håndværks-, entreprenør-, lager- og transportvirksomhed med tilhørende administration.

Tungere industri

Tungere produktionsvirksomheder, forarbejdningsanlæg med videre.

Generelt for områder til industri

Ved lokalplanlægning skal der fastlægges retningslinjer for afskærmning af området mod naboområder, eksempelvis i form af hegning og/eller beplantning.

Mulighed for særlig højde

For de angivne maksimale bygningshøjder, der angives i rammebestemmelserne, gælder, at en større punktvis højde kan tillades, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør det nødvendigt.

Servicefunktioner og fællesanlæg

Der kan etableres servicefunktioner og fællesanlæg, der har tilknytning til virksomhederne i området.

Salg af egne produkter

I tilknytning til en produktionsvirksomhed kan der tillades en mindre butik til virksomhedernes egne produkter.

Virksomheder og grundvandstruende aktiviteter i OSD

Ved lokalplanlægning for virksomheder og grundvandstruende aktiviteter inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande, skal der stilles krav om anvendelse af den bedst tænkelige teknik (BAT) og andre tiltag, der beskytter grundvandet mod forurening.

Landområder (L)

Landområder omfatter arealer, der udlægges i forbindelse med planlægning for bæredygtige og selvforsynende boligområder og som - i mindre skala - anvendes for eksempel til dyrehold, landbrug, energiproduktion og spildevandsrensning.

Offentlige formål (O)

Områdernes anvendelse fastlægges til offentlige og private institutioner med videre af almenyttig karakter. I tilknytning hertil kan der indrettes boliger og servicearealer med relation til den pågældende institution eller lignende samt mindre, tekniske anlæg.

I områder til offentlige formål skal der inden for den enkelte ejendom udlægges areal til fælles friarealer og parkering. Omfanget heraf fastlægges ved nærmere planlægning på baggrund af en vurdering af det behov for udendørs ophold og aktiviteter samt parkering, som den pågældende anvendelse afleder.

Offentlige formål kan blandt andet omfatte:

- Offentlig administration og service: Kommunal forvaltning, beredskabsstation, med videre.

- Uddannelsesinstitutioner: Skoler, gymnasier og andre ungdomsuddannelser, videregående uddannelser med videre.
- Sundhedsinstitutioner: Hospitaler, klinikker, lægehuse med videre.
- Sociale institutioner: Daginstitutioner, døgninstitutioner, plejecentre med videre.
- Kulturelle institutioner: Museer, teatre, kultur- og aktivitetshuse, biblioteker med videre.
- Idrætsfaciliteter: Svømmehaller, sportshaller og boldbaner.
- Kirker og kirkegårde: Kirker, kirkegårde, præsteboliger med videre.
- Herudover er der en række private institutioner som for eksempel efterskoler og kursusvirksomhed.

Bygninger, som anvendes til offentlige formål, vil ofte være omfattet af kulturmiljø- og/eller bygningsbevaringsinteresser. Se også afsnit om bygningsbevaring og -fredning.

Rekreative områder (R)

Rekreative områder omfatter både områder til fritidsformål i landzone og områder til fritidsformål i byzone. Betegnelsen omfatter således blandt andet skydebaner, golfbaner, campingpladser, vandrerhjem, kursuscenter, boldbaner, parker, skove, naturområder, kolonihaver, lystbådehavn, ferie- og kongrescentre, oplevelsesøkonomiske centre med videre.

I rekreative områder skal der inden for den enkelte ejendom udlægges areal til parkering. Omfanget heraf fastlægges af byrådet på baggrund af en vurdering af det behov for parkering, som den pågældende anvendelse afleder.

Der skal planlægges for at beskytte og udvikle rekreative arealer med henblik på at styrke sundheden og tilskynde til øget og mere aktiv brug af arealerne. Det

kan ske ved indretning og tilførsel af nye faciliteter der understøtter områdets konkrete anvendelse.

Områderne til rekreative formål skal herudover som hovedregel friholdes for anden bebyggelse end den, der understøtter områdets konkrete anvendelse, medmindre andet er nævnt særskilt i de specifikke rammer.

For bebyggede dele af et rekreativt område kan der, hvis hensynet til områdets drift taler for det, tillades, at enkelte bygninger eller bygningsdele i særlige tilfælde opføres i en større højde end det i rammen fastsatte, såfremt dette ikke bryder byprofilen og/eller påvirker opfattelsen af landskabet.

Der skal planlægges for, at de rekreative områder bliver forbundet med de omkringliggende boligområder med sikre og trygge stiforbindelser.

Der skal ligeledes planlægges for, at tilgængeligheden mellem byen og det omgivende landskab sikres bedst muligt, eksempelvis ved sammenbinding af stier i byen med offentligt tilgængelige biveje og stier i det åbne land, så vidt muligt med forbindelse til tilgængelige naturområder.

Hvor byudviklingsområder inddrages til ny bebyggelse skal det sikres, at grønne områder fungerer som forlængelser af den eksisterende bys rekreative områder.

Der findes både rekreative områder, der er støjfølsomme (eksempelvis parker, kolonihaver med mere) og rekreative områder, der genererer støj (skydebaner, motocrosbaner med mere). Lokalplanlægningen skal sikre, at områder til støjfølsomme rekreative formål friholdes for støjende anlæg og om nødvendig afskærmes, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Lokalplanlægning for støjgenererende anlæg skal sik-

re, at Miljøstyrelsens grænseværdier for de nærmeste områder med støjfølsom anvendelse kan overholdes.

Sommerhusområder (S)

Områdernes anvendelse er fastlagt til sommerhuse og fritidsformål i sommerhusområde samt anden rekreativ udnyttelse, der er i harmoni med dette. Lokalplanlægning skal sikre eventuelle beskyttede naturtyper inden for områderne.

Områderne skal fastholdes eller forbedres som attraktive ferie- og fritidsområder. Det betyder, at sommerhusbebyggelse skal have en åben karakter og farver, materialer og dimensioner, der naturligt forekommer i sommerhusområder.

Planlægning for nye store sommerhuse bør som hovedregel undgås i eksisterende sommerhusområder. Et sommerhus betragtes som et "stort sommerhus", hvis størrelsen afviger væsentligt fra områdets eksisterende sommerhuse.

Hvis der planlægges for nye sommerhuse, som er væsentligt større end de eksisterende sommerhuse i et område, så bør disse sommerhuse placeres på et selvstændigt areal og ikke i en mosaik med de eksisterende sommerhuse.

Udstykning: I sommerhusområder skal grunde udstykkes med en minimum størrelse på 1.200 m², med mindre andet er angivet i de specifikke rammer for lokalplanlægning. Der skal ved lokalplanlægning for nye sommerhusområder tages højde for bortskaffelse af dagrenovation og evt. kildesortering samt afledning af spildevand.

Derudover skal infrastrukturen, herunder parkering tilpasses typen, størrelsen og den forventede brug af sommerhusene, udgangspunktet er at jo større sommerhuse, jo mere intensiv anvendelse og jo større

behov for parkering med videre.

Tekniske anlæg (T)

Tekniske anlæg omfatter trafikanlæg, forsyningsanlæg, vindmøller, solenergianlæg, genbrugspladser, renseanlæg, transformerstationer, støjvolde, telemaster med videre. Ved planlægning for tekniske anlæg er det væsentligt at indtænke afskærmning af anlægget mod naboer og mod det åbne land.

Hvis muligt kan anlægget afskærmes ved at placere det i tilknytning til eksisterende bygninger på ejendommen, ved brug af beplantning i bælter eller grupper, ved at stille krav til udformning og farvevalg eller lignende.

For tekniske anlæg kan der, hvis hensynet til områdets drift taler for det, tillades, at enkelte bygninger eller bygningsdele i særlige tilfælde opføres i en større højde end det i rammen fastsatte, såfremt dette ikke bryder byprofilen og/eller påvirker opfattelsen af landskabet.

Ved lokalplanlægning skal der altid tages stilling til, om der kan etableres telemaster og, hvor de kan placeres.

Rammerne for lokalplanlægning fremgår i øvrigt af de specifikke rammer for de enkelte områder.

Tekniske anlæg omfatter trafikanlæg, forsyningsanlæg, vindmøller, solenergianlæg, genbrugspladser, renseanlæg, transformerstationer, støjvolde, telemaster med videre.

Ved planlægning for tekniske anlæg er det væsentligt at indtænke afskærmning af anlægget mod naboer og mod det åbne land. Hvis muligt kan anlægget afskærmes ved at placere det i tilknytning til eksisterende bygninger på ejendommen, ved brug af beplantning i bælter eller grupper, ved at stille krav til udformning og farvevalg eller lignende.

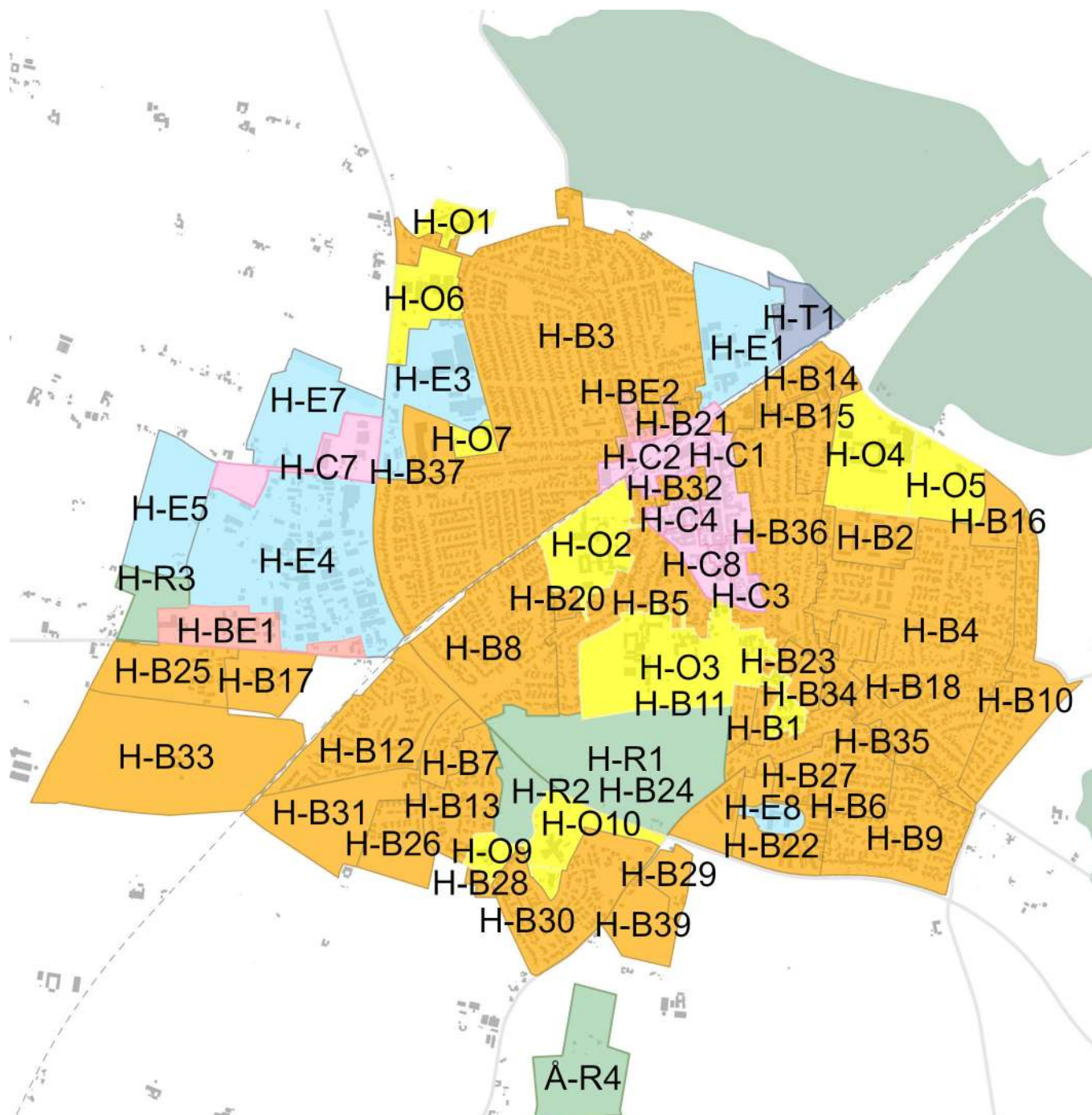
For tekniske anlæg kan der, hvis hensynet til områdets drift taler for det, tillades, at enkelte bygninger eller bygningsdele i særlige tilfælde opføres i en større højde end det i rammen fastsatte, såfremt dette ikke bryder byprofilen og/eller påvirker opfattelsen af landskabet.

Ved lokalplanlægning skal der altid tages stilling til, om der kan etableres telemaster og, hvor de kan placeres.

Rammerne for lokalplanlægning fremgår i øvrigt af de specifikke rammer for de enkelte områder.



SPECIFIKKE RAMMER FOR HASLEV

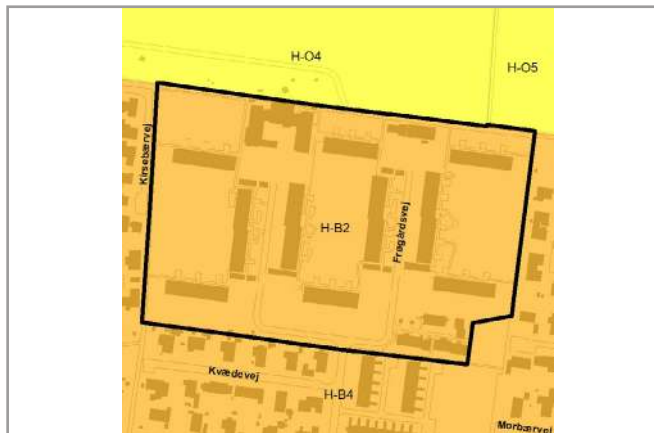


H-B1



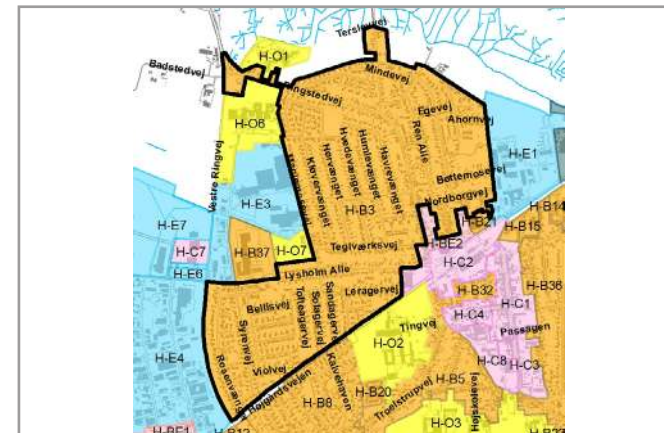
Navn	Grøndalsvej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboliger
Max. bebyggelses%	60 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-B2



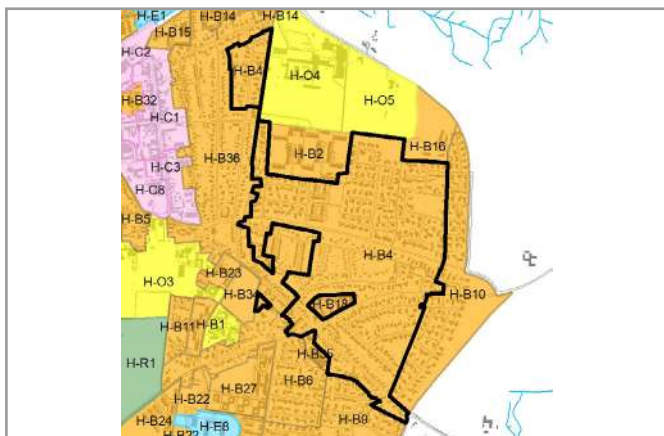
Navn	Frøgårdsparken
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboliger
Max. bebyggelses%	60 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-B3



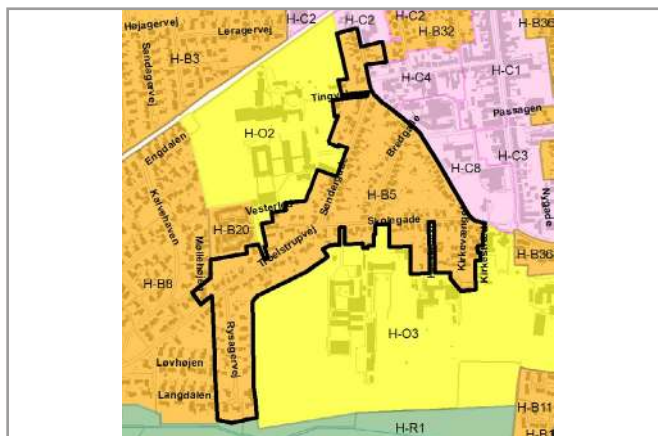
Navn	Bydelen nord for banen
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Der må indrettes let erhverv på følgende ejendomme: Ringstedvej 69 (matrikel 13e og 13il), Ringstedvej 8 (matrikel 26o).
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Matrikel nummer 13a Haslev By, Haslev er fredsskovpligtig. Der må indrettes let erhverv på følgende ejendomme: Ringstedvej 69 (matrikel nummer 13e og 13il), Ringstedvej 8 (matrikel nummer 26o).
Fremtidig zone	Byzone

H-B4



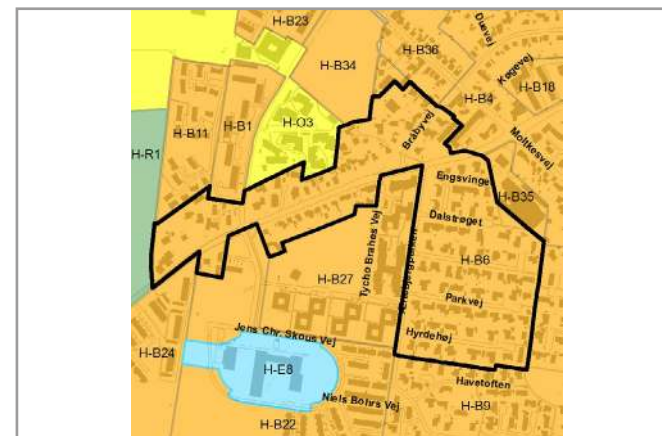
Navn	Nord for Bregentvedvej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav, tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der må indrettes let erhverv på følgende ejendomme: Bregentvedvej 36 (matrikel nummer 40e, 4f og 40s). Bregentvedvej 1A og 1B (matrikel nummer 20d og 52e).
Fremtidig zone	Byzone

H-B5



Navn	Skolegade mv.
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

H-B6



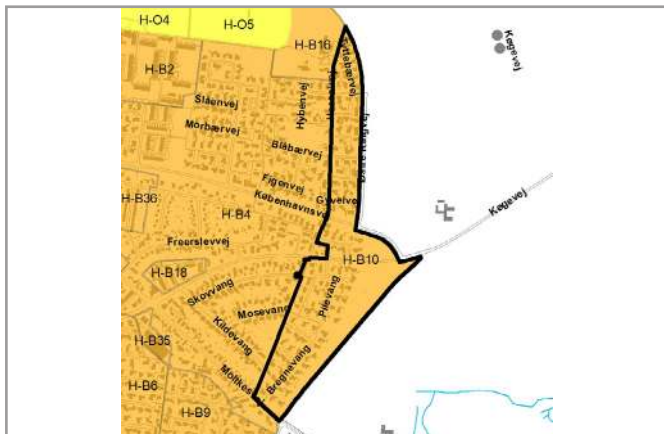
Navn	Bråbyvej mv.
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

Navn	Troelstrup Landsby
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

Navn	Højgårdsparken
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

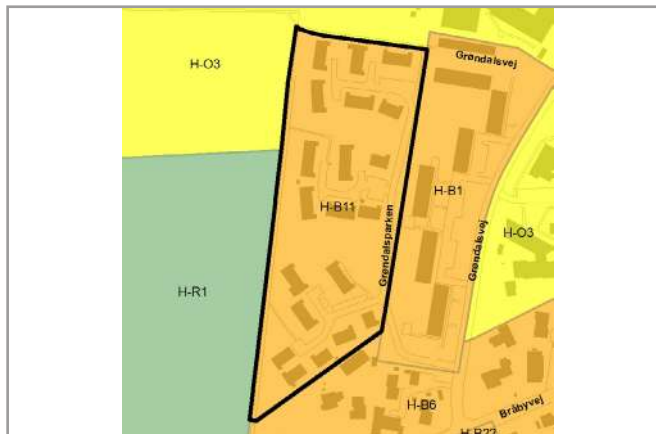
Navn	Floraparken/Sydskrænten
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-B10



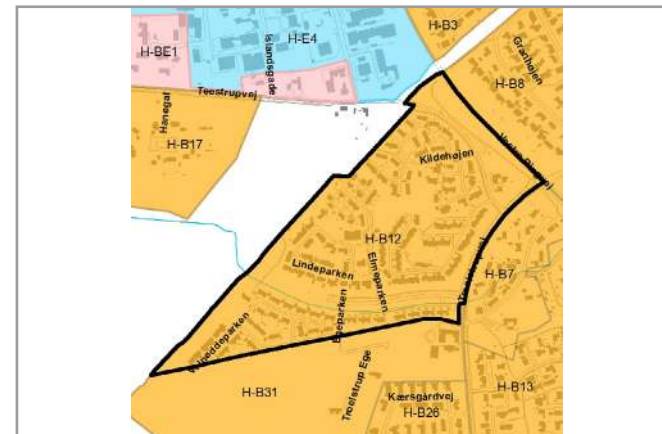
Navn	Byens østlige udkant
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-BII



Navn	Grøndalsparken
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-BI2



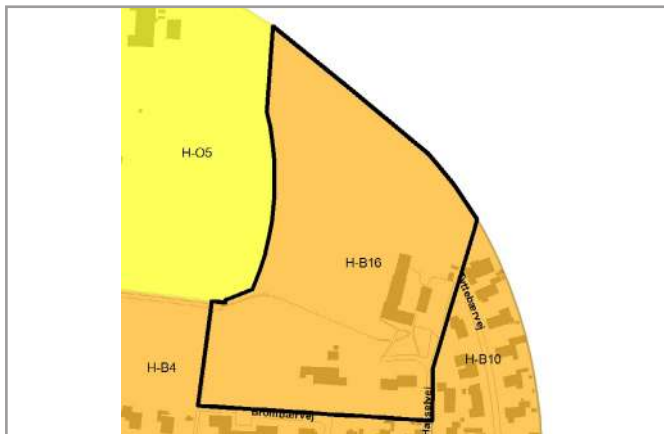
Navn	Bækgård/Kildehøj
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben-lav og 40 for den enkelte ejendom for tæt-lav
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

Navn	Hjortevej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5 for åben-lav bebyggelse og 2 etager for dobbelthuse
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Koloni- og nyttehaver ved Troelstrup Bygade.
Fremtidig zone	Byzone

Navn	Karolinelunden
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse og idrætsanlæg.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5 etage for åben-lav bebyggelse og 2 etager for tæt-lav og dobbelthuse.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

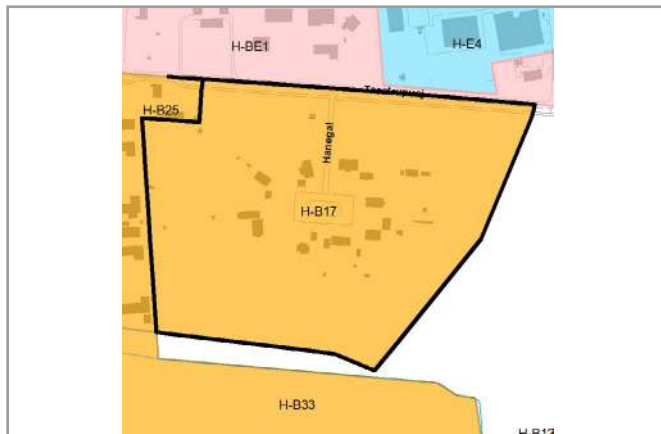
Navn	Savskærervej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboliger
Max. bebyggelses%	60 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	13,5
Max. antal etager	3,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

H-B16



Navn	Solhjem
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben-lav og 40 for den enkelte ejendom for tæt-lav, dog kun 30 hvis tæt-lav bygges i 1 etage.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-B17



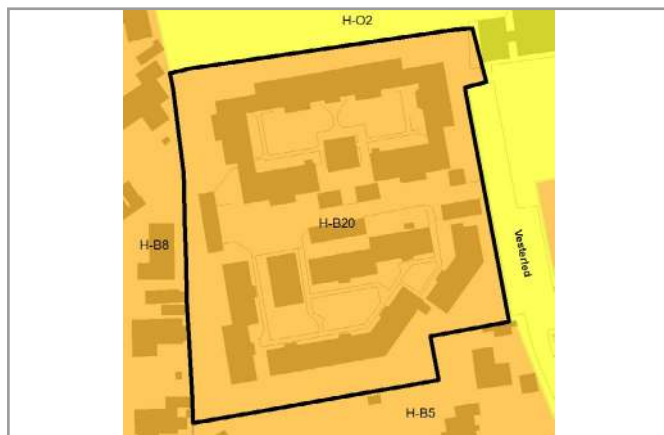
Navn	Hanegal
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Store parceller med boliger og bygninger til ikke erhvervsmæssige husdyrhold.
Max. bebyggelses%	Max 250 m ² boligbruttoetageareal for den enkelte ejendom.
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	De enkelte parceller må ikke udstykkes mindre end 6.000 m ² og ikke større end 10.000 m ² .
Fremtidig zone	Landzone

H-B18



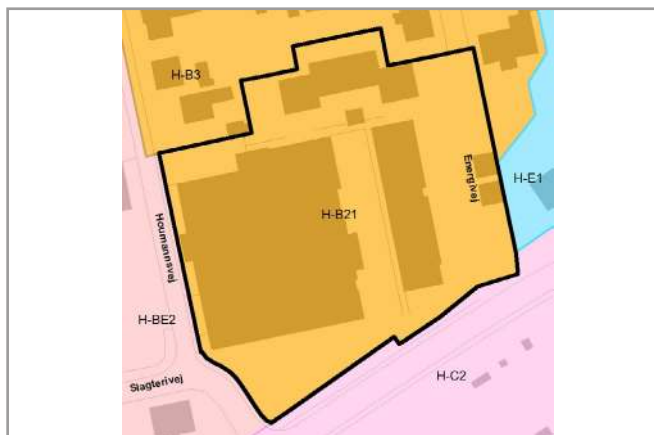
Navn	Køgevej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboliger
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-B20



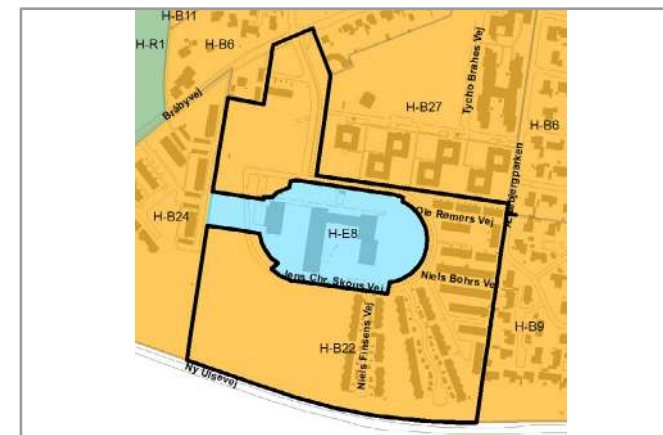
Navn	Vesterled
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	35 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-B21



Navn	Det gl. andelsslagteri
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav bebyggelse. Etageboliger.
Max. bebyggelses%	60 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	1,5 for tæt-lav og 3 for etageboliger
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

H-B22



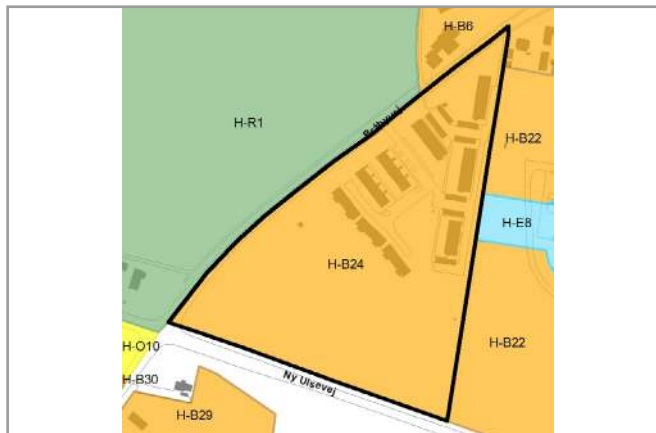
Navn	Haslev teknikum - Boligområde
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse. Etageboliger.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

H-B23



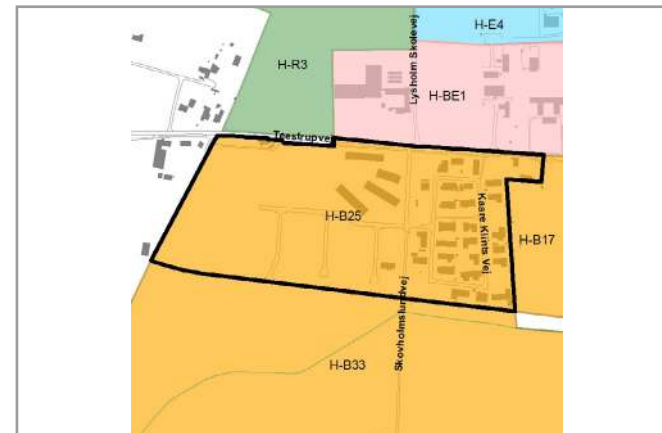
Navn	Haslev Sygehus
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav bebyggelse. Etageboliger. Institutionsbebyggelse.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

H-B24



Navn	Jens Martin Knudsens Vej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboliger
Max. bebyggelses%	55 for matrikel nummer 20Ø og 20aa Haslev By, Haslev, som helhed.
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-B25



Navn	Skovholmslund
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben-lav og 40 for den enkelte ejendom for tæt-lav.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-B26



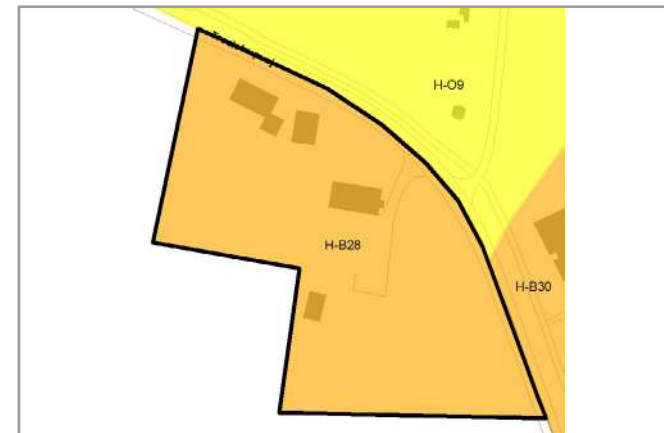
Navn	Kærsgård
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben-lav og 40 for den enkelte ejendom for tæt-lav.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-B27



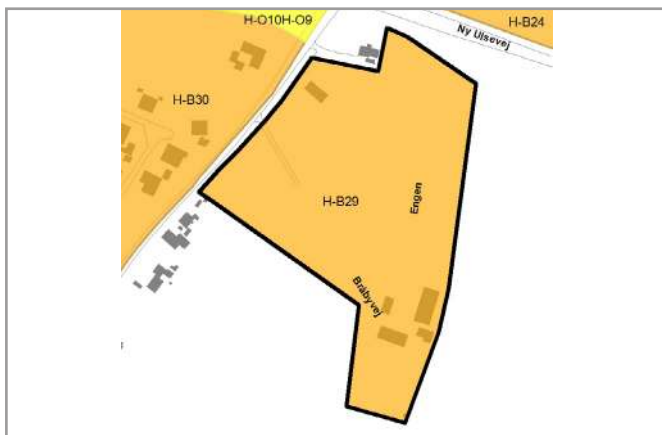
Navn	Kollegiegrunden
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboliger og tæt-lav bebyggelse. Institutionsbebyggelse.
Max. bebyggelses%	45 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	2 etager for åben-lav og tæt-lav bebyggelse og 3 etager for etageboliger.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev Teknikum er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Den sydligste række kollegiegårdhuse langs Tycho Brahes Vej er i lokalplan 500-78 udpeget som kulturmiljø. Kollegieboligerne og Haslev Teknikum fremstår som en helhed og er vigtigt i fortællingen om skolebyen Haslev.
Fremtidig zone	Byzone

H-B28



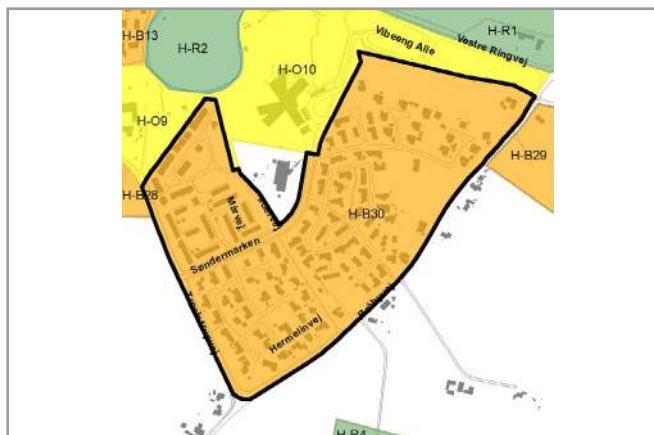
Navn	Syd for Troelstrupgård
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Da området ligger i en mulig grøn kile, skal ny bebyggelse have fælles friarealer der giver offentlig adgang fra det åbne land ind mod Skoleengen. Arealerne skal indpasses i en samlet helhedsplan for området, herunder fastlæggelse af grønne kiler.
Fremtidig zone	Byzone

H-B29



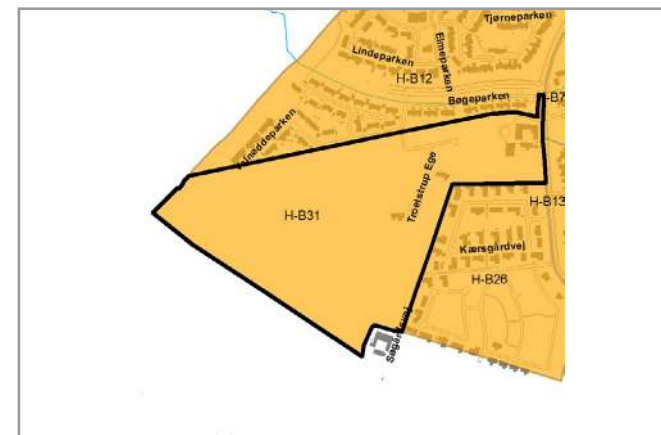
Navn	Sønderskovgård
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Bebyggelsen placeres omkring et engareal, som udlægges til fælles opholdsareal, som udgør minimum 50 % af arealet. Eksisterende sø og beplantningen skal bevares uændret i videst muligt omfang. Området indrettes med fælles parkeringsområder. Gårdanlæg kan indrettes til fællesfaciliteter.
Fremtidig zone	Byzone

H-B30



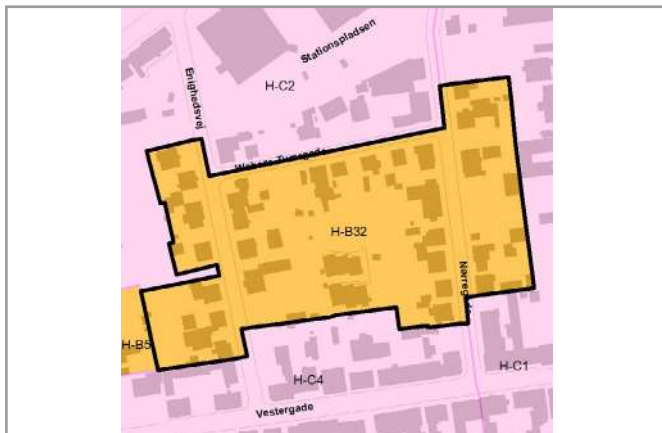
Navn	Søndermarken
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-B31



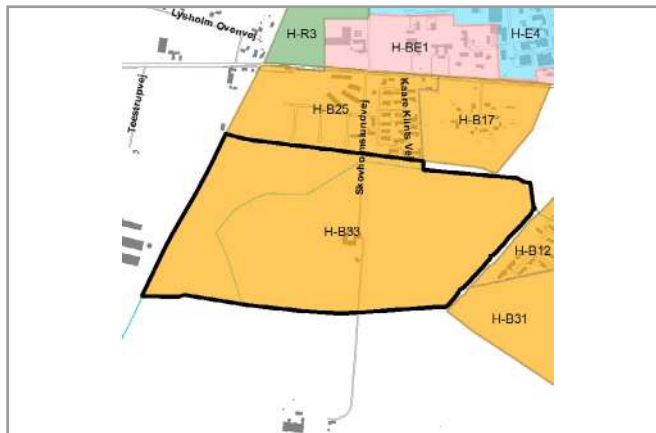
Navn	Ved Troelstrup Sø
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben-lav og 40 for den enkelte ejendom for tæt-lav.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Minimum 15 % af arealet skal udlægges som fælles opholdsareal. Det meste af arealet ligger i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Jævnfør grundvandsredegørelsen i afsnit 7.12 skal der ved byudvikling i NFI området stilles skærpede krav til kloakering, nedsvinng, brug af pesticider med videre. Den vestlige del af området støder op til Køge-Næstved banen. Jævnfør Miljøstyrelsens vejledning "Støj og vibrationer fra jernbanen bør mindste afstanden mellem spormidte og bolig minimum være 50 meter.
Fremtidig zone	Byzone

H-B32



Navn	Enighedsvej/Nørregade
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

H-B33



Navn	Skovholmslund
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse og dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben-lav bebyggelse og 40 for den enkelte ejendom for tæt-lav bebyggelse.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2 for åben-lav bebyggelse og 2 for tæt-lav bebyggelse
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Udstykning til dobbelthuse kan ske med en minimum grundstørrelse på 600 m ² pr. boligenhed for dobbelthuse i åben/lav bebyggelse/område. Og minimum 400 m ² pr. boligenhed for dobbelthuse i tæt/lav bebyggelse/område.
Fremtidig zone	Byzone

H-B34



Navn	Grøndalsgrunden
Anvendelse	Boligformål.
Specifik anvendelse	Etageboliger, tæt-lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	60 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Den fastsatte facadehøjde gælder ikke gavltrekanter.
Fremtidig zone	Byzone

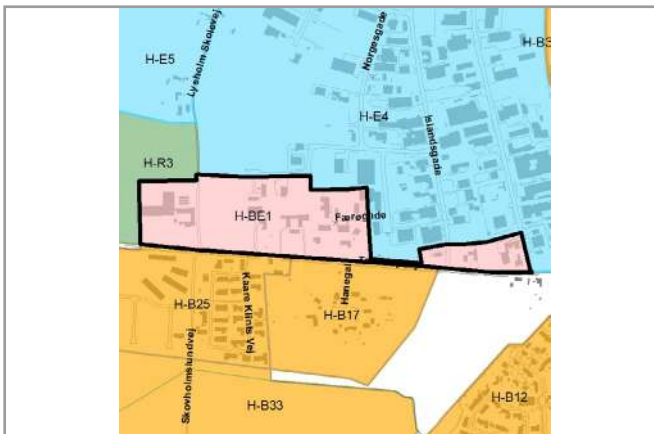
162

H-B39



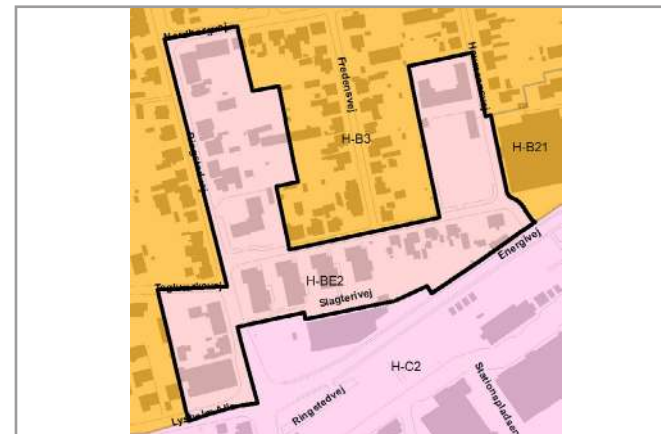
Navn	Boliger ved Søndermarksgård
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	Åben lav 30 % og tæt lav 40 %
Max. bygningshøjde	8,5 meter
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Bebyggelse skal så vidt muligt følge det eksisterende terræn. Der skal etableres afskærmende beplantning mod eksisterende boliger mod nord og vest.
Fremtidig zone	Byzone

H-BE1



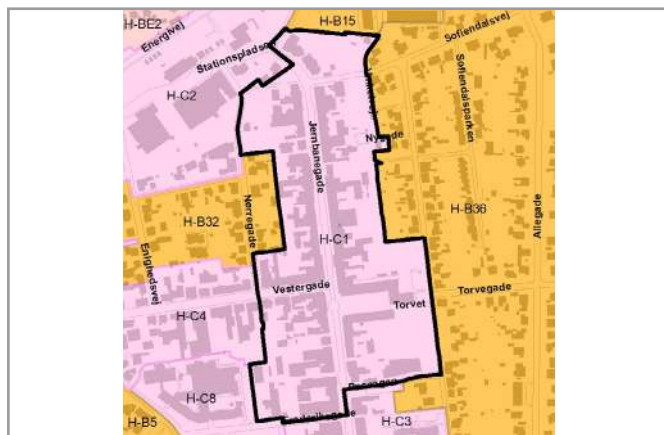
Navn	Teestrupvej/Lysholm Skolevej
Anvendelse	Blandet bolig og erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Håndværk, lettere industri, lager samt service- og liberale erhverv som kontorer, klinikker, institutioner, undervisning, gallerier, hotel- og restaurationsvirksomhed, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der må etableres en enkelt bolig i tilknytning til erhverv. Bygning I fra 1908 på matrikel nummer 8f Troelstrup by, Haslev er registreret som bevaringsværdig (SAVE 3).
Fremtidig zone	Byzone

H-BE2



Navn	Ringstedvej/Slagterivej
Anvendelse	Blandet bolig og erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav, Tæt-lav bebyggelse, etageboliger.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben-lav bebyggelse, 40 for for den enkelte ejendom for tæt-lav bebyggelse og 60 for den enkelte ejendom for etageboliger og erhverv.
Max. bygningshøjde	8,5 for tæt-lav bebyggelse og 12 for etagebyggeri.
Max. antal etager	2 etager for tæt-lav bebyggelse og 3 for etagebyggeri.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

H-C1



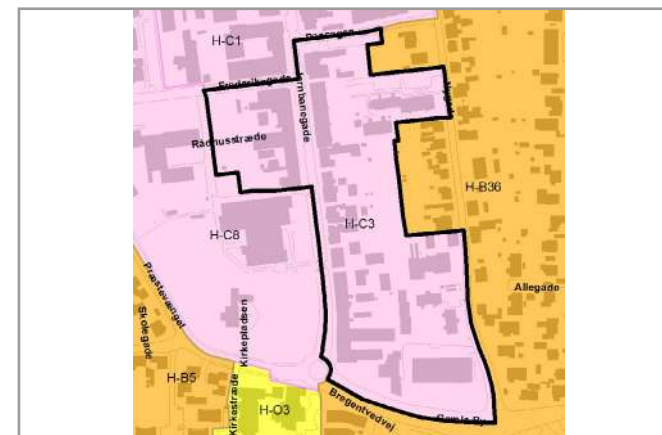
Navn	Jernbanegade/Vestergade
Anvendelse	Centerområde/Detailhandel
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration med videre samt kulturelle formål. Boligformål: Forhuse: Etageboliger. Bag- og sidehuse: Åben-lav, tæt-lav og etageboliger.
Max. bebyggelses%	100 for den enkelte ejendom for forhuse og etageboliger. 40 for den enkelte ejendom for åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
Max. bygningshøjde	12 for forhusbebyggelse og for Torvet, øvrig bebyggelse 9
Max. antal etager	3 for forhusbebyggelse, 2,5 for Torvet og 2 for øvrig bebyggelse.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Forhusbebyggelse (det vil sige bebyggelse med facadelinje mod Jernbanegade og Vestergade) fastlægges som sluttet bebyggelse i en dybde på maksimalt 11 meter. Der må ikke indrettes boliger i stueetager i en afstand af 25 meter fra vejskel mod Jernbanegade/Vestergade. Fremtidig udvikling: Jernbanegade skal gøres mere synlig i "stationsenden". Der er mulighed for at indrette butikker, da området ligger indenfor den afgrænsede bymidte, se generelle rammer for detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

H-C2



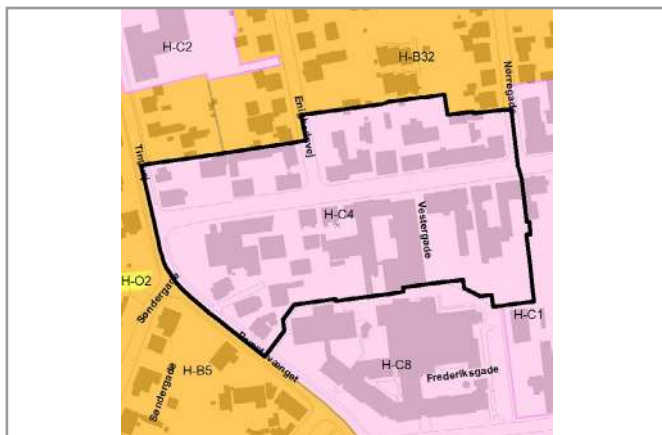
Navn	Stationspladsen
Anvendelse	Centerområde, detailhandel, offentlige formål.
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration med videre kulturelle formål samt offentlige formål, herunder station, busterminal, parkering. Boligformål: åben/lav, tæt-lav og etageboliger.
Max. bebyggelses%	75 for den enkelte ejendom for etagebebyggelse og ejendomme der helt eller delvist anvendes til erhverv. 40 for den enkelte ejendom der alene anvendes til boligformål.
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	2,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Der er mulighed for at indrette butikker, da området ligger indenfor bymidteafgrænsningen, se generelle rammer. Matrikler tilhørende Banedanmark kan alene anvendes til jernbaneformål.
Fremtidig zone	Byzone

H-C3



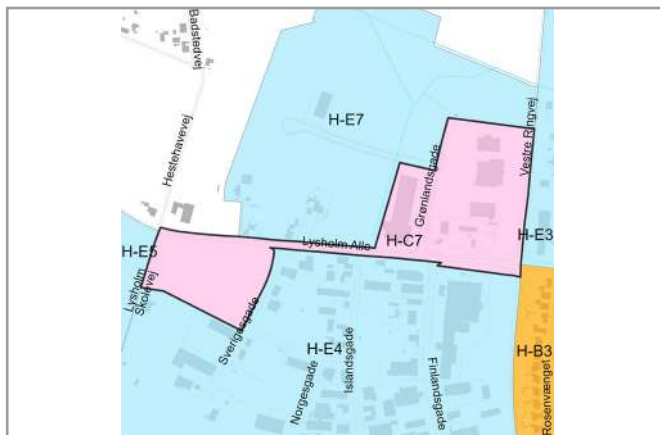
Navn	Jernbanegade syd
Anvendelse	Centerområde, detailhandel.
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration med videre samt kulturelle formål. Boligformål: Forhuse: Etageboliger. Bag- og sidehuse: Åben/lav, tæt-lav og etageboliger.
Max. bebyggelses%	75 for den enkelte ejendom for forhuse og etageboliger. 40 for den enkelte ejendom for åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
Max. bygningshøjde	12 for forhusbebyggelse og 9 for øvrig bebyggelse.
Max. antal etager	3 for forhusbebyggelse og 2 for øvrig bebyggelse.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Forhusbebyggelse (det vil sige bebyggelse med facadelinje mod Jernbanegade) fastlægges som en sluttet randbebyggelse i en dybde på mellem maksimalt 11 meter. Der er mulighed for at indrette butikker i en del af området, da det ligger indenfor bymidteafgrænsningen, se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

H-C4



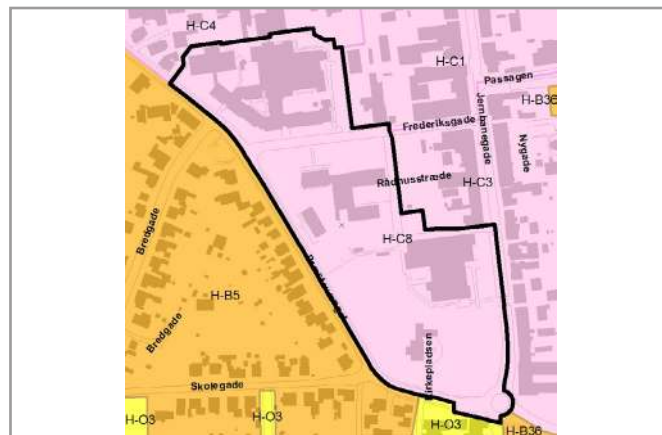
Navn	Vestergade
Anvendelse	Centerområde, detailhandel.
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration med videre samt kulturelle formål. Boligformål: Forhuse: Etageboliger. Bag- og sidehuse: Åben/lav, tæt-lav og etageboliger.
Max. bebyggelses%	75 for den enkelte ejendom for forhuse og etageboliger. 40 for den enkelte ejendom for åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
Max. bygningshøjde	12 for forhusbebyggelse og 9 for øvrig bebyggelse.
Max. antal etager	3 for forhusbebyggelse og 2 for øvrig bebyggelse.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Forhusbebyggelse (det vil sige bebyggelse med facadelinje mod Vestergade) fastlægges som enslettet bebyggelse i en dybde på maksimalt 11 meter. Der er mulighed for at indrette butikker, da området ligger indenfor bymidteafgrænsningen, se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone og landzone

H-C7



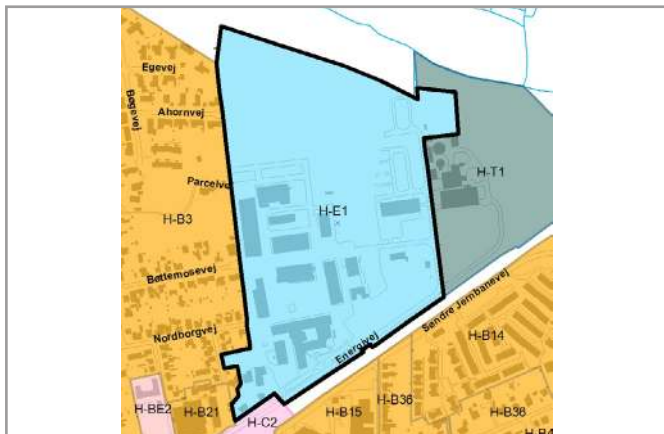
Navn	Centerområde ved Lysholm Alle
Anvendelse	Centerområde, detailhandel.
Specifik anvendelse	Centerformål herunder dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, grillbar, liberale erhverv, servicevirksomheder og el-ladestation. Matrikel 5fs Troelstrup by, Haslev må desuden anvendes til vaskehal og tankanlæg.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der er mulighed for at indrette butikker, da området ligger indenfor det afgrænsede aflastningscenter ved Lysholm Alle, se generelle rammer for detailhandel. Der kan etableres nethandelsbutikker med showroom eller detailsalgssalgslokaler på under 500 m² under forudsætning af, at den enkelte nethandelsbutiks showroom eller salgsslokale ikke overstiger 20 % af virksomhedens samlede areal.
Fremtidig zone	Byzone

H-C8



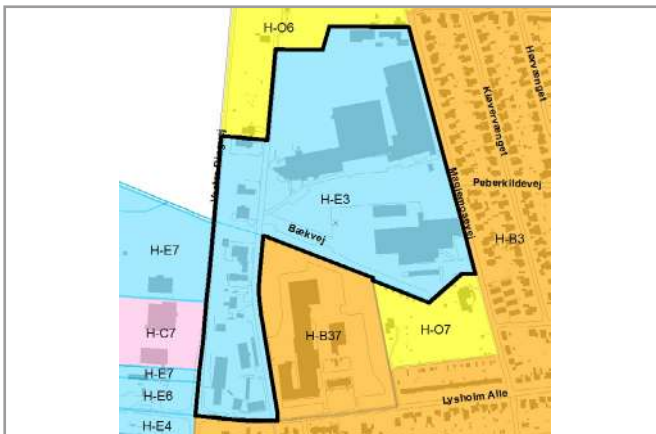
Navn	Rådhuset
Anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Centerformål. herunder offentlig administration og service, uddannelses-, sociale- og kulturelle institutioner. Boligformål: Åben-lav, tæt-lav, etageboliger.
Max. bebyggelses%	75 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

H-EI



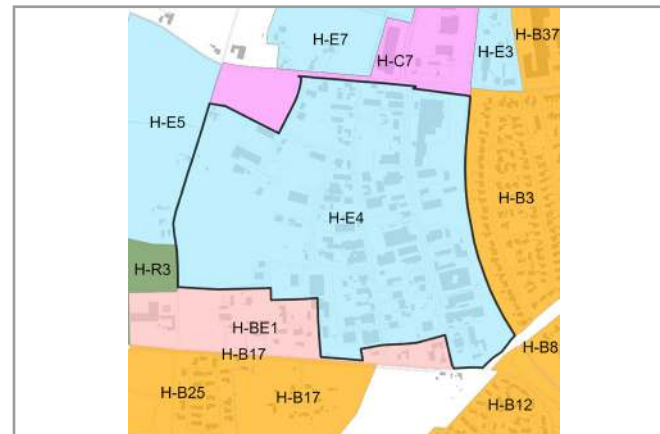
Navn	Gl. Slagteri/SEAS
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder el-værksted- og værkstedsfunktioner, fremstillingsvirksomhed, salg, administration, udstilling og lager.
Max. bebyggelses%	33 for den enkelte grund (max. 2m ³ pr. m ² grundareal)
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

H-E3



Navn	Bækvej/Maglemosevej
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder værkstedsfunktioner, fremstillingsvirksomhed, salg, administration, udstilling og lager, materialplads, værksted, faciliteter for beredskabet, brandstation, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	33 for den enkelte ejendom (max. 2m ³ pr. m ² grundareal)
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	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. Der er mulighed for at indrette pladskrævende butikker. Se generelle rammer for detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

H-E4



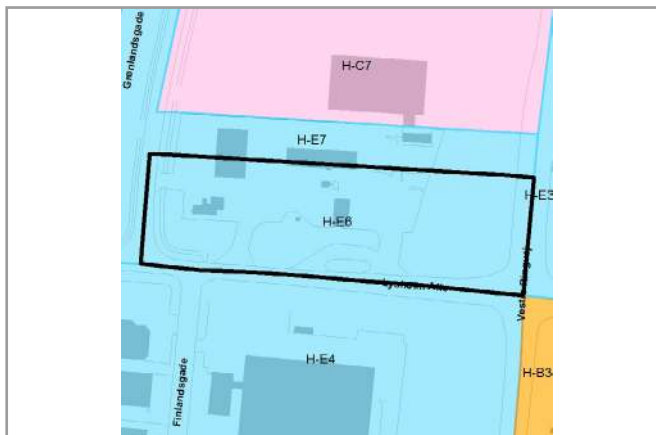
Navn	Finlandsgade/Islandsgade
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder værkstedsfunktioner, fremstillingsvirksomhed, administration, udstilling og lager, undervisning.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte grund (max. 3m ³ pr. m ² grundareal)
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	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 kemikaliestanke må ikke nedgraves, men skal opbevares i tætte gruber. Lokalplan 500-25 bør revideres for at give området et løft. En ny lokalplan vil kunne skærpe kravene til bygningers og arealers udseende, så der kan ske en glidende overgang til mere videns-prægede virksomheder. Andelen af særligt pladskrævende butikker kan øges, så der skabes sammenhæng til Grønlandsgade. Der er mulighed for at indrette pladskrævende butikker, se generelle rammer for detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

H-E5



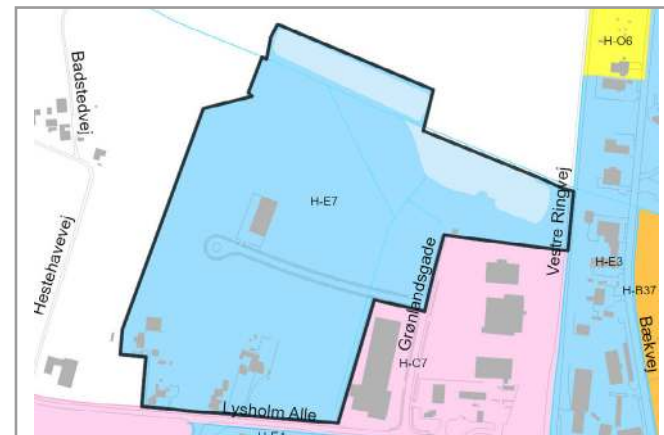
Navn	Lysholm
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder værkstedsfunktioner, fremstillingsvirksomhed, administration, udstilling og lager, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom (max. 3m ³ pr. m ² grundareal)
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	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.
Fremtidig zone	Byzone

H-E6



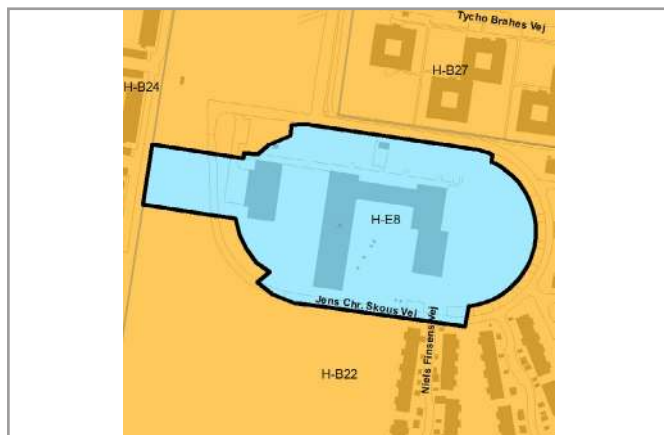
Navn	Lysholm Allé
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Tankstation og restaurant.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-E7



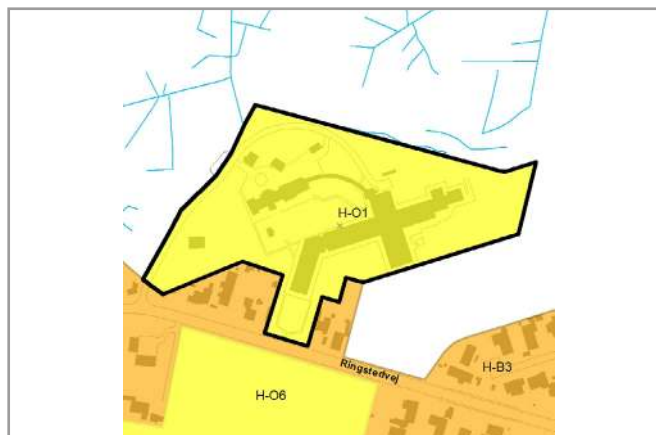
Navn	Grønlandsvej
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder værkstedsfunktioner, fremstillingsvirksomhed, administration, udstilling og lager, butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Blandet bolig og erhvervsformål (kun på Lysholm Alle 90- 96). Opstuvningsbassin/lavbundsareal og plantning.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom, dog max. 35 for Lysholm Allé 90-96.
Max. bygningshøjde	12, dog kun 8,5 for Lysholm Allé 90-96
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	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. Se generelle rammer for erhverv. Der er mulighed for at indrette pladskrævende butikker. Se generelle rammer for detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

H-E8



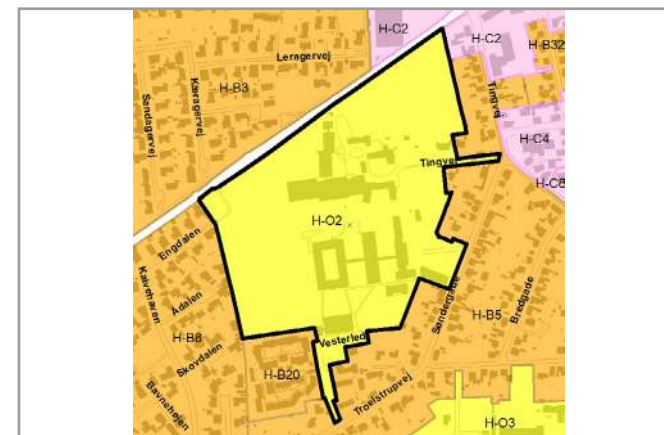
Navn	Haslev Teknikum
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder administration, liberale erhverv, møde og forsamlingsvirksomhed, undervisning, fritidsformål, offentlige og private institutioner af almen karakter. Se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev Teknikum er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

H-O1



Navn	Behandlingshjemmet
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Sundhedsinstitutioner.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	Facadehøjde 8 meter
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev Sanatorium er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Læs mere i de generelle rammebestemmelser. Den fastsatte facadehøjde gælder ikke gavltrekanter.
Fremtidig zone	Byzone

H-O2



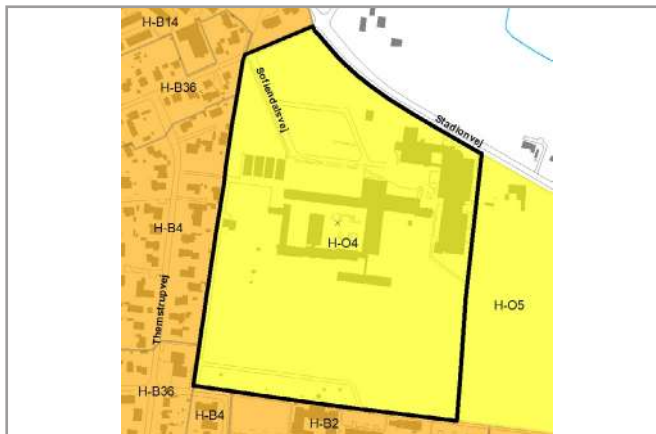
Navn	Seminarium/Efterskole
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner, samt idrætsanlæg og -haller, rekreative grønne områder.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	Facadehøjde 8 meter
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Den fastsatte facadehøjde gælder ikke gavltrekanter.
Fremtidig zone	Byzone

H-O3



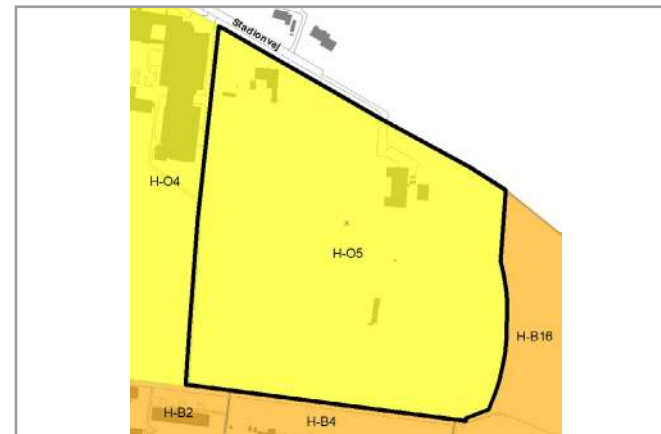
Navn	Skoleparken
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Uddannelses-, sociale- og sundhedsinstitutioner, kirke og kirkegård, samt idrætsanlæg og -haller, rekreative grønne områder.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	Facadehøjde 8 meter
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Haslev midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Den fastsatte facadehøjde gælder ikke gavltrekanter. Udsigten fra kirkegården skal bevares. Arealet syd for kirkegården må ikke bebygges.
Fremtidig zone	Byzone

H-O4



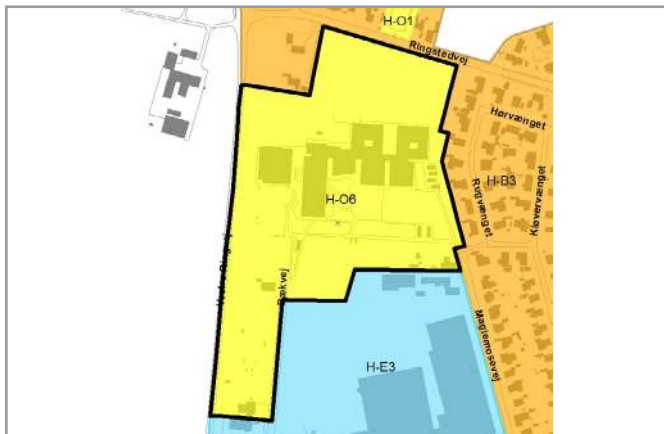
Navn	Sofiendalskolen
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Uddannelses- og sociale institutioner, samt idrætsanlæg og -haller, rekreative grønne områder, cirkusplads.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Den fastsatte facadehøjde gælder ikke gavltrekanter.
Fremtidig zone	Byzone

H-O5



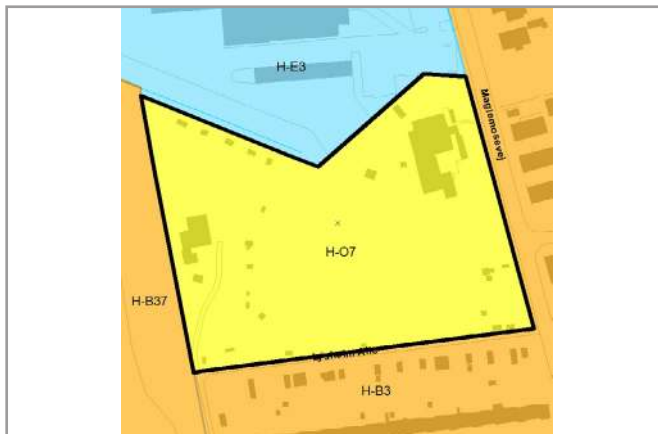
Navn	Sportsarealer
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Idrætsanlæg og -haller.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-O6



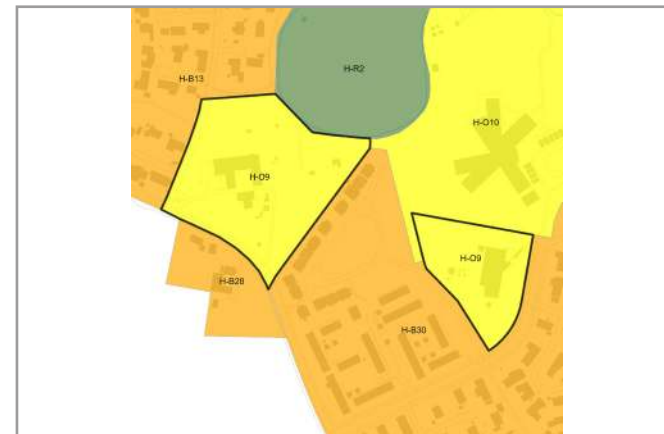
Navn	Nordskovskolen
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Uddannelses- og sociale institutioner, samt idrætsanlæg og - haller.
Max. bebyggelses%	25 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Rekreative grønne området. Koloni- og nyttehaver.
Fremtidig zone	Byzone

H-O7



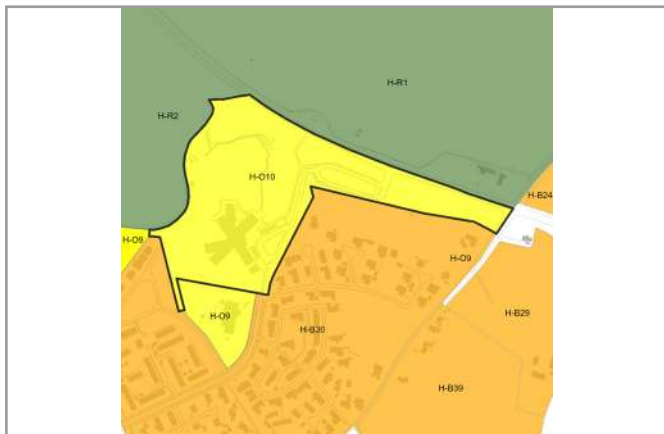
Navn	Parkområde ved Maglemosevej
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Sociale- og kulturelle institutioner.
Max. bebyggelses%	25 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Rekreative, grønne områder. Koloni- og nyttehaver ved Maglemosevej. Matrikel nummer 16li Haslev By, Haslev kan tillades anvendt til helårsbolig.
Fremtidig zone	Byzone

H-O9



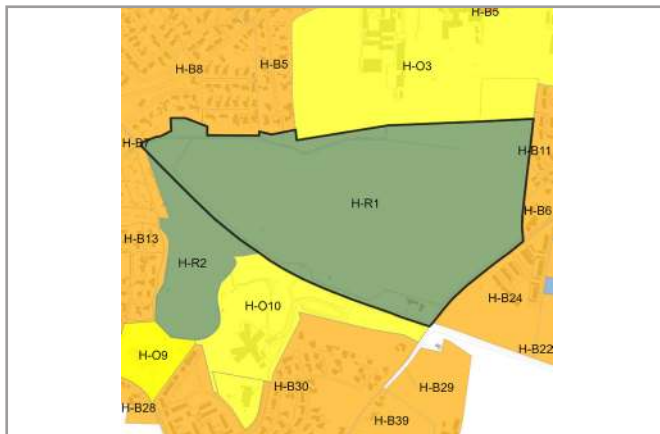
Navn	Institutionsområde i Troelstrup
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Uddannelses- og sociale institutioner, idrætsanlæg og - haller.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-O10



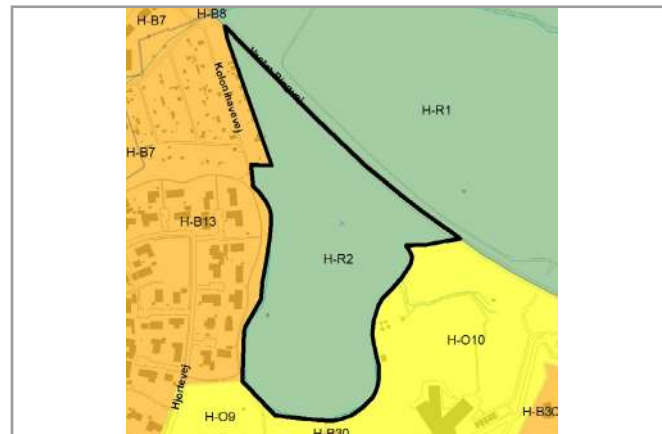
Navn	Skoleområde i Troelstrup
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Uddannelses- og sociale institutioner, idrætsanlæg og -haller samt småmøller (mikro- og minivindmøller).
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	15
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-R1



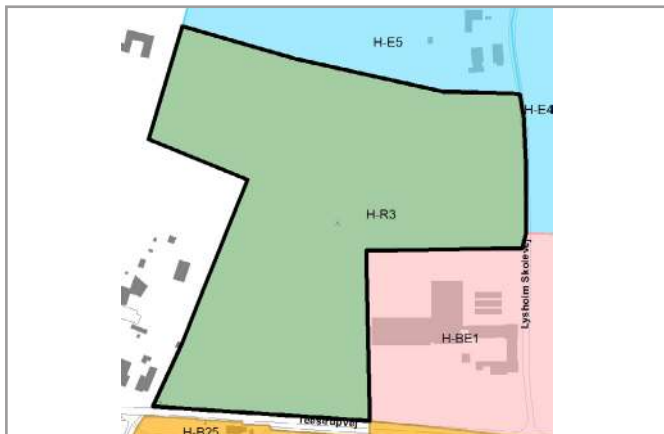
Navn	Skoleengen
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område til fritidsformål.
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	6
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Udsigten fra kirkegården mod syd skal bevares.
Fremtidig zone	Landzone

H-R2



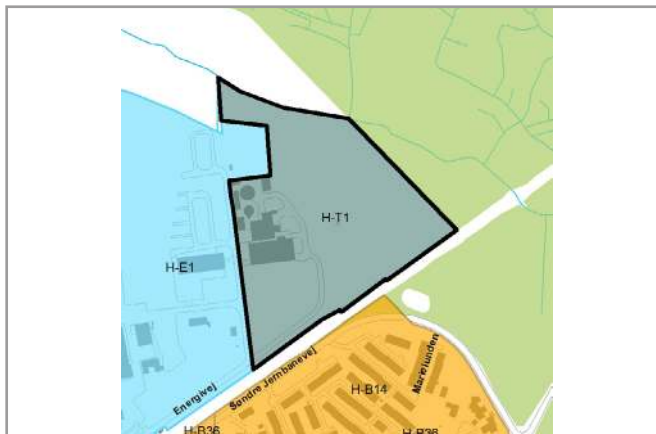
Navn	Kalvehave
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område til fritidsformål.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

H-R3



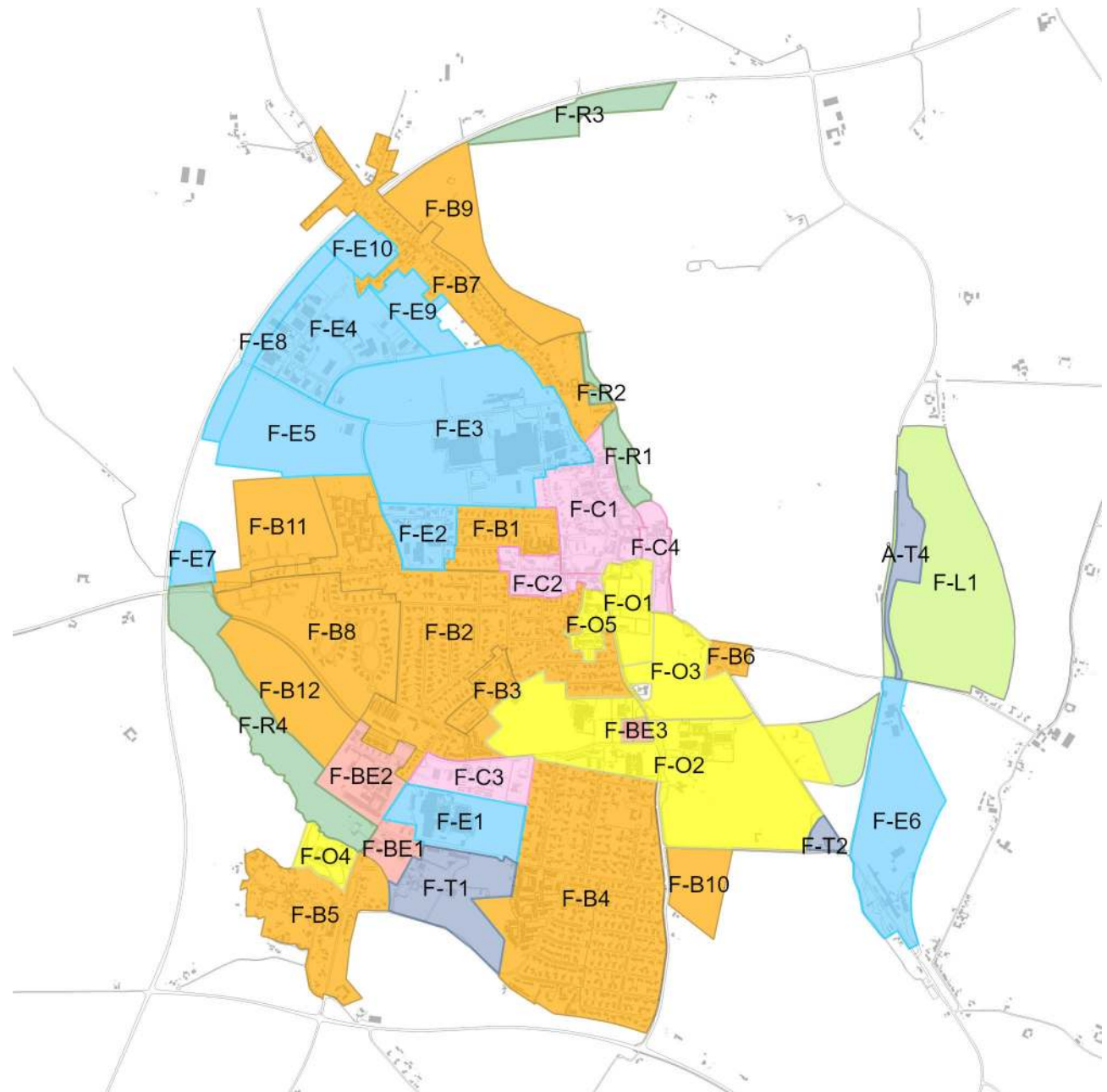
Navn	Haslev Folkeskov
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område til fritidsformål
Max. bebyggelses%	5 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der må etableres blåhytter, toiletfaciliteter og lignende i tilknytning til skoven. Der må ikke etableres overnatningsfaciliteter.
Fremtidig zone	Landzone

H-T1

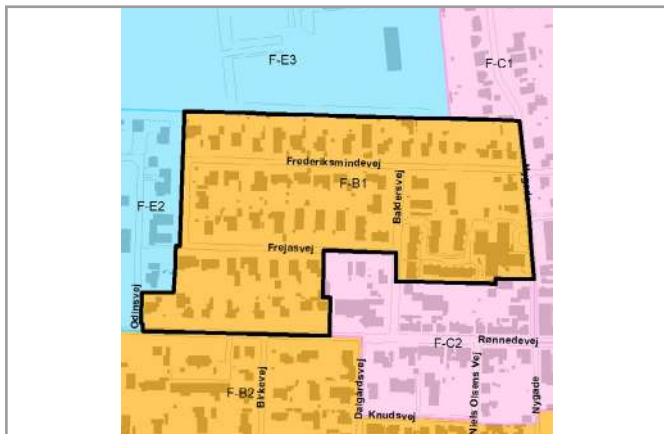


Navn	Fjernvarmeanlæg i Haslev
Anvendelse	Område til tekniske anlæg.
Specifik anvendelse	Fjernvarmeanlæg. Anlæg til indvinding af solenergi. Vej og vej tunnel.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	22 meter, dog 30 for akkumuleringsstanke og 50 for skorstene.
Max. antal etager	
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone og landzone

SPECIFIKKE RAMMER FOR FAXE

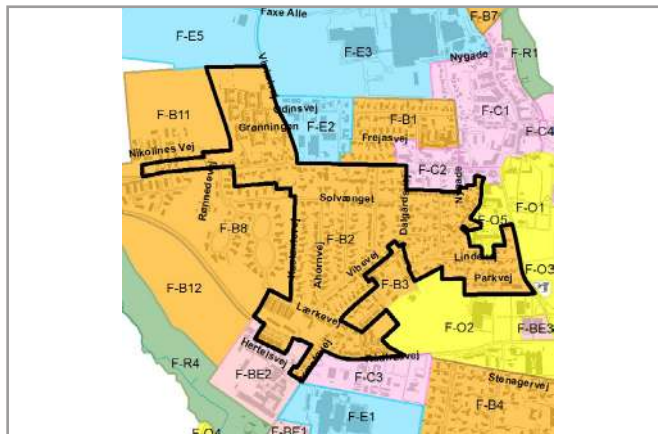


FBI



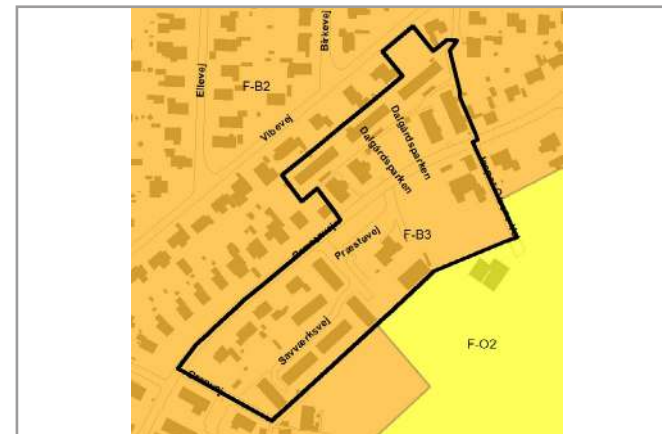
Navn	Frederiksmindevej/Frejasvej
Anvendelse	Boligområde, detailhandel
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben lav, 40 for den enkelte ejendom for døgninstitutioner.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Områdets karakter af parcelhusområde med fritliggende enfamiliehuse skal bevares – herunder det karakteristiske træk med haver og beplantning mod vej. Der er mulighed for at indrette butikker i den sydlige og vestlige del af området, da det ligger indenfor bymidteafgrænsningen, se i generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

F-B2



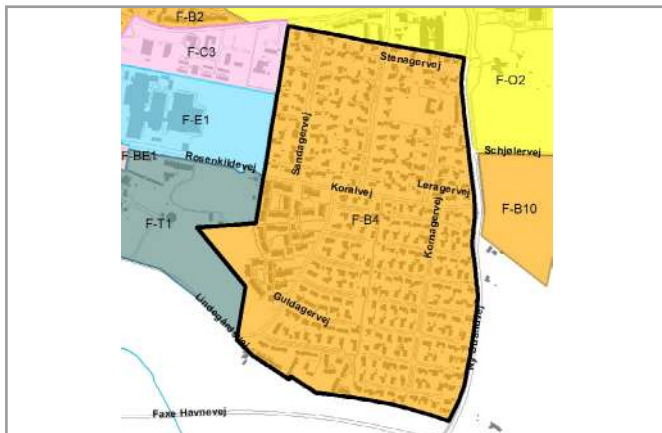
Navn	Grønningen/Vibevej/Lindevej
Anvendelse	Boligområde, detailhandel.
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse, etageboliger.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5 for åben-lav, tæt-lav og dobbelthuse. 2,5 for etageboliger.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Områdets karakter af parcelhusområde med fritliggende enfamiliehuse skal bevares – herunder det karakteristiske træk med haver og beplantning mod vej. Der er mulighed for at indrette butikker, på ejendomme langs Rosenvænget og på ejendommen som ligger på Præstøvej fra Rosenvænget og op til Rønnedevej, da området ligger indenfor bymidteafgrænsningen, se generelle ramme.
Fremtidig zone	Byzone

F-B3



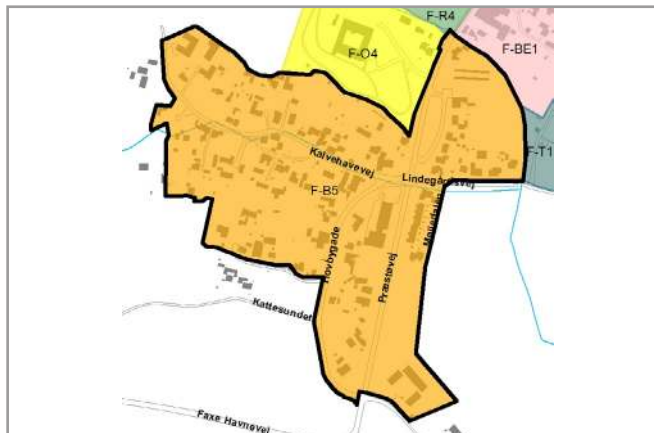
Navn	Dalgårdsparken/Savværksvej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse og etageboliger.
Max. bebyggelses%	35 for den enkelte ejendom for åben-lav, 40 for den enkelte ejendom for tæt-lav og etageboliger. Dog kun 35 for tæt-lav der bygges i 1 etage.
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5 for åben-lav og 2 for etageboliger
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Området skal fremover skifte anvendelse fra erhvervsområde til boligområde.
Fremtidig zone	Byzone

F-B4



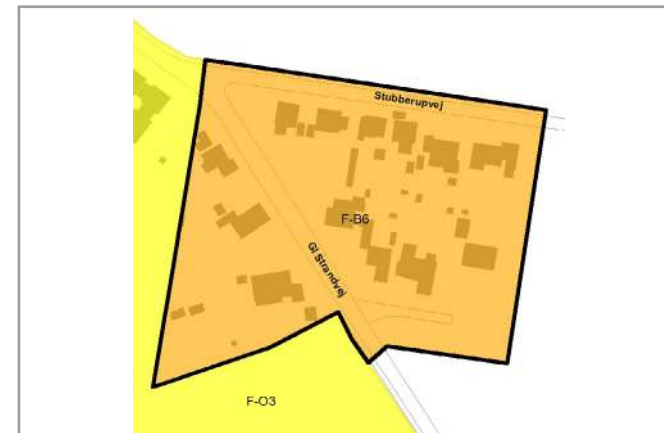
Navn	Guldagervej/Stenagervej
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben-lav og 40 for den enkelte ejendom for tæt-lav.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

F-B5



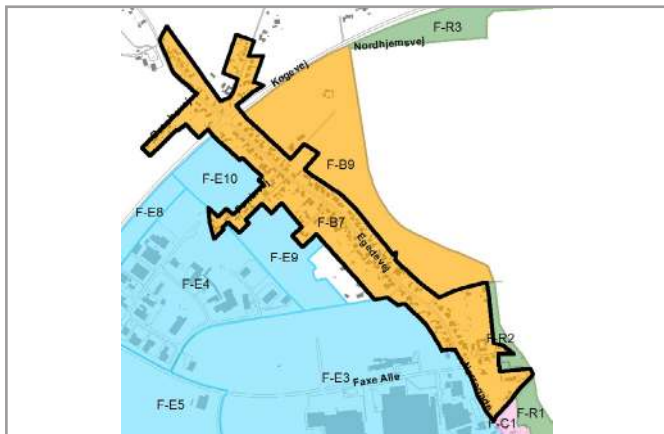
Navn	Hovby/Kommunegården
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Hovby landsby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Den nuværende variation i bebyggelse og beplantning skal bevares. Fremtidig bebyggelse skal opføres som åben lav. Der kan dog ved Kommunegården opføres flere boliger i samme bygning og der kan langs østsiden af Præstøvej opføres ét dobbelthus. Bygningsanlægget ved Kommunegården, er i lokalplan 100-54 udpeget som bevaringsværdigt.
Fremtidig zone	Byzone

F-B6



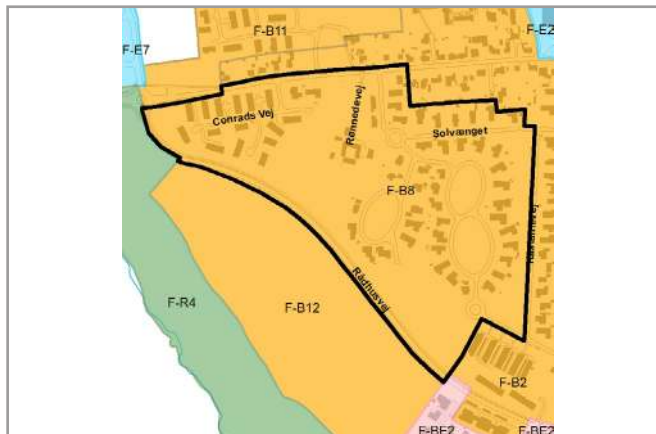
Navn	Østerbro
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Såfremt Stubberupvej omlægges syd for "Østerbro" i forbindelse med indvinding af kalk, hvor vejen ligger nu, skal der etableres afskærmende foranstaltninger mellem kalkbruddet og bebyggelsen.
Fremtidig zone	Byzone

F-B7



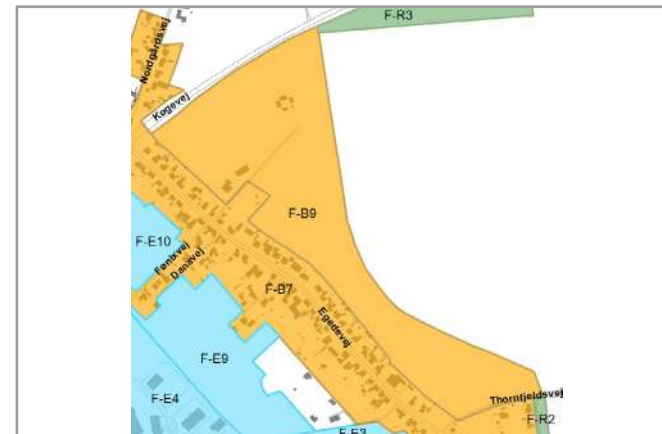
Navn	Egedevej/Nørregade
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Koloni- og nyttehave ved Thornbjergsvej.
Fremtidig zone	Byzone

F-B8



Navn	Fakse Vest
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Beskyttede diger skal bevares i den fremtidige planlægning eksempelvis ved etablering af grønne kiler, der hvor digerne ligger. Fremtidig bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse eller dobbelthuse, der bør ikke opføres rækkehuse og lignende
Fremtidig zone	Byzone

F-B9



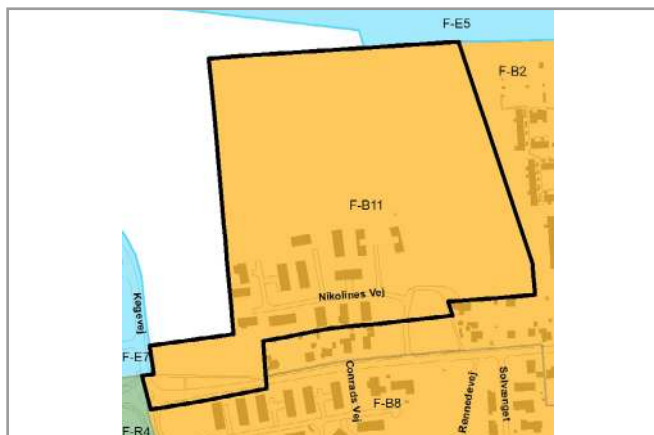
Navn	Øst for Egedevej
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Intensionen er at der skabes en markant byafgrænsning langs Østervejen og at der skabes tydelig arkitektonisk forskel mellem de nye boligkvartere og de eksisterende langs Egedevej. I rammeområdets østlige del, ud mod det åbne land og en eventuel fremtidig kalkgrav, skal der kunne sikres med passende beskyttelser som for eksempel støjvold/skærm eller lignende – afpasset efter en vurdering af den fremtidige støj og emission der kan forekomme ved indvinding af kalk i Faxe Kalkbrud. Der skal langs ydersiden af Østervejen (østsiden) reserveres et bælte på 20 meter til sådanne formål. Langs indersiden af Østervej (vestsiden) er der udlagt en byggegrænse på 20 meter fra vejmidten og der skal etableres en 6 meter bred beplantet støjvold til afskærmning mod støj fra vejen. Lokalplan 100-58 sikrer en ny forbindelsesvej mellem Egedevej og Østervejen. Senere lokalplanlægning skal sikre, at der reserveres endnu mindst en forbindelsesvej på strækningen op mod Køgevej.
Fremtidig zone	Byzone

F-B10



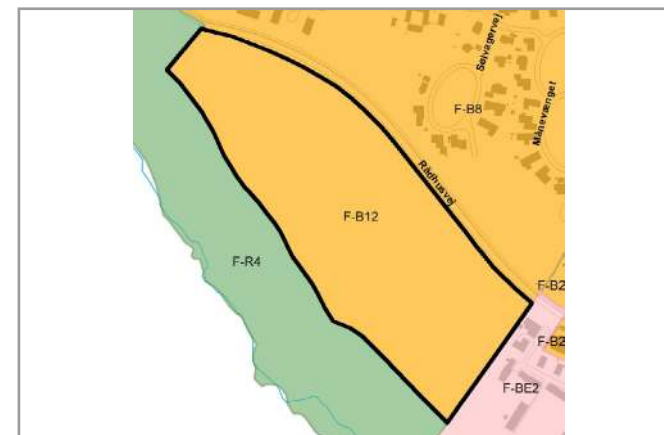
Navn	Schjølervej/Ved Dæmningen
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav, åben-lav på små grunde og tæt-lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	Kommuneplanens generelle rammer for åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Åben-lav på små grunde må bebygges 30 % og mindste grundstørrelsen er 500 m ²
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

F-B11



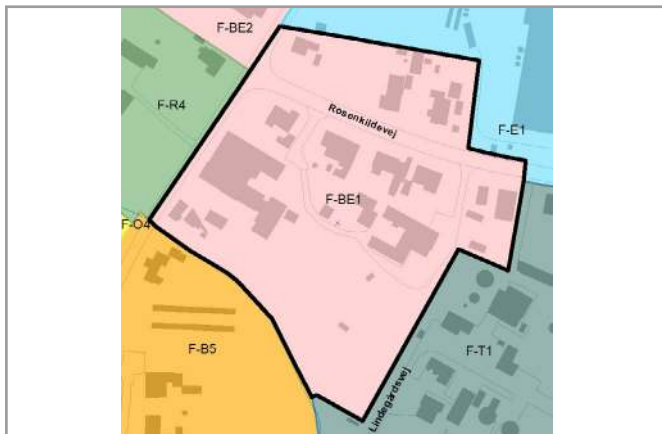
Navn	Nikolines vej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben-lav og 35 for den enkelte ejendom for tæt-lav.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der skal i bebyggelsen sikres en åbenhed i forhold til det åbne land. Ligeledes skal der arbejdes med offentlige fællesarealer, i særdeleshed hvor der opføres tæt-lav bebyggelse. Den tætte og lave bebyggelse må ikke være den primært dominerende for området og der skal i forhold til denne form for bebyggelse lægges vægt på en høj grad af forskellighed i forhold til bebyggelsens ydre fremtræden. Koloni- og nyttehaver ved Vinkelvej.
Fremtidig zone	Byzone

F-B12



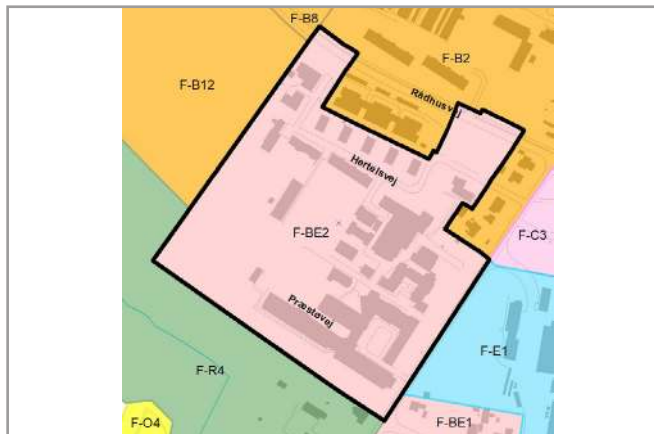
Navn	Ved Godthåbsdalen
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom både for åben-lav og tæt-lav.
Max. bygningshøjde	11,5 for tæt-lav
Max. antal etager	1,5 etage for åben-lav og 2 etage for tæt-lav
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Beskyttede diger skal bevares i den fremtidige planlægning for eksempel ved etablering af grønne kiler, der hvor digerne ligger. Fremtidig bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse eller eventuelt som tæt-lav i den sydlige del af området.
Fremtidig zone	Byzone

F-BE1



Navn	Rosenkilde mejeri
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv.
Specifik anvendelse	Åben lav og tæt-lav bebyggelse. I det gamle Rosenkilde mejeri kan der indrettes og etableres etageboliger.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe Sygehus og Rosenkilde Mejeri er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

F-BE2



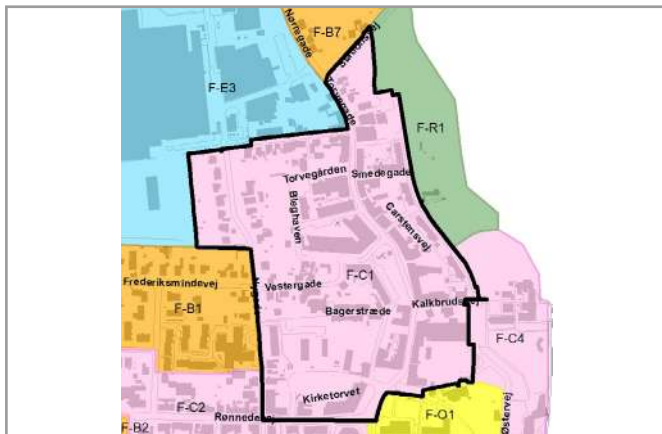
Navn	Sundhedscenter mv.
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv.
Specifik anvendelse	Virksomhed indenfor sundheds-, social og uddannelsessektoren, samt anden let erhvervsvirksomhed samt boliger.
Max. bebyggelses%	40 for det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde	13 dog 17 ved genopførelse
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe Sygehus og Rosenkilde Mejeri er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Mindst 20% af området skal anvendes til større samlede grønne områder.
Fremtidig zone	Byzone

F-BE3



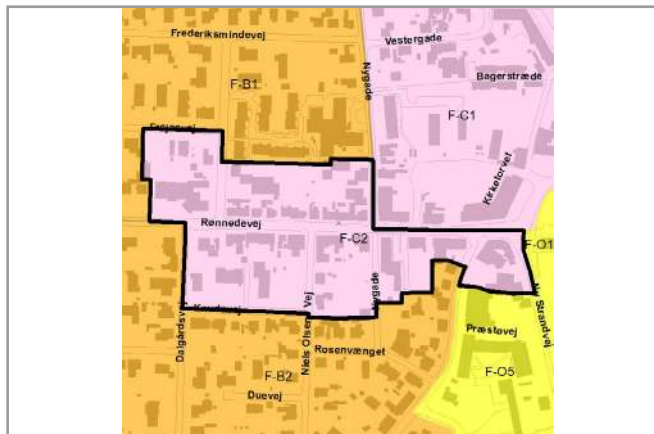
Navn	Rådhusvej/Ny Strandvej
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet bolig og erhvervsområde: Service-erhverv og liberale erhverv, som kontorer, klinikker, institutioner, gallerier, hotel og kursus- og restaurationsvirksomhed samt offentlige og private institutioner og boliger.
Max. bebyggelses%	60 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

F-C1



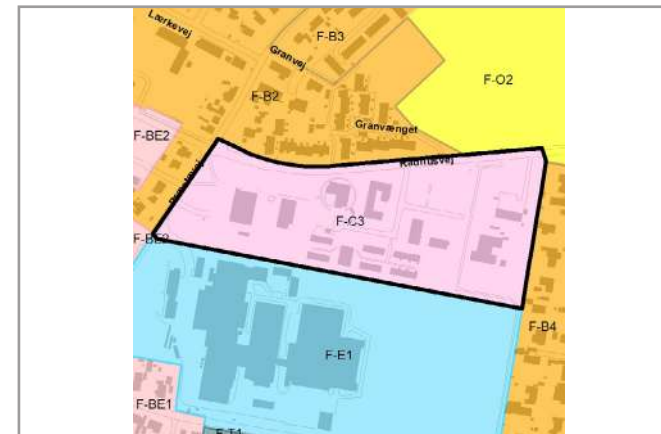
Navn	Faxe Bymidte
Anvendelse	Centerområde, detailhandel
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration o.lign samt kulturelle formål. Boligformål: Etageboliger, åben-lav, og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	110 for den enkelte ejendom for forhusbebyggelse, 40 for den enkelte ejendom for øvrig bebyggelse.
Max. bygningshøjde	15 for forhusbebyggelse, øvrig bebyggelse 8,5
Max. antal etager	3,5 for forhusbebyggelse, 1 for baghusbebyggelse. Øvrig bebyggelse 1,5 etage.
Notat	Faxe midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Forhusbebyggelse med facadelinje (det vil sige bebyggelse med facadelinje mod Strøggaderne og Østervej) må opføres i maksimalt 3 1/2 etage med udnyttet kælder. Bygningsdybden må ikke overstige 12 meter. Fremtidig udvikling: Der bør indrettes et Hotel i bymidten/på kanten til konferencer, wellness med videre. Et spisested af høj kvalitet skal være "fyr-tårn" i Kommunen. Byinventar, belægnings med videre i området skal opgraderes. Tidstypiske/ markante enkeltbygninger og bebyggelsesstrukturer skal bevares. Men også mere ydmyge bygninger og bebyggelser skal sikres gennem planlægning. Der er mulighed for at indrette butikker indenfor bymidteafgrænsningen. Se i øvrigt generelle rammer for detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

F-C2



Navn	Rønnedevej
Anvendelse	Centerområde, detailhandel.
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service og offentlige formål samt kulturelle formål. Boligformål: Etageboliger, åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	100 for den enkelte ejendom for forhusbebyggelse, 40 for den enkelte ejendom for øvrig bebyggelse.
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	2,5 for forhusbebyggelse, 1 for baghusbebyggelse. Øvrig bebyggelse 1,5 etage
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Forhusbebyggelsen (det vil sige bebyggelse med facadelinje mod Rønnedevej). Der er mulighed for at indrette butikker, da området ligger indenfor den afgrænsede bymidte, se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

F-C3



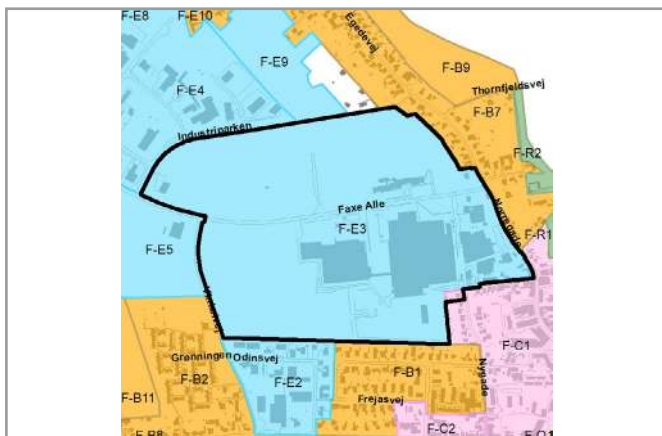
Navn	Rådhusvej
Anvendelse	Centerområde.
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service samt kulturelle formål. Boligformål: Åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	9
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Områdets vestlige del skal fortrinsvis forbeholdes centerformål og områdets østlige del fortrinsvis offentlige formål. Området rummer en eksisterende dagligvarebutik til områdets forsyning, se generelle rammer for detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

Navn	Kulturstrøget
Anvendelse	Centerområde.
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder inden for administration, offentlig/privat service, hotel, restauration o.lign samt kulturelle formål.
Max. bebyggelses%	60 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Indenfor området må der kun etableres butikker, erhverv med videre der naturligt vurderes at høre til et kulturstrøg. Der skal laves en sti der går fra Faxe Vandrerhjem og ned til Gl. Strandvej.
Fremtidig zone	Byzone

Navn	Haribo
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder industri-, lager-, værksteds-, servicevirksomhed samt kontor og administration samt butik i tilknytning til nævnte virksomheder, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	70 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	16 for produktionshaller, 12 for øvrig bebyggelse
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

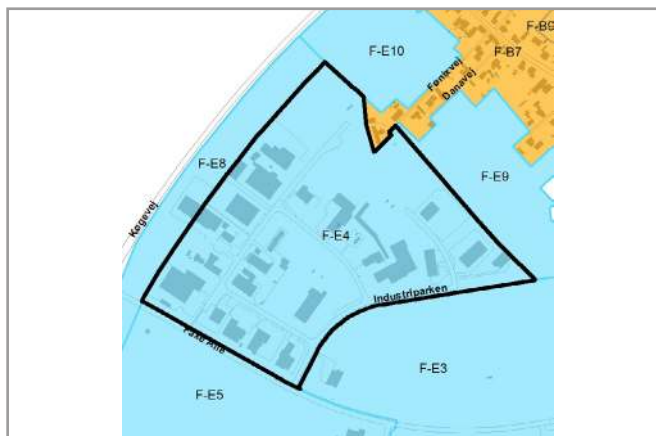
Navn	Rønnedevej/Odinsvej
Anvendelse	Erhvervsområde, detailhandel.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder lettere industri, lager, værkstedsvirksomhed, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området kan på sigt omdannes til boligformål samt handels- og serviceformål. Der er mulighed for at indrette butikker i den sydøstlige del af området, da området ligger indenfor bymidteafgrænsningen, se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

F-E3



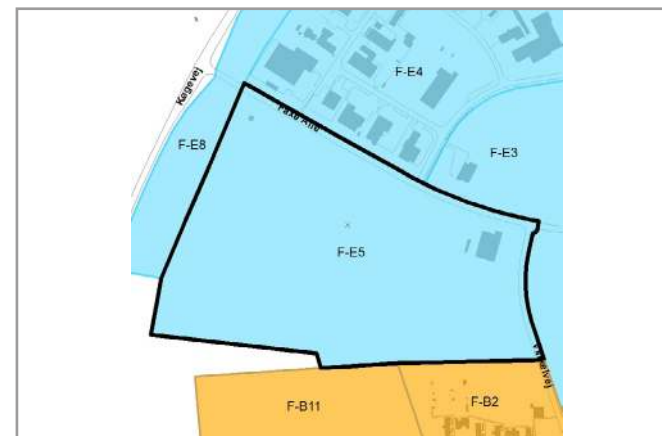
Navn	Faxe Bryggeri
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsformål, herunder bryggeri, industri-, lager, værksteds- og servicevirksomhed.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12, dog 26,5 meter indenfor matrikel nummer 7a og 35 meter indenfor matrikel 127av
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. I området findes den fredede "Rasmus Svendsens Skole". Herudover er "Nikolinehus" og Faxe By's gamle Elværk (Nygade 33) vurderet som bevaringsværdige.
Fremtidig zone	Byzone

F-E4



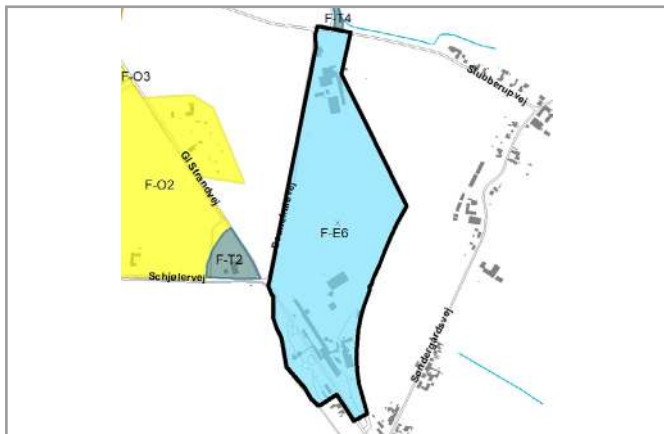
Navn	Industriparken Faxe
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder industri, erhvervs-mæssig uddannelsesvirksomhed, lager, værksteds-, service- og forretningsvirksomhed, se generelle rammer
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der er mulighed for at indrette pladskrævende butikker. Se generelle rammer for detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

F-E5



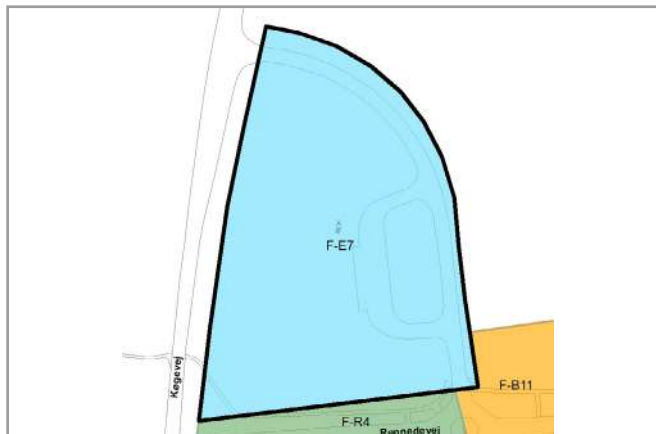
Navn	Vinkelvej/Køgevej
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder industri, lager, værksted, service og forretningsvirksomhed, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der skal etableres en randbeplantning mod arealerne syd for rammeområdet. Der er mulighed for at indrette pladskrævende butikker. Se generelle rammer for detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

F-E6



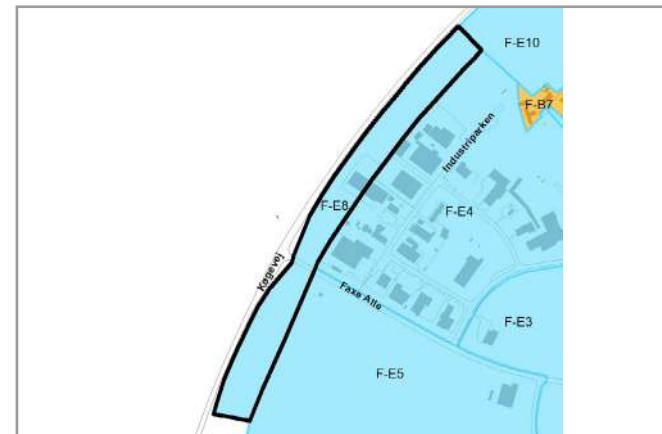
Navn	Faxe Kalks ovanlæg
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder industri, lager, værksted, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	50
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Bestemmelserne i lokalplan 100-28 om vækstbetingelse for Hvidgul Skovlilje, skovhugst og forbud mod bebyggelse i en del af området skal fastholdes.
Fremtidig zone	Landzone

F-E7



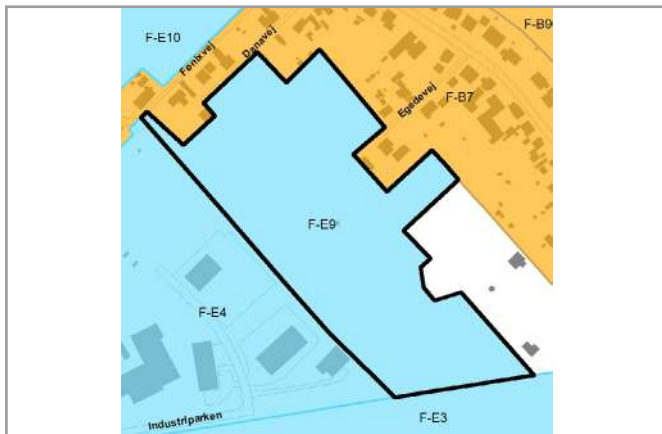
Navn	Sløjfen ved Køgevej
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder tankstation, autovasker, autoværksted, bilsalg, salg af dagligvarer og udvalgsvarer til den lokale forsyning, samt lastbilkparker, se de generelle rammer.
Max. bebyggelses%	25 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	7
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	I området findes i dag 5 større cirkulære beplantninger med grupper af træer og buske. Mindst 3 af disse beplantninger skal bevares, når området udvikles. Skiltning og reklamer indenfor området skal være moderat og må ikke virke dominerende. I forhold til belysning af skilte, reklamer med mere skal denne ligeledes være afdæmpet for at undgå lysforurening.
Fremtidig zone	Byzone

F-E8



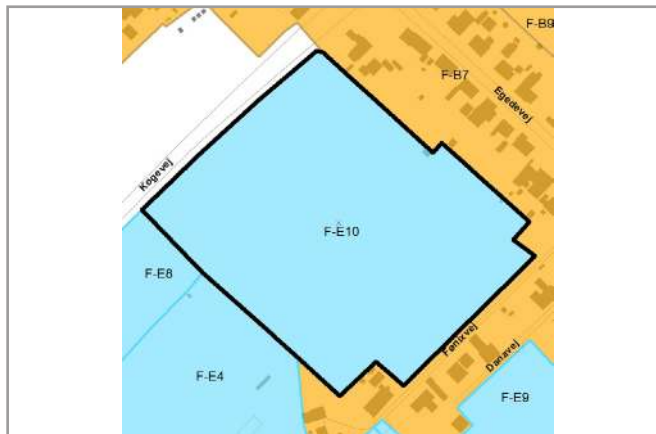
Navn	Industriparken/Køgevej
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder lettere industri, erhvervsmæssig uddannelsesvirksomhed, lager, værksted, service- og forretningsvirksomhed, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

F-E9



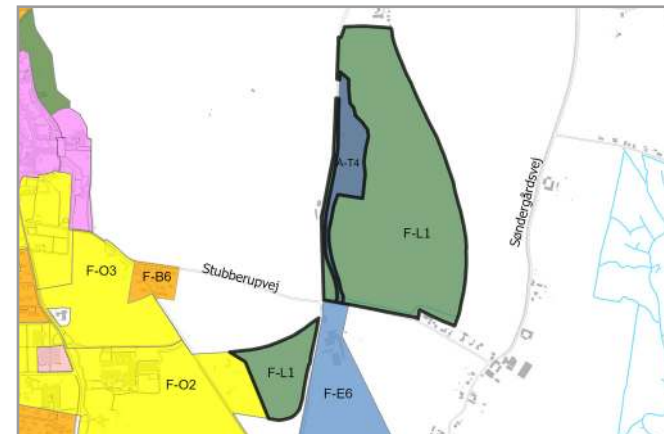
Navn	Industriparken/Danavej
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder lettere industri, lager, værksteds, uddannelses-, service- og forretningsvirksomhed, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

F-E10



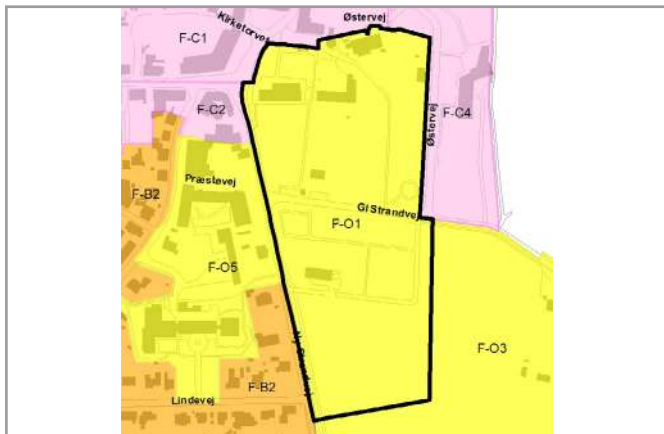
Navn	Industriparken/Fønixvej
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder lettere industri, lager, værksteds, uddannelses-, service- og forretningsvirksomhed, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

F-L1



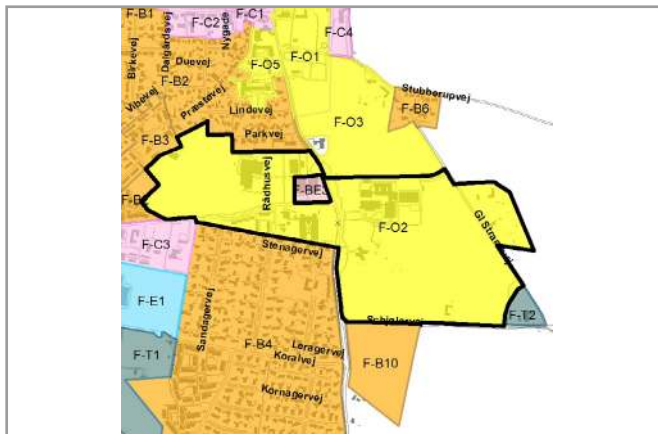
Navn	Dæmninger ved Faxe Kalkbrud
Anvendelse	Landskabsteknisk anlæg
Specifik anvendelse	Oplag af overjord og overskudskalk i forbindelse med kalkindvinding
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

F-O1



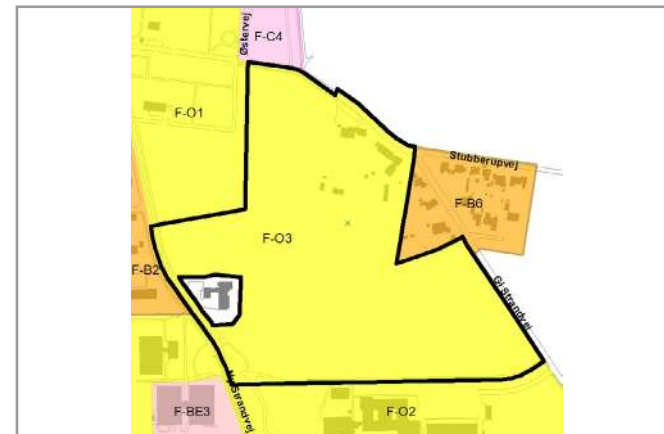
Navn	Faxe Kirke
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Kirker og kirkegårde, sociale institutioner, samt idrætsanlæg, cirkusplads.
Max. bebyggelses%	25 for området mellem Gl. Strandvej, Østervej, Kirketorvet og Ny Strandvej. 15 for det øvrige område.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Områdets åbne karakter og beplantning skal bevares. Arealet er delvist omfattet af en fredningskendelse af 31. juli 1981. Formålet med denne er at bevare udsigten over arealet og at give det funktion af nærrekreativt område.
Fremtidig zone	Byzone

F-O2



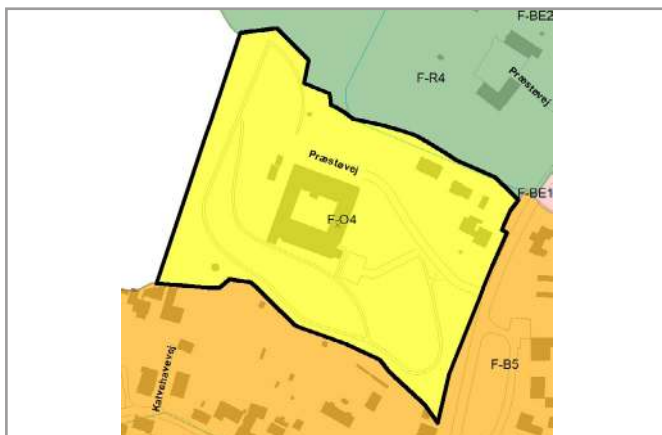
Navn	Faxe Bibliotek og idrætsområde
Anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Offentlig administration og service, uddannelses-, sociale- og kulturelle institutioner samt idrætsanlæg og -haller, rekreative grønne områder.
Max. bebyggelses%	25 for den enkelte ejendom, dog 60 for det tidligere Faxe Rådhus og Rolloskolen.
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	2,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Bebyggelse af området skal fortsat finde sted som klart adskilte bygningsenheder for de enkelte hovedfunktioner således, at der opnås en karakter af bebygget park- og idrætsområde. Fremtidig bebyggelse skal placeres og udformes således, at udsigtsforhold og forhold til det omgivende landskab tilgodeses mest muligt. Koloni- og nyttehave ved Gl. Strandvej (Bakkedal).
Fremtidig zone	Byzone

F-O3



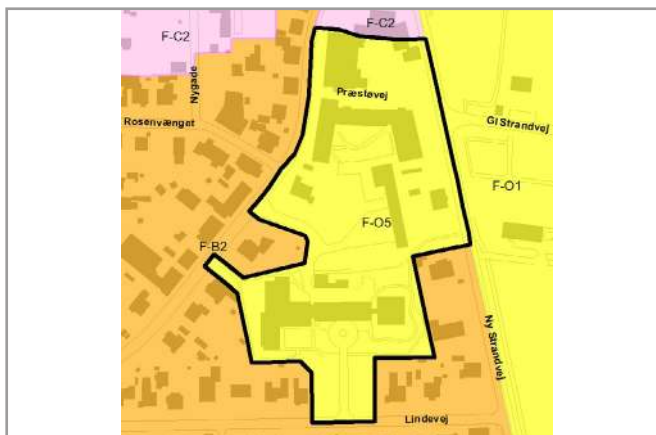
Navn	Rollingen
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område.
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er omfattet af en fredningskendelse af den 10. december 1947, der er revideret den 31. juli 1981. Formålet med denne er, at bevare udsigten over arealet og give det funktion af nærrekreativt område.
Fremtidig zone	Byzone og landzone

F-O4



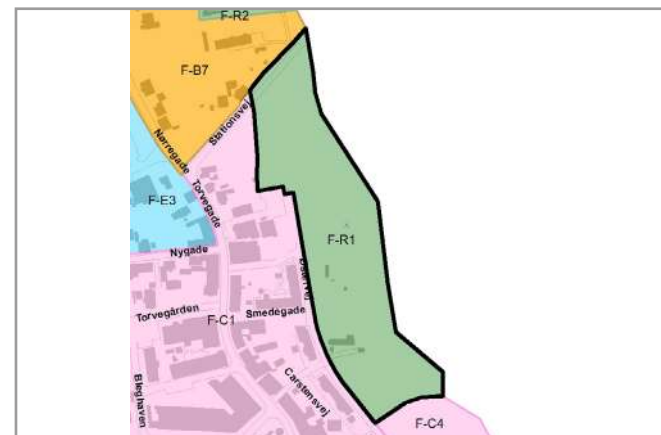
Navn	Sygehus/Plejehjem
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Sundheds-, sociale-, uddannelses og kulturelle institutioner. Boligformål: etageboliger.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	13
Max. antal etager	3
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	Minimum 20 % af området skal anvendes til større samlede friarealer.
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

F-O5



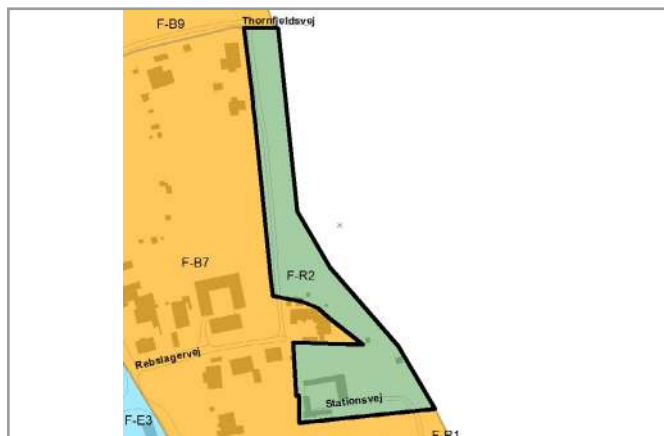
Navn	Ny Strandvej/Præstevvej
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Sociale- sundheds-, uddannelses- og kulturelle institutioner. Boligformål: etageboliger.
Max. bebyggelses%	80 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	15
Max. antal etager	3,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Muligheden for byggeri i 3½ etage skal ses på baggrund af områdets terrænfald, der giver mulighed for at terræntilpasse ny bebyggelse med en underetage der medregnes i etageantallet.
Fremtidig zone	Byzone

F-R1



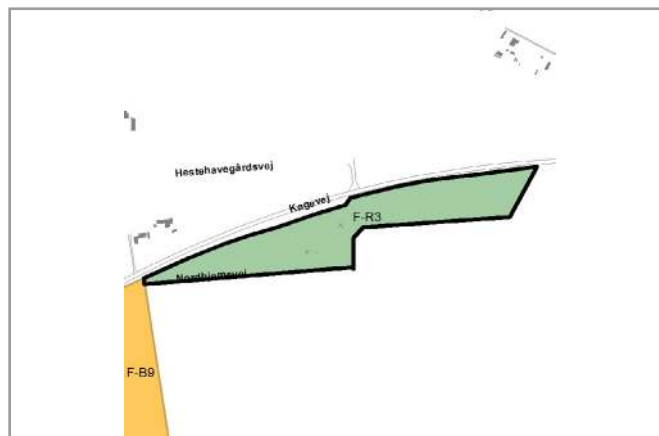
Navn	Gryden med videre
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt område. Rekreative formål, offentlig formål som offentlige fritidsformål, grønt område og lignende.
Max. bebyggelses%	1 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Området omfatter en del af de ældste graveskrænter i kalkbruddet. Området skal fungere som et udflugtsområde med friluftsteater.
Fremtidig zone	Byzone

F-R2



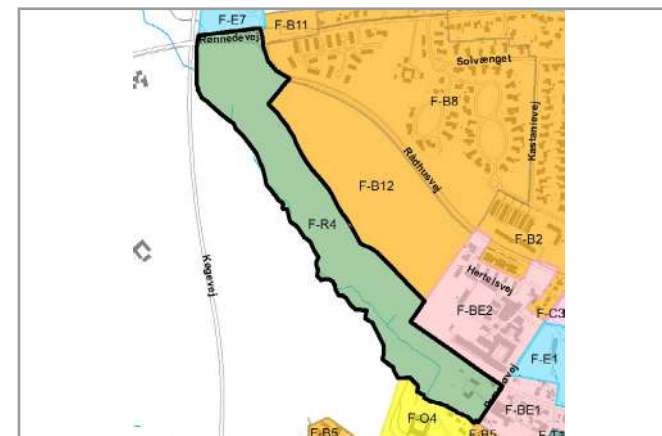
Navn	Thornfjeldsvej/Stationsvej
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område Rekreative formål, offentlige formål, fritidsområde, parkering, grønt område, vejforlægning og lignende.
Max. bebyggelses%	I for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	I
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

F-R3



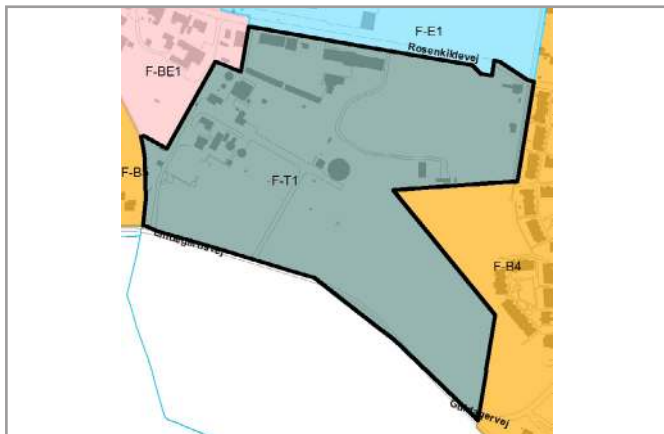
Navn	Gl. losseplads
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreativt baneanlæg for fritidsformål herunder knallertcross.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	I
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er tidligere losseplads.
Fremtidig zone	Landzone

F-R4



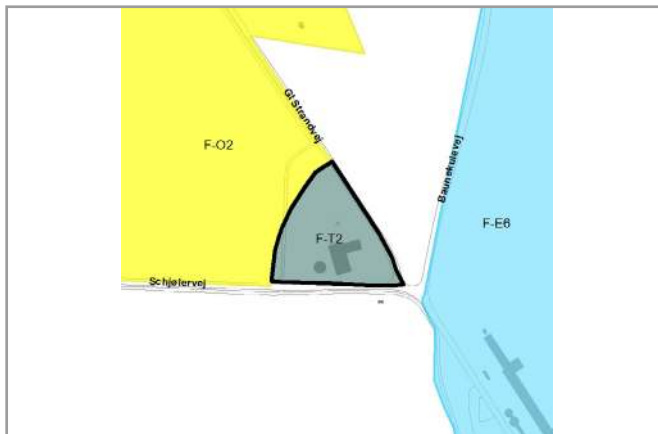
Navn	Godthåbsdalen
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område. Rekreative formål som fritidsformål, grønt område o.l.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe Å er omfattet af åbeskyttelseslinjen på 150 meter, dog 100 meter for matrikel nummer 167a og 104y. Et genslyngningsprojekt skal give offentligheden adgang til ådalen. Langs med Præstøvej er området udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Landzone

F-T1



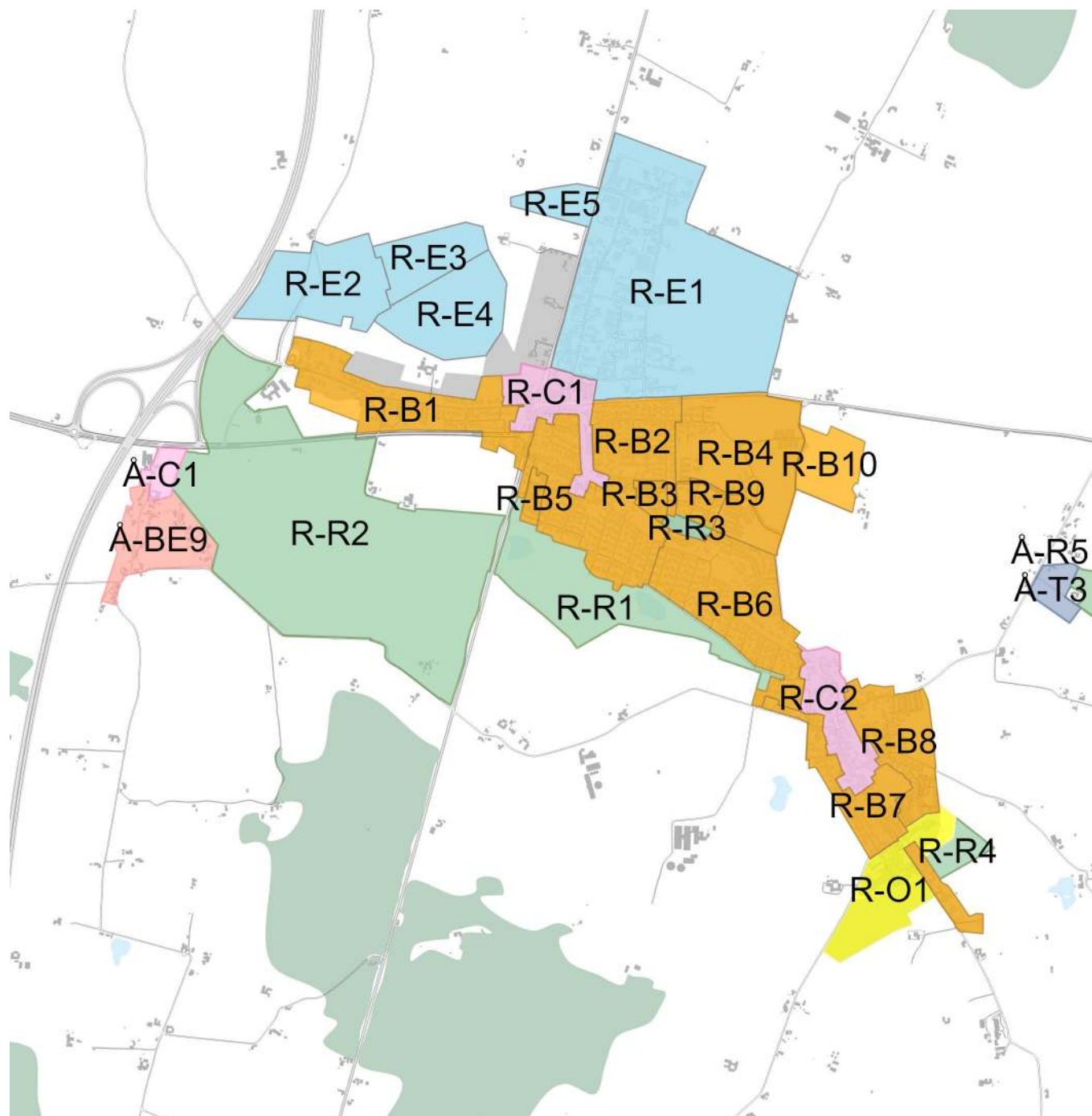
Navn	Renseanlæg Faxe
Anvendelse	Område til tekniske anlæg.
Specifik anvendelse	Renseanlæg med tilhørende funktioner, samt materialplads, værksted, faciliteter for beredskabet og rekreativt område til fritidsformål.
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Dette skal også gælde tilgængelighed for gangbesværede og handicappede. Stierne skal forbindes med byens eksisterende stisystem.
Fremtidig zone	Byzone

F-T2

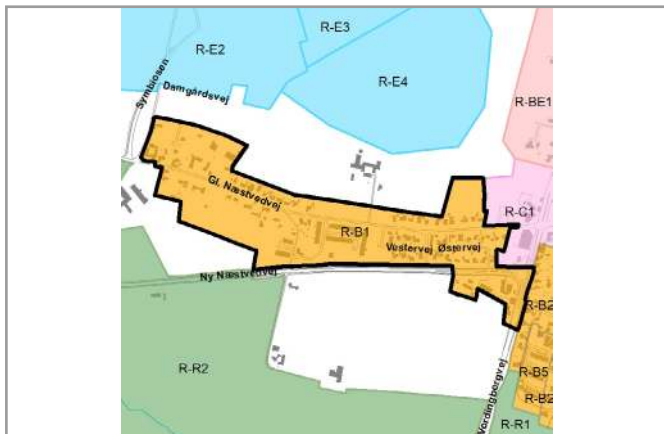


Navn	Biobrændsel fjernvarmeanlæg
Anvendelse	Område til tekniske anlæg.
Specifik anvendelse	Biobrændsels baseret fjernvarmeværk og dertil hørende bygninger og anlæg.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	13 dog 40 for skorstene.
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

SPECIFIKKE RAMMER FOR RØNNEDE

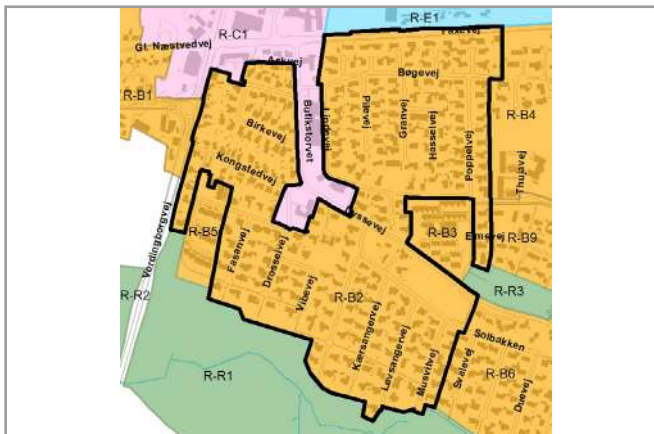


R-BI



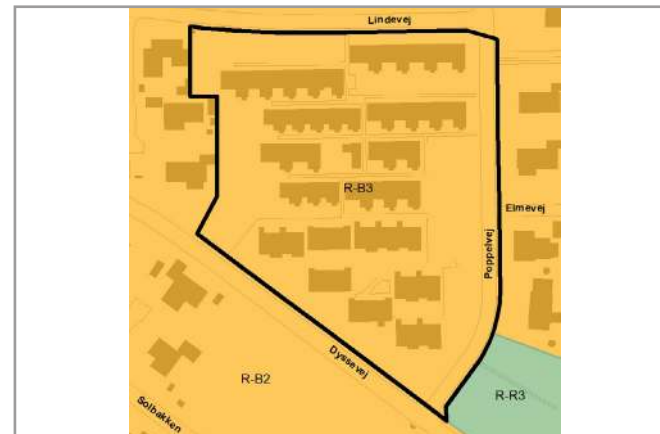
Navn	Gl. Næstvedvej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse og dobbelt-huse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben-lav bebyggelse, dog 35 for åben- lav bebyggelse på små grunde og 35 for tæt-lav.
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Gl. Rønnede kro er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur - se generelle rammer. Udover traditionel åben-lav åbnes der også mulighed for åben-lav byggeri på små grunde på minimum 500 m ² med fælles lege- og opholdsarealer, som skal udgøre minimum 10 %. For matrikel nummer 9 eg er minimum grundstørrelsen: 475 m ² . Indenfor området kan etableres hotelboliger. Bag Rønnede Kro udlægges dele af matrikel nummer 9 eg til grøn kile, som friholdes for byggeri. Der etableres stiforbindelse gennem den grønne kile til det nye erhvervsområde.
Fremtidig zone	Byzone

R-B2



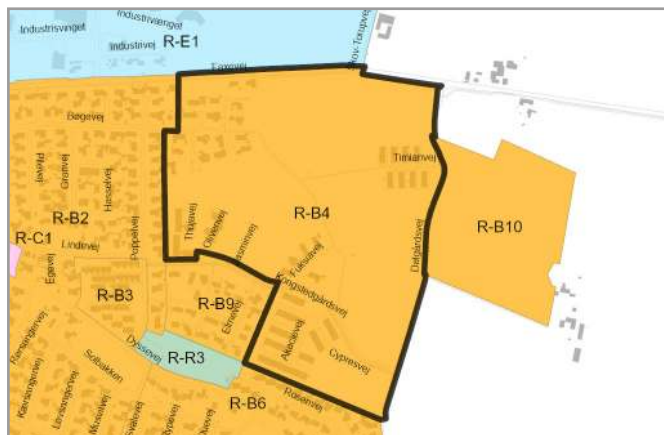
Navn	Kongstedvej/Solbakken
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5. For området syd for Dyssevej og Kongstedvej dog 1 etage.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Det grønne areal mellem Solbakken og Dyssevej skal friholdes for bebyggelse med henblik på anvendelse som nærrekreativt areal for beboerne. I området syd for Dyssevej og Kongstedvej (det vil sige Sydskrænten) skal der tages hensyn til de enkelte boligters udsigtsforhold i SSV-retning.
Fremtidig zone	Byzone

R-B3



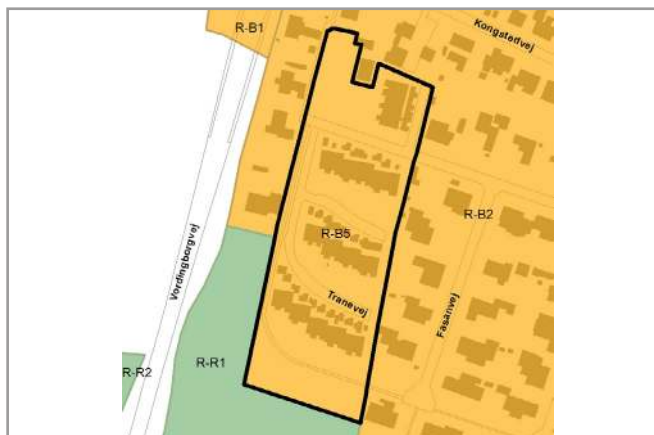
Navn	Lindevej/Poppelvej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav bebyggelse og dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

R-B4



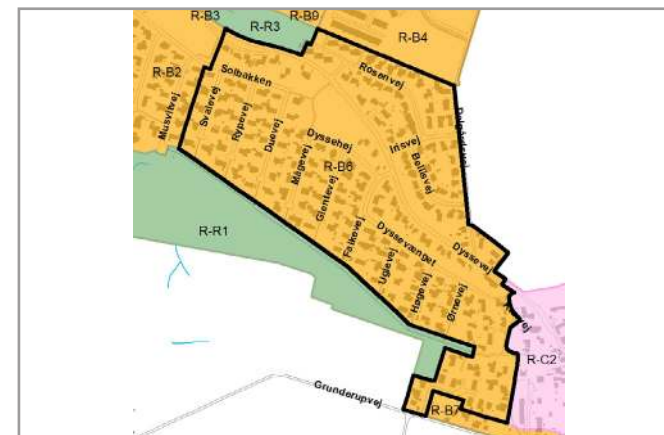
Navn	Dalgårdsarealet
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben lav, 40 for den enkelte ejendom for tæt lav og for døgninstitutioner.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Institutionsbyggeri skal indpasses i områdets karakter af bebyggelse. Mindst 10 % af rammeområdet skal udlægges som grønt friareal.
Fremtidig zone	Byzone

R-B5



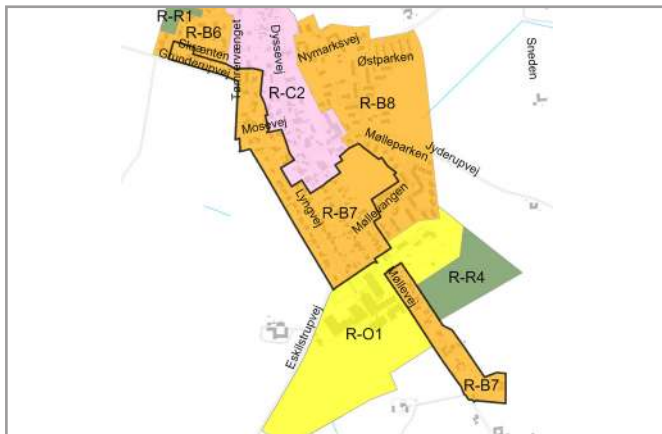
Navn	Tranevej
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Tæt-lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	35 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

R-B6



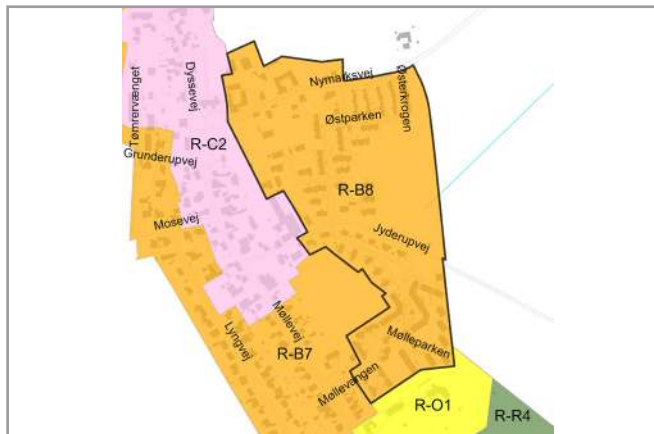
Navn	Dyssehøj/Dyssevænget
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse. Enkelte dobbelthuse kan tillades, hvis områdets åben-lav karakter fastholdes
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5. I området syd for Solbakken, Dyssehøj, Dyssevænget og vest for Kærvej dog 1 etage.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Kongsted midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Området omkring stendysen ved Dyssevej er fredet. Endelig er Sydskrænten udpeget som kulturmiljø i publikationen ”24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt” udgivet af Storstrøms Amt 2005.
Fremtidig zone	Byzone

R-B7



Navn	Møllevej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	35 for den enkelte ejendom, og 40 for dele af den gamle boldbane.
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Kongsted midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Enkelte tæt lav bebyggelsesenheder (for eksempel rækkehuse) kan tillades, hvis områdets åben-lav karakter fastholdes. Eksisterende boldbaner syd for Jyderupvej kan på en mindre del udbygges med en bebyggelsesprocent på 40, når cirka 20 % af banerne friholdes for bebyggelse og anvendes som en fælles byfælled for hele bydelen.
Fremtidig zone	Byzone

R-B8



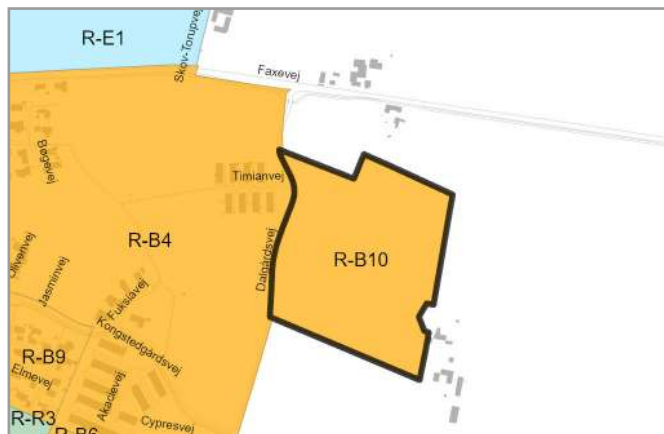
Navn	Østparken/Mølleparken
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5 etage syd for Jyderupvej og 1 etage nord for Jyderupvej.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Kongsted midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Mindst 15 % af rammeområdets areal skal anvendes til større, samlede friarealer, fælles for området. Større samlede friarealer skal være offentligt tilgængelige.
Fremtidig zone	Byzone

R-B9



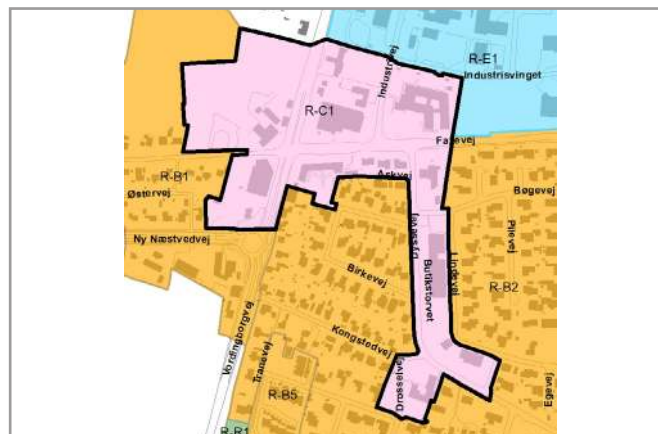
Navn	Elmevej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Institutionsbyggeri skal indpasses i områdets karakter af bebyggelse. Mindst 10 % af rammeområdet skal udlægges som grønt friareal.
Fremtidig zone	Byzone

R-B10



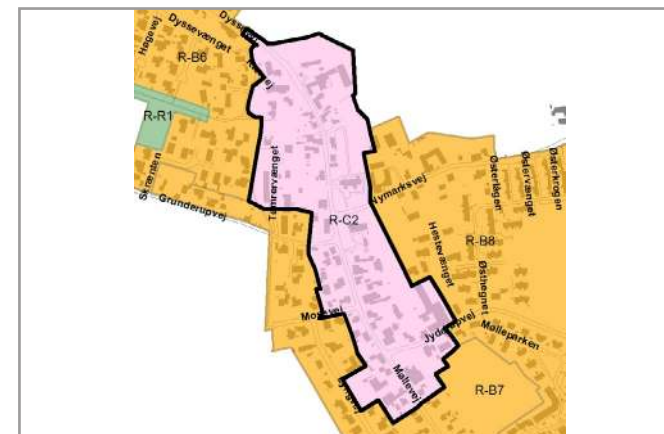
Navn	Øst for Dalgårdsvej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse samt etageboliger.
Max. bebyggelses%	Kommuneplanens generelle rammer for åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse samt etageboliger.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	I nye boligområder skal der som udgangspunkt udlægges minimum 10 % af det samlede områdes areal til fælles opholdsarealer (Se Kommuneplanens generelle rammer for Lege og opholdsarealer).
Fremtidig zone	Byzone

R-C1



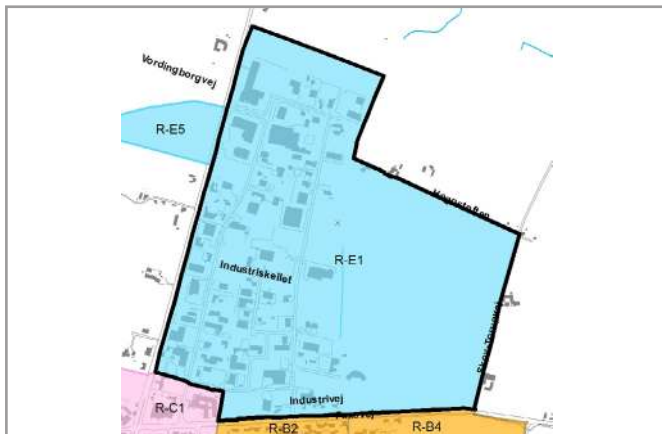
Navn	Rønnede Centerområde
Anvendelse	Centerområde, detailhandel
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder inden for administration, offentlig/ privat service, hotel, restauration med videre samt kulturelle formål. Boligformål: etageboliger.
Max. bebyggelses%	60 for den enkelte ejendom vest for Industrivej og 40 for den enkelte ejendom øst for Industrivej.
Max. bygningshøjde	12 meter vest for Industrivej og 8 meter øst for Industrivej.
Max. antal etager	2,5 etage vest for Industrivej og 2 etager øst for Industrivej og på matrikel nummer 9b.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Rønnede Kro er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur - se generelle rammer. Rønnede Kro og de to nordliggende bygninger er bevaringsværdige og må ikke nedrives eller ændres uden Byrådets særlige tilladelse. Ny bebyggelse på matrikel nummer 9d og 9be Rønnede By,V.Egede skal arkitektonisk tilpasses kroen. Af hensyn til kulturmiljøet omkring Rønnede Kro skal p-pladsen indrettes med træer og levende hegn, så pladsen fremstår grøn set fra gl. Næstvedvej. Der er mulighed for at indrette butikker i området langs Faxevvej og til dels langs Dyssevej og Vordingborgvej, se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

R-C2



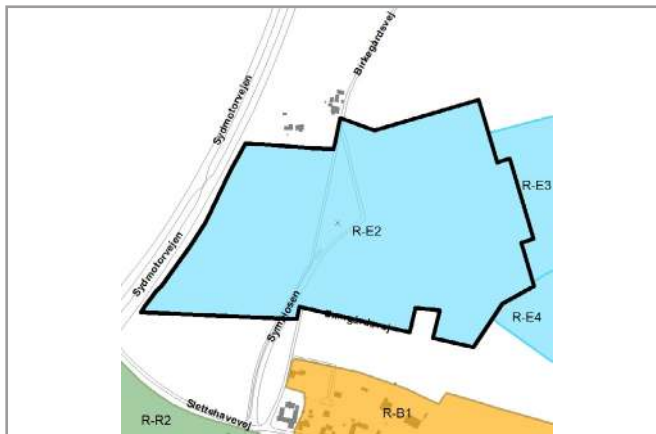
Navn	Kongsted Centerområde
Anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration med videre samt kulturelle formål. Boligformål: Åben-lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom til erhvervs- og offentlige formål, 30 for den enkelte ejendom til boligformål
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Kongsted midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Bymidstens bebyggelseskarakter med en blandet tæt beliggende bebyggelse op til Møllevej skal fastholdes. En lokalplan skal udarbejdes blandt andet med henblik på at søge området gjort mere attraktivt og dets oprindelige karakter genskabt.
Fremtidig zone	Byzone

R-E1



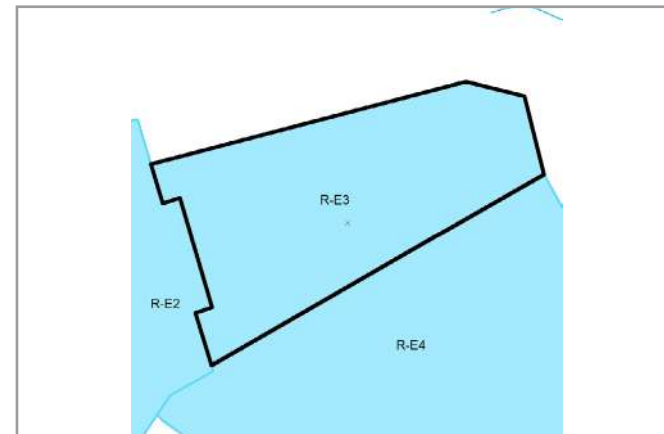
Navn	Rønnede Industripark
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål huerunder industri, lager, håndværks- og servicevirksomhed, kontorer, se generelle rammer. Detailhandel for særligt pladskrævende varegrupper.
Max. bebyggelses%	60 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der er mulighed for at indrette pladskrævende butikker. Se generelle rammer for detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

R-E2



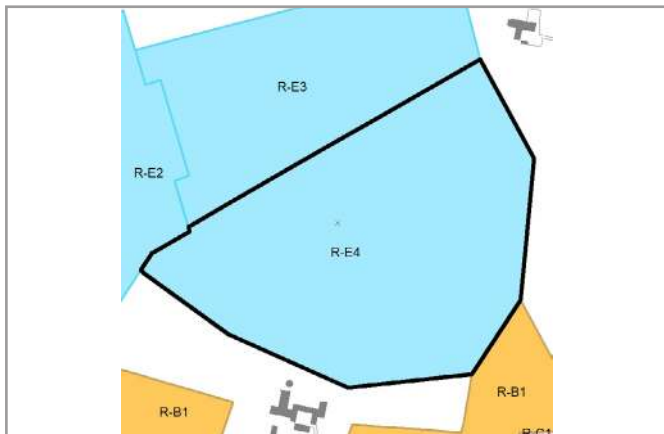
Navn	Ved Sydmotorvejen E47/E55
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder værksteder, lager, maskinfabrik, lettere industri, se generelle rammer. Forbeholdes hovedsageligt til virksomheder, der har et særligt transportbehov.
Max. bebyggelses%	60 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	3
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	I områderne nærmest motorvejen skal det sikres, at vejledende grænseværdier for støj fra motorvejen kan overholdes. Hvor den gennemgående vej fra Vordingborgvej til Næstvedvej passerer Gl. Rønnede skal der etableres fornøden støjskærm og/eller støjvolde. Der skal tages fornødent hensyn til fordelingsledningen til naturgas.
Fremtidig zone	Byzone

R-E3



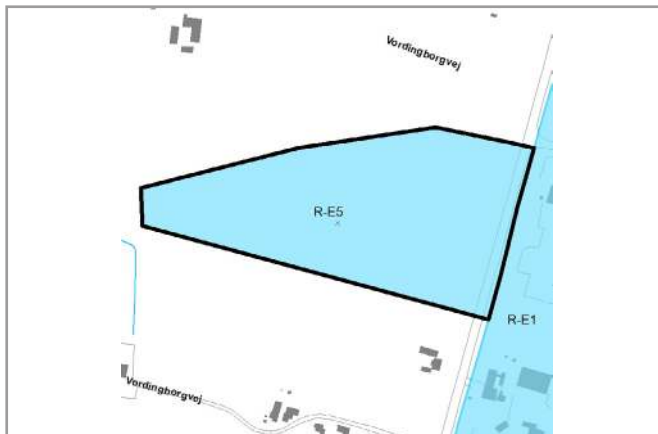
Navn	Ved Stamvejen
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder værksteder, lager, maskinfabrik, lettere industri, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	10
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Den gennemgående vej fra Vordingborgvej til Næstvedvej skal belægges med støjsvag asfalt. Ved vejens passage af Gl. Rønnede skal der etableres fornøden støjskærm og/eller støjvolde. Der skal tages fornødent hensyn til fordelingsledningen til naturgas.
Fremtidig zone	Byzone

R-E4



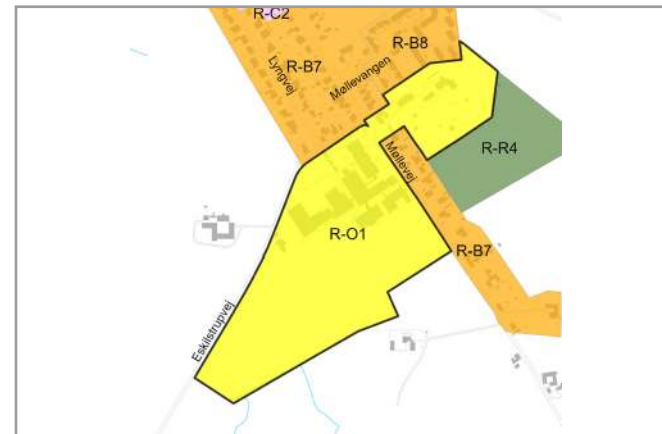
Navn	Bag Rønnede Kro
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder liberale erhverv, kontorer, forretningsservice, hotel og restauration, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	60 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	10
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der kan etableres et udviklingshus med reception, kontorer, fællesrum, køkkenfaciliteter, møderum og projektarbejdspladser. Den gennemgående vej fra Vordingborgvej til Næstvedvej skal belægges med støjsvag asfalt. Ved vejens passage af Gl. Rønnede skal der etableres fornøden støjskærm og/eller støjvold.
Fremtidig zone	Byzone

R-E5



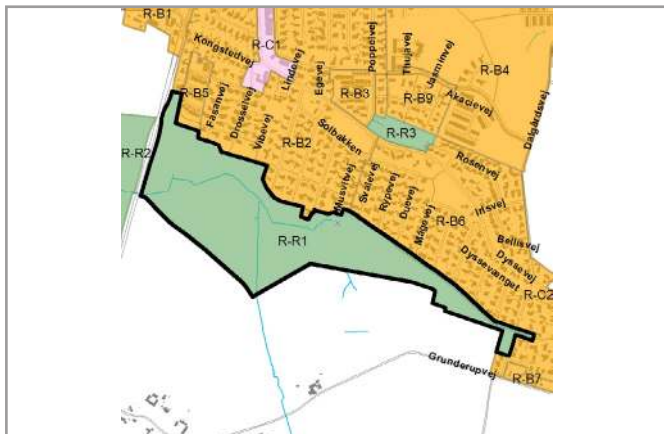
Navn	Ved Vordingborgvej
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder liberale erhverv, service, elektronikværksted, se generelle rammer. En enkelt bolig i tilknytning til erhverv.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Den gennemgående vej fra vordingborgvej til Næstvedvej skal belægges med støjsvag asfalt. Ved vejens passage af Gl. Rønnede skal der etableres fornøden støjskærm og/eller støjvold. Der skal tages fornødent hensyn til fordelingsledningen til naturgas.
Fremtidig zone	Byzone

R-O1



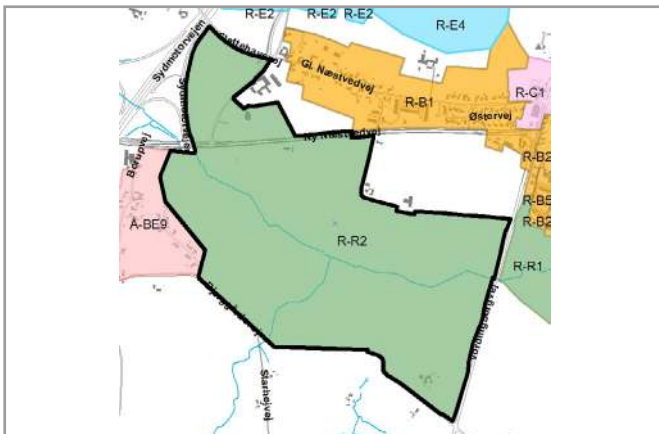
Navn	Møllevangsskolen
Anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelses- og sociale institutioner, idrætsanlæg og -haller.
Max. bebyggelses%	35 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området omkring Møllevangsskolen skal være omkranset af høje levende hegn af hensyn til nabobebyggelserne. Fremtidig udvikling: Området omkring Møllevangsskolen og Rønnedehallen bør forstærkes -udvikles.
Fremtidig zone	Byzone og landzone

R-R I



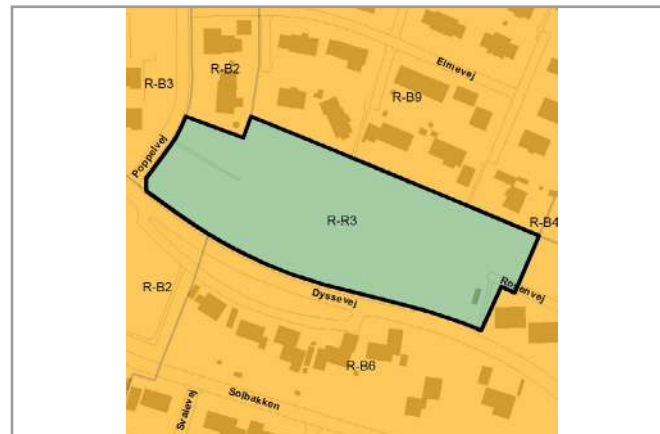
Navn	Gøgsmosen
Anvendelse	Rekreativt grønt område til fritidsformål.
Specifik anvendelse	
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

R-R2



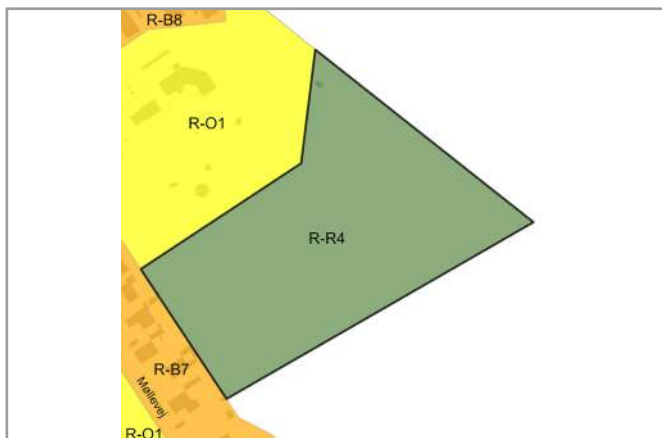
Navn	Golfbane
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt formål i form af golfbaner og lignende samt jordbrugsformål.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Områdets golfbanearealer og tilhørende bygninger samt ny beplantning skal tilpasse sig og forstærke områdets landskabelige kvaliteter. Susåens omgivelser skal beskyttes. Områdets stinet skal sikres offentlig adgang.
Fremtidig zone	Landzone

R-R3



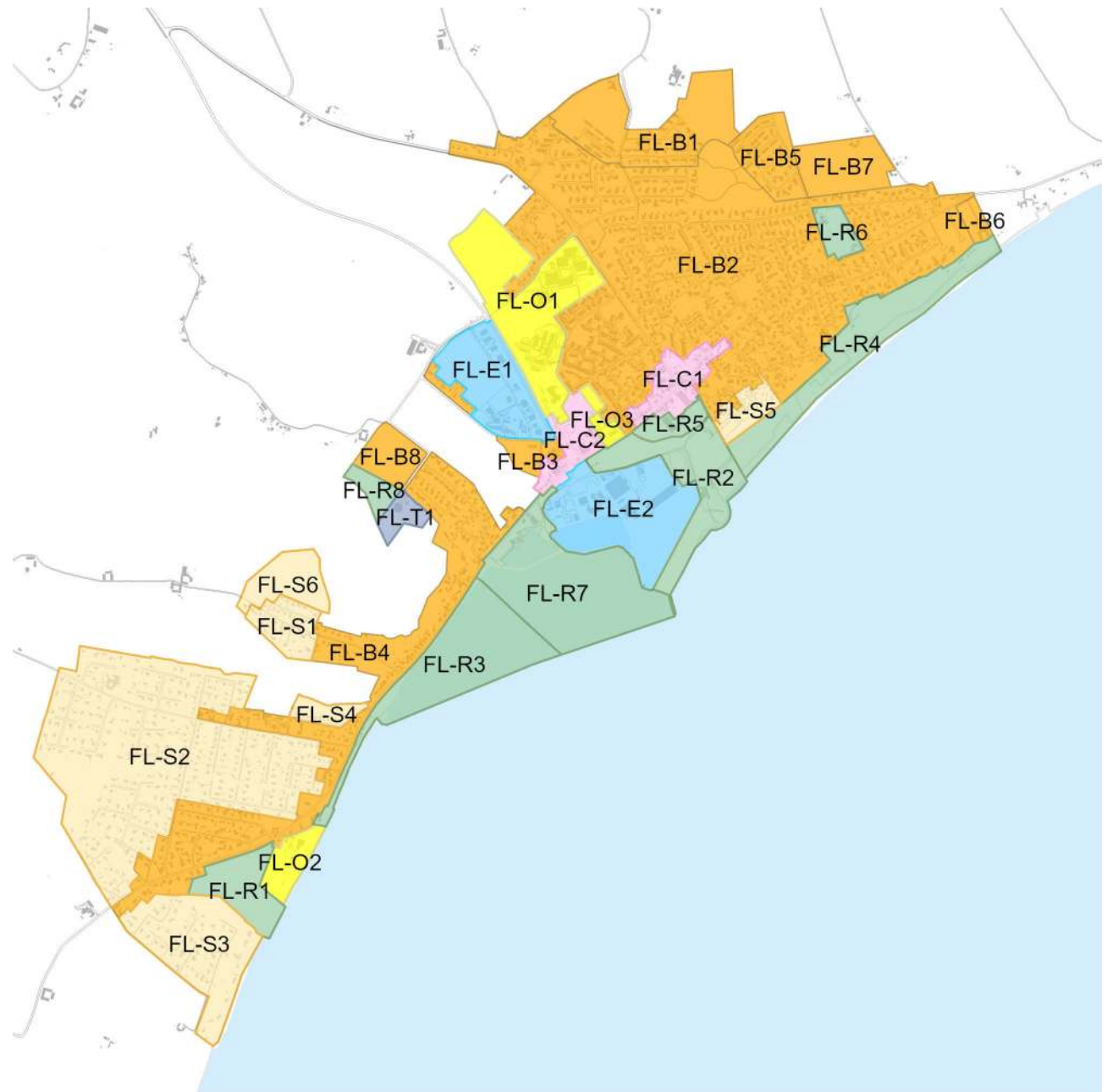
Navn	Område ved Dyssevej
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område til legeplads, boldbaner, petanque og lignende
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

R-R4

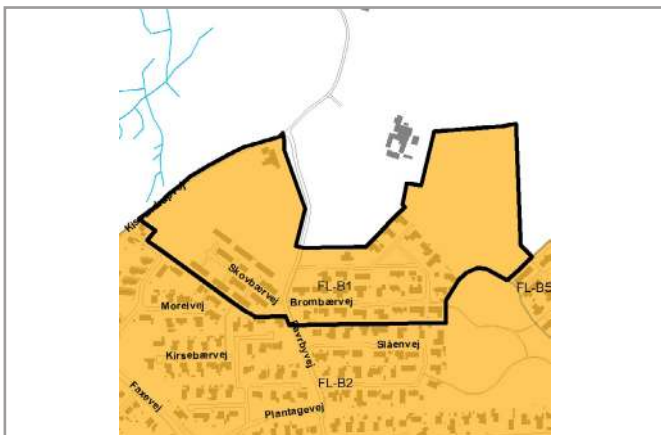


Navn	”Marken” Kongsted Fritidscenter
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område til fritidsformål som naturlegeplads, bålhytter, boldbane, o.l.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	I
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

SPECIFIKKE RAMMER FOR FAXE LADEPLADS

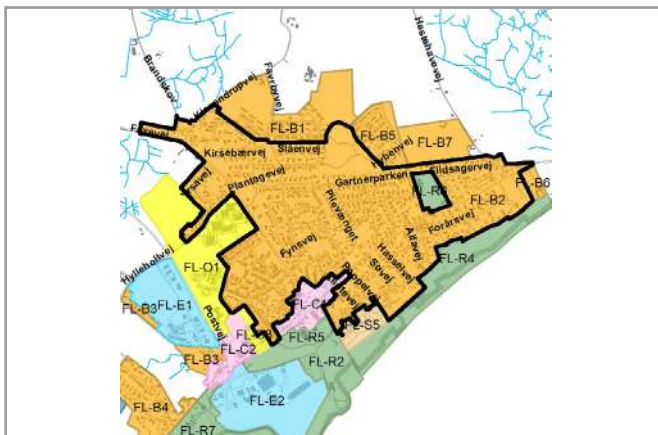


FL-B1



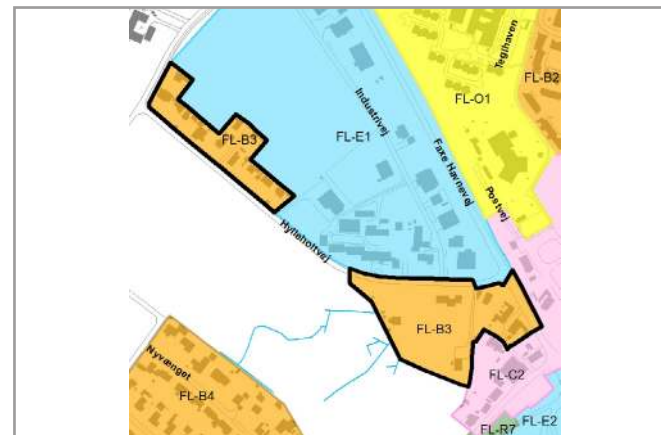
Navn	Skovbærvej/Brombærvej
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området vest for Favrbvej udlægges til tæt lav bebyggelse, mens området øst for Favrbvej udlægges til åben lav bebyggelse.
Fremtidig zone	Byzone

FL-B2



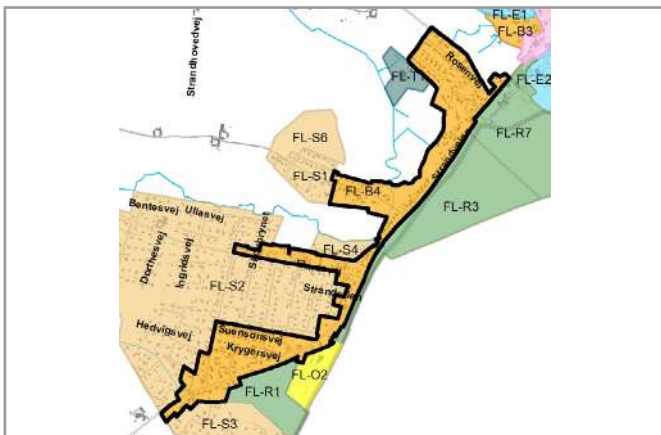
Navn	Faxe Ladeplads Nord
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse og etageboliger.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom for etageboliger ved Favrbvej. 40 for den enkelte ejendom for den del der er omfattet af lokalplan 300-32. 35 for den enkelte ejendom for matrikelnummer 6dc, 6do og 6ed alle af Præstevænget, Hylleholt.
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	2,5 for etageboliger ved Favrbvej. Øvrig bebyggelse 1,5.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Den historiske del af Faxe Ladeplads er blandt andet behandlet i publikationen "24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt" udgivet af Storstrøms Amt 2005. Der skal sikres en tilpasning med tæt-lav bebyggelse og ældreboliger i området ved Teglgårdsvej og på den tidligere cigarfabrik.
Fremtidig zone	Byzone

FL-B3



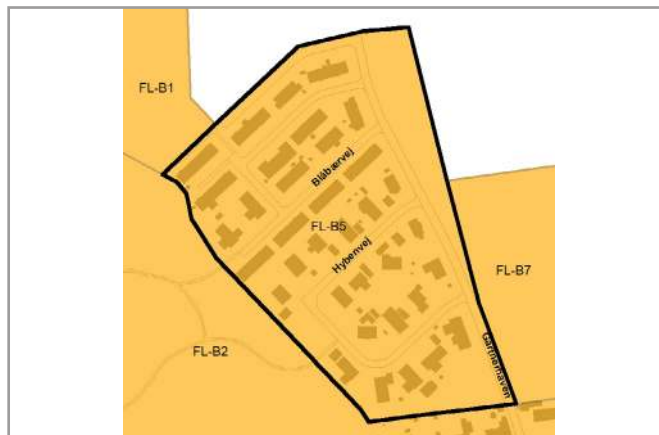
Navn	Svinget/Hylleholtvej
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom, dog 40 for den enkelte ejendom for den del der er omfattet af lokalplan 300-32.
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Den historiske del af Faxe Ladeplads er udpeget som kulturmiljø i publikationen "24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt" udgivet af Storstrøms Amt 2005. I kulturmiljøer gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

FL-B4



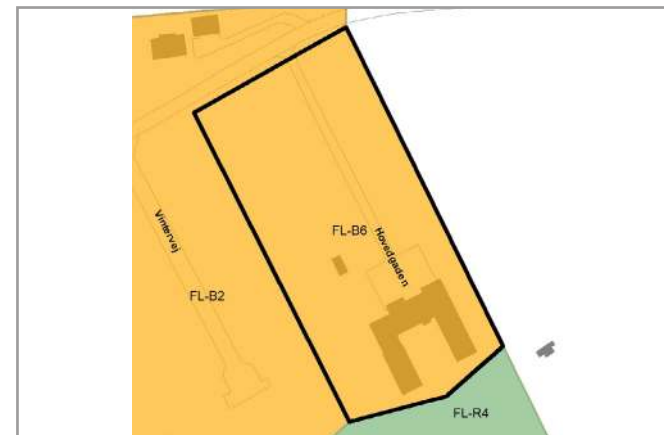
Navn	Strandhovedvej/Rosevej
Anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse, restauration.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb og havet - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone og landzone

FL-B5



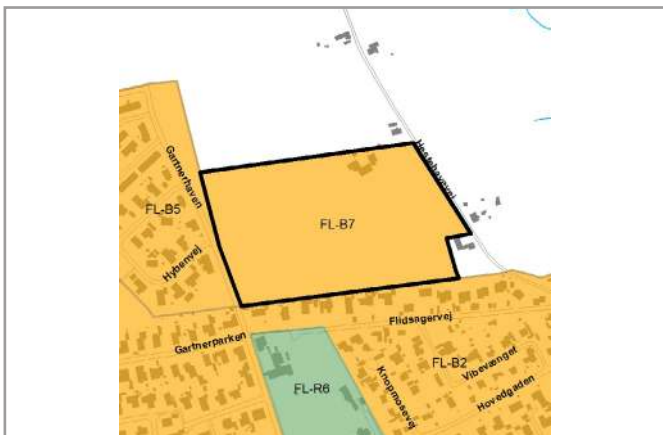
Navn	Hybenvej/Blåbærvej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom, for dobbelthuse dog 35 for den enkelte ejendom.
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

FL-B6



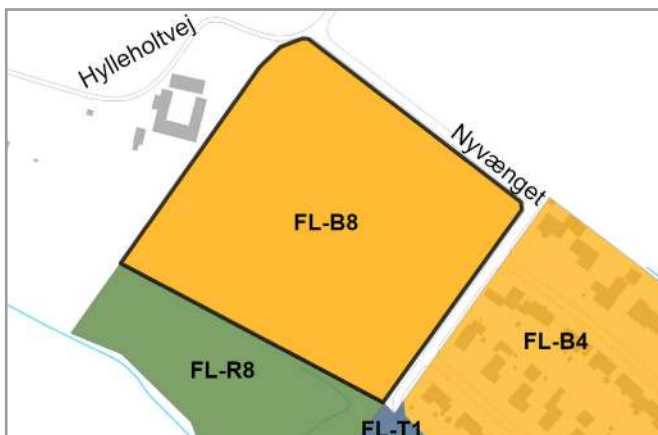
Navn	Strandgården
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboliger og tæt-lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	For Strandgården 36.8 og 30.2 for det øvrige område.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Strandgården/ Kystsanktoriet er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Den trefløjede hovedbygning -Strandgården – er i lokalplan 300-42a udpeget som bevaringsværdig. Udover boligformål udlægges området til turisterhverv som pensionat, konferencecenter og lignende
Fremtidig zone	Byzone

FL-B7



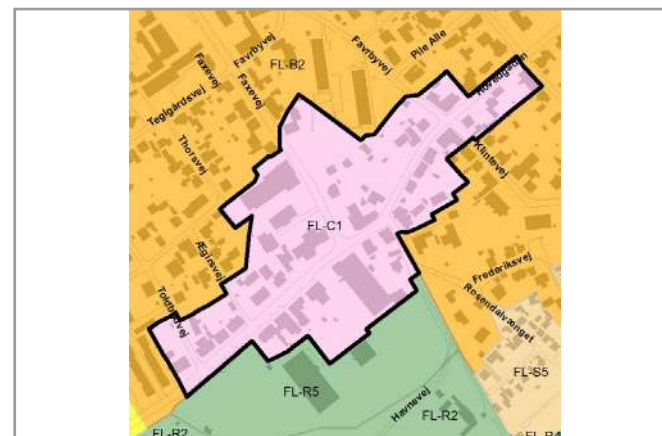
Navn	Boligområde ved Hestehavevej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav, tæt-lav bebyggelse og dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

FL-B8



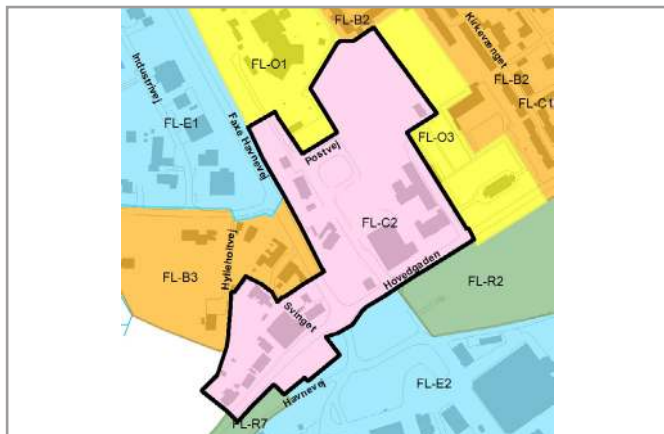
Navn	Boligområde ved Nyvænget
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav, tæt-lav bebyggelse og dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav. For tæt-lav i 1 etage dog 30.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

FL-CI



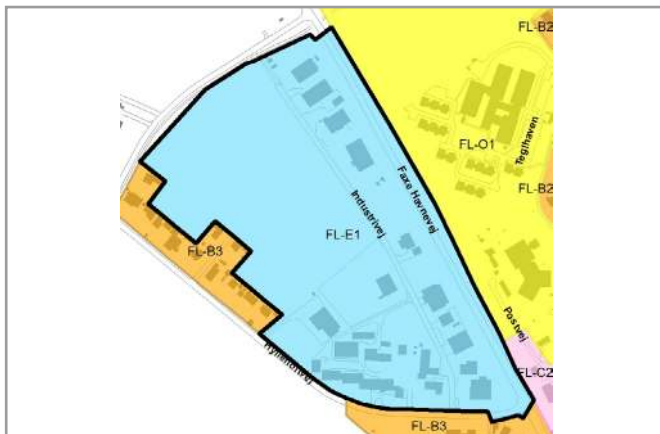
Navn	Faxe Ladeplads bymidte
Anvendelse	Centerområde, detailhandel
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder inden for administration, offentlig/privat service, hotel, restauration med videre samt offentlige og kulturelle formål. Boligformål: etageboliger, åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	65 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	9
Max. antal etager	2,5
Notat	Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Den historiske del af Faxe Ladeplads er blandt andet behandlet i publikationen ”24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt” udgivet af Storstrøms Amt 2005. Fremtidig udvikling: Parkeringspladser bør flyttes væk og Torv i krydset Hovedgaden/Faxevej indrettes med udecafé. Bymidten skal således fortsat fungere som centrum for butiks- og serviceforsyningen og det skal tilstræbes, at denne del af Faxe Ladeplads gøres mere attraktiv. Der er mulighed for at indrette butikker i den afgrænsede bymidte. Se i øvrigt generelle rammebestemmelser for detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

FL-C2



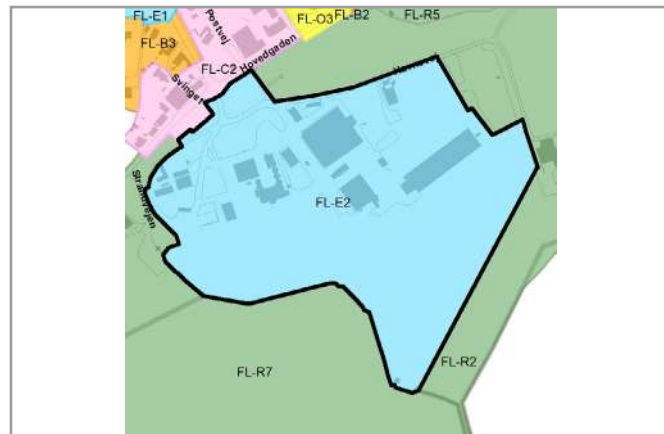
Navn	Stationsområdet
Anvendelse	Centerområde, Datailhandel.
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder inden for administration, offentlig/privat service, hotel, restauration med videre samt kulturelle formål. Boligformål: etageboliger, åben lav og tæt lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	65 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Den historiske del af Faxe Ladeplads er blandt andet behandlet i publikationen "24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt" udgivet af Storstrøms Amt 2005. Der er mulighed for at indrette butikker i området omkring Faxe Ladeplads Station, da området ligger indenfor bymidteafgrænsningen, se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

FL-E1



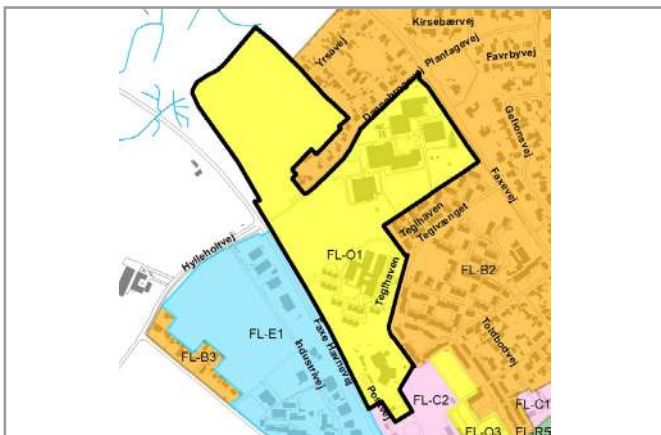
Navn	Havnevej/Industrivej
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder mindre erhvervs-virksomheder, værksteds- og servicevirksomhed, lager, uddannelsesinstitution med videre se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	På sigt skal området udvikles til boligformål.
Fremtidig zone	Byzone og landzone

FL-E2



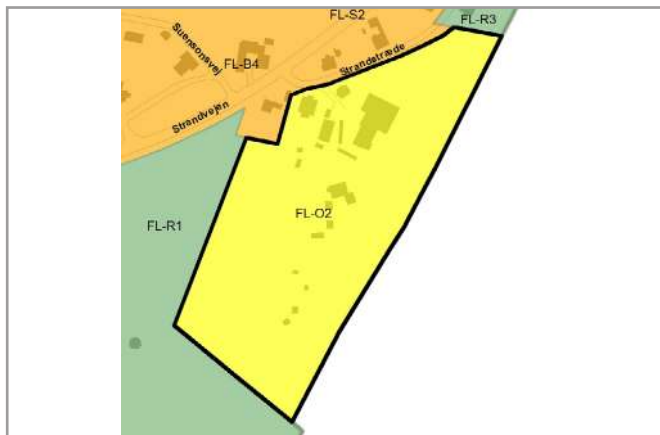
Navn	Erhvervshavnen
Anvendelse	Erhvervsformål.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder industri, lager, værksted, service og forretningsvirksomhed.
Max. bebyggelses%	50 for området som helhed
Max. bygningshøjde	50 for siloer, 20 for kalkfabrikens produktionsbygninger og 15 for øvrige bygninger.
Max. antal etager	
Miljøforhold	Tungere industri.
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Den historiske del af Faxe Ladeplads er blandt andet behandlet i publikationen "24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt" udgivet af Storstrøms Amt 2005.
Fremtidig zone	Byzone

FL-O1



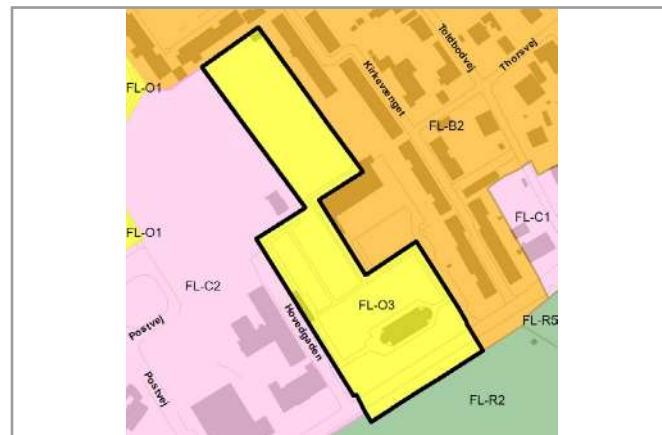
Navn	Hylleholt skole med videre
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Uddannelses-, sociale og kulturelle institutioner, samt idrætsanlæg og -haller; rekreative grønne områder. Boligformål: tæt lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	35 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Banelegemet er udpeget som kulturmiljø. Minimum 20 % af området skal anvendes til større samlede friarealer. Området til idrætsformål skal friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige. Fremtidig udvikling: omkring skolen vil der arbejdes for yderligere udfoldelsesmuligheder for de unge.
Fremtidig zone	Byzone

FL-O2



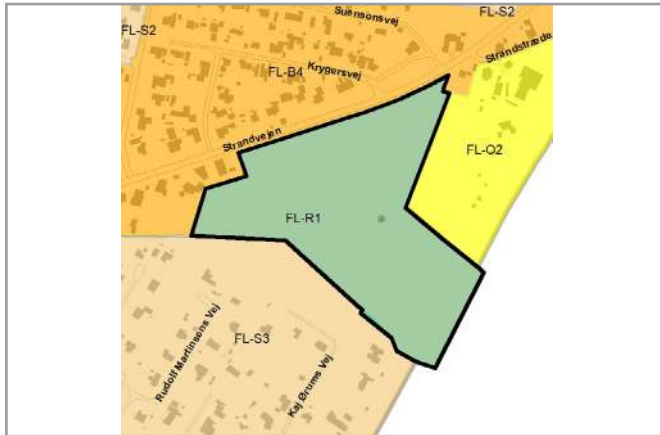
Navn	Faxehus Efterskole
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner, samt idrætsanlæg og -haller.
Max. bebyggelses%	20 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	2,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxehus efterskole (tidl. Badehotellet Solvang) er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone og landzone

FL-O3



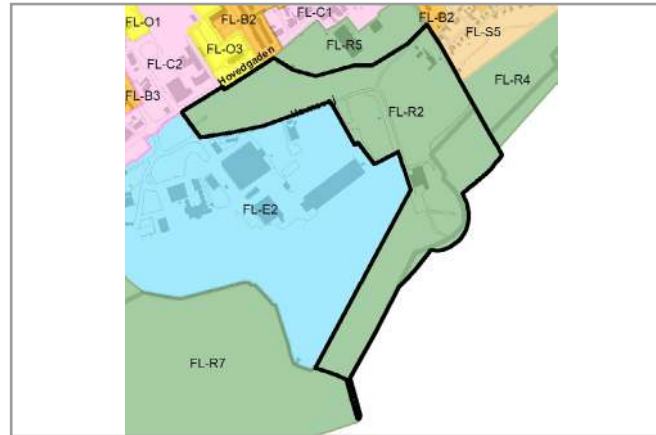
Navn	Hylleholt Kirke
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Kirke og kirkegård.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Der må alene opføres småhuse nødvendige for kirken og kirkegården. Der udlægges yderligt areal til udvidelse af kirkegården. Den historiske del af Faxe Ladeplads er udpeget som kulturmiljø i publikationen "24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt" udgivet af Storstrøms Amt 2005.
Fremtidig zone	Byzone

FL-R1



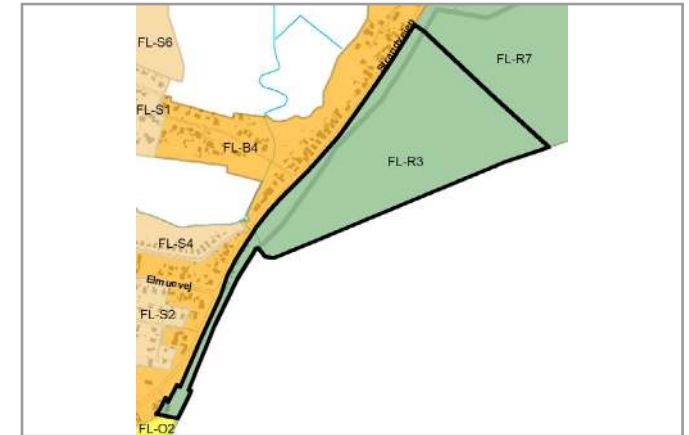
Navn	Krusebæk
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreativt strandområde. Rekreative formål som ferie- og fritidsformål og naturprægede områder, herunder strand.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	I
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

FL-R2



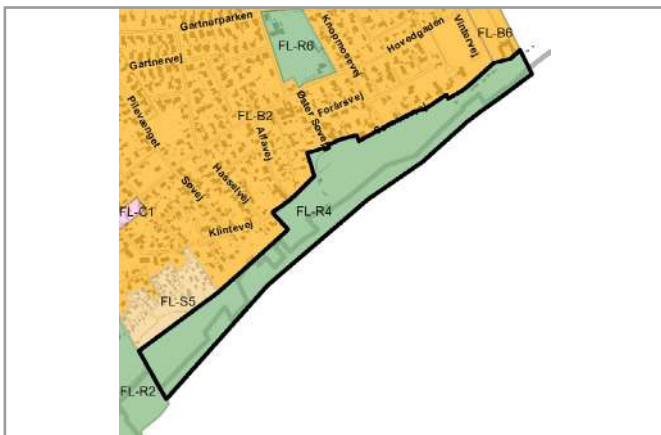
Navn	Roklubben m.v.
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreativt område til offentlige formål grønt områder herunder skov og strand, ferie og fritidsformål herunder roklub, miniby, minigolf og kiosk.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	I
Miljøforhold	På grund af områdets beliggenhed ved en erhvervshavn kan der ikke etableres miljøfølsom anvendelse i miljølovens forstand. Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for erosion - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Området skal tjene som nærrekreativt område og bidrage til at understrege byens beliggenhed ved havet. Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone og landzone

FL-R3



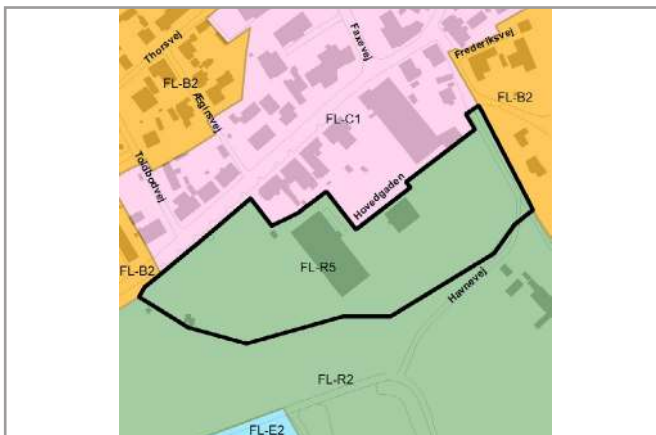
Navn	Kystlinjen ved Strandvejen
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt strandområde til ferie-, fritids- og parkeringsformål.
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	I
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for erosion - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget kulturmiljø, hvor der skal tages særlige hensyn, se de generelle rammebestemmelser. Selve strandarealet skal friholdes for bebyggelse. Der åbnes mulighed for anlæg af handicapramper til stranden, samt toilet- og badefaciliteter i tilknytning til parkeringsarealet.
Fremtidig zone	Landzone

FL-R4



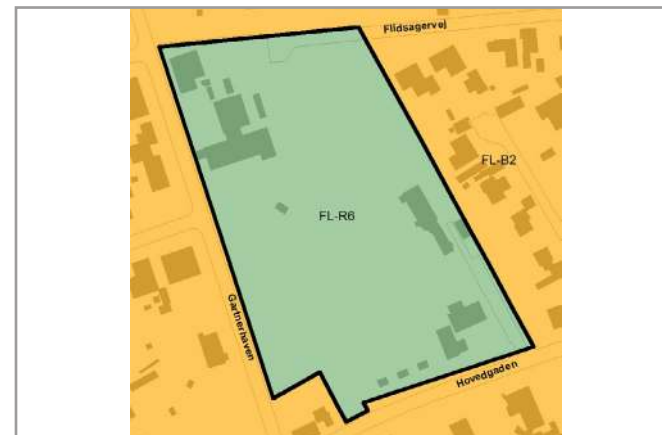
Navn	Flagstangspladsen
Anvendelse	Rekreative formål.
Specifik anvendelse	Rekreativt strandområde til ferie- og fritidsformål.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for erosion - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone og landzone

FL-R5



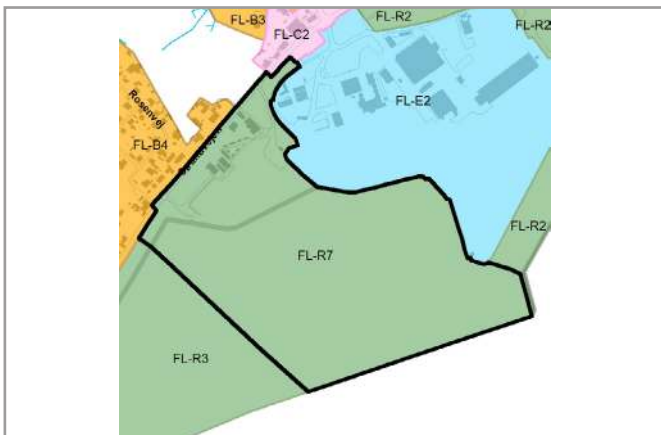
Navn	Ferieområde ved Rosendalsvænget
Anvendelse	Rekreativt område, detailhandel.
Specifik anvendelse	Rekreativt område til ferie- og fritidsformål herunder hotel, kursusvirksomhed, spisested, kulturel virksomhed og anden fritidsaktivitet.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Der er mulighed for at indrette butikker på matrikel nummer 4az, da området ligger i detailhandelszone. Se i øvrigt generelle rammebestemmelser for detailhandel, afsnit 2.3
Fremtidig zone	Byzone

FL-R6



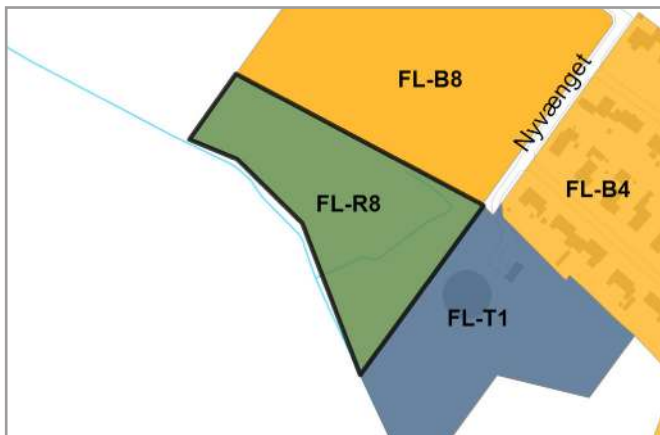
Navn	Faxe Ladeplads Camping
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreative ferie- og fritidsformål herunder campingplads.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

FL-R7



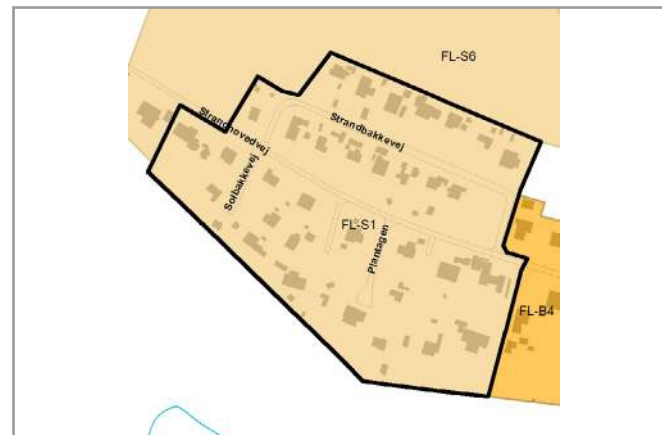
Navn	Lystbådehavnen
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreative ferie-, fritids og parkeringsformål, herunder lystbådehavn. Erhvervsformål, herunder erhvervsfiskeri.
Max. bebyggelses%	20 for området som helhed
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	På grund af områdets beliggenhed ved en erhvervshavn, kan der ikke etableres miljøfølsom anvendelse i miljølovens forstand. Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for erosion - se generelle rammer.
Notat	Området bør udvikles som en levende havn med industri/fiskere og som en moderne lystbådehavn med sejlerfaciliteter, spisested for sejlere med videre. Den fremtidige planlægning skal sikre, at det særlige miljø, der knytter sig til havnen og dens omgivelser bevares. For at understøtte området, åbnes der mulighed for klubfaciliteter til foreninger med tilknytning til vandaktiviteter, samt etablering af erhverv med tilknytning til havnen og dens anvendelse. Der kan etableres max. 500 m2 detailhandel, samt kiosk til betjening af havnens brugere og besøgende, samt lignende der understøtter anvendelsen og brugen af havnen.
Fremtidig zone	Byzone

FL-R8



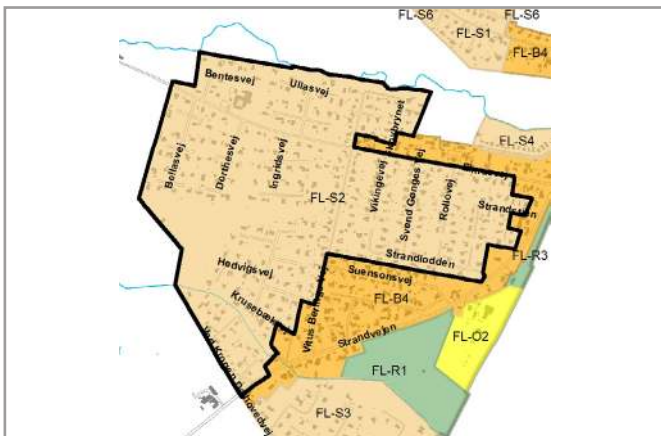
Navn	Grønt område ved Nyvænget
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område til fritidsformål.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Notat	Området skal ikke bebygges, men bruges som et grønt bindeled mellem byen og det åbne landskab. Der kan anlægges stier i området og indrettes foranstaltninger som er nødvendige for gennemførelse af et lavbunds- eller klimatilpasningsprojekt i tilknytning til Faxe Å.
Fremtidig zone	Landzone

FL-S1



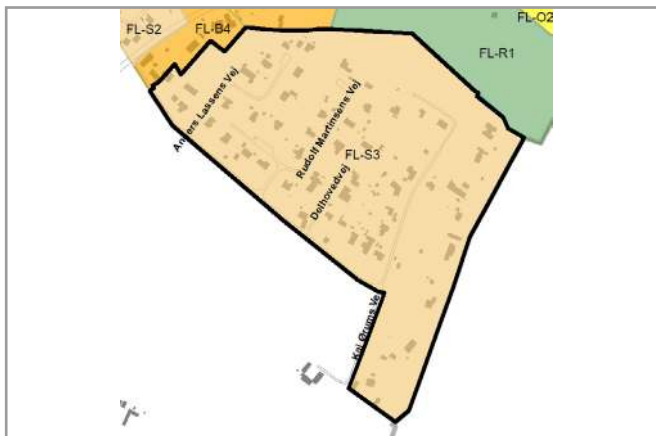
Navn	Strandhovedvej
Anvendelse	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhusbebyggelse til ferie- og fritidsformål.
Max. bebyggelses%	15 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	7
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Sommerhusområde

FL-S2



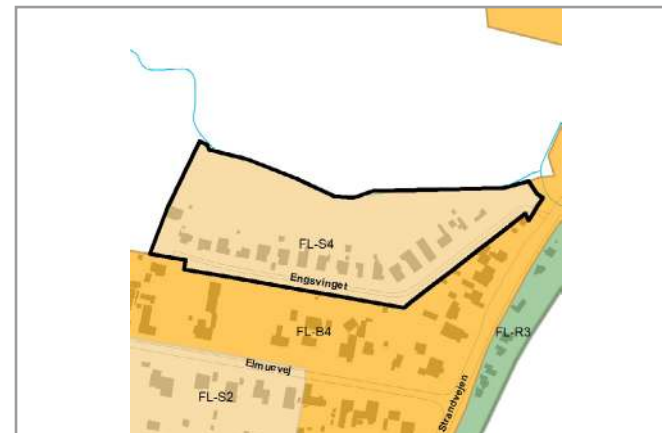
Navn	Elmuevej
Anvendelse	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhusbebyggelse og kursuscenter til ferie- og fritidsformål.
Max. bebyggelses%	15 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	7
Max. antal etager	1
Miljøforhold	Ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Sommerhusområde

FL-S3



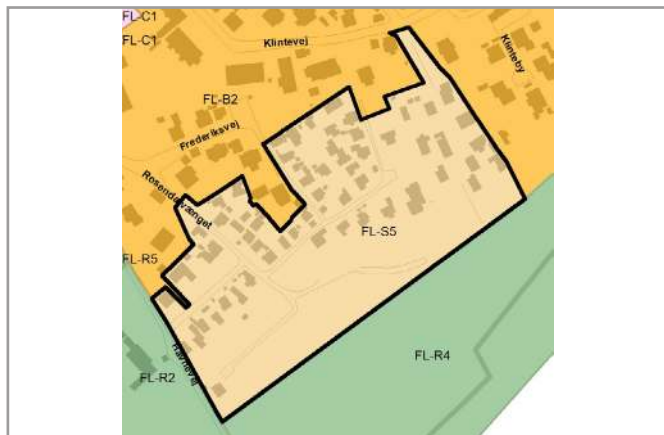
Navn	Delhovedvej
Anvendelse	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhusbebyggelse til ferie- og fritidsformål.
Max. bebyggelses%	15 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	5
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Sommerhusområde

FL-S4



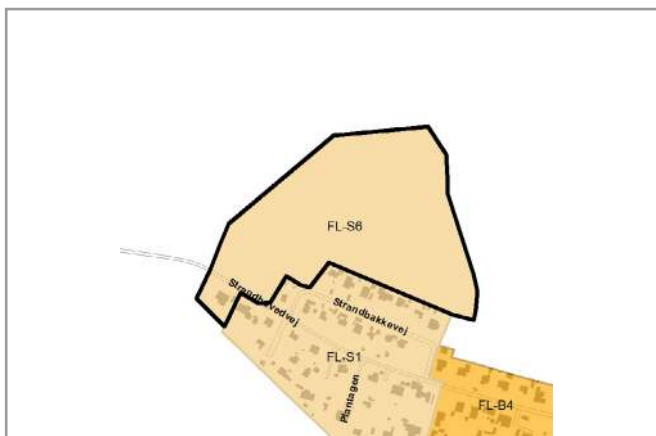
Navn	Engsvinget
Anvendelse	Sommerhusområde.
Specifik anvendelse	Sommerhusbebyggelse på fælles grund til ferie- og fritidsformål.
Max. bebyggelses%	15 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	5
Max. antal etager	1
Miljøforhold	Ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb og havet - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Sommerhusområde

FL-S5



Navn	Klintevej
Anvendelse	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhusbebyggelse til ferie- og fritidsformål.
Max. bebyggelses%	15 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	6
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Faxe Ladeplads midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Den historiske del af Faxe Ladeplads er blandt andet behandlet i publikationen "24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt" udgivet af Storstrøms Amt 2005. Området fremtræder med en variation og detaljeringsgrad, som er typisk for ældre kolonihaver og sommerhusområder. Lokalplanlægningen skal sikre, at dette særpræg bevares.
Fremtidig zone	Sommerhusområde

FL-S6



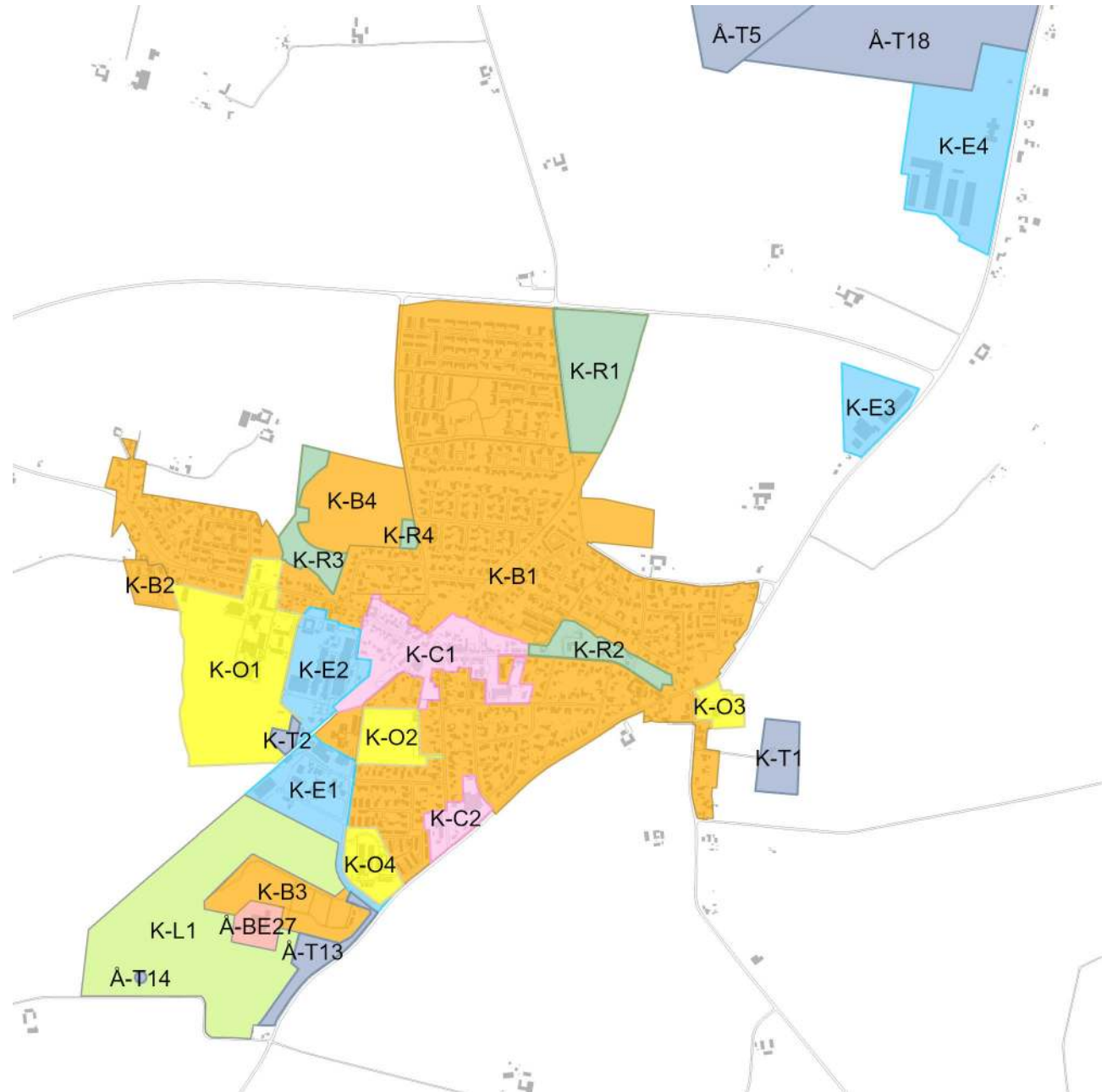
Navn	Nyt sommerhusområde ved Strandhovedvej
Anvendelse	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhusbebyggelse til ferie- og fritidsformål.
Max. bebyggelses%	15 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	5
Max. antal etager	1
Miljøforhold	Ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb og havet - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Sommerhusområde

FL-T1

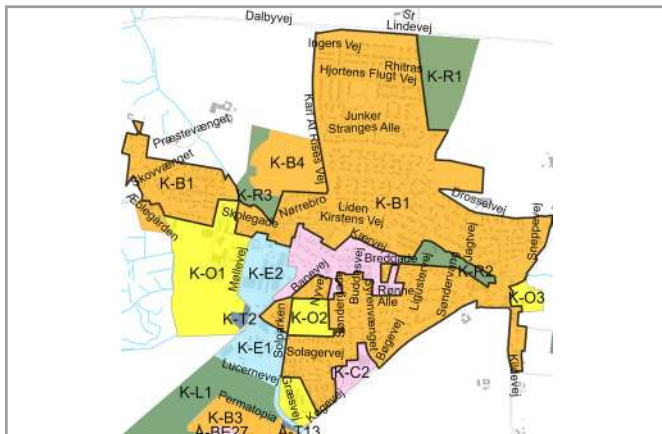


Navn	Renseanlæg Faxe Ladeplads
Anvendelse	Område til tekniske anlæg.
Specifik anvendelse	Renseanlæg med tilhørende funktioner herunder kontor, laboratorier, kantine, værksted med videre.
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb og havet - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Området skal beplantes på en måde, der sikrer mindst mulige gener for omgivelserne fra anlægget.
Fremtidig zone	Landzone

SPECIFIKKE RAMMER FOR KARISE



K-B1



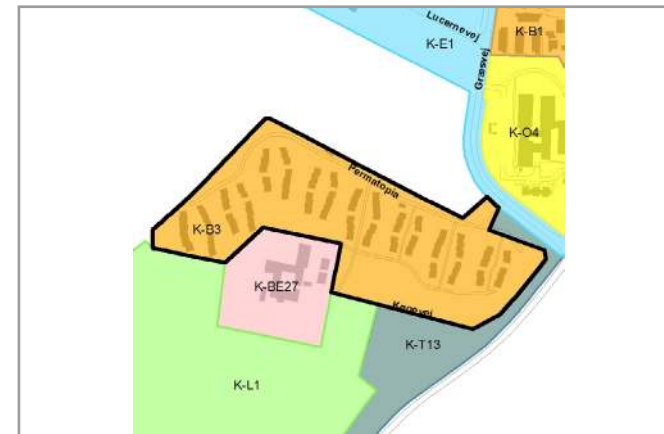
Navn	Karise Boligområde
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde, åben lav og detailhandel
Max. bebyggelses%	Åben-lav 30%, tæt-lav i 1 etage 30%, tæt-lav i 1 ½ etage 40% og dobbelthuse 30%
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Karise midtby og andelsmejeri er udpeget som kulturmiljø. De ældste boligområder skal bevares således, at den nuværende variation i beplantningen, bebyggelsesstrukturen og arkitektonisk udtryk bibeholdes. Det vil således ikke fremover være muligt, at opføre tæt lav bebyggelse (herunder dobbelthuse) i disse områder. Der er mulighed for at indrette butikker i området nord for Rønne Alle mellem Søndergade og Bredgade og ligeledes på matr.nr. 9ge, 9aø, 9ir og 9bn, da områderne ligger i detailhandelszone.
Fremtidig zone	Byzone

K-B2



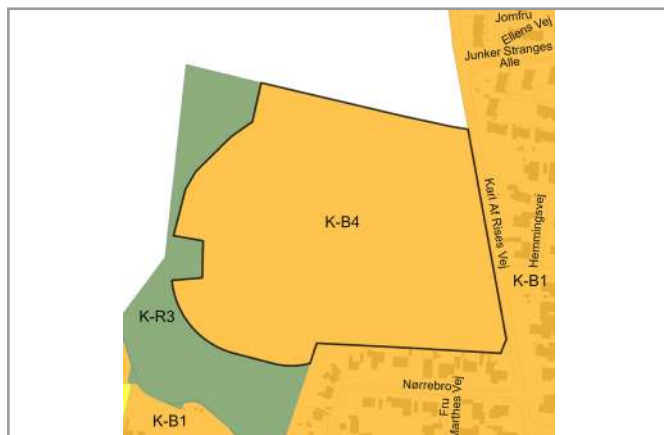
Navn	Æblegården
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

K-B3



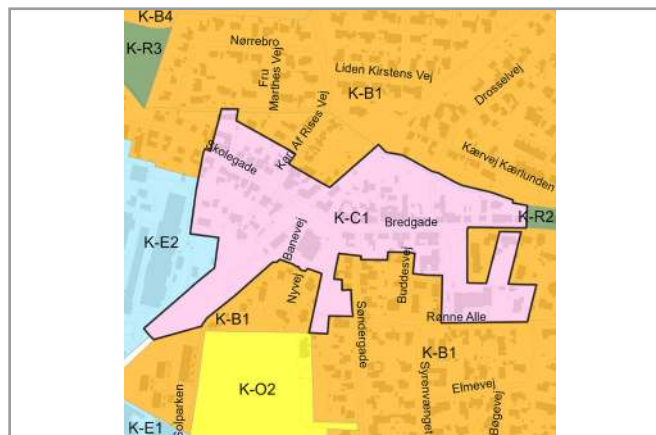
Navn	Permatopia
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	35 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Bebyggelse for byøkologi, der skal blandt andet benyttes økologiske byggematerialer i videst muligt omfang. Der skal anvendes en udbredt grad af vedvarende energikilder til områdets forsyning. Tæt-lav boliger på små parceller (minimum 100 m²) med adgang til fælles friarealer og fælleshuse. Søer og beplantning skal bevares.
Fremtidig zone	Byzone

K-B4



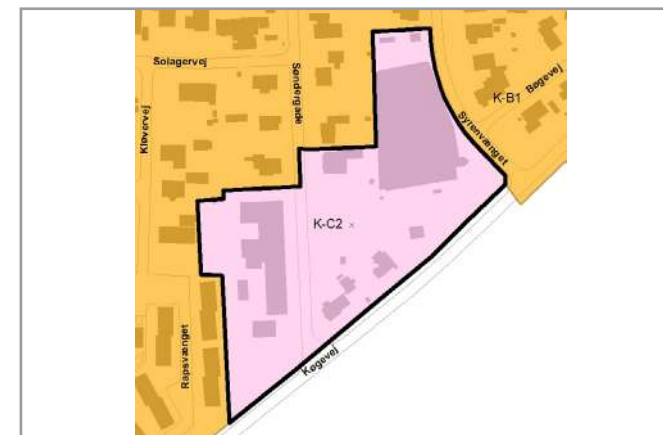
Navn	Karise Gårde
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav. For tæt-lav i 1 etage dog 30.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Ved lokalplanlægning skal offentlighedens adgang til det åbne land langs Karise bæk sikres og udvikles blandt andet ved udlæg af stier.
Fremtidig zone	Byzone

K-C1



Navn	Karise Bymidte
Anvendelse	Centerområde, detailhandel
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration med videre samt kulturelle formål. Boligformål: Etageboliger, åben-lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	Forhusbebyggelse: 100%, dog 50% for forhusbebyggelse vest for Karl af Rises Vej. Øvrig bebyggelse 30% OBS - På matrikel nummer 9dæ er bebyggelsesprocenten 65 %.
Max. bygningshøjde	Forhusbebyggelse 15 meter, øvrig bebyggelse 8,5 meter.
Max. antal etager	Forhusbebyggelse 2½ etage Baghusbebyggelse 1 etage Øvrig bebyggelse 1½ etage
Notat	Karise midtby er udpeget som kulturmiljø. Forhusbebyggelse er bebyggelse med facadelinje mod Bredgade og Skolegade. Der er mulighed for at indrette butikker i den afgrænsede bymidte. Se i øvrigt generelle rammebestemmelser for detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

K-C2



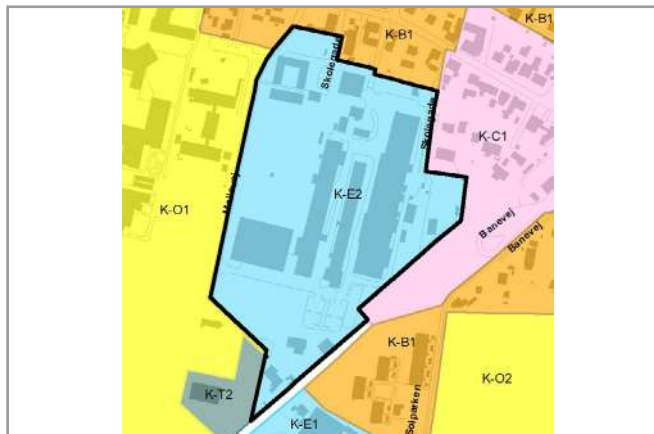
Navn	Super Brugsen
Anvendelse	Centerområde, detailhandel
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder indenfor administration, offentlig/privat service, hotel, restauration med videre samt kulturelle formål. Etageboliger i det tidligere mejeri. Tankanlæg.
Max. bebyggelses%	45 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Mejeriet er udpeget som del af kulturmiljøet i Karise Midtby, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Som udlagt centerområde åbnes der mulighed for en bredere anvendelse af mejeriet. Det vil ikke være muligt at indrette tank eller dagligvarebutik i/ved mejeriet. Intentioner/fremtidig udbygning: Der skal udarbejdes en samlet plan for beplantning og indretning af hovedstrøget. Der er mulighed for at indrette butikker, da området ligger indenfor bymidteafgrænsningen, se generelle rammer. Bestemmelsen gælder dog ikke for matrikel nummer 1b.
Fremtidig zone	Byzone

K-E1



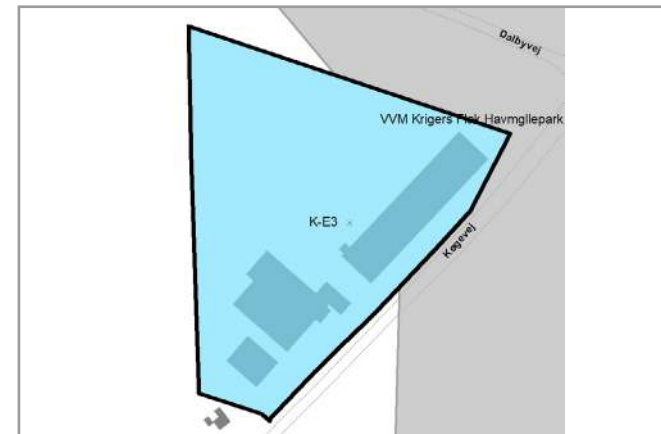
Navn	Solagervej/Lucernevej
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	erhvervsformål, herunder lettere industri, værkstedsvirksomhed samt mindre lager-virksomhed, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der er mulighed for at indrette pladskrævende butikker. Se generelle rammer for detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

K-E2



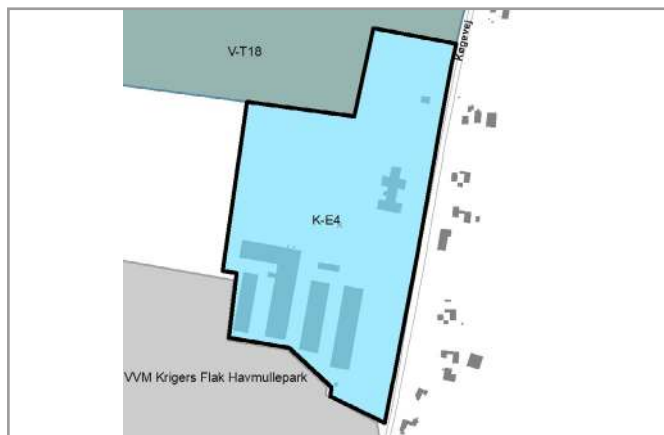
Navn	Møllevej/Jernbanen
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder lettere industri, værkstedsvirksomhed, entreprenørvirksomhed og oplag, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Karise midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

K-E3



Navn	Dalbyvej/Køgevej
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder industri, værksted, service og forretningsvirksomhed, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

K-E4



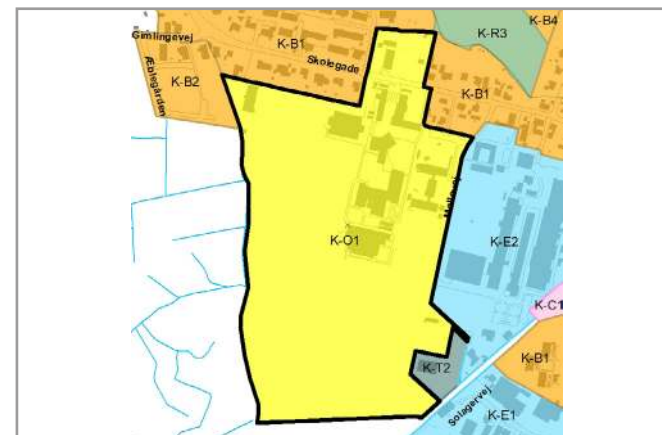
Navn	Køgevej nord for Dalbyvej
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør og oplagsvirksomhed, større engros- og forretningsvirksomhed, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

K-L1



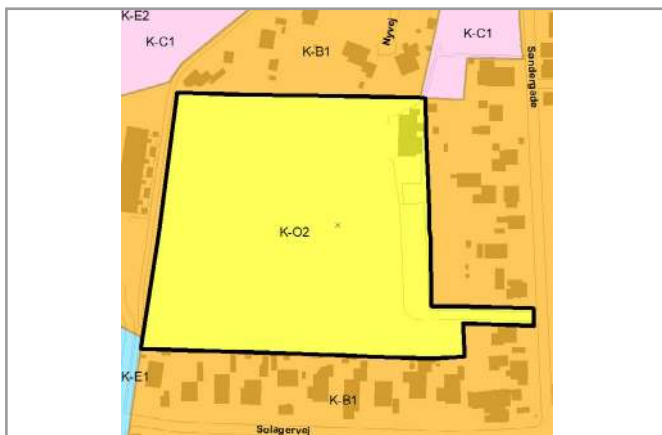
Navn	Marker ved Permatopia
Anvendelse	
Specifik anvendelse	Jordbrug og rekreativ skov.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

K-O1



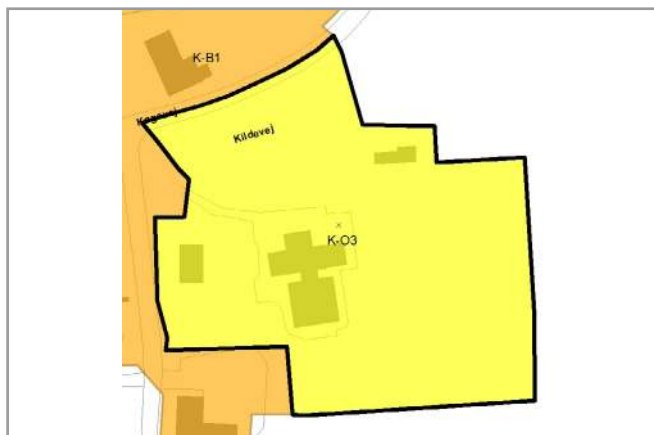
Navn	Karise Skole
Anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelses-, sociale- og kulturelle institutioner, samt idrætsanlæg og -haller, grønne rekreative områder.
Max. bebyggelses%	35 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	I
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Karise Midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone og landzone

K-O2



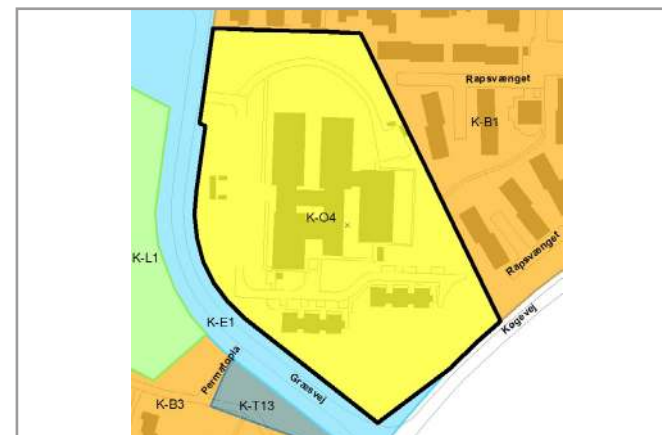
Navn	Stadion
Anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Idrætsanlæg
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	I
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

K-O3



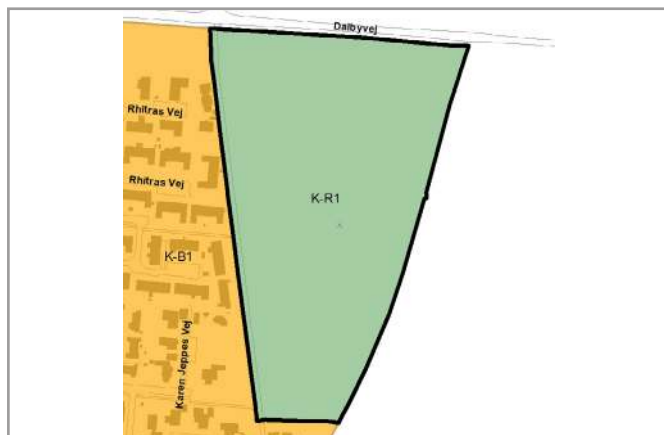
Navn	Karise Kirke
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Kirke og kirkegård
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	I
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Karise midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Der må alene opføres småhuse nødvendige for kirken og kirkegården.
Fremtidig zone	Landzone

K-O4



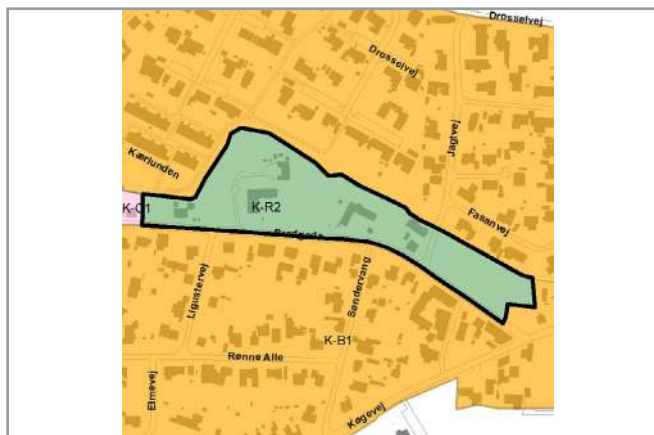
Navn	Solhavecentret
Anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sociale institutioner. Boligformål: tæt lav
Max. bebyggelses%	35 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der skal etableres afskærmende beplantning eller anden form for afskærmning ud mod Køgevej.
Fremtidig zone	Byzone

K-R1



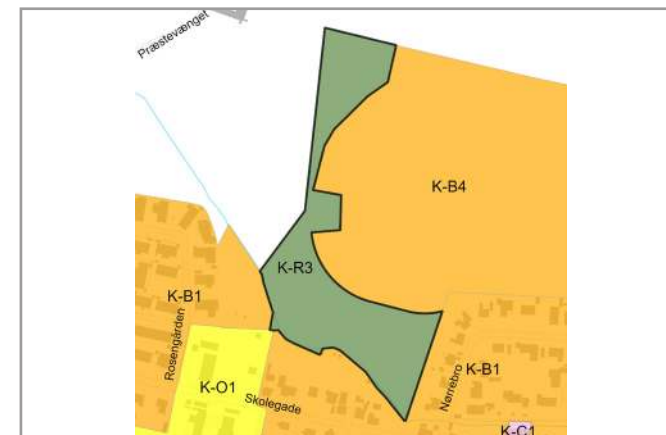
Navn	Område ved St. Linde sti
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt område til fritidsformål
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	En samlet planlægning skal sikre, at området med tiden vil fremstå som et delvist skov-tilplantet, rekreativt område med aktivitetsanlæg.
Fremtidig zone	Byzone

K-R2



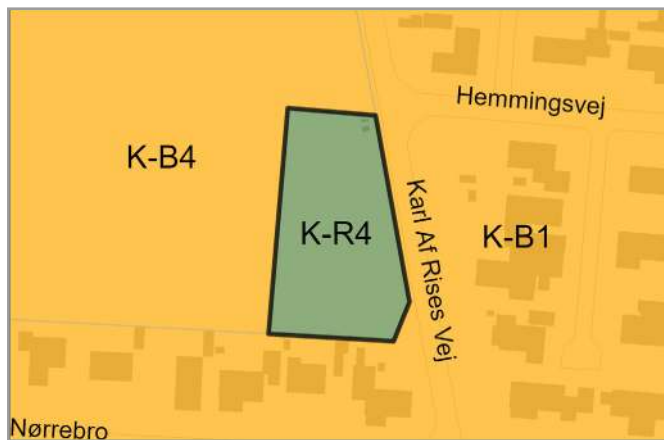
Navn	Område ved Karise Bæk/Bredgade
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreative formål bypark og præstegårdsanlæg
Max. bebyggelses%	5 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Karise midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Området skal udvikles til en grøn oase i byen – en grøn kile, der strækker sig fra Køgevej langs Bredgade og Karise bæk til bymidten. I områdets nordlige del findes en "Hellig kilde" som er bevaringsværdig.
Fremtidig zone	Byzone

K-R3



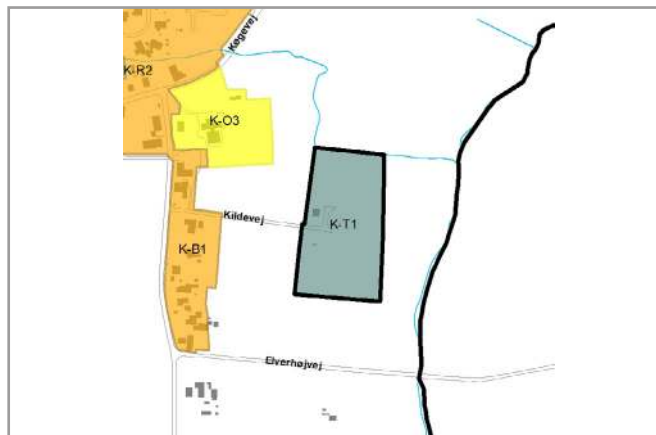
Navn	Karise Bæk
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område. Rekreative formål som fritidsformål, grønt område og lignende
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

K-R4



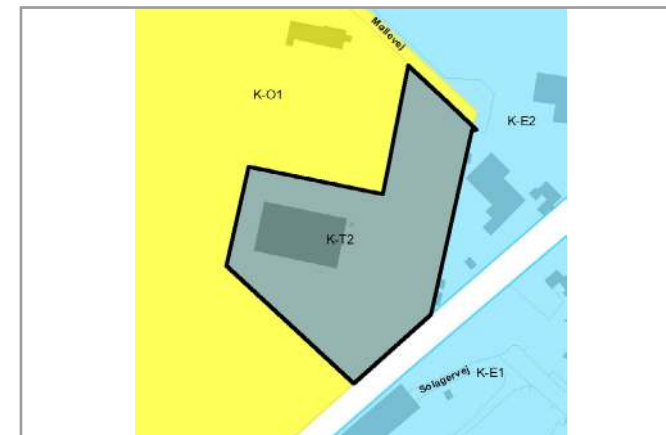
Navn	Lille Wembley
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område. Rekreative formål som fritidsformål, grønt område og lignende.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

K-T1



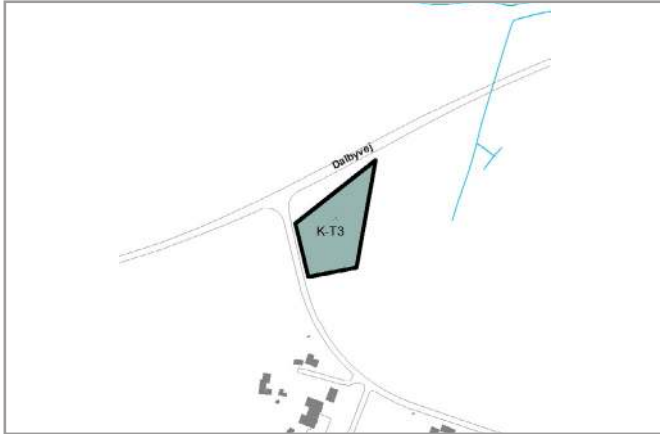
Navn	Renseanlæg Karise
Anvendelse	Område til tekniske anlæg.
Specifik anvendelse	Renseanlæg med tilhørende funktioner herunder kontor, laboratorier, kantine, værksted og lignende.
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Området skal beplantes på en måde, der sikrer mindst mulige gener for omgivelserne fra anlægget.
Fremtidig zone	Landzone

K-T2



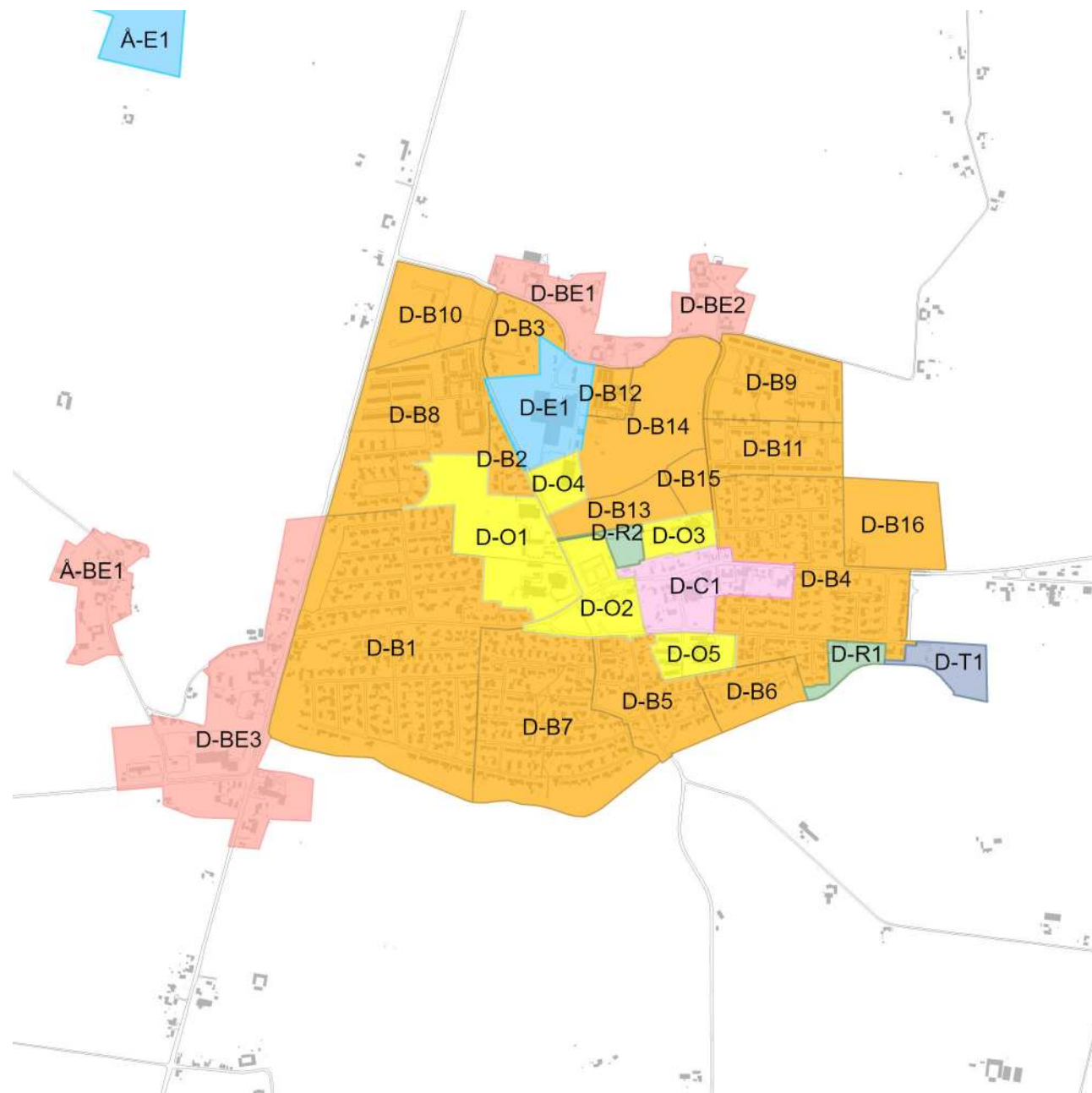
Navn	Vandværk i Karise
Anvendelse	Område til tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Område til teknisk anlæg - Vandværk
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

K-T3

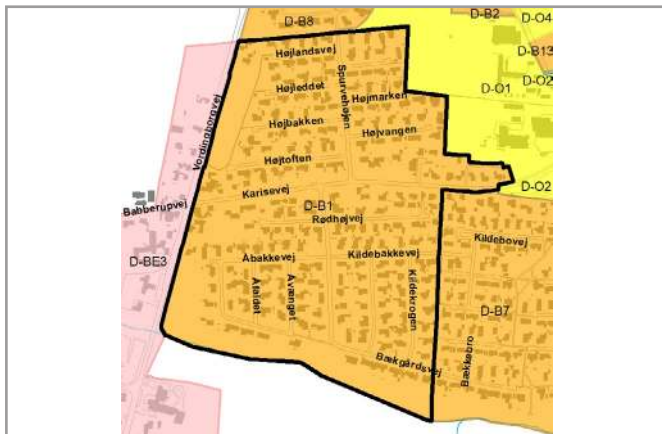


Navn	Område til tekniske anlæg - haveaffaldsplads
Anvendelse	Teknisk anlæg
Specifik anvendelse	Område til tekniske forhold - haveaffaldsplads
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	2,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Mulighed for opstilling af åbne containere samt lysmaster. Der er krav om beplantningsbælte.
Fremtidig zone	Landzone

SPECIFIKKE RAMMER FOR DALBY

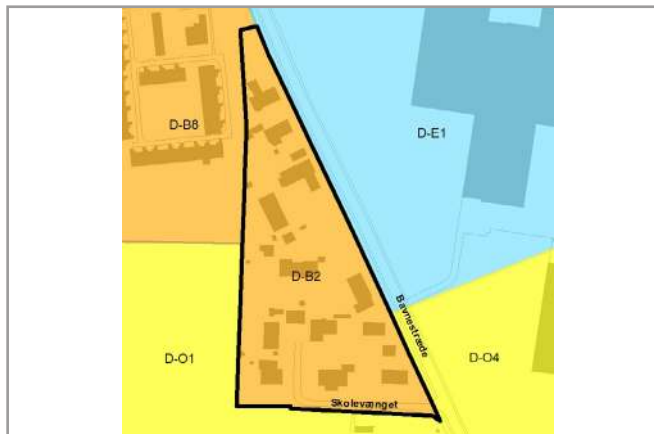


D-B1



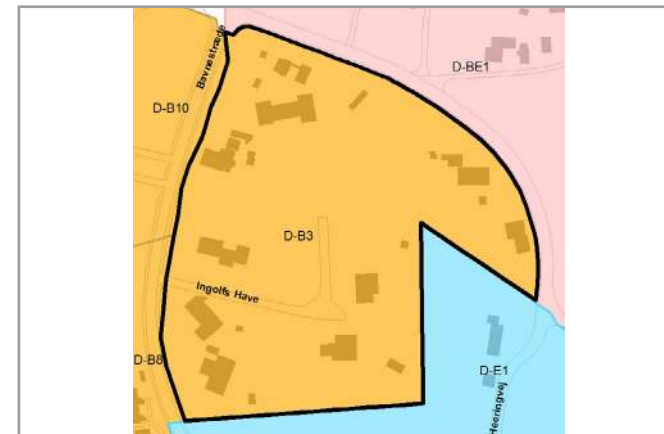
Navn	Spurvehøjen/Bækgårdsvej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	De ubebyggede arealer ned mod Freerslev Å, samt det ubebyggede areal mellem Åvænget og Vordingborgvej, skal anvendes som friareal og skal friholdes for bebyggelse.
Notat	
Fremtidig zone	Byzone og landzone

D-B2



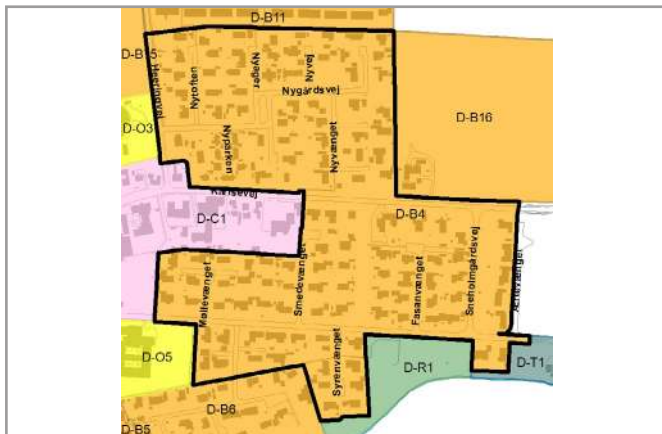
Navn	Bavnestræde
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

D-B3



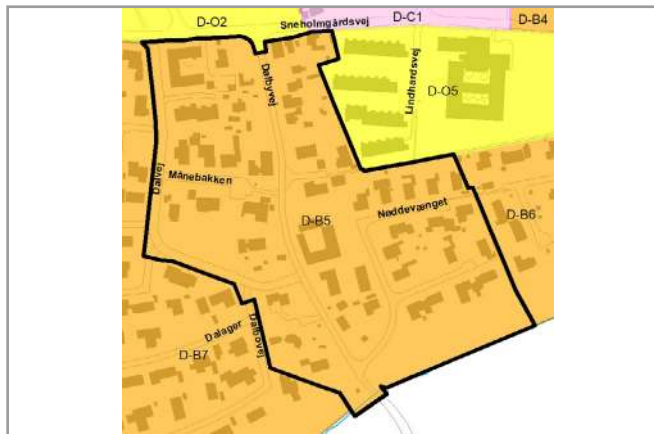
Navn	Øst for Bavnestræde
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Der må ikke etableres areal til boligformål nærmere end 20 meter fra skel mod erhvervsområde.
Opholds/Friarealer	
Notat	Matrikel nummer 4e udlægges til enfamiliehus i op til 2 etager og med fladt tag, dog saddeltag og maks. 1,5 etage langs Bavnestræde.
Fremtidig zone	Byzone

D-B4



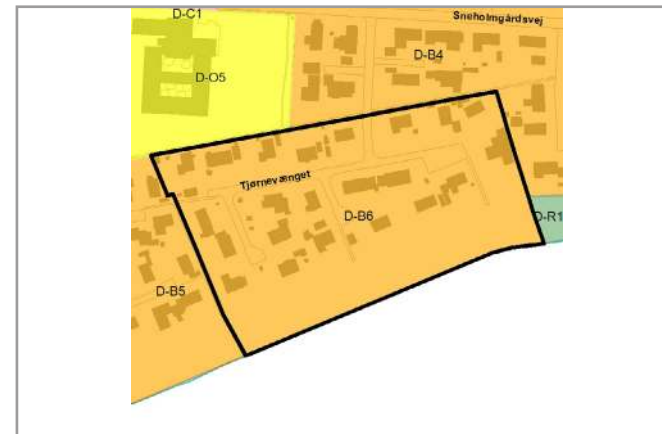
Navn	Sneholmgårdsvej/Nygårdsvej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Dalby midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

D-B5



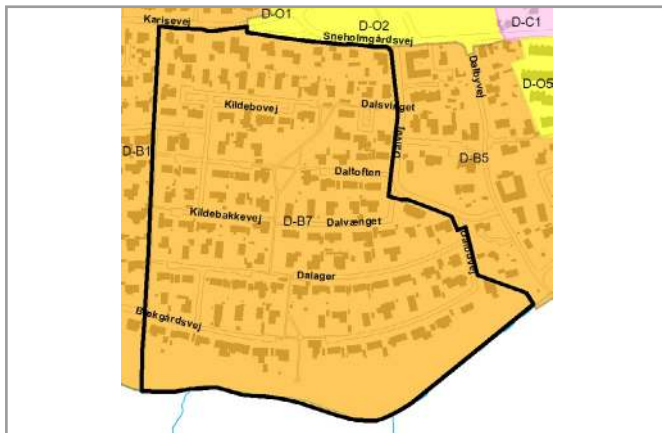
Navn	Dalbyvej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	De ubebyggede arealer ned mod Freerslev Å skal anvendes som friarealer og skal friholdes for bebyggelse. Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Notat	Dalby midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone og landzone

D-B6



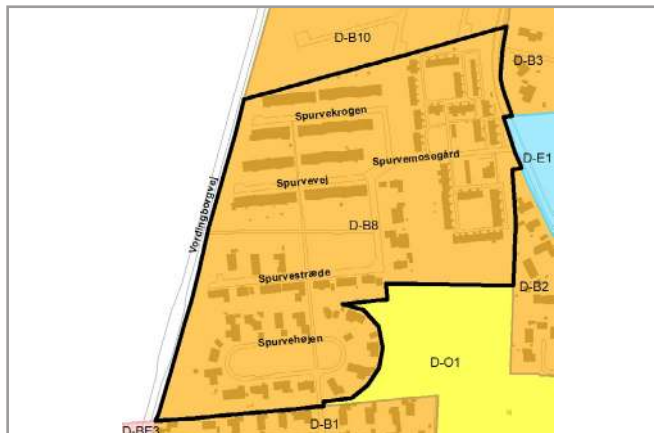
Navn	Tjørnevænget
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	De ubebyggede arealer ned mod Freerslev Å skal anvendes som friarealer og skal friholdes for bebyggelse. Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Notat	
Fremtidig zone	Byzone og landzone

D-B7



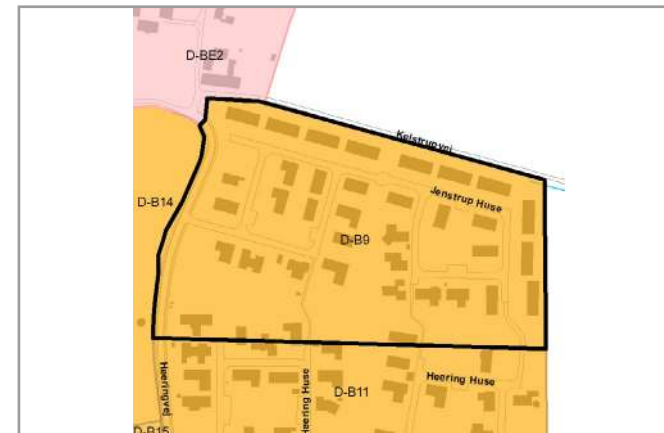
Navn	Dalbyvej/Dalbovej
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	De ubebyggede arealer ned mod Freerslev Å skal anvendes som friarealer og skal friholdes for bebyggelse
Notat	
Fremtidig zone	Byzone og landzone

D-B8



Navn	Spurvemosegård mv.
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav og tæt lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	Mindst 15 % af rammeområdets areal skal anvendes til friarealer.
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

D-B9



Navn	Jenstrup Huse/Kelstrup Huse
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	Mindst 10 % af rammeområdet skal udlægges til grønt areal.
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

D-B10



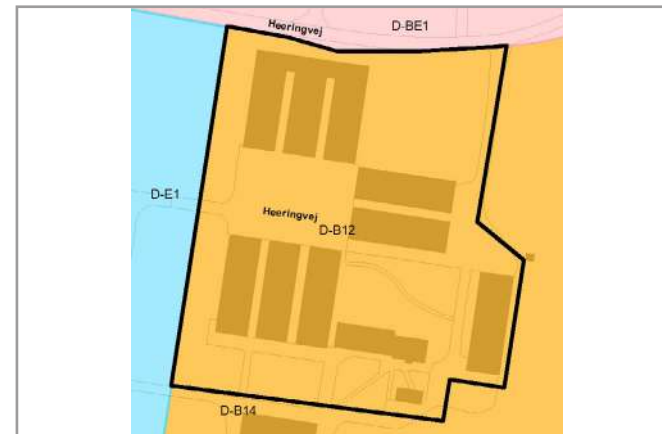
Navn	Kirsebærhøjen/Heeringhøjen
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	Mindst 10 % af rammeområdet skal udlægges som grønt areal.
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

D-B11



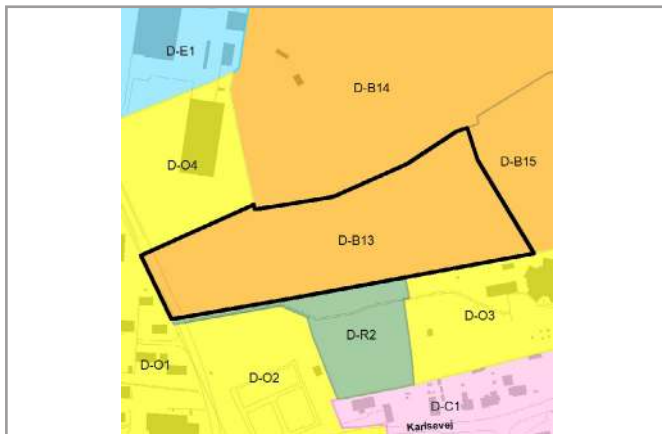
Navn	Heering Huse/Nygård Huse
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	Mindst 10 % af rammeområdet skal udlægges til grønt areal.
Notat	Tæt lav grunde minimum 400 m²
Fremtidig zone	Byzone

D-B12



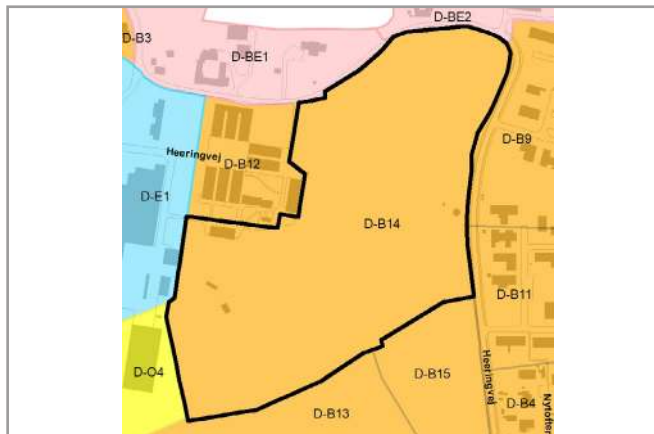
Navn	Likørstuerne
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom, dog 30 hvis der bygges i 1 etage.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Likørstuerne og "Olsens Hus" er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Bebyggelsen må ikke nedrives eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige tilladelse. Området skal udvikles på baggrund af en samlet plan.
Fremtidig zone	Byzone

D-B13



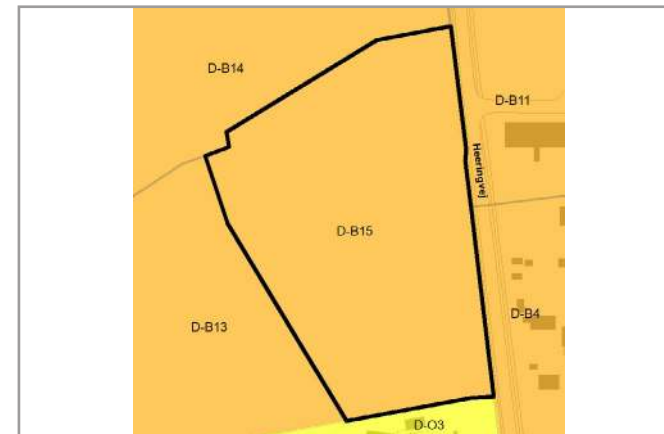
Navn	Heering sydøst
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse på små grunde og tæt lav bebyggelse.
Max. bebyggelses%	30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse, dog kun 30 hvis der bygges i 1 etage.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2 for åben-lav og 2 for tæt-lav.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Den østlige del af rammeområdet udlægges til åben lav byggeri på små grunde minimum 500 m². Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

D-B14



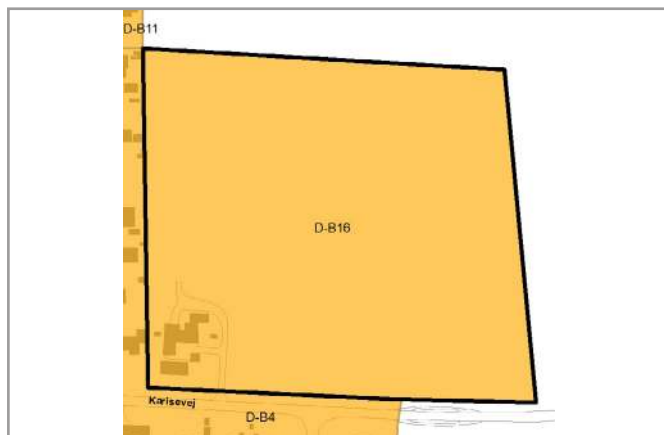
Navn	Heering nord
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Bebyggelsen på arealerne umiddelbart syd for likørhallerne bør i arkitektur, materialer og farveholdning spille sammen med likørstuernes særlige fremtoning.
Fremtidig zone	Byzone

D-B15



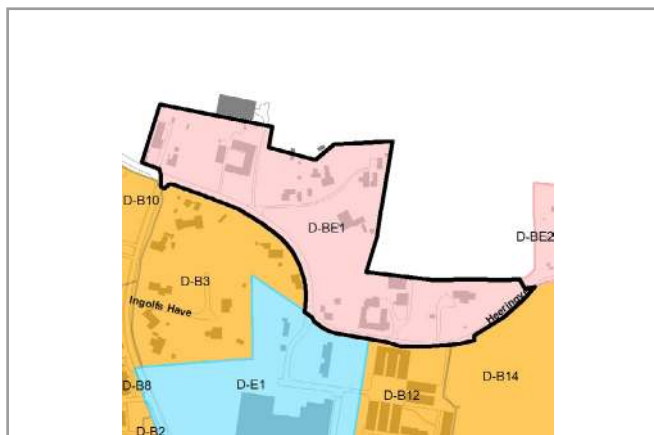
Navn	Heering sydvest
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

D-B16



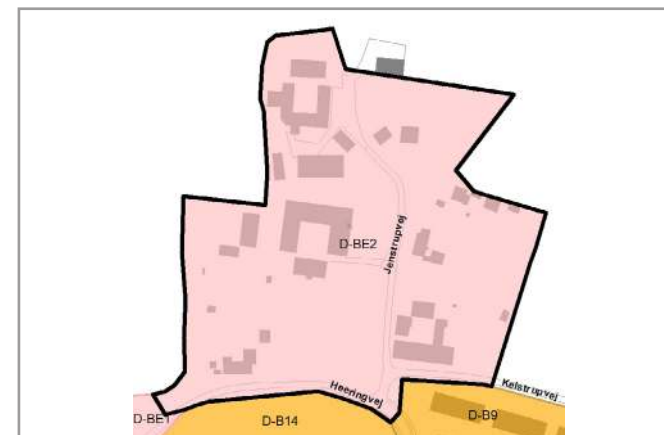
Navn	Boligområde ved Karisevej i Dalby
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Max. bebyggelses%	30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse, dog kun 30 hvis der bygges i 1 etage.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2 for åben-lav og 2 for tæt-lav
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

D-BE1



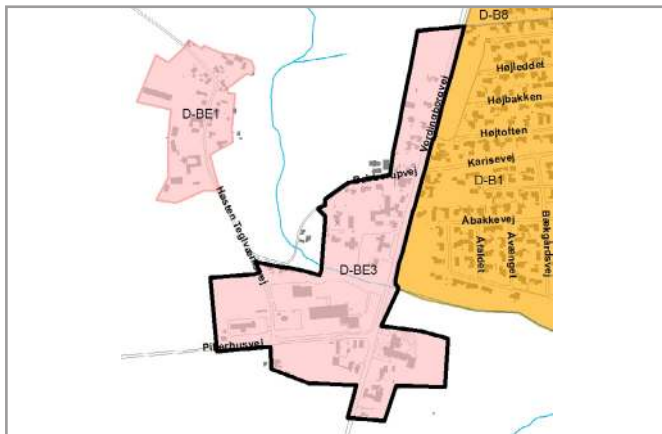
Navn	Dalby-Borup
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Landsbyområde. Åben lav bebyggelse. Bebyggelse med tilknytning til landbruget og andre erhverv
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

D-BE2



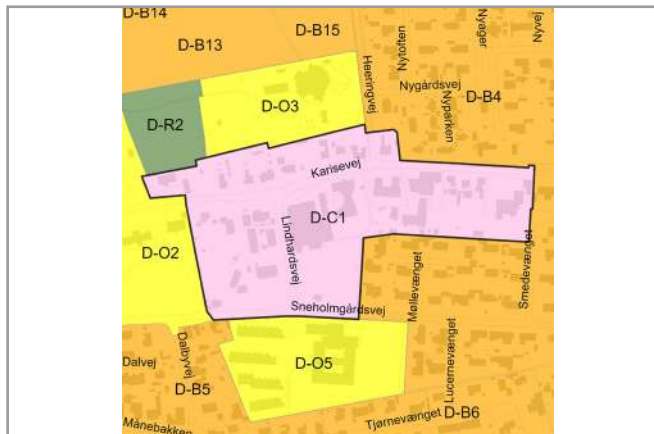
Navn	Jenstrup
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv.
Specifik anvendelse	Landsbyområde. Åben lav bebyggelse. Bebyggelse med tilknytning til landbruget og andre erhverv
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

D-BE3



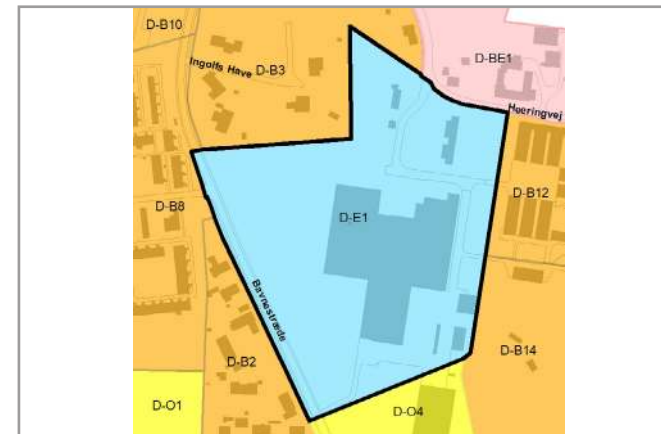
Navn	Vordingborgvej
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og dobbelthuse. Lastbilkparker, restauranter og tankanlæg.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Der kan etableres lastbilkparker i umiddelbar nærhed til områdets største virksomheder.
Fremtidig zone	Byzone

D-C1



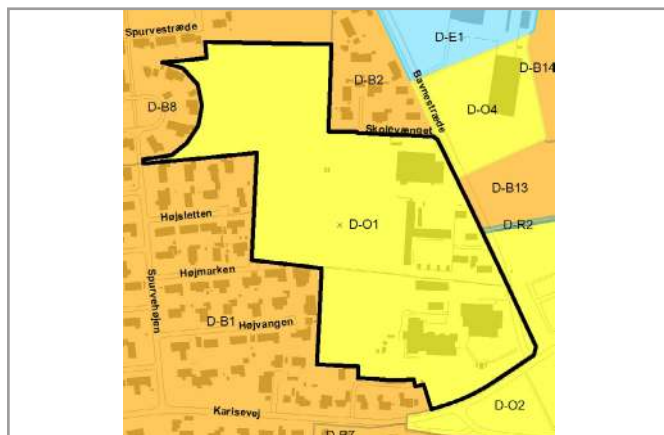
Navn	Dalby Bymidte
Anvendelse	Centerformål og detailhandel
Specifik anvendelse	Centerformål herunder virksomheder inden for administration, offentlig/privat service, hotel, restauranter o.l. samt kulturelle formål. Boligformål: Åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Dalby midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Der er mulighed for at indrette butikker, da området ligger indenfor bymidteafgrænsningen, se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

D-E1



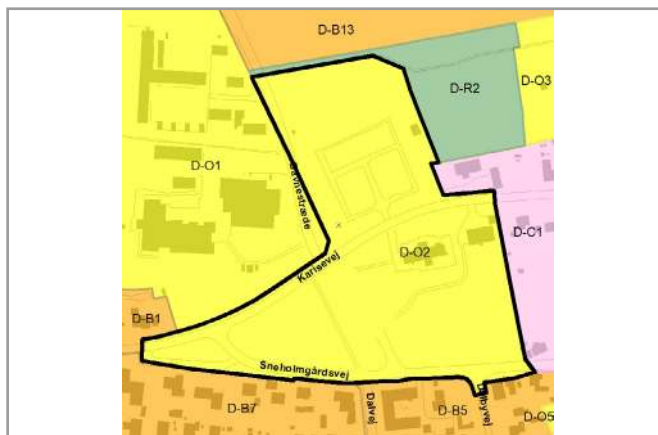
Navn	Heering
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder håndværksvirksomhed, lager, serviceerhverv, laboratorier, elektronikværksteder samt kontorer, se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	10
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Der skal på området reserveres areal til beplantningsbælte langs områdets afgrænsninger. Det skal sikres, at køreveje og arealer med risiko for spild af miljøfarlige stoffer har en belægning, som muliggør opsamling af overfladevand.
Fremtidig zone	Byzone

D-O1



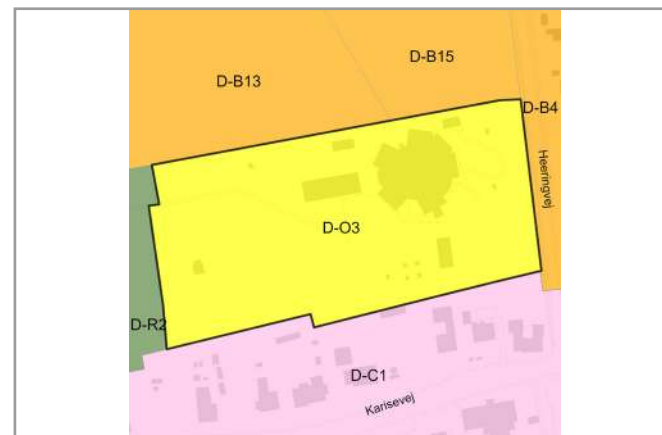
Navn	Bavneskolen
Anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelses- og sociale institutioner, idrætsanlæg og – haller, samt boliger.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom for åben-lav bebyggelse og 40 for den enkelte ejendom i øvrigt.
Max. bygningshøjde	8,5 dog undtaget haller til idrætsformål og fællesantennener.
Max. antal etager	1,5 for åben-lav og 2 for bygninger i øvrigt.
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. De eksisterende boldbaner skal friholdes for bebyggelse, dog kan den eksisterende hal udvides i området. Området skal være omkranset af høje levende hegn af hensyn til nabobebyggelse.
Fremtidig zone	Byzone

D-O2



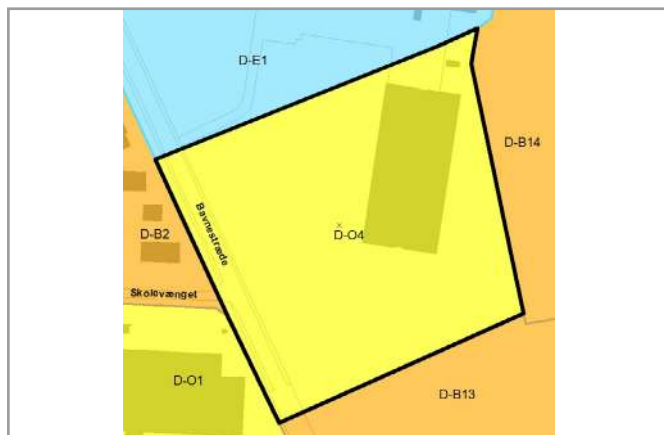
Navn	Dalby Kirke
Anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Kirke og kirkegård, rekreative grønne områder samt regnvandsbassin.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Dalby midtby er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Der må alene opføres småhuse nødvendige for kirken og kirkegården. Beplantning skal holdes under 3 meter af hensyn til udsigten fra kirken.
Fremtidig zone	Byzone

D-O3



Navn	Nordstjernen
Anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sociale institutioner
Max. bebyggelses%	35 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

D-O4



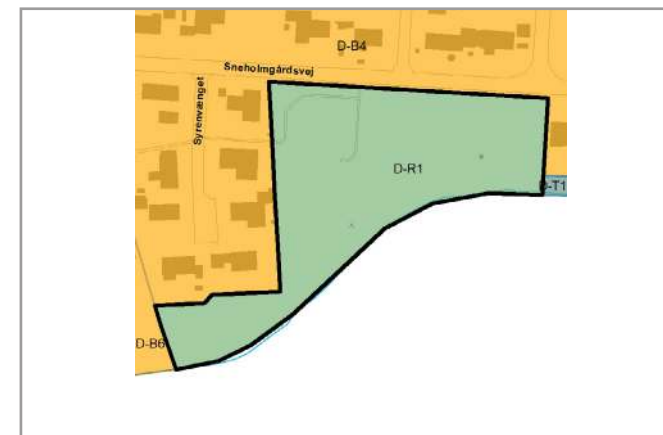
Navn	Heering syd
Anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelses-, sociale- og kulturelle institutioner, samt idrætsanlæg og haller
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	10
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Byzone

D-O5



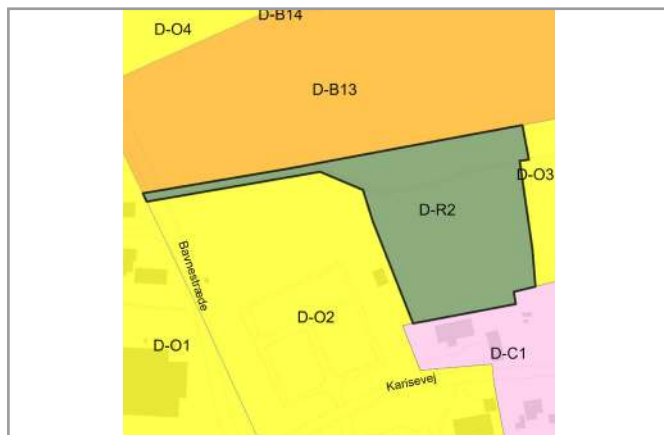
Navn	Dalby Ældrecenter
Anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sociale- sundheds-, uddannelses- og kulturelle institutioner. Boligformål: tæt-lav
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

D-R1



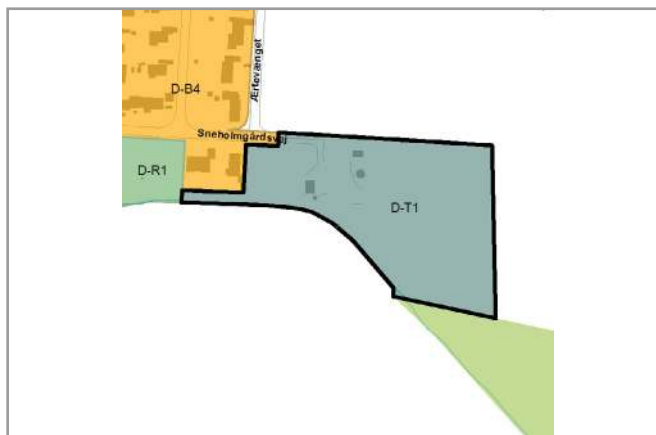
Navn	Ved Freerslev Å
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område. Rekreative formål som fritidsområde, grønt område og lignende.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

D-R2



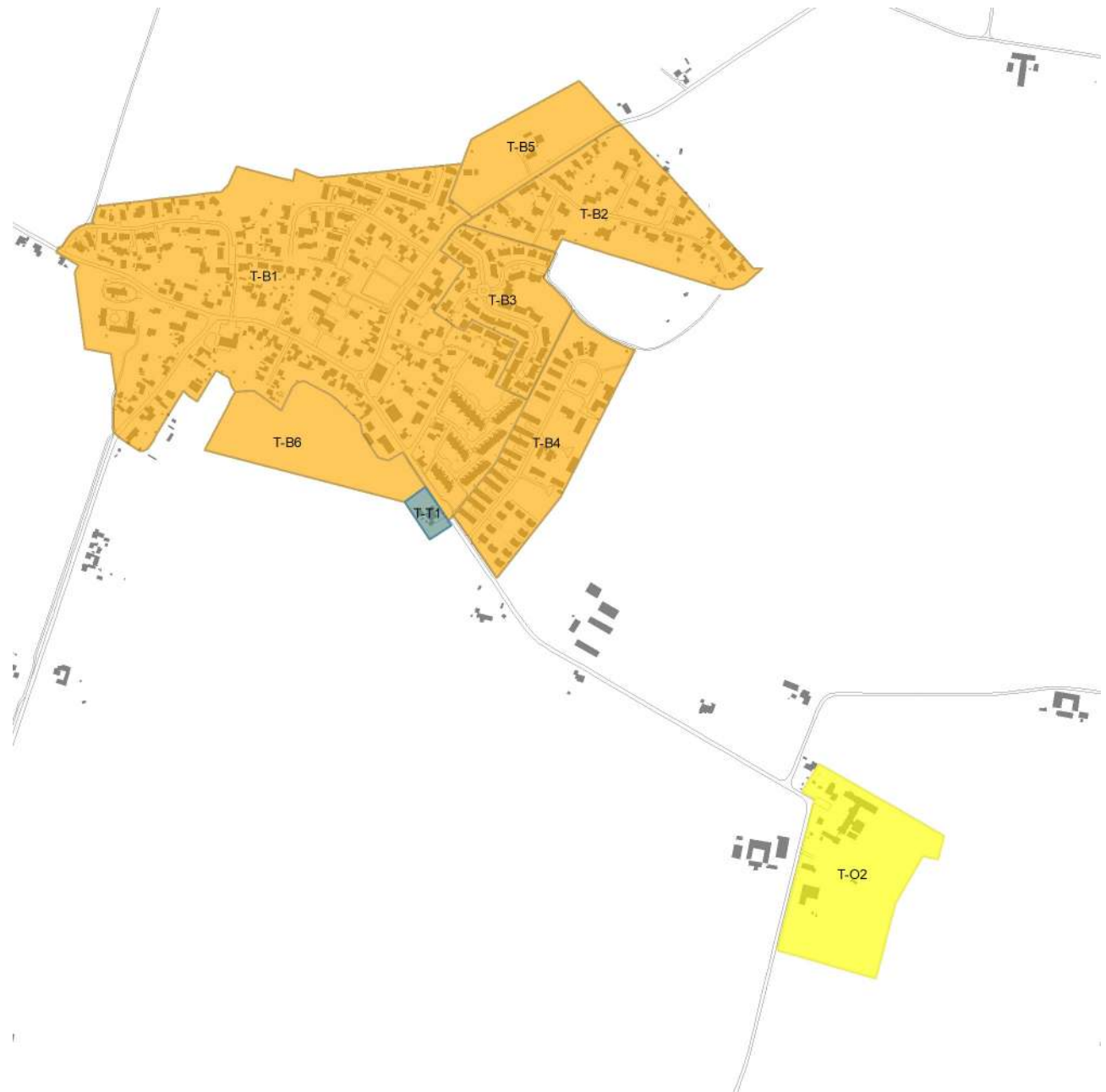
Navn	Ved Dalby kirke
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område. Rekreative formål som fritidsområde, grønt område og lignende.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

D-T1

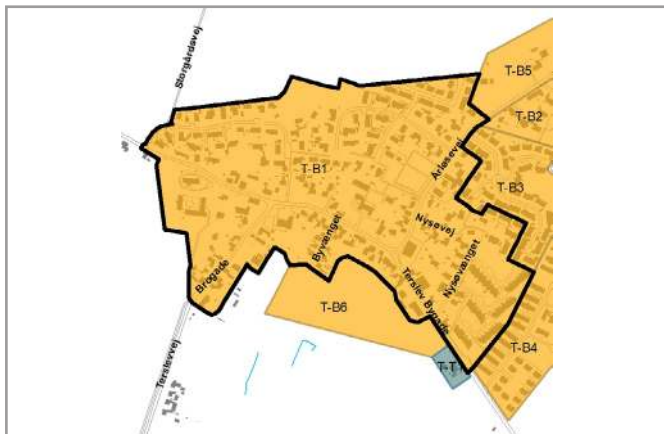


Navn	Renseanlæg Dalby
Anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Renseanlæg med tilhørende funktioner herunder kontor, laboratorier, kantine, værksted og lignende.
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Området skal beplantes på en måde, der sikrer mindst mulige gener for omgivelserne fra anlægget.
Fremtidig zone	Landzone

SPECIFIKKE RAMMER FOR TERSLEV

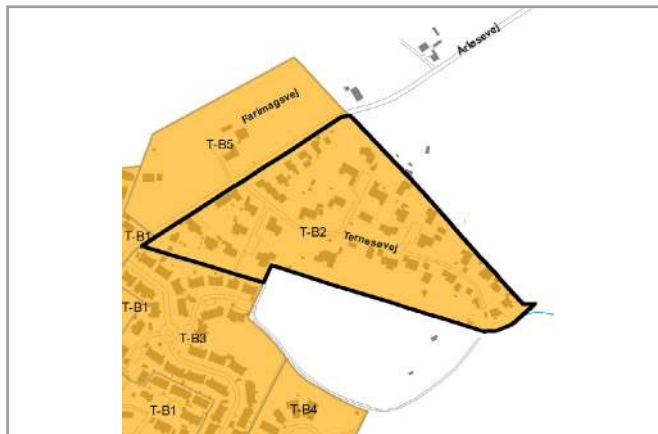


T-B1



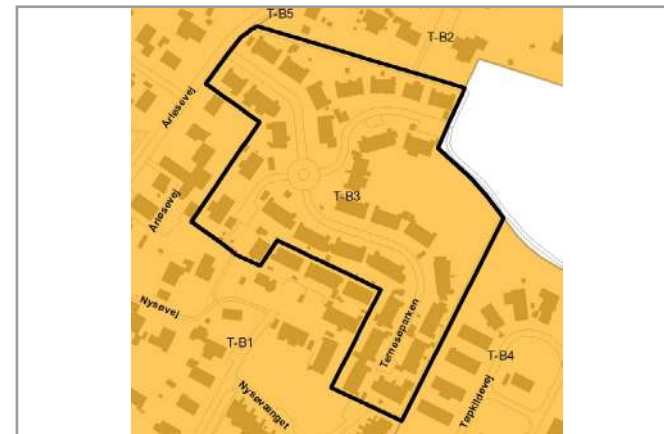
Navn	Terslev Vest
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Den sydlige del af Terslev er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Der er desuden kirkefredningsbestemmelser indenfor området. Der kan etableres butikker til lokalforsyning jævnfør de generelle rammer om detailhandel.
Fremtidig zone	Byzone

T-B2



Navn	Terslev Øst
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

T-B3



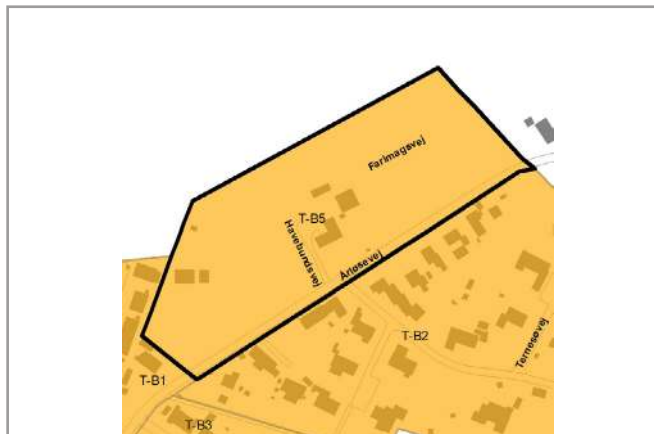
Navn	Terslev Syd-Øst
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

T-B4



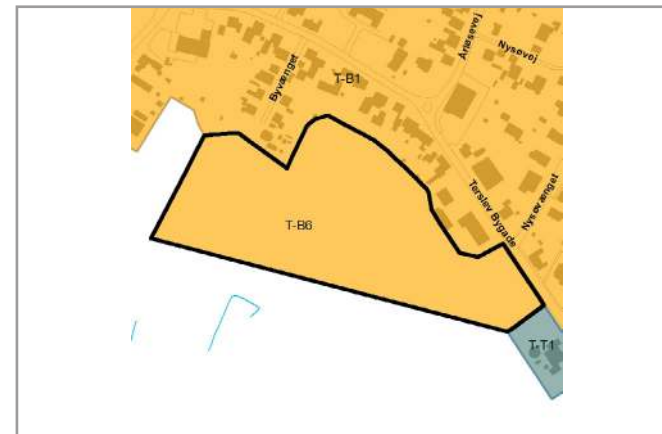
Navn	Terslev
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for åben lav og 40 for tæt lav. For tæt lav bebyggelse der bygges i 1 etage dog kun 30.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

T-B5



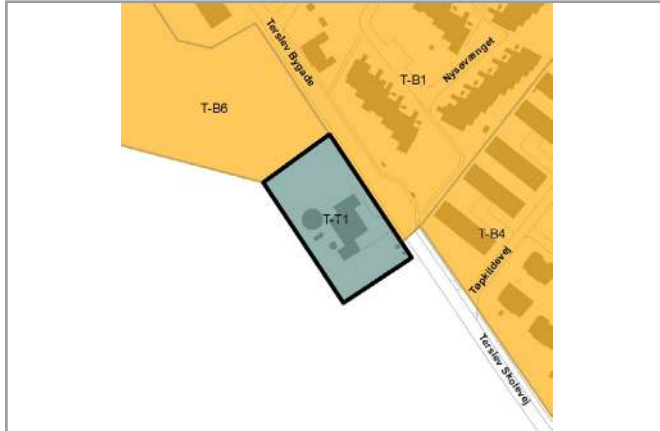
Navn	Terslev Nord
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse. Jordbrugsparceller.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom, for jordbrugsparceller 250 m² boligbruttoetageareal.
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone og landzone

T-B6



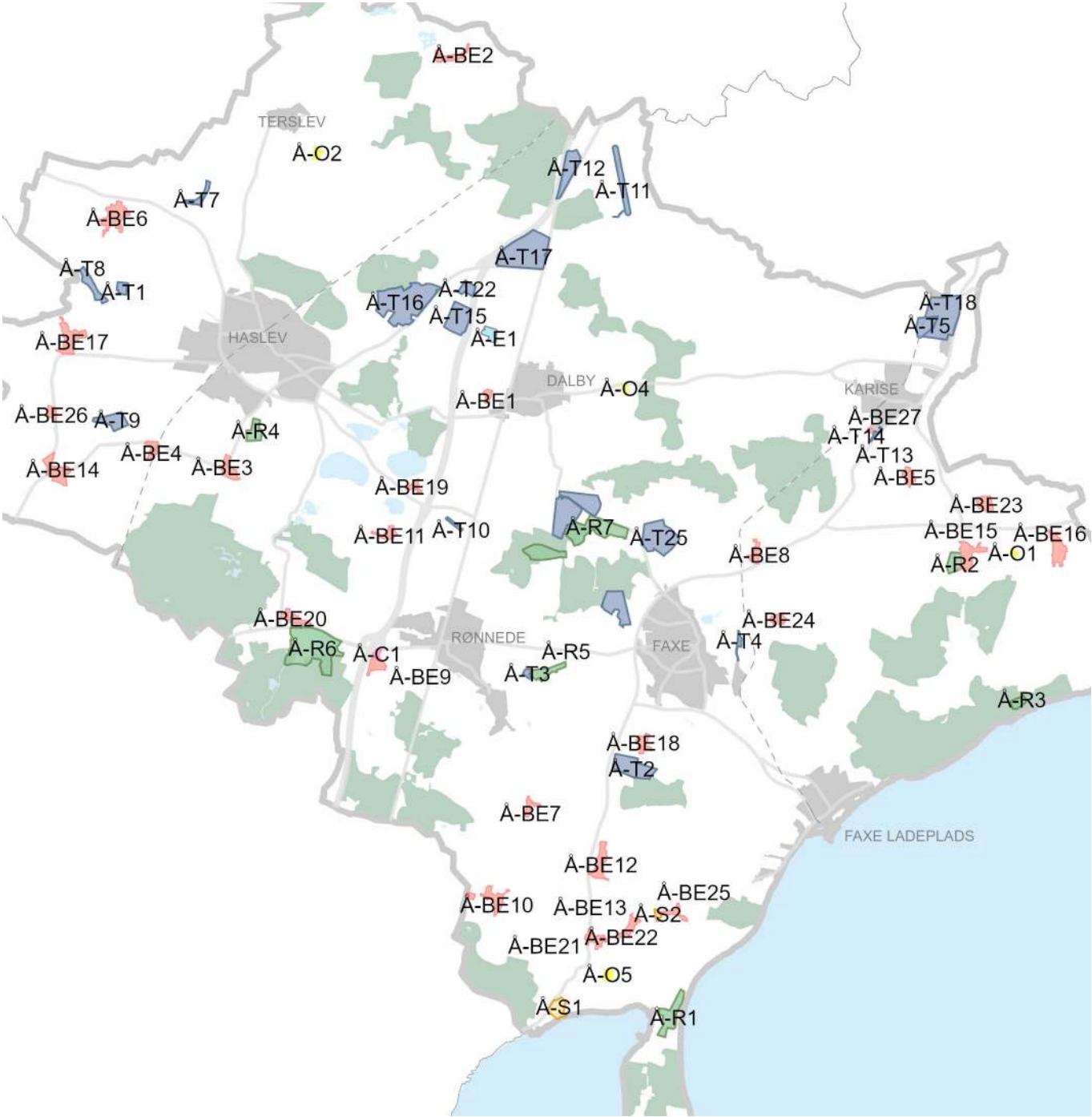
Navn	Terslev Syd
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben lav og tæt lav bebyggelse, dobbelthuse
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

T-T1

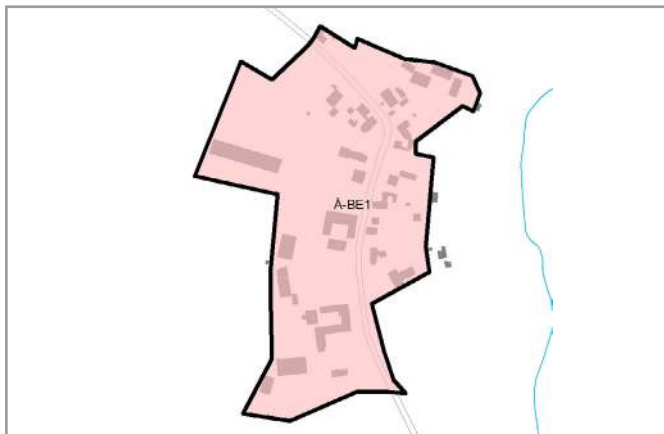


Navn	Kraftvarmeværk
Anvendelse	Område til tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Kraftvarmeværk og de dertil hørende bygninger og anlæg.
Max. bebyggelses%	50 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	10
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Byzone

SPECIFIKKE RAMMER FOR DET ÅBNE LAND

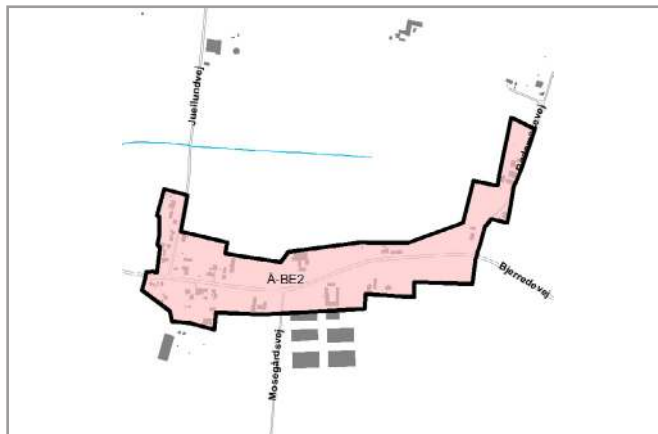


Å-BE1



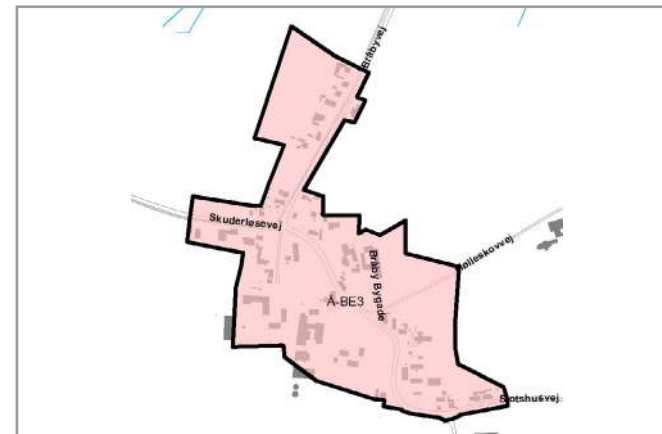
Navn	Babberup
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der bør ikke være mulighed for huludfyldning i landsbyen. Nye huse bør opføres som 1 ½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. De eksisterende huse er overvejende opført med facader i bindingsværk og i røde eller gule teglsten og matte tagmaterialer. Disse materialevalg bør respekteres både ved nyopførelse og renovering. Landsbyens afgrænsning mod det åbne land bør bevares.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE2



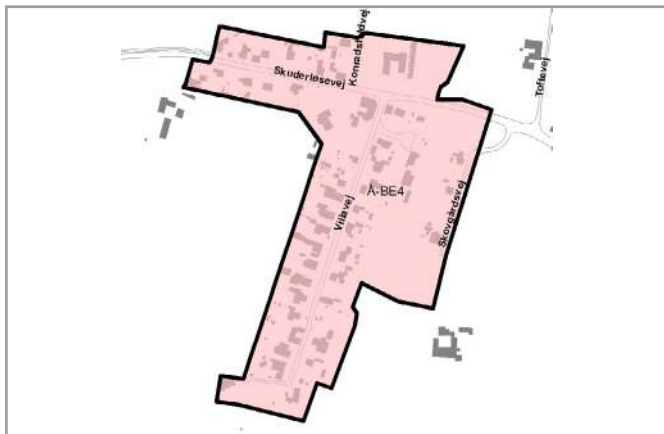
Navn	Bjerrede
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE3



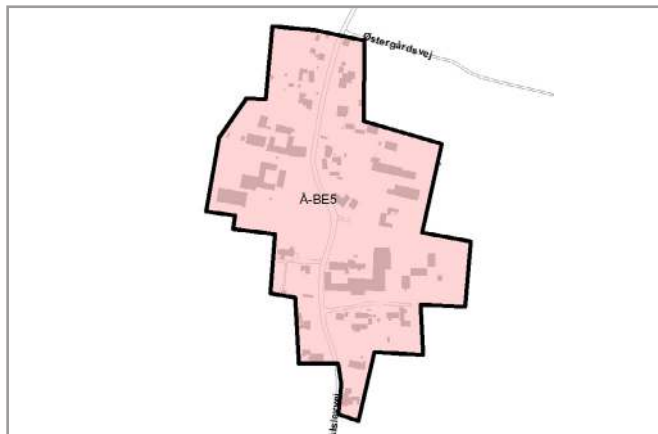
Navn	Bråby Kirkeby
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben lav gbebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE4



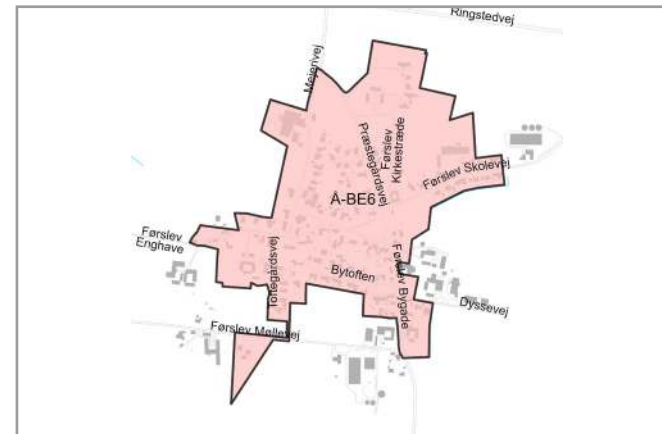
Navn	Bråby Stationsby
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der er mulighed for huludfyldning inden for landsbyens eksisterende afgrænsning. Landsbyen indeholder meget blandet arkitektur og byen kan derfor rumme en anderledes og blandet byggestil. Matrikler tilhørende Banedanmark kan alene anvendes til jernbaneformål.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE5



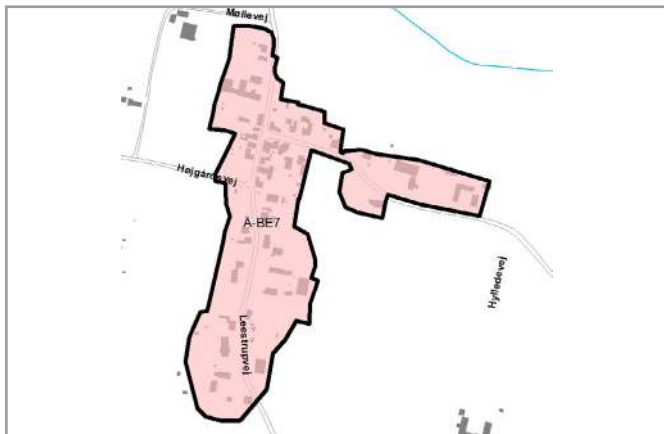
Navn	Alslev
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der er mulighed for huludfyldning i landsbyens midte. Byggeskikken i landsbyen er mest udpræget her i form af hvidkalkede længehuse med matte tagflader, hvorfor nye huse bør opføres som 1 1/2 plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE6



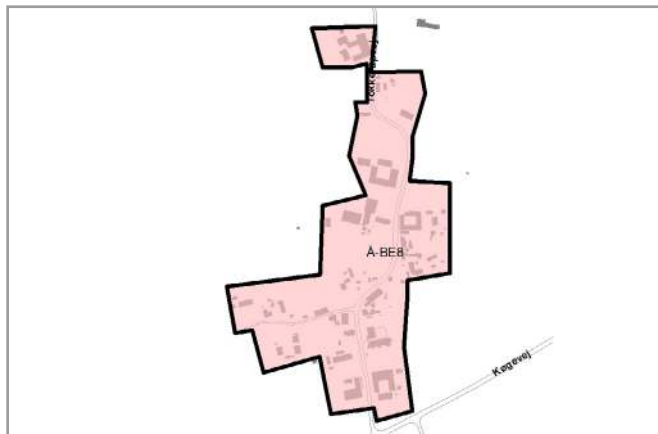
Navn	Førslev
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE7



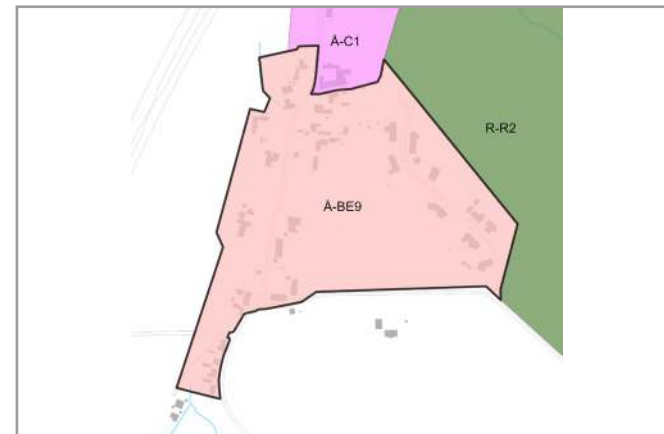
Navn	Hyllede
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Nye huse bør opføres som 1 ½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. Renovering af de eksisterende boliger bør derfor ske med respekt for den eksisterende byggeskik.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE8



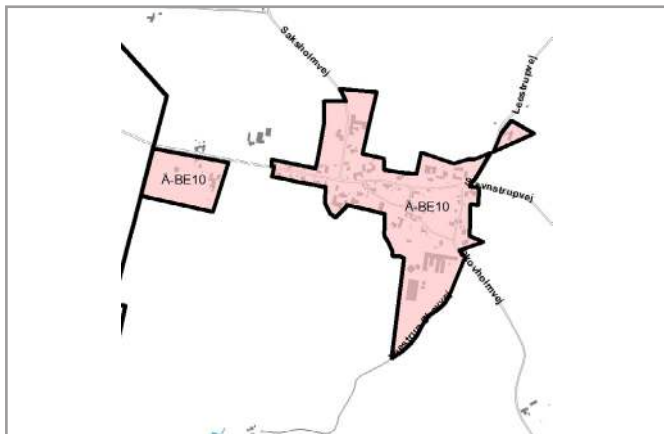
Navn	Værløse
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Der bør ikke foretages huludfyldning. Bygningerne i Værløse har særligt markante og ensartede arkitektoniske træk. Fremtidige istandsættelser og opførelser af nye huse bør derfor ske med respekt for landsbyens byggeskik, som 1 ½ plan længehus med facader af røde tegl eller pudsede mure og tage i matte materialer, såsom strå, tegl og skifer. Værløse udpeges som kulturmiljø, og det anbefales, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for landsbyen.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE9



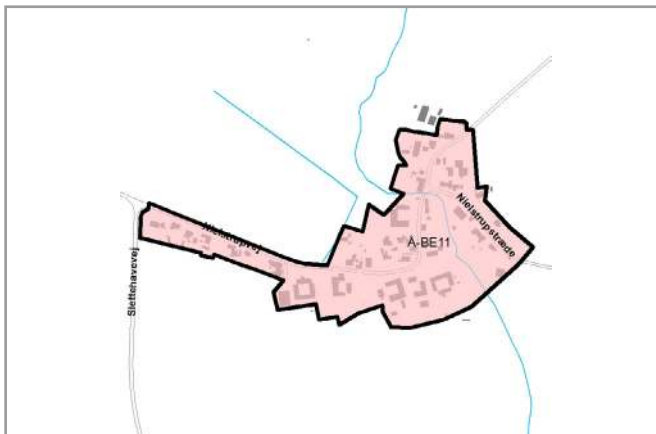
Navn	Kongsted-Borup
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE10



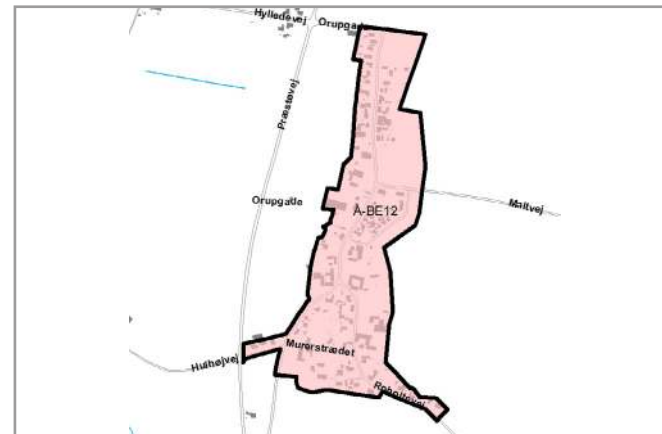
Navn	Leestrup
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Landsbyen er udpeget som udviklingsområde. Se mere i afsnittet om kystnærhedszonen i kommuneplanens generelle redegørelse. Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE11



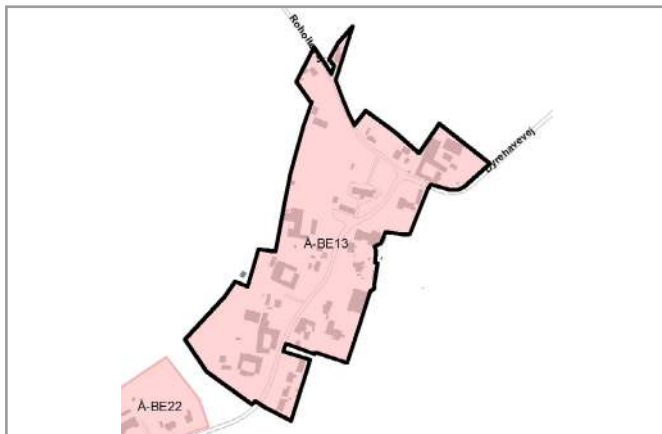
Navn	Nielstrup
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der bør ikke åbnes op for huludfyldninger eller udvidelser af landsbyen, idet dette vil bryde med byens struktur. Ved opførelse af nye huse skal disse respektere den omkringliggende byggeskik, som er 1½ plan længehus, dog med forskellig brug af materialer. Husene bør så vidt muligt opføres langs vejen, for at fastholde det snoede vejforløb. Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE12



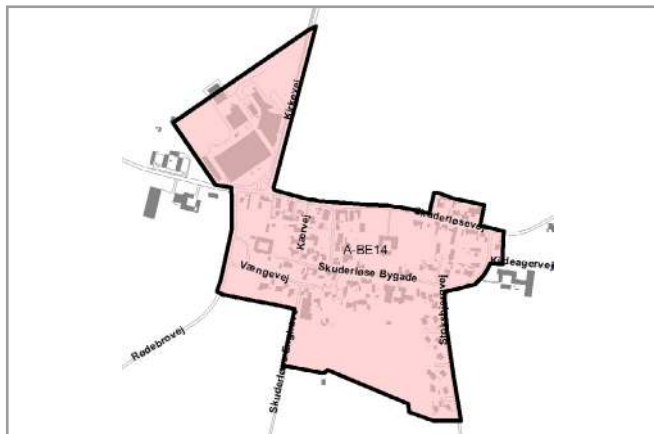
Navn	Orup
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Forskellige steder i landsbyen findes store enkeltstående træer – blandt andet ved gadekæret, som er med til at præge bybilledet positivt. Disse træer skal så vidt muligt bevares og bybilledet skal søges styrket gennem nyplantning af træer ved gadekæret.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE13



Navn	Roholte
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og landsbyområde.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Der bør ikke åbnes op for huludfyldninger eller udvidelser af landsbyen, idet dette vil bryde med byens struktur. Nye huse bør opføres som 1 ½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. Vindbyholtvej 36, den gamle skole – i dag kulturhus, er fredet. Der skal tages hensyn til kirkeomgivelsesfredning. Landsbyen er udpeget som udviklingsområde. Se mere i afsnittet om kystnærhedszonen i kommuneplanens generelle redegørelse. Inden for den del af rammeområdet, der er omfattet af projektet vedr. Baltic Pipe, skal det sikres, at udvikling af området er forenelig med realiseringen af landsplanlægningen for Baltic Pipe*.
Fremtidig zone	Landzone

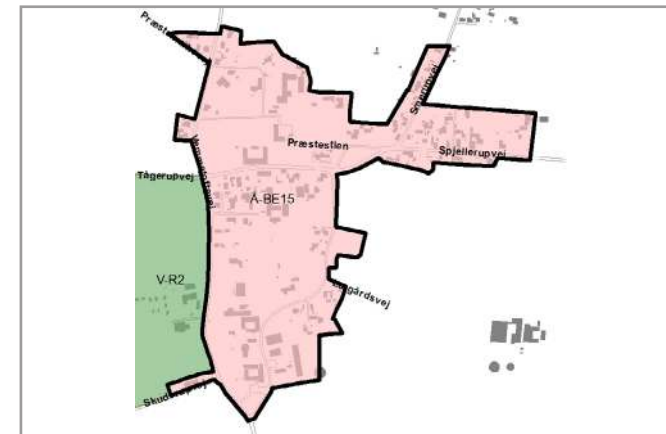
Å-BE14



Navn	Skudersløse
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og landsbyområde.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Stoksbjergvej 6-24 er udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Landzone

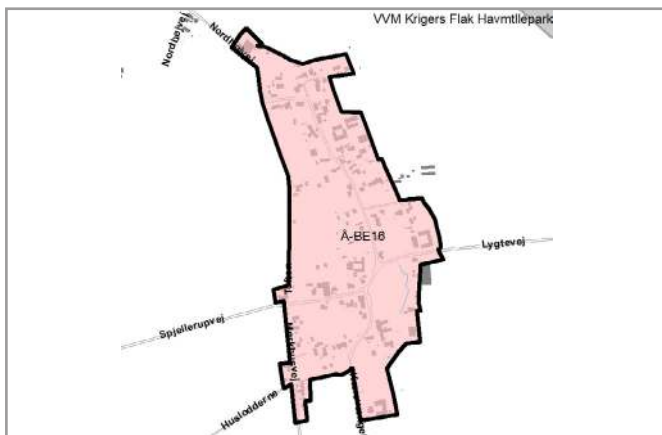
* jf. bekendtgørelse nr. 713 af 9. juli 2019 om landsplandirektiv for gastransmissionsledning med tilhørende tekniske anlæg, jf. § 11, stk. 3, i bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udviklingsområder i kyst-nærhedszonen (bek. nr. 968 af 18. september 2019).

Å-BE15



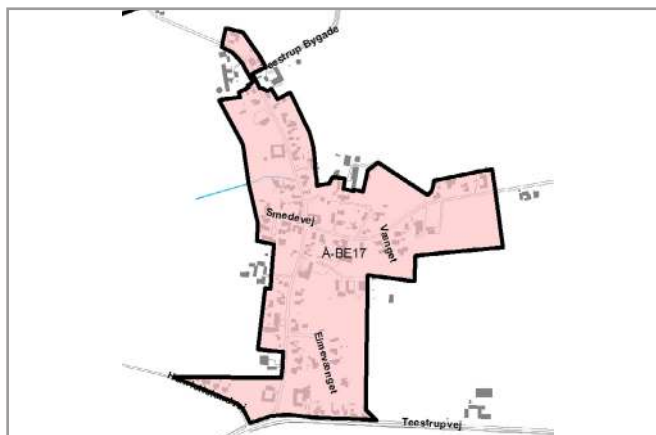
Navn	St. Spjellerup
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. De åbne tofter langs Lægårdsvej bør bevares, og der skal ikke være mulighed for udstykning. Der bør ikke foretages udstykninger langs Smerupvej, og områdets byggeskik bør respekteres ved nyopførelser og renoveringer. Der kan åbnes op for huludfyldning langs Spjellerupvej, dog ikke omkring kirken. Beplantningen i området omkring og nord for kirken er - sammen med de omkringliggende græsarealer og de store grønne arealer mellem bebyggelsen langs Vemmetoftevej og Lægårdsvej - med til at bibringe byen et særpræg, som bør bevares.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE16



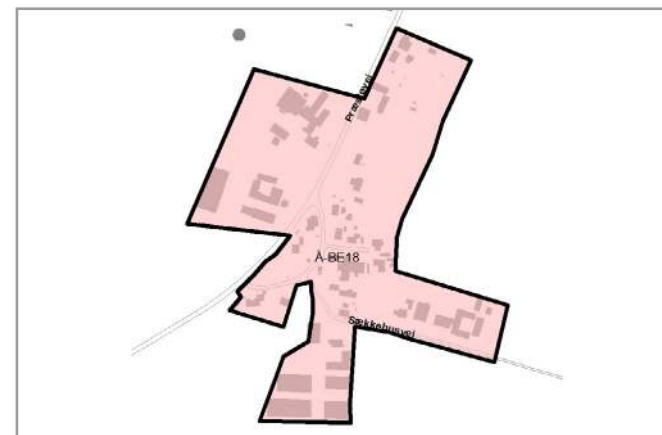
Navn	St. Torøje
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Der bør fortsat være mulighed for huludfyldning og etablering af erhverv. Nye huse bør opføres som 1 ½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. Den eksisterende beplantning og bebyggelsesstrukturen, der er karakteriseret ved store grønne arealer ud mod Tofte og Kærsvænget bør søges bevaret. Se desuden lokalplan 400-21 for en del af landsbyen.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE17



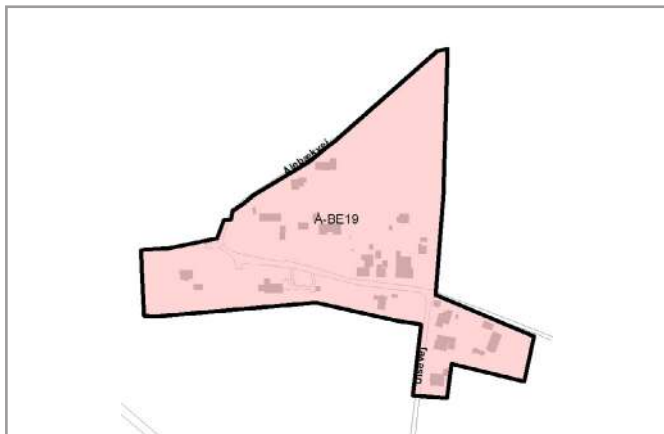
Navn	Teestrup
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE18



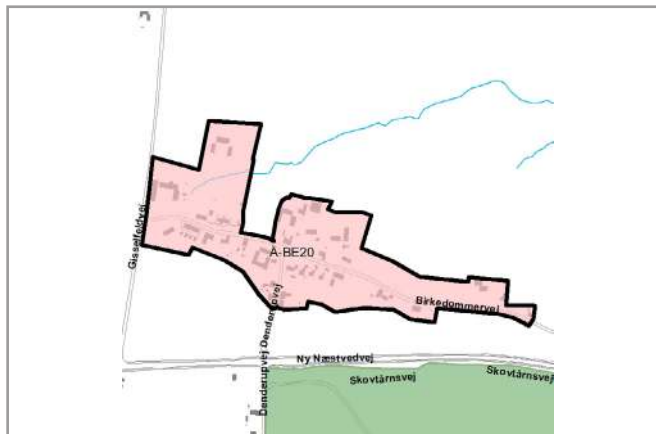
Navn	Tystrup
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Bygningerne i Tystrup har bevaret de oprindelige arkitektoniske træk, med hvilke de blev opført. Fremtidige istandsættelser bør derfor ske med respekt for den enkelte ejendoms byggestil. Ved opførelse af ny bebyggelse skal den omkringliggende byggeskik respekteres. Den tætte beplantning både langs Præstøvej og langs Sækkehusvej skal søges bevaret.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE19



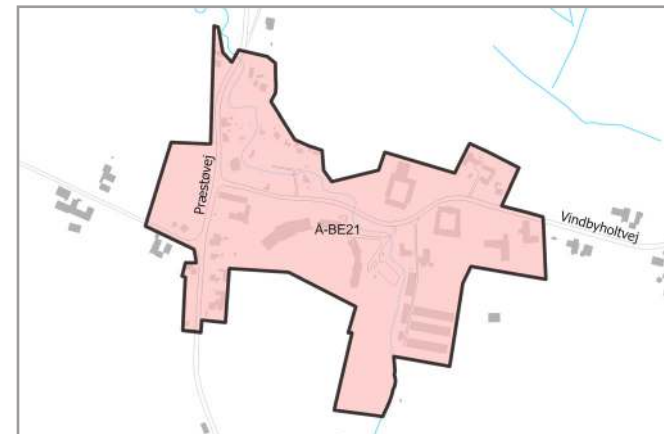
Navn	Ulse
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Bygningerne i Ulse har bevaret de oprindelige arkitektoniske træk, med hvilke de blev opført. Fremtidige istandsættelser bør derfor ske med respekt for den enkelte ejendoms byggestil. Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE20



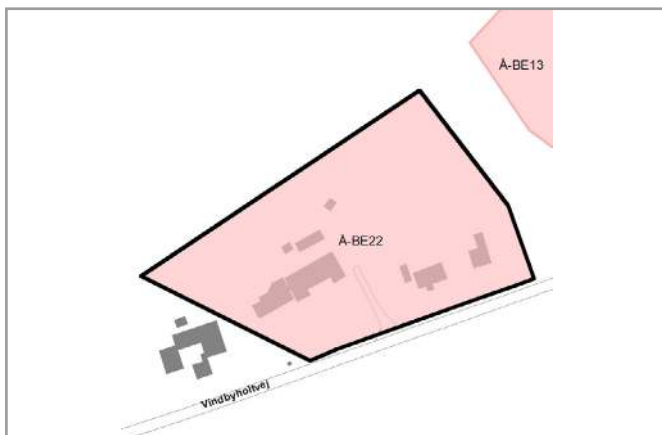
Navn	Vester-Egede
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Fremtidige istandsættelser skal ske med respekt for den enkelte ejendoms byggestil. Ved opførelsen af en ny bebyggelse skal denne respektere den omkringliggende byggeskik. Nyopførelser bør opføres som 1 ½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. Vester Egede udpeges som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer. Det anbefales, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for landsbyen, der samtidig kigger på behovet for yderligere boliger i landsbyen.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE21



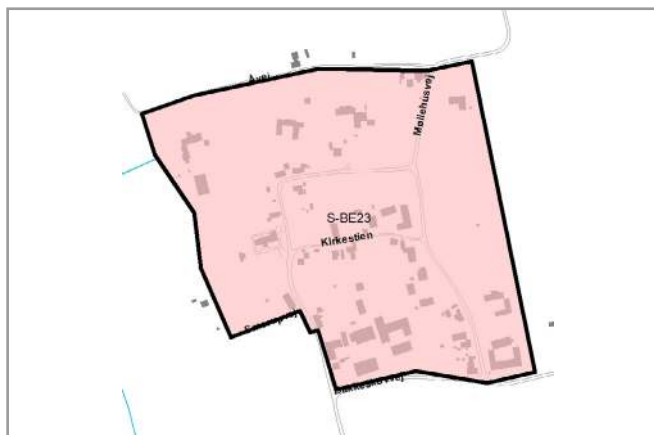
Navn	Vindbyholt
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Byens grønne præg – særlig langs Orup bæk og langs Præstøvej er bevaringsværdige. Nye huse bør opføres som 1 ½ plan længehus, som er den traditionelle byggeskik på landet. Landsbyen er udpeget som udviklingsområde. Se mere i afsnittet om kystnærhedszonen i kommuneplanens generelle redegørelse.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE22



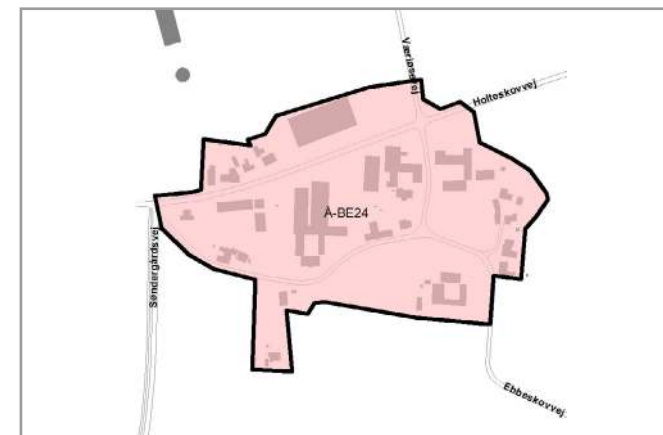
Navn	Vindbyholtvej
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse og erhvervsformål.
Max. bebyggelses%	40 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE23



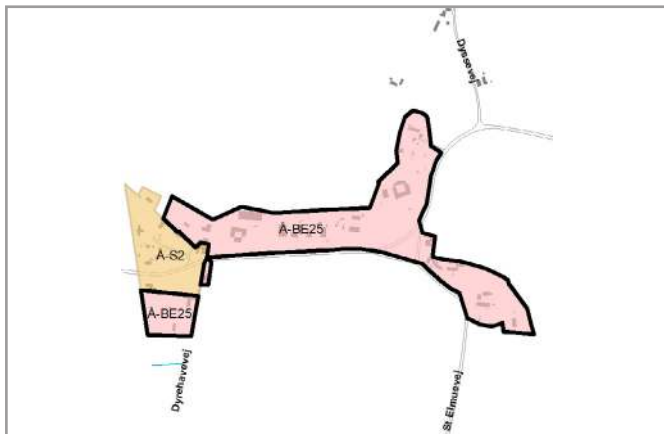
Navn	Smerup
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Renovering af de eksisterende boliger bør derfor ske med respekt for den eksisterende byggeskik.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE24



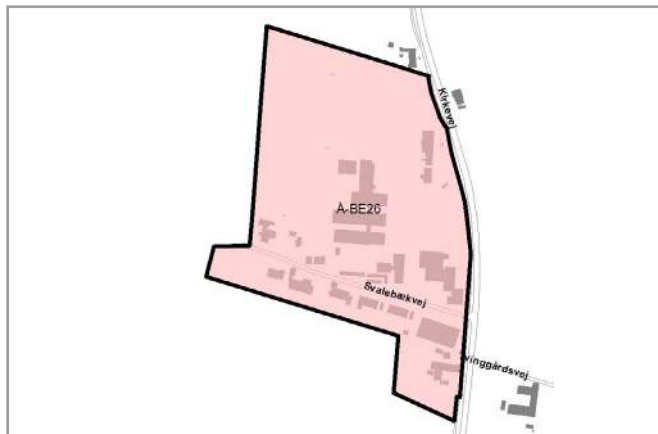
Navn	Ebbeskov
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE25



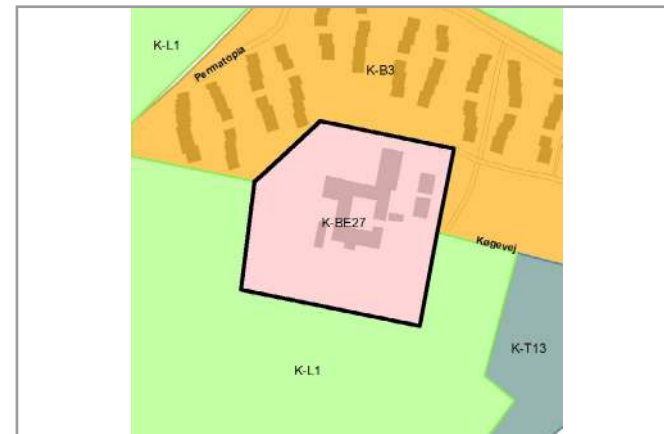
Navn	St. Elmue
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben lav bebyggelse og landsbyområde
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Landsbyen er udpeget som udviklingsområde. Se mere i afsnittet om kystnærhedszonen i kommuneplanens generelle redegørelse. Inden for den del af rammeområdet, der er omfattet af projektet vedr. Baltic Pipe, skal det sikres, at udvikling af området er forenelig med realiseringen af landsplanlægningen for Baltic Pipe.
Fremtidig zone	Landzone

Å-BE26



Navn	Svalebæk landsby og skole
Anvendelse	Landsbyområde, Åben-lav bebyggelse og offentlige formål.
Specifik anvendelse	Landsbyområde og åben-lav boligbebyggelse. Matrikel nummer 15q, Skuderløse By, Teestrup anvendes til: Uddannelses- og sociale institutioner, samt idrætsanlæg og -haller.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der er mulighed for huludfyldning inden for landsbyens eksisterende afgrænsning. Området er udpeget kulturmiljø, hvor der skal tages særlige hensyn. Læs mere i de generelle rammebestemmelser.
Fremtidig zone	Landzone

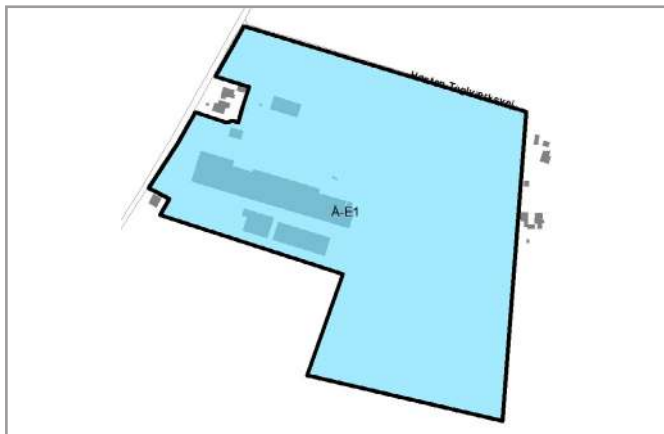
Å-BE27



Navn	Jørslevlyst gård og fælleshus
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde og erhvervsområde
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5 for boliger
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Den maksimale bygningshøjde kan tillades overskredet for driftsbygninger, siloer og lignende, hvis de kan indpasses i landskabet.
Fremtidig zone	Landzone

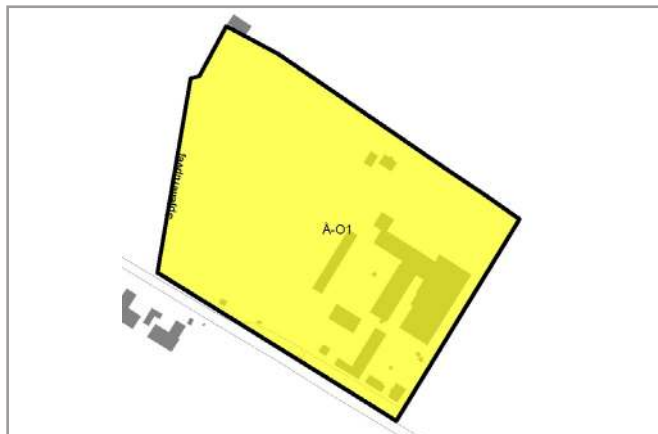
* jf. bekendtgørelse nr. 713 af 9. juli 2019 om landsplandirektiv for gastransmissionsledning med tilhørende tekniske anlæg, jf. § 11, stk. 3, i bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udviklingsområder i kystnærhedszonen (bek. nr. 968 af 18. september 2019).

Å-EI



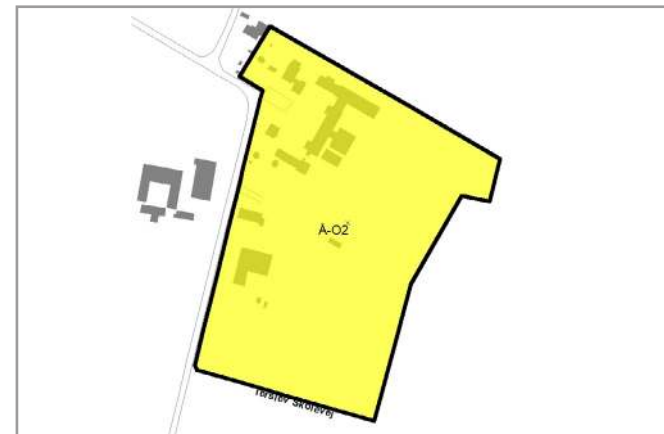
Navn	Høsten Teglværk
Anvendelse	Erhvervsområde.
Specifik anvendelse	Erhvervsformål herunder fremstilling, oplagring, engroshandel med videre se generelle rammer.
Max. bebyggelses%	40 for området som helhed
Max. bygningshøjde	12
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Der skal på området reserveres areal til beplantning langs områdets afgrænsninger.
Fremtidig zone	Landzone

Å-OI



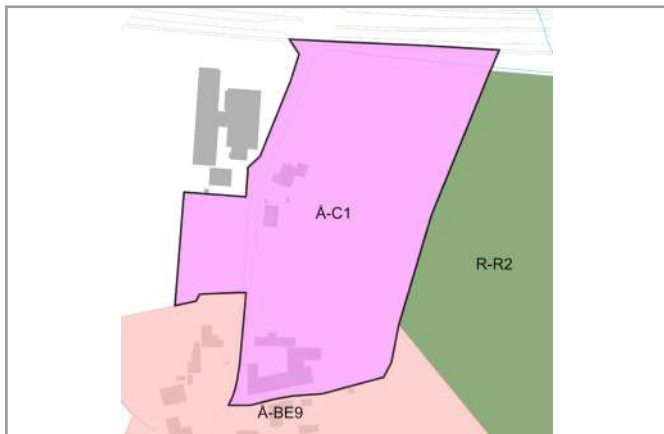
Navn	Spjellerup Skole
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Uddannelses- og sociale institutioner, samt idrætsanlæg og -haller.
Max. bebyggelses%	40 for området som helhed
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	2,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

Å-O2



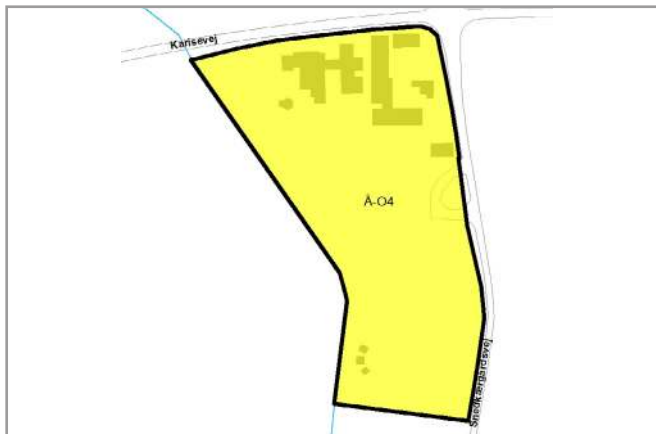
Navn	Terslev Skole
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Uddannelses- og sociale institutioner, samt idrætsanlæg og -haller.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Landzone

Å-C1



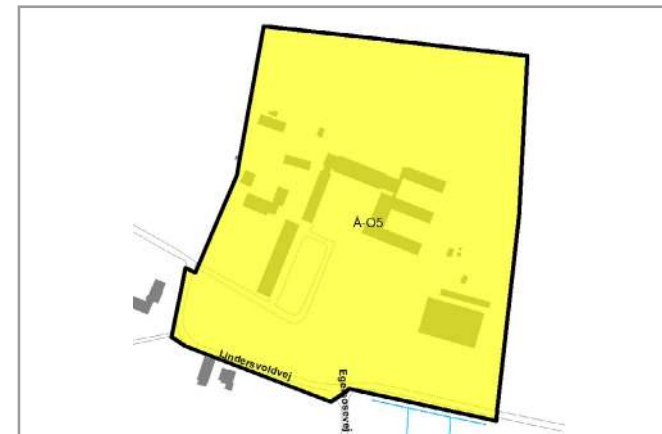
Navn	STOP 37
Anvendelse	Centerområde, servicecenter
Specifik anvendelse	Centerformål herunder hotel, restauration, minimarked, vaskehal, tankanlæg og el-ladestation.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	8,5 – dog 12 meter for en enkelt hotelfløj på matrikel nummer 3a
Max. antal etager	2 – dog 3 etager for en enkelt hotelfløj på matrikel nummer 3a
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

Å-O4



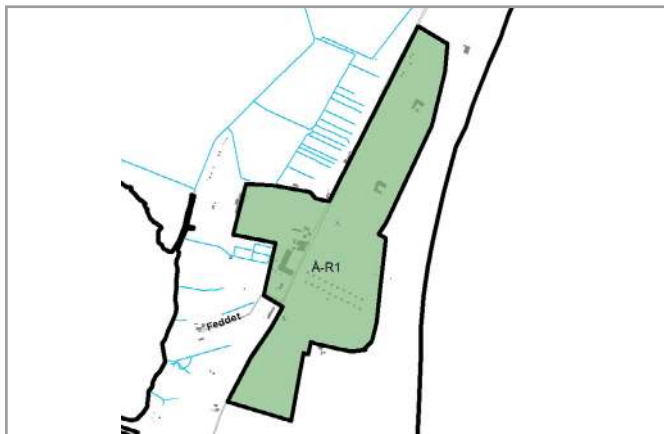
Navn	Druestrup Friskole
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Uddannelses- og sociale institutioner, samt idrætsanlæg og -haller.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

Å-O5



Navn	Lindersvold Skole
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Uddannelses- og sociale institutioner, samt idrætsanlæg og -haller.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

Å-R1



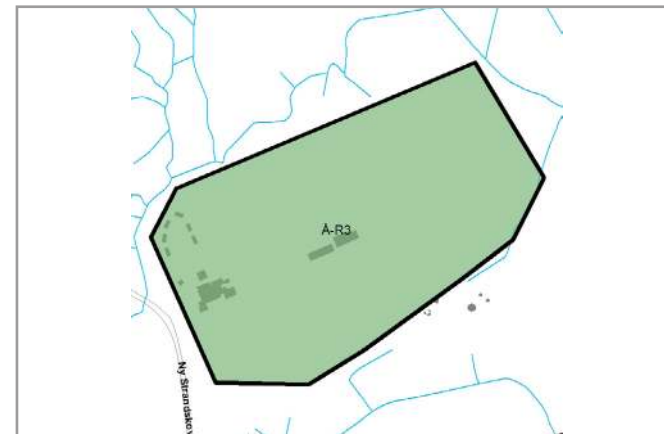
Navn	Feddet Camping
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreative ferie- og fritidsformål herunder campingplads, parkering, dagligvarebutik, kiosk og lignende funktioner, der naturligt knytter sig til anvendelsen af området.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra havet - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Campingpladsen har en kapacitet på 800 enheder. Parkeringsplads for 1-dags turister med plads til cirka 850 biler. Der åbnes ikke mulighed for udvidelse af campingplads og parkeringsanlæg. En betydelig del af Fedt-halvøen er fredet, ligesom området er omfattet af Ramsar-konventionen.
Fremtidig zone	Landzone

Å-R2



Navn	Lægårdens Camping
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreative ferie- og fritidsformål herunder campingplads, kiosk og lignende funktioner, der naturligt knytter sig til anvendelsen af området.
Max. bebyggelses%	15 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Mergelgraven på matrikel nummer 9f St. Spjellerup By, Spjellerup er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Ved lokalplanlægning bør der udlægges en bufferzone omkring mergelgraven, der sikrer at areaerne nærmest mergelgraven friholdes for bebyggelse, teltpladser o.l.
Fremtidig zone	Landzone

Å-R3



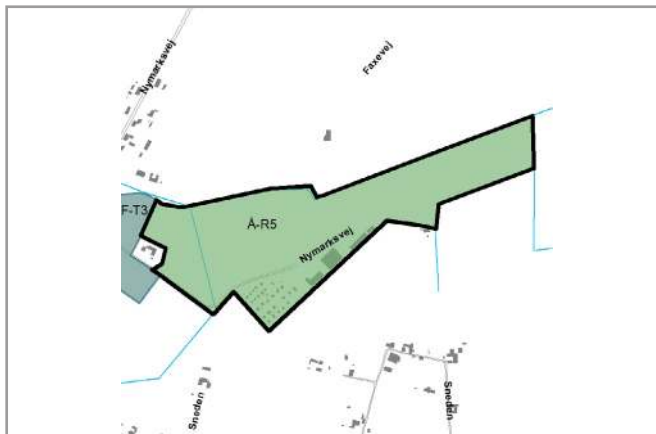
Navn	Vemmetofte strand Camping
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreative ferie- og fritidsformål herunder campingplads og lignende funktioner, der naturligt knytter sig til anvendelsen af området.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	7,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	At der er fredskovpligt på ejendommen betyder, at ejendommen igen skal tilplantes den dag campingpladsen nedlægges. Området er udpeget kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Landzone

Å-R4



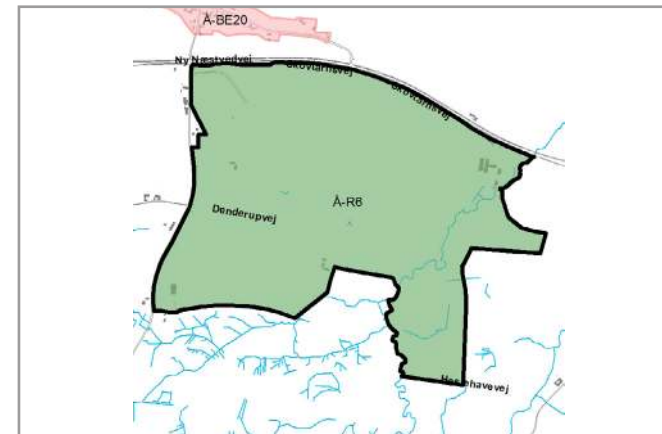
Navn	Kajsholm, Haslev
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreativt område for fritidsformål herunder skydning, modellflyvning, hundetræning og lignende
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	I
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er tidligere losseplads.
Fremtidig zone	Landzone

Å-R5



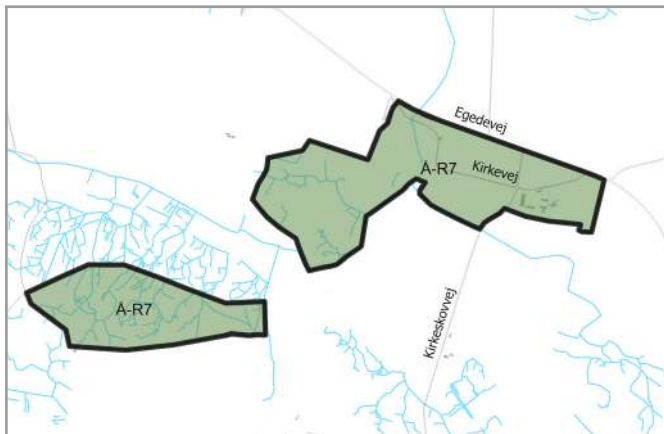
Navn	Kongsted Svæveflyveplads
Anvendelse	Rekreativt område.
Specifik anvendelse	Rekreativt område for fritidsformål herunder svæveflyvning, motorsvæveflyvning og motorflyvning for slæb.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	I
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Der kan gives tilladelse til opstilling af campingvogne i forbindelse med klubbens aktiviteter i kortere tidsrum. Campingreglementets vilkår vil i sådanne tilfælde blive gjort gældende.
Fremtidig zone	Landzone

Å-R6



Navn	Camp Adventure - Gisselfeld kloster
Anvendelse	Større fritidsanlæg - Oplevelsesområde med klatrebaner, overnatning, udsigtstårn, besøgs-gård og dyrepark med videre.
Specifik anvendelse	Bebyggelsens art: Trætopbaner, udsigtstårn, aktivitetstårn, multihal, parkeringsplads og andre bygninger til området som bygninger til dyr, reception, cafeteria, kiosker, toiletter, udstillingsbygninger, overnatning med videre.
Max. bebyggelses%	I for området som helhed
Max. bygningshøjde	10, dog 60 for udsigtstårn, 30 for aktivitetstårn, boardwalk og tilhørende reposer op til 20 meter, multihal op til 14 meter.
Max. antal etager	2
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Fremtidig bebyggelse i forbindelse med besøgs-gård skal fastholde gårdspladsen som motiv. Byggeri opføres i samlede klynger, altovervejende i forbindelse med de eksisterende gårde og indenfor i en lokalplan afgrænsede byggefeltet. Det samlede brutto-etageareal til kiosk og salg af souvenirs må maksimalt udgøre 250 m², jævnfør planlovens § 50 o.
Fremtidig zone	Landzone

Å-R7

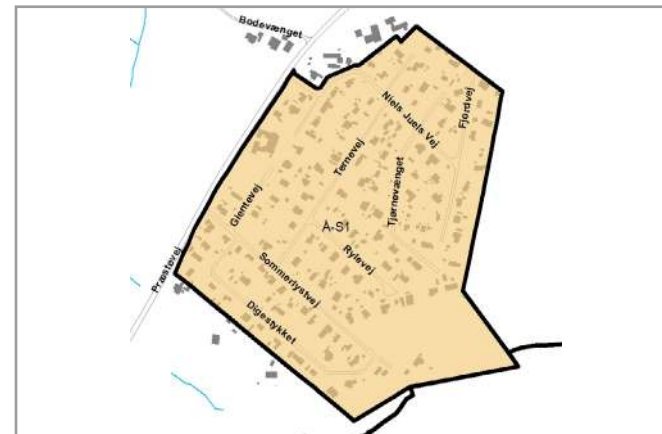


Navn	Jomfruens Egede aktivitetspark
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Området udlægges til rekreativt område, offentlige formål (Kirke) og turist- og oplevelsescenter i form af en samlet turistdestination med aktivitetsskov med terrænkørselsbane, shelter-faciliteter og jagtskydebane med samlingshytte. Demomark og manøvrebane til fremvisning, test og undervisning i landbrugsmaskiner og motorkøretøjer. Besøgscenter, hotel og konferencefaciliteter, restauration og glamping i tilknytning til selve Jomfruens Egedes bygningskompleks. Der kan maksimalt etableres 110 overnatningsenheder i form af hotel og konferencefaciliteter og glamping-enheder
Max. bebyggelses%	Der kan opføres en udstillingsbygningen med en max. højde på 12,5 meter og en ny smedjebygning med en maksimalt højde på 9 meter, en ny smedjebygning kan kun opføres som erstatning for den eksisterende. Øvrig bebyggelse: 8,5 meter. Til jagtbanen kan der kan etableres op til 30 kastestationer, heraf kan 2 etableres som gittermaster på henholdsvis 20 og 40 meters højde. 4 kastestationer må have en maksimal højde på op til 12 meter og øvrige kastestationer en maksimal højde på 8 meter. Eksisterende bebyggelse kan erstattes af ny bebyggelse med samme dimensioner. (fortsættes i næste spalte)

Å-R7

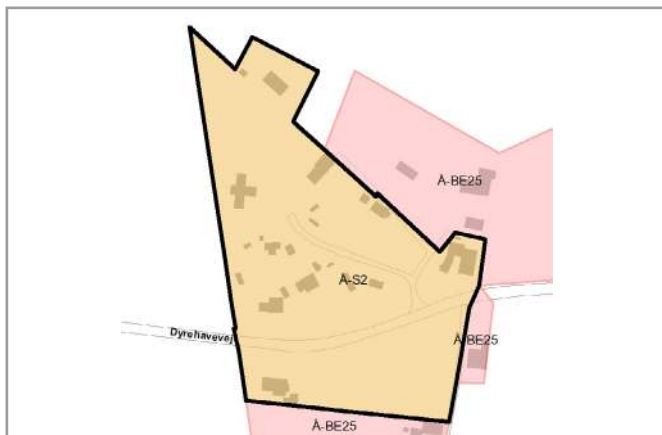
Max. bygningshøjde	
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Jomfruens Egede er udpeget kulturmiljø og selve hovedbygningen og magasinbygningen, kirkemuren mellem disse er fredede. Omdannelse af området og etablering af ny bebyggelse skal ske i respekt for de kulturhistoriske værdier. Glamping: Der kan maksimalt etableres 10 glamping-enheder i tilknytning til Jomfruens Egedes bygningskompleks.
Fremtidig zone	Landzone

Å-SI



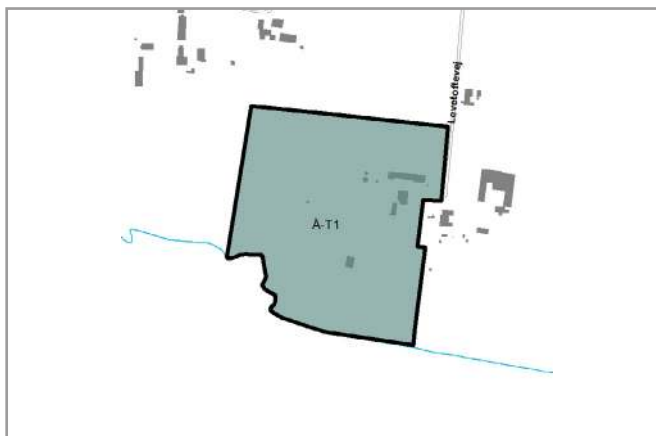
Navn	Mosebølle Strandhuse
Anvendelse	Sommerhusområde.
Specifik anvendelse	Sommerhusbebyggelse til ferie- og fritidsformål.
Max. bebyggelses%	15 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	5
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Sommerhusområde

Å-S2



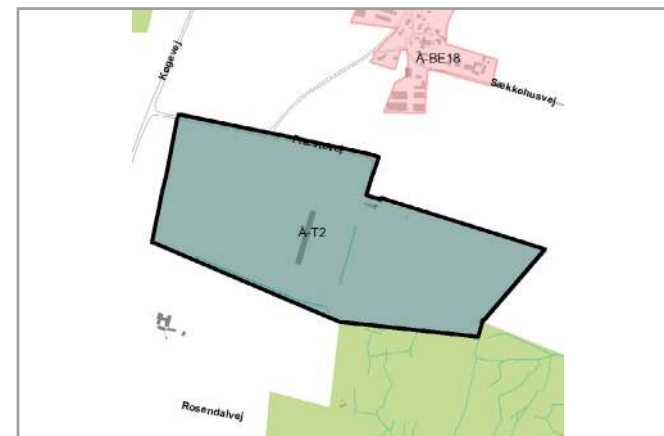
Navn	Mogenstrup Huse
Anvendelse	Sommerhusområde.
Specifik anvendelse	Sommerhusbebyggelse til ferie- og fritidsformål.
Max. bebyggelses%	15 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	5
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Inden for den del af rammeområdet, der er omfattet af projektet vedr. Baltic Pipe, skal det sikres, at udvikling af området er forenelig med realiserin-gen af landsplanlægningen for Baltic Pipe.*
Fremtidig zone	Sommerhusområde

Å-T1



Navn	Renseanlæg Haslev
Anvendelse	Område til tekniske anlæg.
Specifik anvendelse	Renseanlæg med tilhørende funktioner herunder kontor, laboratorier, kantine, værksted med videre
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området skal beplantes på en måde, der sikrer mindst mulige gener for omgivelserne fra anlægget.
Fremtidig zone	Landzone

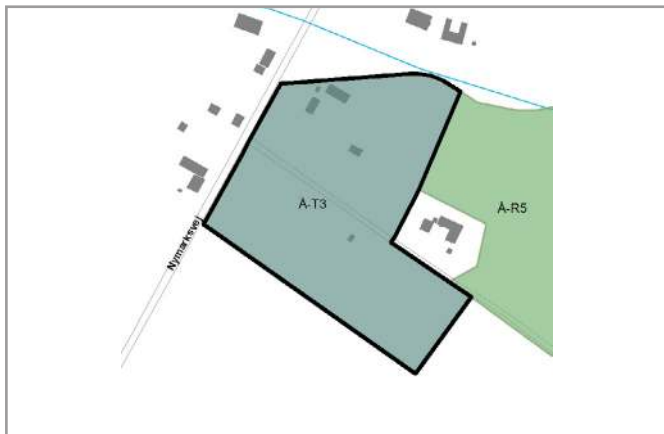
Å-T2



Navn	Losseplads Faxe
Anvendelse	Område til tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Losseplads og nærgenbrugsstation.
Max. bebyggelses%	30 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Ved anvendelsens ophør, skal området igen anvendes til landbrugsformål.
Fremtidig zone	Landzone

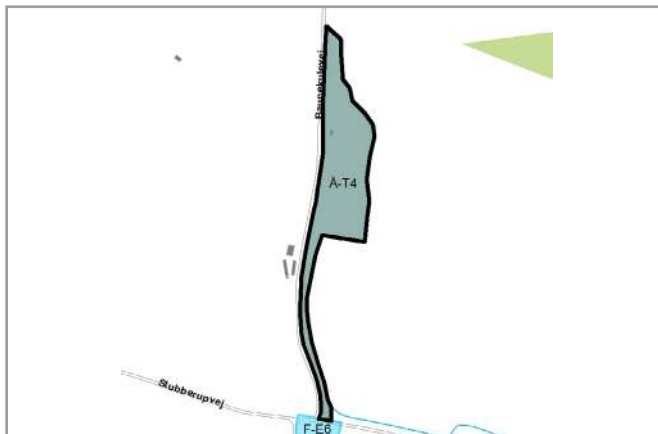
* jf. bekendtgørelse nr. 713 af 9. juli 2019 om landsplandirektiv for gastransmissionsledning med tilhørende tekniske anlæg, jf. § 11, stk. 3, i bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udviklingsområder i kyst-nærhedszonen (bek. nr. 968 af 18. september 2019).

Å-T3



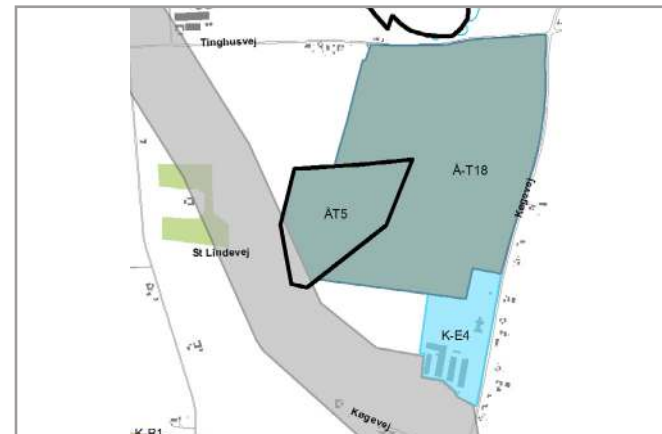
Navn	Renseanlæg Rønnede
Anvendelse	Område til tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Renseanlæg med tilhørende funktioner herunder kontor, laboratorier, kantine, værksted med videre
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	1,5
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området skal beplantes på en måde, der sikrer mindst mulige gener for omgivelserne fra anlægget.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T4



Navn	Stenknusning ved Faxe Kalkbrud
Anvendelse	Tekniske anlæg.
Specifik anvendelse	Anlæg/ maskiner til sortering, knusning og blanding af stenmaterialer med tilhørende funktioner herunder kontor, laboratorier, kantine, værksted med videre
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Området er helt eller delvist udpeget som kulturmiljø, hvor der gælder særlige regler for blandt andet arkitektur – se generelle rammer.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T5



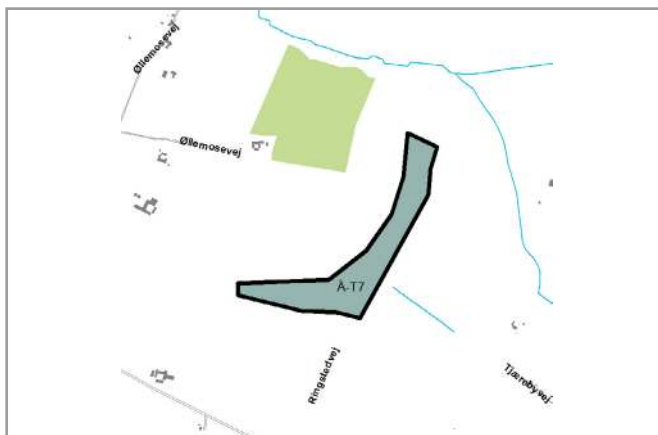
Navn	Vindmøller og Solcellepark Store Linde
Anvendelse	Tekniske anlæg og jordbrugsformål.
Specifik anvendelse	Vindmøller med ens udseende, navnhøjde og rotordiameter, solcelleanlæg med tilhørende faciliteter samt transformerstation.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	70 meter for vindmøller og 3,5 meter for solcelleanlæg, 7 meter for transformerstation, dog op til 12 meter for lynafledermaster
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Solcelleparken skal afskærmes af beplantningsbælter. Der kan etableres indhegninger og faciliteter til græssende dyr. Området skal overgå til jordbrugsformål, når solcelleparken ikke længere er i drift.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T6



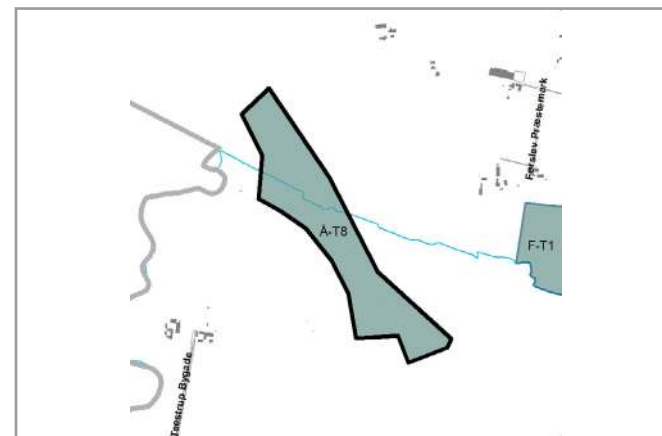
Navn	Vindmøller Store Torøje
Anvendelse	Område til tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Vindmøller med ens udseende, navhøjde og rotordiameter
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	70
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

Å-T7



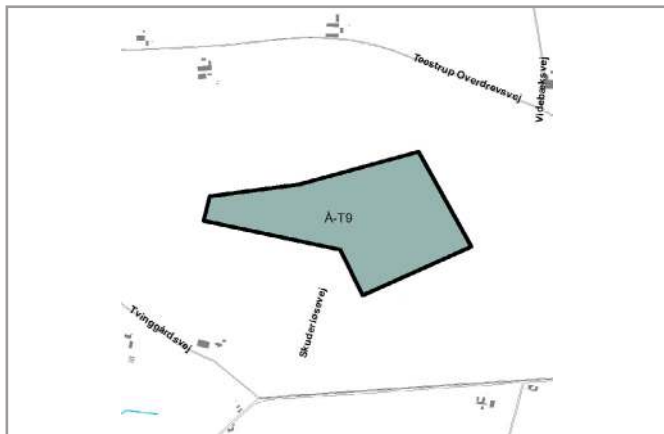
Navn	Vindmøller Tjæreby
Anvendelse	Område til tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Vindmøller med ens udseende, navhøjde og rotordiameter
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	150
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	2 vindmøller, totalhøjde 150 meter, indbyrdes afstand 400 meter - eller 3 vindmøller, totalhøjde 120 meter, indbyrdes afstand 300 meter.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T8



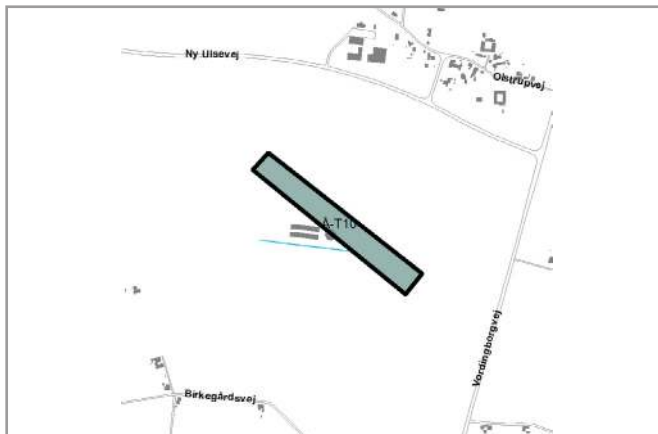
Navn	Vindmøller Teestrup
Anvendelse	Område til tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Vindmøller med ens udseende, navhøjde og rotordiameter
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	150
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	3 vindmøller, totalhøjde 150 meter, indbyrdes afstand 400 meter - eller 4 vindmøller, totalhøjde 120 meter, indbyrdes afstand 300 meter.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T9



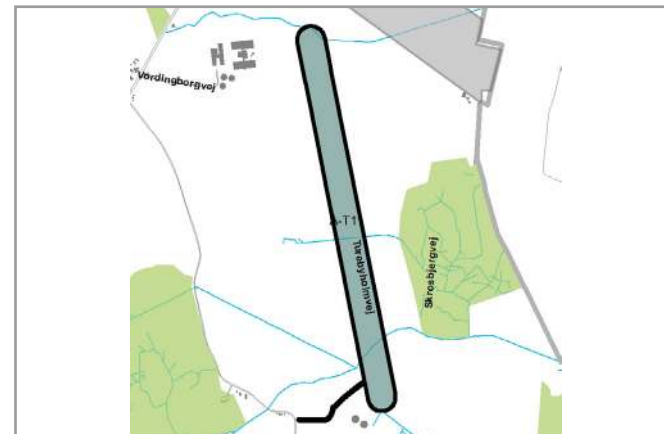
Navn	Vindmøller Skuderløse
Anvendelse	Område til tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Vindmøller med ens udseende, navnhøjde og rotordiameter
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	150
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	2 vindmøller; totalhøjde 150 meter; indbyrdes afstand 400 meter - eller 3 vindmøller; totalhøjde 120 meter; indbyrdes afstand 300 meter.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T10



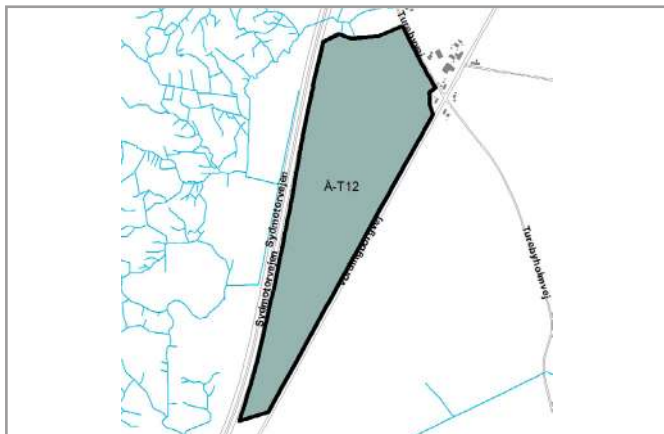
Navn	Vindmøller Olstrup
Anvendelse	Område til tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Vindmøller med ens udseende, navnhøjde og rotordiameter
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	100
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

Å-T11



Navn	Vindmøller ved Turebylille
Anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Område til tekniske anlæg
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	150
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

Å-T12



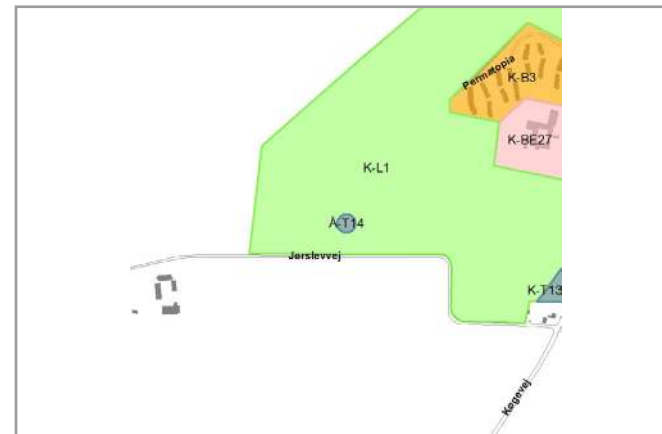
Navn	Solcellepark ved Turebylille
Anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	solcelleanlæg med tilhørende faciliteter
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	2,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Solcelleparken skal afskærmes af beplantningbælter. Der kan etableres indhegninger og faciliteter til græssende dyr. Området skal overgå til jordbrugsformål, når solcelleparken ikke længere er i drift.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T13



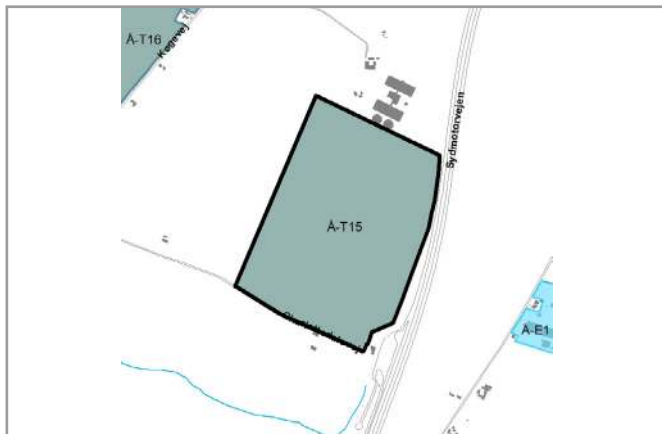
Navn	Biogasanlæg mv. ved Permatopia
Anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Område til tekniske anlæg. Biogasanlæg, pilerensningsanlæg, gartneri med videre
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	14
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	
Fremtidig zone	Landzone

Å-T14



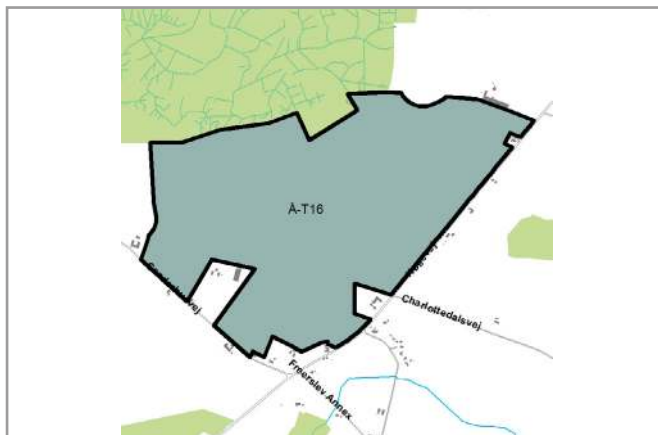
Navn	Vindmølle ved Permatopia
Anvendelse	Teknisk anlæg
Specifik anvendelse	Område til tekniske anlæg. Vindmølle
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	50
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Se de generelle rammebestemmelser: I vindmølle med en totalhøjde på 50 m.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T15



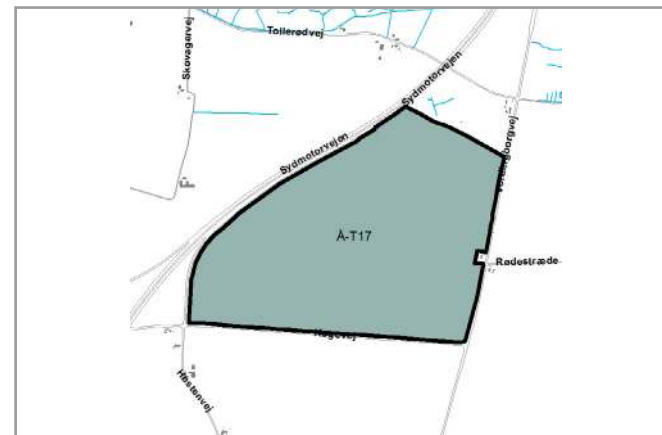
Navn	Solcellepark Langesnave
Anvendelse	Tekniske anlæg og jordbrugsformål
Specifik anvendelse	Solcelleanlæg med tilhørende faciliteter
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	3,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Solcelleparken skal afskærmes af beplantningsbælter. Der kan etableres indhegninger og faciliteter til græssende dyr. Området skal overgå til jordbrugsformål, når solcelleparken ikke længere er i drift.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T16



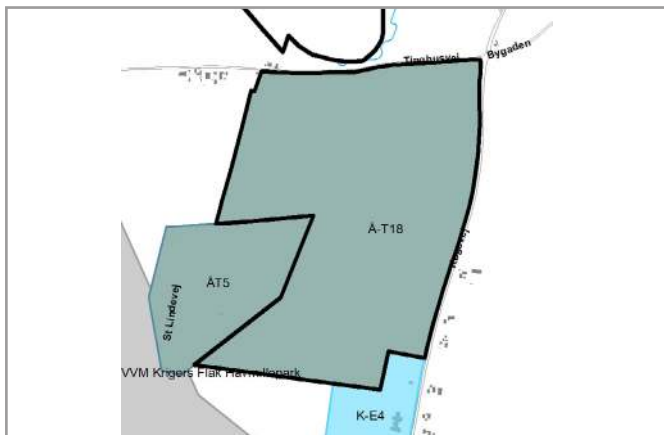
Navn	Solcellepark nord for Freerslev
Anvendelse	Tekniske anlæg og jordbrugsformål.
Specifik anvendelse	Solcelleanlæg med tilhørende faciliteter.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	3,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Solcelleparken skal afskærmes af beplantningsbælter. Der kan etableres indhegninger og faciliteter til græssende dyr. Området skal overgå til jordbrugsformål, når solcelleparken ikke længere er i drift.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T17



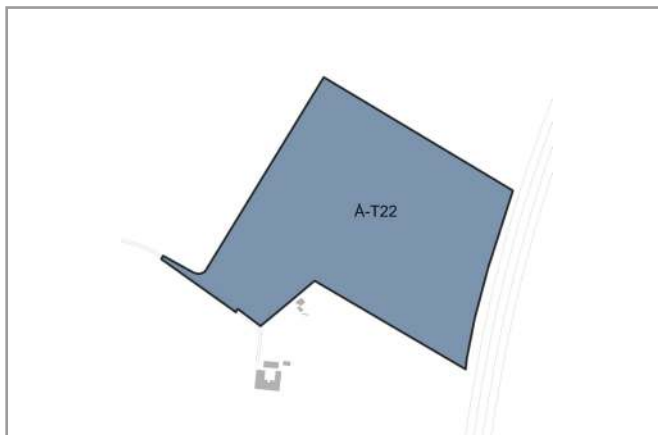
Navn	Solcellepark øst for Høsten Torp
Anvendelse	Tekniske anlæg og jordbrugsformål.
Specifik anvendelse	Solcelleanlæg med tilhørende faciliteter.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	3,5
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Solcelleparken skal afskærmes af beplantningsbælter. Der kan etableres indhegninger og faciliteter til græssende dyr. Området skal overgå til jordbrugsformål, når solcelleparken ikke længere er i drift.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T18



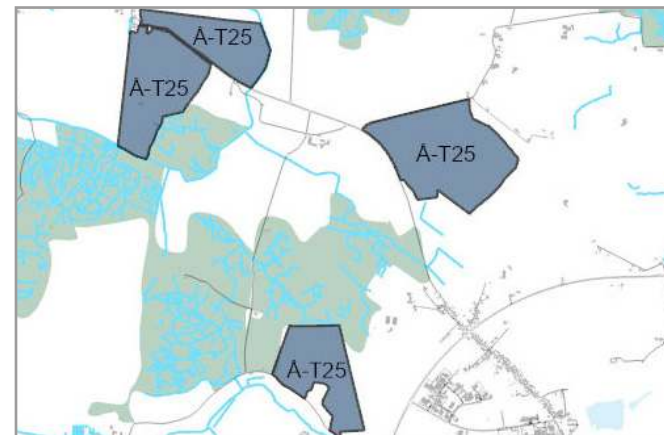
Navn	Solcellepark ved Tryggevælde Mark
Anvendelse	Tekniske anlæg og jordbrugsformål.
Specifik anvendelse	Solcelleanlæg med tilhørende faciliteter samt transformerstation.
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	3,5 meter for solcelleanlæg, 7 meter for transformerstation, dog op til 12 meter for lynafledermast.
Max. antal etager	
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Solcelleparken skal afskærmes med beplantningsbælter. Der kan etableres indhegninger og faciliteter til græssende dyr. Området skal overgå til jordbrugsformål, når solcelleparken ikke længere er i drift.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T22



Navn	Højspændingsstations nordøst for Haslev
Anvendelse	Tekniske anlæg og forsyningsanlæg
Specifik anvendelse	Højspændingsstation med tilhørende bygninger og anlæg.
Max. bebyggelses%	15
Max. bygningshøjde	6,0
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Bygningshøjde: 6 meter Øvrige tekniske anlæg, herunder transformere og tekniske komponenter: 12,5 meter Lynfangsmaster: 25 meter Det tekniske anlæg skal afskærmes af et tæt, levende hegn på alle sider.
Fremtidig zone	Landzone

Å-T25



Navn	Solcelleanlæg ved Jomfruens Egede Gods
Anvendelse	Teknisk anlæg samt jordbrugsformål
Specifik anvendelse	Solcelleanlæg med tilhørende faciliteter samt jordbrugsformål
Max. bebyggelses%	
Max. bygningshøjde	Solcellepaneler, invertere og andre tekniskbygninger: 2,75 meter over terræn Læskure til græssende dyr: 3,5 meter over terræn Step-up-transformere: 6,5 meter over terræn Lynafledere: 15 meter over terræn
Max. antal etager	1
Miljøforhold	
Opholds/Friarealer	
Notat	Solcelleparken skal afskærmes af beplantningsbælter. Der kan etableres indhegninger og faciliteter til græssende dyr. Området skal overgå til jordbrugs- eller naturformål, når solcelleparken ikke længere er i drift.
Fremtidig zone	Landzone

