

REFERAT Plan & Kulturudvalget 2018-2025 d. 16-08-2022

Mødedato Tirsdag d. 16. august 2022 kl. 19:00

Mødested Mødelokale 3, Søndergade 12, 4690 Haslev

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Dialogmøde med råd, udvalg med flere.....	4
Temadrøftelse om principper for solcelleanlæg.....	5
Beslutning om prioritering af lokalplaner.....	8
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 2 og lokalplan 700-80 for boliger ved Førslev Mølle..	11
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan 200-30 for et boligområde ved Karise	13
Godkendelse af forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 og forslag til Lokalplan 1000-60 for en dagins	16
Orientering om høringssvar vedr. detailhandelsanalyse 2022, samt beslutning om den videre proces	18
Orientering om status vedr. udarbejdelse af lokalplan for boligområde ved Det blå marked.....	20
Orientering om status for planarbejde for boliger ved Søndermarksgård.....	22
Orientering om forventet regnskab sommer 2022.....	26
Orientering om ny svømmehal i Haslev pr. august 2022.....	29
Beslutning om anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb - Klubfaciliteter i ny Dalby hal.....	32
Orientering om status på Kultur- og Fritidshandleplan 2020 - 2024.....	33
Meddelelser.....	35
Lukket: Lukket - Meddelelser.....	36
Lukket: Lukket punkt: Ansøgning om alkoholbevilling og godkendelse af bestyrer.....	37
Digital godkendelse af Plan & Kulturudvalgets referat d. 16. august 2022.....	38

Punkt 91: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-P35-11-21

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Sagen afgøres af

Plan & Kulturudvalget.

Beslutning

Godkendt, med den bemærkning, at Finn Hansen (A) forespurgte omkring evt. egen inhabilitet i forhold til punkt 100. udvalget besluttede, at Finn Hansen (A) ikke var inhabil i sagen.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Punkt 92: Dialogmøde med råd, udvalg med flere

00.30.10-G01-1-22

Resume

Plan & Kulturudvalget holder i lighed med tidligere år dialogmøder med bestyrelser, råd og nævn indenfor udvalgets opgaveportefølje, blandt andet vedrørende budget 2023, bestyrelsesarbejde, året der gik mv. Dialogmøderne er ikke lovpligtige, men et ønske om at fremme dialogen mellem Plan & Kulturudvalget og ovenstående aktører. Udvalget skal under denne sag holde møde med Faxe Frivilligråd.

Sagsfremstilling

Tidsramme

Mødet afholdes kl. 19.15 og har en varighed af 30 minutter.

Faxe Frivilligråd

Faxe Frivilligråd har en bestyrelse, som består af 8 medlemmer, valgt fra forskellige sociale grupper i Faxe Kommune. Faxe Frivilligråd har til formål:

- at skabe og vedligeholde dialog mellem de frivillige, der udfører socialt og/eller sundhedsfremmende arbejde, og Faxe Kommune.
- at være høringspart og aktiv dialogpartner i emner, der vedrører frivilligt socialt arbejde.
- at være talerør og formidler for de, der udfører det frivillige sociale arbejde.
- at koordinere uddannelse for de frivillige.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Plan & Kulturudvalget.

Indstilling

Center for Kultur, Frivillighed & Borgerservice indstiller, at dialogmødet tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Punkt 93: Temadrøftelse om principper for solcelleanlæg

01.02.00-P19-68-22

Resume

Administrationen oplever på nuværende tidspunkt stor tilgang af henvendelser for opstilling af solceller, hvilket kommer i forlængelse af Regeringens klimaaftale om grøn strøm og varme 2022. Center for Plan og Miljø foreslår, at udvalget har en politisk drøftelse af, hvilken pejlemærker Faxe Kommune ønsker for etablering af solcelleanlæg i Kommunen, med henblik på, at der senere vedtages egentlige principper for nye solcelleanlæg, som administrationen kan arbejde ud. Ansøgninger om anlæggelse af solcelleanlæg med krav om lokalplanproces vil uændret blive forelagt som beslutningssager for Plan og Kulturudvalget. Udvalget skal i denne sag drøfte principper for solcelleanlæg.

Sagsfremstilling

Baggrund

I forbindelse med Regeringens indgåelse af "Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022, Et grønnere og sikrere Danmark" som skal muliggøre udbygning af vedvarende energi på land, har Faxe Kommune modtaget flere henvendelser om etablering af nye solcelleanlæg, jf. kortbilag på etablerede, igangværende samt nye henvendelser. Det følger af Klimaaftalen, at der vil blive udarbejdet en ny bekendtgørelse og vejledning for opstilling af store solcelleanlæg i det åbne land for at støtte en forudsigelig og helhedsorienteret tilgang i forhold til kommunernes lokalplanlægning, hvor der tages højde for rammerne for lokalplanlægningen, borgerinddragelse, beskyttelse af nabointeresser samt varetægelse af jordbrugs- og naturinteresser, herunder opførelse af solceller på lavbundsarealer. Tidshorisont for materialet kendes ikke.

For at kunne vejlede ansøgerne bedst muligt i forhold til deres ansøgninger, er der behov for en konkretisering af kommuneplanens retningslinjer for store solcelleanlæg.

Jf. Kommuneplan 2021-2033 har Faxe Kommune 25.990 ha. landbrugsjord heraf er 25.487 ha. særligt værdifulde landbrugsjorder. Udtagning af landbrugsarealer til solcelleanlæg betyder mindre areal til fødevarerproduktion, som p.t. også er under pres.

Ansøgningsproces

Det er de enkelte lodsejere som retter henvendelse til kommunen angående etablering af solcelleanlæg, som administrativt behandles ad hoc. Det er vanskeligt på forhånd at forudsige, hvor der kan opstå ønsker om etablering af solcelleanlæg. Center for Plan og Miljø foreslår derfor, at der politisk besluttet nogle generelle principper for solcelleanlæg over 1ha., som der administrativt kan arbejdes ud fra, i forhold til, at administrationen senere forelægger beslutningssager for Plan & Kulturudvalget om at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for konkrete projekter.

Naboer op til 200 meter fra solcelleanlæg har gennem VE-lovgivningen (værditabsordningen og bonusordningen) mulighed for at søge kompensation og/eller bonus.

Temadrøftelse

Udvalget skal drøfte:

- A. Om udvalget ønsker fremtidige anlæg etableret spredt i hele kommunen eller samlet i klynger – herunder minimum / maksimum indbyrdes afstand mellem solcelleanlæg.
- B. Om udvalget ønsker at sætte areal begrænsning på et anlæg
- C. Om der skal fastsættes en respektafstand for etablering af anlæg i forhold til naboer.
- D. Om der er politisk opbakning til, at landskaber som administrationen vurderer til at være særligt sårbare, i forhold til opstilling af tekniske anlæg, friholdes herfor, og der i stedes søges dialog med ansøger om opstilling andetsteds.

Med udvalgets opbakning vil administrationen i øvrigt foreslå nedennævnte principper for fremtidige solcelleanlæg der etableres i Kommunen. Principperne er i øvrigt i tråd med kommuneplanens retningslinier, og vurderes at tage mest mulig hensyn til naboer og landskab:

I forhold til naboer samt omkringboende:

1. Der skal være en respektafstand for solcelleanlægget til enkeltbeliggende beboelsesejendomme på minimum 30 meter jf. kommuneplanens retningslinjer, men vi ser gerne 100 meter. Til landsbyer og sammenhængende

- bebyggede miljøer bør respektafstanden være minimum 200 meter.
2. Ingen beboelsesejendom med eksterne ejere må omkranses af solceller.

I forhold til landskab og naturen:

3. Ansøger skal redegøre for, hvorledes anlæg er søgt indpasset i landskabet bedst muligt. Herunder skal samspil mellem eksisterende og nye solcelleanlæg vurderes, ligesom den interne opbygning skal vurderes.
4. Eksisterende beplantning på arealerne skal i videst mulige omfang bevares, hensyn til indplacering af flest mulige solceller på et areal går ikke forud for bevarelse af eksisterende beplantning.
5. Solcelleanlæg skal afgrænses af beplantningsbælter, på alle sider, som på etableringstidspunktet måler minimum 1 meter i højden og minimum 5 meter i bredden / 5 rækker beplantning. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende træer og buske, der er gavnlige for biodiversiteten ligesom beplantningsbælterne skal indpasses til det eksisterende landskab således man bevarer og fremmer landskabskarakteren på sigt. Beplantningsbælterne skal opnå en sluthøjde, der i næromgivelserne slører for indsigten til solcelleanlægget. Ejer forpligtes til at vedligeholde beplantningsbæltet, så længe solcelleanlægget står på arealet.
6. Solcelleanlægget skal om muligt placeres langs motorveje, jernbane samt industriområder.
7. Krav om etablering af faunapassager for at sikre grønne korridorer.
8. Solcelleanlægget skal hegnes, så området kan opnå en multifunktionel anvendelse, eksempelvis til dyrehold for afgræsning, hvorved bevoksning under solceller holdes nede uden brug af mekanisk eller kemiske midler. Alternativt at ansøger finder mulighed for at dyrke afgrøder på arealerne under solcellerne.
9. Ved hegning af områder til solcelleanlæg skal det sikres, at der fortsat er fri bevægelighed for dyr der lever på arealerne omkring solcelleanlægget, og at ændrede bevægelsesmønstre for dyrelivet som følge af hegning ikke er til fare for trafikssikkerheden.
10. 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.
11. Ved planlægning af solcelleanlæg skal der tages stilling til om der kan skabes øget tilgængelighed i form af stier der giver adgang og forbindelse mellem bebyggelse, infrastruktur og naturområder.
12. Hvis solcelleanlægget ønskes placeret indenfor naturbeskyttelsesområder, har lodsejer ansvaret for at udarbejde en konsekvensvurdering for udpegningsgrundlaget som naturbeskyttelsesområde. Hvis anlægget vurderes at have for store konsekvenser for naturen, kan grundejer ikke forvente, at kommunen vil arbejde for projektets gennemførelse.
13. Hvis planloven ændres, og det bliver muligt at give tilladelse til solcelleanlæg placeres indenfor et bevaringsværdigt landskab (herregårdslandskaber eller godslandskaber), kan lodsejer blive bedt om at udarbejde ekstra visualiseringer for projektet, udover dem som lodsejer udarbejder i forbindelse med miljørapporten. Grundejer kan dog ikke forvente, at kommunen vil arbejde for projektets gennemførelse, hvis ønsket er uforeneligt med gældende planer og vedtagne målsætninger.

Tekniske forhold:

14. Solcelleanlæggets tekniske anlæg, eksempelvis teknikskabe, skal fremstå i jordfarver.
15. At der ved ansøgning af solcelleparker redegøres for en konkret aftale for afsætning af strømmen. Herunder tidsplan, dokumentation osv.
16. At der ved ansøgning af store solcelleparker redegøres for betydningen for fødevarerproduktionen og landbrugserhvervet, herunder hvor meget dyrkningsjord, der udtages.
17. At det sikres, at solcelleanlæg kræves nedtaget, når de ikke længere er i brug. Dette sikres gennem tinglysning af servitut, som ejer forpligtes til at få udarbejdet og tinglyst.

Området er reguleret af Planlovens bestemmelser.

Der er en mulig revidering på vej af Planloven, som forventes at åbne op for etablering af solcelleanlæg i herregårdslandskaber eller godslandskaber.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Plan & Kulturudvalget.

Indstilling

Center for Plan og Miljø indstiller,

1. at Plan og Kulturudvalget drøfter retningslinjer for solcelleanlæg, som kan danne grundlag for administrationens videre arbejde, og
2. at Plan og Kulturudvalget forelægges et revideret udkast til administrationsgrundlag på et efterfølgende møde.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Bilag

Solcelleparker - ansøgninger og etablerede

Punkt 94: Beslutning om prioritering af lokalplaner

01.02.00-P19-4-22

Resume

Orientering om igangværende plansager og ønsker til igangsætning af nye plansager forelægges for udvalget fire gange årligt. Listen blev senest fremlagt april 2022. Udvalget skal tage stilling til, hvorvidt der skal arbejdes videre med konkrete forespørgsler (forelagt administrationen), samt om nye lokalplanønsker skal optages på prioriteringslisten. Prioriteringslisten er vedlagt sagen som bilag 1.

Sagsfremstilling

Den vedhæftede prioriteringsliste indeholder beskrivelse af planer og projekter med oplysninger om beliggenhed, bygherre, planindhold og eventuelle bemærkninger til sagens status.

- Lys grøn: Disse sager er forespørgsler som administrationen har modtaget og hvor der skal træffes politisk beslutning om det er en sag administrationen skal arbejde videre med.
- Mørk rød: Disse sager er tilstrækkeligt oplyst til, at der kan træffes politisk beslutning om igangsætning af lokalplanproces.
- Rød: Planerne er politisk besluttet til igangsættelse, men kan være midlertidigt sat i bero, afventer yderligere undersøgelser eller, at der er tid til at behandle dem.
- Lys rød: Planerne er politisk besluttet til igangsættelse og tidsplanen kører som forventet.

Politisk stillingtagen til forespørgsler forelagt administrationen:

A) Boligområde øst for Dalgårdsvej i Rønnede

SelmerGruppen ønsker, at udvikle arealet øst for Dalgårdsvej i Rønnede til et blandet boligområde og har indgået en betinget købsaftale med ejer af arealet. Projektområdet er på knap 7 ha. og vil kunne rumme ca. 100 boliger ved en ligelig udbygning med åben-lav og tæt-lav byggeri. Arealet er ikke udlagt til byudvikling eller perspektivareal i Kommuneplan 2021. Det fremgår dog af kommuneplanen (side 34), at "Ved fremtidig boligudbygning er det mest oplagt at fortsætte byens udvikling mod øst." Projektet kræver, at der gennemføres en idefase inden opstart af planarbejdet.

Da forslag til Kommuneplan 2021 blev udarbejdet var der mange ubebyggede storparceller i Rønnede og vurderingen var, at der ikke var behov for at udlægge nye arealer til byvækst. Efterfølgende er 6 ud af ialt 8 storparceller i Rønnede blevet udbygget eller står overfor at blive udbygget. Der er derfor gode argumenter for at udlægge nye byvækst-arealer i Rønnede.

Dalgårdsvej er i dag anlagt i 4-5 m bredde, uden cykelsti og fortov. Vejen bør opkvalificeres til en fordelingsvej med 6 m kørebane, samt cykelsti og fortov i begge sider, inden der tillades yderligere byudvikling i den østlige del af Rønnede. SelmerGruppen har udarbejdet fire løsningsforslag til hvordan "Dalgårdsvej" kan udbygges og tilsluttes det eksisterende vejnet. Kort der viser det forslag til projektområde, samt SelmerGruppens forslag til vejforløb er vedlagt som bilag 2 og uden administrationens bemærkninger.

B) Udvikling af nyt butiksområde på Sverigesgade 2, Haslev

En ejendomsudvikler ønsker at udvikle et nyt butiksområde på ca. 7.000 kvm fordelt på 5 udvalgswarebutikker. Det er henholdsvis butikker, som i forvejen er etableret i Haslev, samt nye butikker som ønsker at etablere sig i Haslev. Ejendomsudvikler oplyser, at man allerede har truffet aftaler med kæder, som ønsker at etablere sig i butiksområdet med varegrupper indenfor hus, have og fritid. Varegrupperne er karakteriseret som ikke særligt pladskrævende. Arealet ejes pt.

af Haslev Møbelsnedkeri A/S., der har givet ejendomsudvikler fuldmagt til at udvikle på området. Kort der viser forslag til projektet er vedlagt som bilag 3.

Arealet er beliggende indenfor kommuneplanramme H-E4 som tillader erhverv, udstilling samt indretning af pladskrævende butikker. Den nuværende Lokalplan nr. 500-25 giver mulighed for at etablere erhvervsvirksomheder med lettere erhverv, nogen handel, dog ikke detailhandel med dagligvarer.

Forespørgslen vil være i tråd med detailhandelsanalysen, idet arealet er beliggende tæt på det område, som detailhandelsanalysen foreslår som aflastningsområde. Detailhandelsanalysen gengiver, at det er muligt at tiltrække boksbutikker indenfor hus, have og fritid i området omkring Grønlandsgade.

Fordele er jf. detailhandelsanalysen højere samlet omsætning i Faxe Kommune, mulighed for etablering af nye kæder i kommunen, samt at handelsomsætning vil kunne holdes i Faxe Kommune. Ulemper er jf. detailhandelsanalysen, risiko for mindre handels- og byliv i bymidterne, risiko for flere tomme lokaler og lavere investeringslyst i bymidterne.

For at projektet kan gennemføres kræver det henholdsvis kommuneplantillæg samt lokalplan. Derudover vil det jf. Planlovens bestemmelser om etablering af aflastningsområder kræve, at der bliver udarbejdet en detailhandelsanalyse.

C) Ny planlægning for boligområde i Orup der muliggør dobbelthuse i stedet for parcelhuse

Den eksisterende lokalplan 400-23 for et boligområde i den nordlige del af Orup giver mulighed for at bygge 8 nye boliger i form af åben-lav boligbebyggelse i 1 etage. Der er endnu ikke bygget på arealer. Der er modtaget en ansøgning fra ejer af arealet om at få lov til at bygge 6 dobbelthuse med 12 tæt-lav boliger i stedet for. Kommuneplan 2021 udlægger arealet til åben-lav bebyggelse, og realisering af ønsket kræver en ændring af Kommuneplanen med et kommuneplantillæg, der giver mulighed for tæt-lav byggeri og en ny lokalplan, der giver mulighed for dobbelthuse. Kort der viser arealets placering i Orup er vedlagt som bilag 4.

Plan & Kulturudvalget bedes tage stilling til, hvorvidt Center for Plan & Miljø skal arbejde videre med sagen i forhold til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan sammen med ansøger.

D) Forespørgsel om etablering af solcelleanlæg

BeGreen ønsker i samarbejde med Bregentved Gods at etablere 4 nye solcelleparker på arealer i området omkring Haslev - nord, nordvest for Haslev Orned, nord for Sofiendal Hestehave og mellem Sofiendal Hestehave og motorvejen, se kort med placering af arealer på bilag 5. angivet med gul farve. Arealmæssigt ønsker ansøger at få mulighed for at etablere solceller på 565 ha., udover det som ansøger allerede har ansøgt om og planlagt for, og som er angivet på kortbilaget med rød farve. Man forventer at kunne producere omkring 644.000 MWh årligt svarende til 113.000 husstandes forbrug. BeGreen oplyser, at Energinet har anvist dem tilslutning i en ny transformerstation, som er endeligt besluttet (internt i Energinet) skal opføres, men hvor den nye placering endnu ikke kendes. Administrationen forslår projektet fordelt på 4 lokalplaner jf. kort bilag 6. med hver sin planproces.

Arealerne er omfattet af følgende udpegninger: Økologiske forbindelser, naturbeskyttelsesområde, skovbyggelinie, kirkebyggelinie, se kortbilag 6, A, B, C og D. Arealerne er ikke udlagt til solceller/tekniske anlæg i Kommuneplanen. Igangsætningen af planlægningen vil derfor indebære idéfase med mulighed for, at andre kan komme med idéer og forslag forud for detailplanlægningen med bl.a. miljørapport, miljøkonsekvensrapport, udarbejdelse og vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Center for Plan & Miljø indstiller, at sagen drøftes på et temamøde mellem Plan & Kulturudvalget og Økonomiudvalget.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Plan & Kulturudvalget.

Indstilling

Center for Plan & Miljø indstiller:

1. at Plan & Kulturudvalget tager Center for Plan & Miljø orientering om plansager til efterretning, og
- 2.

A) at Plan & Kulturudvalget tager stilling til, hvorvidt Center for Plan & Miljø skal indgå i dialog med ansøger om, at arbejde for et nyt boligområde øst for Dalgårdsvej i Rønnede.

B) at Plan & Kulturudvalget tager stilling til, hvorvidt Center for Plan & Miljø skal indgå i dialog med ansøger om, at arbejde for et nyt butiksområde på Sverigesgade i Haslev.

C) at Plan & Kulturudvalget tager stilling til, hvorvidt Center for Plan & Miljø skal indgå i dialog med ansøger om, at arbejde for et nyt boligområde i Orup, der muliggør dobbelthuse i stedet for parcelhuse.

D) at sagen om etablering af solcelleanlæg drøftes på Økonomiudvalgs mødet i september, hvor Plan & Kulturudvalget inviteres med til drøftelsen.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Bilag

Bilag 1 - Prioritering af planer august 2022

Bilag 2 - Boligprojekt ved Dalgårdsvej og 4 forslag til linjeføring af Dalgårdsvej

Bilag 4 - Situationsplan butikker Sverigesgade 2 Haslev

Bilag 7 - Dobbeltthuse i Orup

Bilag 5 - Kort med placering af solcelleanlæg, BeGreen

Bilag 6 - Kort over solcelleprojekter og ansøgning

Punkt 95: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 2 og lokalplan 700-80 for boliger ved Førslev Mølle

01.02.05-P16-11-20

Resume

Forslag til kommuneplantillæg nr. 2 og lokalplanforslag 700-80, boliger ved Førslev Mølle, blev godkendt af Byrådet den 28. april 2022 og har været i offentlig høring i perioden den 4. maj til den 3. juli 2022. Der skal nu tages stilling til om planerne skal vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Planforslagene er udarbejdet på baggrund af ejers ønske om at få mulighed for at kunne etablere et bofællesskab på ejendommen. Bofællesskabet skal bestå af op til 12 mindre boliger og et stort fællesareal med fælles faciliteter.

Offentlig høring

Forslagene har været i offentlig høring i 8 uger i perioden den 4. maj til den 3. juli 2022 og mandag den 23. maj 2022 blev der afholdt borgermøde i Førslev Mølle, hvor forslagene blev præsenteret. Faxe Kommune har ikke modtaget høringssvar.

Kommuneplantillæg nr. 2

Formålet med kommuneplantillægget er at udvide landsbyafgrænsningen omkring Førslev, således at Førslev Mølle inddrages i landsbyafgrænsningen. Det betyder, at det med lokalplanlægning vil være muligt at bygge boliger omkring Førslev Mølle. Førslev er i Kommuneplanen udlagt som en afgrænset landsby i landzone, hvor der er mulighed for blandet bolig og erhverv. Forslag til kommuneplantillæg er vedlagt som bilag 1.

Lokalplan 700-80

Formålet med at udarbejde en lokalplan for boliger ved Førslev Mølle er, at udlægge et areal til nye boliger. Ansøger ønsker, at bebyggelsen kan anvendes som et bofællesskab. Lokalplanen giver mulighed for at anvende nogle af de eksisterende bygninger til boliger, og der er mulighed for at bygge op til 9 nye små boliger i området. Boligerne er helårsboliger og kan udstykkes som private matrikler. Det er tanken, at beboerne har sin egen bolig og at de samtidig indgår i et fællesskab, hvor man deles om fælles faciliteter, som fx. fælleshus, køkkenhave, kontor og mødelokaler, delebiler osv.

Planområdet ligger i udkanten af Førslev og omfatter et areal på ca. 7.500 m² og består af matrikel nr. 5f og 5g, begge Førslev By, Øde Førslev. Førslev Mølle er en karakteristisk bygning i kanten af landsbyen, som er en del af byens kulturmiljø og som samtidig anvendes som et kulturelt mødested. Dette er der fortsat mulighed for, og ny bebyggelse skal tilpasses, så det passer til områdets karakter. Lokalplanen regulerer, hvor der må bygges, hvor meget der må bygges og hvordan bebyggelsen må se ud. Der vil være mulighed for liberalt erhverv, som fx atelier, rådgivningsvirksomhed eller lignende typer af erhverv, som beboerne kan udføre fra eget hjem.

Forslag til lokalplan 700-80 er vedlagt som bilag 2.

Rettelsesblad

Administrationen er blevet opmærksom på enkelte mindre ændringer i teksten i planforslagene, som er indarbejdet i vedlagte rettelsesblade, se vedlagte bilag nr. 3. I lokalplanens rettelsesblad er der ændringer på side 20.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Byrådet.

Indstilling

Center for Plan & miljø indstiller,

1. at forslag til kommuneplantillæg nr. 2 vedtages endeligt, og
2. at forslag til lokalplan 700-80 vedtages endeligt, med de ændringer til teksten, som fremgår af rettelsesbladet.

Beslutning

Anbefalet.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg nr. 2 for udvidelse af landsbyafgrænsning i Førslev

Forslag til lokalplan 700-80, boliger ved Førslev Mølle

Lokalplan 700-80 _rettelsesblad

Punkt 96: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan 200-30 for et boligområde ved Karise Gårde

01.02.05-P16-6-21

Resume

Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplanforslag 200-30, boligområde øst for Karise Gårde, blev godkendt af Byrådet den 30. maj 2022 og har været i offentlig høring i perioden den 7. juni til den 2. august 2022. Der skal nu tages stilling til om planerne skal vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Planforslagene er udarbejdet på baggrund af ejers ønske om, at få mulighed for at kunne etablere boliger i området mellem Karl af Rises Vej og Karise Gårde i Karise.

Offentlig høring

Forslagene har været i offentlig høring i 8 uger i perioden den 7. juni til den 2. august 2022 og mandag den 20. juni 2022 blev der afholdt borgermøde i Karise, hvor forslagene blev præsenteret. Faxe Kommune har modtaget 8 høringssvar, som omhandler emnerne:

- Ønske om at boldbanen ved Karl af Rises Vej forbliver boldbane
- Ønske om at bebyggelsen skal være fremtidssikret i forhold til miljø og energiforsyning
- Ønske om at bebyggelsen både er attraktiv for børnefamilier og seniorer
- Ønske om at der gives mulighed for mere fleksible boligtyper og individuelle byggerier
- Ønske om en fortsat udvikling af et sammenhængende stisystem med tilstrækkeligt plads til alle brugere
- Ønske om at der ikke kan bygges i 2 etager mod de eksisterende boliger på Nørrebro

De samlede høringssvar og administrationens besvarelse af dem, samt forslag til ændringer af lokalplanen som følge af høringssvarene, kan ses som bilag 1. til denne sag.

Kommuneplantillæg nr. 3

Formålet med kommuneplantillægget er, at ændre på afgrænsningen af de eksisterende kommuneplanrammer K-B4 og K-R3, som er udlagt til henholdsvis boligformål og rekreative formål. Ved at ændre på den indbyrdes afgrænsning sikres det, at der fremadrettet kan etableres en rekreativ forbindelse mellem Karise Bæk og Karise Gårde. Herudover vil det samlede areal kunne udnyttes mere hensigtsmæssigt med udgangspunkt i de fysiske forhold og de fredninger som gælder for området. Der ændres ikke på kommuneplanrammernes indhold eller på størrelsen af dem - det er udelukkende afgrænsningen mellem de to rammeområder som ændres. Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 er vedlagt som bilag 2.

Lokalplan 200-30

Formålet med at udarbejde en lokalplan for dette område, er at udlægge arealet til boliger, samt til rekreative arealer. I den sydlige del af området mod Karise Bæk udlægges der areal til regnvandshåndtering. Der er adgang til boligområdet via Karl af Rises Vej, og de interne stiforbindelser i området er placeret, så der er en logisk forbindelse til bydelens øvrige stisystemer.

Lokalplanforslaget er udformet som en rammelokalplan, der fastlægger den overordnede struktur for det samlede område, men kun fastlægger byggeretsgivende bestemmelser (som definerer hvordan der må bygges) for den del af området, som

udgør etape 1. Det betyder, at etape 1. vil kunne etableres efter endelig vedtagelse af lokalplanen, mens etape 2. vil kræve en ny lokalplan, der er byggeretsgivende for etape 2.

Inden for lokalplanens område er det muligt at etablere op til 90 nye boliger fordelt på de 2 etaper, heraf indeholder 1. etape 47 nye boliger. Der kan bygges boliger i form af parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse.

Forslag til lokalplan 200-30 er vedlagt som bilag 3.

Rettelsesblad

På baggrund af de indkomne høringssvar med forslag og ønsker til ændringer, er der i rettelsesbladet indarbejdet forslag til rettelser, som der skal tages politisk stilling til, se bilag 4.

Administrationen er desuden blevet opmærksom på enkelte mindre tekniske rettelser i teksten til lokalplan 200-30. Det kan være stavfejl der rettes, eller tilføjelse eller ændring af tekst, som gør indholdet mere præcist. De tekniske rettelser er indarbejdet i vedlagte rettelsesblad, bilag 4.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Byrådet.

Indstilling

Seniorrådets kommentarer:

Seniorrådet finder, at der er lavet et godt stykke arbejde fra administrationen.

Center for Plan & miljø indstiller,

1. at forslag til kommuneplantillæg nr. 3 vedtages endeligt, og
2. at der træffes beslutning om hvorvidt boldbanen / matrikel 5cl fortsat skal indgå i lokalplanen, eller om arealet skal tages ud af lokalplanen. Hvis det besluttet, at arealet udgår konsekvensrettes lokalplanen, som vist i rettelsesblad.

a) matrikel 5cl, Karise Gdr., Karise indgår i lokalplanen, eller

b) matrikel 5cl, Karise Gdr., Karise udtages af lokalplanen, og arealet ændres ved næste kommuneplan fra at være udlagt til boligformål til at blive udlagt til rekreative formål.

3. at forslag lokalplan 200-30 vedtages endeligt med indarbejdelse af beslutning om matrikel 5cl ovenfor, de tekniske rettelser som fremgår af rettelsesblad og med de rettelser som følger af høringssvar som fremgår nedenfor, og som fremgår af rettelsesblad:

c) at der ikke stilles krav om opsamling af regnvand til toiletskyl

d) at der ikke stilles yderligere krav til boligernes individuelle størrelser

e) at der ikke ændres på lokalplanens fordeling mellem omfanget af parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse

f) at tekst vedr. lysgener i § 8.4 og § 8.5 tilrettes som vist i rettelsesblad

g) at tekst vedr. højde på boliger mod Nørrebro i §7.4 tilrettes som vist i rettelsesblad

Beslutning

Anbefalet, med den bemærkning, at udvalget valgte indstilling 2 b) " matrikel 5cl, Karise Gdr., Karise udtages af lokalplanen, og arealet ændres ved næste kommuneplan fra at være udlagt til boligformål til at blive udlagt til rekreative formål."

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Bilag

Hvidbog

Forslag til kommuneplantillæg nr. 3

Forslag til lokalplan 200-30, boligområde øst for Karise Gårde

Lokalplanforslag 200-30_Boligområde ved Karise Gårde_rettelsesblad

Punkt 97: Godkendelse af forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 og forslag til Lokalplan 1000-60 for en daginstitution i Kongsted, Rønnede

01.02.05-P16-9-22

Resume

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 og forslag til Lokalplan 1000-60 er udarbejdet i forlængelse af Byrådets beslutning om udvide kommunens daginstitution Møllen i Kongsted. For at udlægge de nødvendige arealer til daginstitution, og koordinere de forskellige interesser i området, besluttede Plan & Kulturudvalget den 5. april 2022 at igangsætte planlægning for området. Udvalget skal i denne sag tage stilling til, om planforslagene kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Lokalplan 1000-60

Daginstitution "Møllen" i Kongsted er i dag omfattet af lokalplan 1000-22 for "Boligområdet Mølleparken i Kongsted" fra 1993. Dele af den påtænkte udvidelse af daginstitutionen ligger i dag i landzone, på et areal der er omfattet af lokalplan 1000-25 for "Marken – Kongsted Fritidscenter", fra 1995.

Lokalplan 1000-60 omfatter de arealer der i dag er udlagt til daginstitution i lokalplan 1000-22, samt nye arealer mod sydøst som er omfattet af lokalplan 1000-25. Hele planområdet udlægges til offentlige formål – daginstitution mv. og vil blive overført til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m, at der skal udlægges minimum én p-plads pr. 35 m² etageareal til offentlige formål og at den samlede bebyggelse til offentlige formål ikke må overstige 2.500 m². Den eksisterende bebyggelse til offentlige formål er i dag ca. 1.400 m².

I forbindelse med planarbejdet har det vist sig nødvendigt at justere forløbet af en udlagt fællessti til Møllevangsskolen. Stien skal i fremtiden være hovedforbindelsen mellem byens store boligområder og skolen. Oprindeligt var det tanken at stien skulle munde ud mellem ejendommene Møllevej 47 og 49. I dag er der imidlertid etableret "Kiss n Ride" samt busvendeplads på skolens areal ud for dette sted. Med lokalplan 1000-60 sikres, at stien kan forlægges mod nord og munde ud ved det eksisterende fodgængerfelt mellem Møllevej 41 og 45. Stien udlægges som delt fællessti i minimum 5 m bredde, med belysning og fastbelægning i 3 m bredde, så den kan ryddes for sne og saltes mod is.

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2021-2033

Daginstitution "Møllen" ligger inden for kommuneplanens rammeområde R-B8 "Østparken/Mølleparken" som er udlagt til boligformål. Arealet sydøst for "Møllen" er omfattet af lokalplan 1000-25 for "Marken" – Kongsted Fritidscenter fra 1995. I forbindelse med planarbejdet er det kommet frem, at der aldrig er udlagt en kommuneplanramme for dette areal. Det vist sig at være hensigtsmæssigt, at justere indholdet og afgrænsningen af de eksisterende rammeområder samt udlægge et nyt rammeområde, hvorfor der er udarbejdet et tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2021. Tillæg nr. 7 justere kommuneplanrammerne som følger:

- Rammeområde R-O1 for "Møllevangsskolen" udvides så det omfatter Daginstitution Møllens arealer. Rammeområde R-B8 reduceres tilsvarende.
- Der udlægges et nyt rammeområde R-R4 for "Marken – Kongsted Fritidscenter" til rekreative formål.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene, er der i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" gennemført en screening, der vurderer planernes indvirkning på miljøet. Screeningen har vist, at planforslagene ikke vil medføre en væsentlig miljømæssig påvirkning af området eller det omgivende miljø.

Offentlig høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 7 og forslag til lokalplan 1000-60 sendes i offentlig høring i 4 uger. I høringsperioden vil der blive afholdt et offentligt borgermøde i Møllevangsskolen den 8. september 2022. Borgermødet annonceres på kommunens hjemmeside i forbindelse med offentliggørelse af planforslagene.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Plan & Kulturudvalget.

Indstilling

Center for Plan & Miljø indstiller,

1. at forslag til kommuneplantillæg nr. 7 og forslag til lokalplan 1000-60 godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger, og
2. at der afholdes borgermøde om planernes indhold torsdag den 8. september 2022 i fælleslokalet (lokale 173) på Møllevangsskolen i Kongsted.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Bilag

Forslag_tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2021

Forslag_Lokalplan 1000-60 Daginstitutionen Møllen i Rønnede

Punkt 98: Orientering om høringssvar vedr. detailhandelsanalyse 2022, samt beslutning om den videre proces

24.02.00-P05-1-22

Resume

Detailhandelsanalyse 2022 har, som besluttet af Plan & Kulturudvalget den 10. maj 2022, været i høring til den 2. august 2022. Der skal nu tages stilling til de indkomne høringssvar. Endvidere skal det besluttet, om der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Sagsfremstilling

Høring af detailhandelsanalysen

I forbindelse med høringen er der modtaget et høringssvar fra Business Faxe. Business Faxe er overordnet enig i analysen og dens anbefalinger. Som Faxe Kommunes erhvervsfremmeaktør vil de gerne understøtte initiativer, der igangsættes på baggrund af analysen.

Business Faxe foreslår, at der placeres en specialiseret medarbejder i organisationen med indsigt i tiltrækning af investeringer og virksomheder. Endvidere foreslår de, at der fremadrettet indtænkes en citymanager-rolle. Da Business Faxe i forvejen er sekretariat for Faxe handelsråd og udmønter Faxe kommunes turismeindsats tænker de, at Business Faxe også kunne være et naturligt omdrejningspunkt for en citymanager-rolle.

Business faxe foreslår endvidere, at der som alternativ til et aflastningsområde til boksbutikker i Haslev, i stedet overvejes en placering ved motorvejen i Rønnede. En sådan placering vurderes mere central og at kunne tiltrække handel udefra.

Ansøgning om etablering af et område med større udvalgswarebutikker, Sverigesgade 2 i Haslev

I juli 2022 har Faxe Kommune modtaget en ansøgning om udarbejdelse af plangrundlag for et butiksprojekt på ca. 7.000 kvm. fordelt på 5 enheder. Projektet ligger tæt på det eksisterende butiksområde ved Grønlandsgade. Projektet gennemgås nærmere i sag/punkt nr. 94, Beslutning om prioritering af lokalplaner.

Center for Plan & Miljø's bemærkninger til høringssvar og ansøgning om etablering af yderligere større udvalgswarebutikker i Haslev

Business Faxes forslag/punkt 1. og 3. i deres høringssvar bør henvises til politiske drøftelser, eksempelvis i forbindelse med budgettet, eller i regi af §17 stk. 4, Forum for erhvervsudvikling.

Forslaget om, at overveje at etablere et aflastningsområde ved motorvejen i Rønnede vurderes ikke at være realistisk, da det vil være i strid med Planlovens retningslinjer for udlæg af aflastningsområder. Formålet med et nyt aflastningsområde eller udvidelse af et eksisterende er bl.a. at aflaste en bymidte, ved at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten – eksempelvis store udvalgswarebutikker. Aflastningsområder kan kun udlægges i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag. Det er administrationens vurdering, at der ikke vil være tilstrækkelig begrundelse og kundegrundlag til et aflastningscenter i Rønnede.

I forhold til det ansøgte butiksprojekt i Sverigesgade, vurderer administrationen det sandsynligt, at gennemføre projektet såfremt, der udlægges et aflastningsområde med 2 delområder til butikker, som også rummer det eksisterende butiksområde ved Grønlandsgade. Der vil gennem planlægningen skulle sikres tilstrækkeligt nyt butiksareal i det samlede område for at det kan gennemføres. I detailhandelsanalysen vurderes det, at der fremadrettet er behov for i

størrelsesordenen 12.400 kvm. til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Faxe Kommune. Administrationen vurderer derfor, at det vil være planmæssigt forsvarligt, at give mulighed for at udvide det eksisterende butiksområde i Haslev.

Udarbejdelse af kommuneplantillæg

Administrationen foreslår, at der på baggrund af detailhandelsanalysen udarbejdes et samlet kommuneplantillæg, hvor kommuneplanens retningslinjer og den gældende udpegning af bymidter og andre udlagte butiksområder gennemgås og fornys. Endvidere foreslås det, at der arbejdes på, at få udlagt et egentligt aflastningsområde i Haslev.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Plan & Kulturudvalget.

Indstilling

Center for Plan & Miljø indstiller,

1. at Detailhandelsanalyse 2022 tages til efterretning,
2. at der udarbejdes et samlet kommuneplantillæg for detailhandel med tilhørende redegørelse, og
3. at spørgsmål om tiltrækning af investeringer og virksomheder, samt forslag om en citymanager-rolle oversendes til Økonomiudvalget og § 17 stk. 4 udvalget, Forum for Erhvervsudvikling til drøftelse.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Bilag

Faxe Kommune_detailhandelsanalyse 2022_v2.0 1

Høringssvar Detailanalyse 2022.pdf

Punkt 99: Orientering om status vedr. udarbejdelse af lokalplan for boligområde ved Det blå marked

01.02.05-P16-2-22

Resume

På hjørnet af Bækvej og Lysholm Alle i Haslev ligger ”Det blå marked”, hvor Plan & Kulturudvalget den 8. marts 2022 igangsatte planlægning for en ny lokalplan til et nyt boligområde, dog med ønske om at se et udkast til bebyggelsesplan. Denne sag er en orientering om status på lokalplanudarbejdelsen, hvor der er sket ændringer i forhold til det udgangspunkt, som planen blev igangsat på. Sagen beskriver, hvilke tilpasninger ejer ønsker at foretage i forhold til lokalplanudarbejdelsen. Da udarbejdelsen af lokalplanen er afhængig af valg af adgangsvej, forelægges sagen både Teknik & Miljøudvalget og Plan & Kulturudvalget.

Sagsfremstilling

Ejendommen ligger i byzone og inden for kommuneplanens rammeområde H-B37, som udlægger området til tæt-lav og etageboliger i op til 3 etager og en bygningshøjde op til 12 m. Da bygherre oprindeligt havde et ønske om at opføre en bebyggelse i op til 4 – 5 etager, blev der i maj 2022 gennemført en idéfase, idet en bebyggelse på 4-5 etager ville medføre, at der skulle udarbejdes et kommuneplantillæg. Under idéfasen afholdt ejer et informationsmøde.

I idéfasen er der kommet 9 forslag og kommentarer til den kommende planlægning for området. Forslagene omhandler overordnet set forslag til infrastruktur og ønske om, at der ikke planlægges for 4 etager, men maksimalt 3 etager, som er den gældende kommuneplanramme.

Forslag og kommentarer er samlet i deres fulde længde i en hvidbog, som er vedlagt sagsfremstillingen som bilag 1. Her kan man også læse administrationens bemærkninger til forslagene.

På baggrund af høringsvarene har bygherre efterfølgende besluttet, at bebyggelsen kun skal opføres i 1-2 etager, og dermed holder planen sig inden for den gældende kommuneplanramme. En trafikanalyse udarbejdet af bygherre har endvidere givet anledning til en ændring af bebyggelsesplanen i forhold til adgangsveje. Det nye forslag til bebyggelsesplan, der giver mulighed for opførelse af 136 boliger, er vedlagt som bilag 2.

En væsentlig ændring af bebyggelsesplanen er, at der kun etableres én vejadgang til lokalplanområdet fra Lysholm Allé, hvor den tidligere plan havde adgang både fra Lysholm Allé og Bækvej. Løsningen med kun én adgangsvej fra Lysholm Allé strider dog mod retningslinje 6 i afsnittet Vejnettet i Kommuneplan 2021, der fastsætter, at "Ved etablering af nye parceller (i dette tilfælde et nyt boligområde) bør det tilstræbes at omlægge eksisterende overkørsler til stikveje". Løsningen med kun én adgang fra Lysholm Allé er valgt, da det ifølge trafikanalysen ikke er hensigtsmæssigt at lede yderligere trafik til Bækvej af hensyn til den trafik, der skal til og fra Nordskovskolen. Trafikanalyse vedlagt som bilag 3.

Området er påvirket af støj fra trafik og virksomheder, og der er registreret en jordforurening. På den baggrund er det vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport for at sikre, at der i lokalplanen bl.a. indarbejdes de fornødne støjdæmpende foranstaltninger. Udkast til afgrænsning af miljørapport er vedlagt som bilag 4.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Plan & Kulturudvalget.

Indstilling

Center for Plan & Miljø indstiller, at sagen tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Bilag

Bilag 1: Hvidbog

Bilag 2: Bebyggelsesplan med angivelse af vejadgang

Bilag 3: Trafiknotat

Bilag 4: Afgrænsningsnotat for miljørapport

Punkt 100: Orientering om status for planarbejde for boliger ved Søndermarksgård

01.02.15-P16-1-22

Resume

Der er igangsat planlægning for en lokalplan til et nyt boligområde ved Søndermarksgård i den sydøstlige del af Haslev. Arbejdet med planerne er gået i gang, og denne sag er en orientering om status på projektet.

Sagsfremstilling

Projektet kort fortalt

På Plan & Kulturudvalgsmødet den 2. februar 2022 besluttede udvalget at opstarte planarbejdet for et nyt boligområde ved Søndermarksgård i Haslev (Arealet syd for Ny Ulsevej mellem Bråbyvej og Gisselfeldvej).

Arealet blev i Kommuneplan 2021 udlagt som perspektivareal (i alt 37 ha). Bygherre ønsker at opføre cirka 150 boliger i første etape på 11,4 ha. Området skal bestå af en blanding mellem åben lav og tæt lav beboelse.

Vedlagt som bilag er bygherres statusskrivelse vedr. lokalplan og helhedsplan inkl. principskitser og visualiseringer.

Øvrig udvikling i Haslev

I Kommuneplan 2021 er der udlagt arealer til den forventede udvikling i planperioden, dvs. frem til 2033. Erhvervsstyrelsen skal derfor godkende, at Kommunen inddrager nye arealer til byudvikling i Kommuneplanen. En hel eller delvis udvikling af arealet vil have betydning for, hvornår andre perspektivarealer kan udvikles – særligt arealerne syd for Troelstrupvej og ved den planlagte østlige omfartsvej.

Helhedsplanen

I forbindelse med lokalplanarbejdet har bygherre udarbejdet en helhedsplan, der illustrerer hvordan perspektivarealet kan disponeres på sigt. Bygherre lægger op til tre etaper. Den første etape med cirka 150 boliger og de to næste med hver cirka 100 boliger (se kort i bilag 1).

Området forsynes med blinde boligveje, der vejforsyns af en fælles stamvej. Boligerne opføres omkring boligveje, og hver boligvej adskilles af nære fælles fri- og opholdsarealer med stisystemer. Det er bygherres ønske, at hver boligkarré vil bestå af både åben lav byggeri og tæt lav byggeri. Det sker konkret ved, at der fastsættes bestemmelser om, hvor mange procent åben lav og tæt lav boligbebyggelse, der kan opføres. Mellem de tre etaper etableres to landskabskiler, der udlægges som rekreative arealer i kommuneplanen.

Udbygningen af etape 2. og 3. forventes udbygget efter samme principper, som dem der er beskrevet i lokalplanen. Etape 2. og 3. vil bestå af mellem én og tre boligstræder. Således forventes hele perspektivområdet udbygget med ca. 350 boliger.

Helhedsplanen lægger op til, at der på sigt etableres en vejtilslutning på Ny Ulsevej. Der er dog ikke regnet på, om dette vil blive nødvendigt for at afvikle trafikken.

Landskab

Hele planområdet ligger indenfor kommuneplanens udpegning af det bevaringsværdige landskab Gisselfeld-Bregentved død-is og herregårdslandskab.

Udpegning af bevaringsværdige landskaber er en national interesse, hvilket betyder, at Miljøministeren kan fremsætte indsigelse mod lokalplanen, såfremt de landskabelige interesser tilsidesættes. Administrationen har haft en indledende dialog med Miljøstyrelsen om, hvorvidt der kan planlægges for et nyt boligområde i et bevaringsværdigt landskab, men det er fortsat uvist, hvordan Miljøstyrelsen vil stille sig i forhold til de konkrete planer indenfor landskabsudpegningen.

Kommuneplanens retningslinjer for udpegningen af det bevaringsværdige landskab fastlægger blandt andet, at der som hovedregel ikke må planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg eller inddrages arealer til byudvikling. Hvis der skal ske ændringer, kræver det imidlertid, at det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

Bygherre har fået udarbejdet et landskabsnotat, der beskriver boligområdets tilpasning i landskabet og lavet supplerende visualiseringer. Landskabsnotatet konkluderer, at planerne ikke vil være i konflikt med retningslinjerne for bevaringsværdigt landskab.

Af hensyn til at sikre planarbejdets fremdrift, arbejdes der videre med at planlægge for projektet indenfor bevaringsværdigt landskab med fokus på at sikre landskabets karakter.

Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen vil administrationen fortsætte dialogen med Miljøstyrelsen med henblik på at opnå enighed.

Trafik

Trafik fra lokalplanområdet vil blive ledt ud på Bråbyvej. Faxe Kommunes indledende vurdering er, at etape 1 kan vejbetjenes via Bråbyvej.

Faxe Kommune forventer, at der inden for en kort årrække vil blive opført flere boliger i Troelstrup-området. Det er endnu uvist, om den nuværende infrastruktur vil kunne bære den ekstra trafik, eller om der skal findes arealer til udbygning af vejnettet i området. Planlægningen af området ved Søndermarksgård vil ikke være til hinder for, at der kan etableres supplerende vejforbindelse mellem omfartsvejen og Troelstrup-området, hvis det skulle blive nødvendigt i fremtiden.

Idefase

Der har været afholdt idefase fra den 11. marts til den 29. marts 2022, og der er indkommet 16 høringsvar. Overvægten af høringsvar er kommet fra naboer til området. Naboerne giver udtryk for en række bekymringer i forbindelse med udvikling af området, og der er også indkommet forslag til foranstaltninger, der kan indarbejdes i lokalplanen. Hvidbogen er vedlagt som Bilag 2

Bekymringerne handler i overskrifter om følgende:

- Udsyn og åbne vidder erstattes med boligområde
- Naboområderne vil ikke længere være ligeså attraktive og bo i
- Ejendomsværditab
- Tab af dyreliv

Konkret er der indkommet følgende forslag til den nye lokalplan:

1. Afstand mod engen, blandt andet i form af plantebælter:

Ad 1) Administrationen vil arbejde videre med at sikre, at der ikke etableres beplantning, der kan risikere at give skyggegener.

Lokalplanen vil lægge op til en beplantningsbælte med en minimumsbredde på 20 meter mod engen.

2. En etage uden altaner nærmest engen

Ad 2) Administrationen vil arbejde videre med, at bebyggelse i første række mod Engen opføres i et plan uden mulighed for tagterrasser.

3. Friarealer generelt

Ad 3) Lokalplanen vil lægge op til at der etableres tre blinde boligstræder, som bebyggelsen vil være centreret omkring. Boligstræderne adskilles af nære friarealer og den østligste del af lokalplanen udlægges som en bred rekreativ landskabskile. Der vil blive udlagt et samlet friareal inkl. landskabskile på cirka 50 %.

4. Ønske om at indgå i lokalplanen, med henblik på opførelse af nye boliger mod Bråbyvej.

Ad 4) Afhængig af støjbelastningen og vejadgang fra Bråbyvej vil administrationen se nærmere på muligheden for at andre lodsejere kan indgå i lokalplanen.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Plan & Kulturudvalget.

Indstilling

Center for Plan & Miljø indstiller, at status tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Bilag

Bilag 1

Bilag 2 - Idefase Hvidbog søndermarksgård

Punkt 101: Orientering om forventet regnskab sommer 2022

00.30.14-000-1-22

Resume

Denne sag præsenterer årets anden detaljerede opfølgning på økonomien, forventet regnskab sommer 2022.

Plan & Kulturudvalget orienteres om den overordnede vurdering af kommunens økonomi, og efterfølgende en status på udvalgets egen økonomi, særligt om noget har ændret sig siden opfølgningen i foråret.

Administrationens vurdering viser, at udvalget skal forvente balance mellem forbrug og budget. Der skønnes et minimalt merforbrug på ca. 200.000 kr. som skyldes stigende priser på el, særligt hos Haslev svømmehal.

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet en opfølgning på Faxe Kommunes økonomi henover sommeren med henblik på forventet regnskab for 2022 samt eventuelle konsekvenser for kommende Budget 2023.

Opfølgningen tager udgangspunkt i:

- det korrigerede budget pr. 30. juni 2022, det vil sige inklusive driftsoverførsler fra 2021.
- aktuelle forbrugs- og aktivitetsdata, det vil sige nyeste viden og eventuelle udfordringer, som er spottet frem mod publicering af dagsordenen.
- forventninger til forbrugsudviklingen resten af året, herunder om udviklingen forventes at påvirke kommende budgetår samt overslagsår.

I opfølgningen er der fokus på områder, hvor der forventes væsentlige afvigelser i forhold til budgettet, herunder skønnet ved sidste opfølgning, og som derfor kræver særlig handling eller forklaring. I fortsættelse af forårets opfølgninger er der fortsat behov for fokus på allerede kendte udefrakommende udfordringer, som Ruslands fortsatte angreb på Ukraine og de afledte konsekvenser blandt andet i forhold til den historisk høje inflation afledt af blandt de meget høje energipriser. Der er dog også et fortsat behov for fokus på egne udfordringer, dvs. de store velfærdsområder.

Der er således et stadigt pres på aktiviteten på de specialiserede børne- og ungeområde, stadigt stigende priser på eksterne tilbud til voksne med særlige behov, samt et stadigt pres i hjemmeplejen, der ligger udover demografitilskrivningen.

Samlet forhold som både presser servicerammen og kommunens likviditet.

Ses der på kommunens samlede økonomi, så er der ingen tvivl om at situationen i Ukraine fortsat påvirker økonomien og fortsat vil gøre i den kommende periode - både integrationsområdet, indlogering af ukrainere, skole og dagtilbudsområdet er påvirket direkte, imens at energi- og brændstofpriserne er en afledt udfordring deraf. Der er for så vidt intet nyt i det.

Kommunen ser ind i et merforbrug i omegnen af 20 mio. kr. i forhold til budgettet, hvoraf udgifterne vedr. Covid-19 og ukrainske flygtninge udgør i omegnen af 10 mio. kr. Da både udgifterne til Covid-19 og de ukrainske flygtninge forventes delvist kompenseret jf. udmelding fra staten, anbefales det at begge områder bliver regnskabsforklaret med henblik på endelig netto-opgørelse af udgifterne til de to områder.

Administrationen vurderer, at den senest udmeldte serviceramme overskrides med i omegnen af 10-15 mio. kr. under hensyn til at der overføres midler fra 2022 til 2023.

Opgørelse er vedhæftet som bilag.

Fagudvalgets økonomi:

FR overblik - sommer 2022 - Plan & Kulturudvalget

	Korrigeret budget juni	Forbrug til og med juni 2022	Forventet forbrug 2022	Afvigelse ml. FR og korrigeret budget
(i 1.000 kr.)				
Kultur- og fritidsområdet	42.192	21.420	42.225	33
Frivillighed, fællesskab og civilsamfund	1.316	745	1.316	0
Kommunale arkiver	1.376	496	1.376	0
Faciliteter mm.	5.984	2.500	6.157	173
Plan & Kulturudvalget	50.868	25.161	51.074	206

Ovenstående tabel viser at Plan & Kulturudvalgets budget holder. Skønnet afviger ikke særligt fra sidste skøn, hvorfor der ikke er grund for yderligere forklaring. Udvalget er dog fortsat udfordret af stigende energiudgifter i Haslev Svømmehal og lysanlæg på boldbanerne mfl. Der er i skønnet indregnet en merudgift i omegnen af 0,2 mio. kr.

Forklaring til tabellen:

- Under 'Kultur- og fritidsområdet' ligger merforbruget til forsyning (el) vedrørende Haslev Svømmehal, i omegnen af 150.000 kr.
- Under 'Faciliteter' ligger merforbruget på ca. 60.000 kr. vedr. lysanlæg.

Plan & Kulturudvalgets skøn på anlæg udgør samlet set 16 mio. kr. Det er små 250.000 kr. lavere end anlægsbudgettet. Skønnet afviger ikke fra skønnet i foråret, og der er således ikke grund til yderligere forklaring.

Skønnene på de enkelte anlæg er vedhæftet som bilag.

På sidste udvalgs møde blev der besluttet to tiltag som skal bidrage til at reducere energiforbruget. Dels skal fritidsbrugernes benyttelse af haller, gymnastiksale og udendørsanlæg optimeres yderligere, og lyskilder ved boldbaner skal udskiftes til LED-lys, velvidende at der er en lang tilbagebetalingstid.

Som udvalget blev orienteret om var der tale om to mere langsigtede tiltag, og der er således endnu ikke kapitaliseret på tiltagene.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Plan & Kulturudvalget.

Indstilling

Center for Økonomi indstiller, at orienteringen om forventet regnskab tages til efterretning samt indgår i en samlet sag til Økonomiudvalget og byråd.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Bilag

Anlæg PKU

Faxe Kommunes samlede skøn på driften - sommer 2022

Punkt 102: Orientering om ny svømmehal i Haslev pr. august 2022

04.04.00-G01-1-22

Resume

Denne sag indeholder en orientering om finansiering af ny svømmehal i Haslev til Plan & Kulturudvalg samt Økonomiudvalg. Orienteringen følger op på Økonomiudvalgets beslutninger om finansiering af ny svømmehal i Haslev fra den 6. oktober 2021, samt spørgsmål vedr. svømmehalsprojektet på Byrådets budgetseminar den 16. juni 2022.

Der lægges op til at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udgangspunkt

Haslev skal have en ny svømmehal indenfor en overskuelig tidsramme. Den nuværende svømmehal har været i drift i godt 45 år til gavn og glæde for foreninger, skoleelever og borgere i almindelighed.

Rambøll foretog i eftersommeren 2021 en byggeteknisk gennemgang. Vurderingen var, at en større renovering ikke giver mening og at hallen i bedste fald vil kunne fungere i op til 10 år. Rambøll anslog dengang, at en ny hal vil koste ca. 150 millioner kr. Udviklingen på byggeområdet de seneste år og andre nyere svømmehalsprojekter kan pege i retning af en højere pris.

Byrådet har tidligere anerkendt, at der skal skaffes midler til en ny svømmehal og har i flere år sparet op til en ny svømmehal. De seneste år med 10 millioner kr. pr. år. Ved udgangen af 2022 vil der være opsparat 42,8 millioner kr. Beløbet indgår som en del af kommunens kassebeholdning.

Finansieringsmodeller

Økonomiudvalget besluttede i efteråret 2021, at der skulle arbejdes videre med tre, af dengang fire mulige modeller for finansiering af en ny svømmehal. Det drejer sig om:

- klassisk kommunal entreprisemodel med intern/kommunal drift
- klassisk kommunal entreprisemodel med ekstern drift (fx. Haslev Hallerne)
- OPS-model (Offentlig-privat samarbejde) med offentlig fremmedfinansiering (fx. kommunekredit) - drift kan varetages af entreprenøren eller overlades til en ekstern partner

Materialet til Økonomiudvalgets drøftelse den 6. oktober 2021 giver en detaljeret beskrivelse af modellerne. Uagtet model, så er det klart, at der er midler i kommunekassen enten til byggesummen (de to første modeller) eller til deponering (sidste model), idet kommunen garanterer byggesummen.

Dialog Haslev Hallerne

Haslev hallerne har tidligt vist interesse i projektet om en ny svømmehal i Haslev, både i forhold til at stå for driften fremadrettet og i forhold til byggeriet af en ny svømmehal. Hallerne har arbejdet med et byggeprojekt der kan fungere i sammenhæng med de eksisterende haller. Et projekt hvor anlægskostningerne i februar 2022 blev estimeret til 121 millioner kr.

Siden efteråret 2021 har der været flere møder mellem repræsentanter for Haslev Hallerne og administrationen. Det synes at stå klart, at begge parter forventer, at det vil være muligt at skabe enighed og forståelse omkring en

driftsaftale, inkl. en virksomhedsoverdragelse af den kommunale svømmehals medarbejdere. Med fokus på at skabe det bedst mulige projekt og optimal økonomi har dialogen først og fremmest handlet om anlægsopgaverne og finansiering af byggeriet af en ny svømmehal. I disse drøftelser er der også fremkommet andre modeller end de som økonomiudvalgets besluttede, fx:

1. Haslev Hallerne bygger og skaffer finansiering, eventuelt via en langsigtet driftsaftale med Faxe Kommune. Status er, at en langvarig driftsaftale på fx 30 år ikke synes tilstrækkelig, men at der skal en eller anden form for kommunal garanti til. En situation der for kommunen svarer til deponeringen ved OPS-modellen. Om der findes mellemformer er ikke endeligt afklaret i skrivende stund.

2. Kommunal låneadgang fx. via byfornyelsesmidler (og tilknyttet lovgivning). En mulighed som Haslev Hallerne videregav fra en af de finansielle parter, som de har haft kontakt til. Kommunale planmedarbejdere med kendskab til byfornyelseslovgivning og puljer har lavet en foreløbig kortlægning af denne mulighed, hvor en kommune på særlige vilkår kan låne til byfornyelse. Svaret er imidlertid, at en svømmehal i sig selv ikke rummer den byfornyelse og opgradering af vilkårene for bosætning i et byområde, som sætte gang i byfornyelse. Hertil kommer, at Staten skal godkende et byfornyelsesprojekt inden eventuel lånefinansiering kan hjemtages. Der er ikke aktuelle planer om byfornyelse i Haslev og som beskrevet ville eventuelle planer næppe kunne inkludere en svømmehal. Herudover er de kommunale lånemuligheder primært til energiforbedring og ellers meget begrænset.

3. Kombinationsmuligheder?

Denne mulighed dækker over muligheder for at kombinere den kommunale opsparring med eksterne midler, fx. langsigtede låne.

Dialogen om denne mulighed er ikke afsluttet. Spørgsmålet om, hvem der er eller kan fungere som bygherre i en sådan "blandet" model er en del af dialogen. Det foreløbige billede er, at det for Faxe Kommune vil have samme økonomiske betydning som de tre førstnævnte modeller, besluttet af økonomiudvalget. For Kommunen vil det økonomisk omfatte hele byggesummen, dækket via de på det tidspunkt opsparede midler og deponering/garanti for låne af restbeløb.

Parterne noterer i fællesskab flere spørgsmål til yderligere afklaring. Det overvejes pt. hvorledes dette bedst kan gribes an. Herudover har parterne aftalt en fælles screening af det byggeprojekt som Haslev Hallerne har fået skitseret og prissat. Denne proces går i gang i løbet af august/september måned.

Status/ det videre arbejde

Status nu pr. august 2022:

- at en ny svømmehal i Haslev vil have økonomiske konsekvenser for Faxe Kommune og
- at det derfor anbefales at fortsætte den nuværende opsparingsordning indtil videre
- at der fortsat udstyrer en række spørgsmål om finansiering af en ny svømmehal i Haslev. Disse spørgsmål, inkl. opfølgning på økonomiudvalgets beslutning arbejder administrationen videre med. Det sker dels på tværs af flere centre, Ejendomme, økonomi og Kultur, Frivillighed & Borgerservice, dels i en fortsat dialog Haslev Hallerne.
- at administrationen forventer en ny orientering til Byrådet via Plan & Kulturudvalg & økonomiudvalg sidst på året, med mindre der er væsentligt nyt at berette inden da.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Orienteringen har i sig selv ikke økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Økonomiudvalget.

Indstilling

Center for Kultur, Frivillighed & Borgerservice indstiller at orienteringen om finansiering af ny svømmehal i Haslev tages til efterretning.

Beslutning

Anbefalet, med den bemærkning at udvalget ønsker et dialogmøde med repræsentanter fra Haslev Hallernes bestyrelse.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Punkt 103: Beslutning om anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb - Klubfaciliteter i ny Dalby hal

00.30.08-P19-1-22

Resume

I tilknytning til opførelsen af ny hal i Dalby, har frivillige kræfter i Dalby arbejdet på at skaffe forskellige former for støttemidler til etablering af klubfaciliteter, da dette ikke er indeholdt i anlægsbevillingen for opførelsen af hallen.

På nuværende tidspunkt er der indsamlet 1.001.805 kr. i støttemidler. Der er mulighed for, at der indsamles yderligere støttemidler - forventeligt op til 1.500.000 kr.

I denne sag skal Byrådet tage stilling til om, der skal gives en udgiftsbevilling på 1.500.000 kr. til etablering af klubfaciliteter og en indtægtsbevilling på 1.500.000 kr. vedrørende indtægter fra støttemidler.

Sagsfremstilling

Til budget 2020 og 2021 blev der afsat 12 millioner kr. til bygning af en ny hal i Dalby, derudover blev der i 2021 givet en tillægsbevilling på 1 mio. kr. fra byggemodning ECO Valley til Ny hal. Budgettet er benyttet til projektering, byggemodning af grunden, opførelse af ny hal og retablering af friarealer efter byggeriet

Da der i den oprindelige anlægsbevilling ikke har været midler til etablering af klubfaciliteter, har Dalby G&IF (Dalby Gymnastik & Idrætsforening) arbejdet på at indsamle midler til dette.

Der er på nuværende tidspunkt indsamlet knapt 1 mio. kr. som er kommet fra fondsmidler, salg af "folkeaktier", samt egne midler.

Disse støttemidler skal benyttes til: Indretning af køkken og café, indretning af mødelokaler samt til lydanlæg, måltavle, samt publikum-bænke og lignende. Foreningen arbejder fortsat på at skaffe flere midler til halindretningen.

Støttemidlerne bliver indbetalt til Faxe Kommune, og bliver herefter benyttet til betaling for etablering af klubfaciliteterne.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser, da udgifterne vil matche de indtægter der kommer.

Sagen afgøres af

Byrådet.

Indstilling

Center for Kultur, Frivillighed & Borgerservice indstiller,

1. at der gives en udgiftsanlægsbevilling i 2022 på 1.500.000 kr. og at det tilsvarende rådighedsbeløb frigives, og
2. at der gives en indtægtsanlægsbevilling i 2022 på 1.500.000 kr. og at det tilsvarende rådighedsbeløb frigives.

Beslutning

Anbefalet.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Punkt 104: Orientering om status på Kultur- og Fritidshandleplan 2020 - 2024

20.00.00-P22-1-22

Resume

Faxe Kommunes Plan & Kulturudvalg godkendte en ny Kultur- og Fritidspolitik i april 2020. I den forbindelse godkendte udvalget ligeledes en Kultur- og Fritidshandleplan. Handleplanen indeholder en række projekter som alle er med til at realisere politikken. Seneste status på handleplanen var i august 2021. Administrationen præsenterer her den seneste status på handleplanen, samt forslag til en ny tidsramme på projekterne. Plan & Kulturudvalget skal tage status og ny tidsramme til efterretning.

Sagsfremstilling

Kultur- og Fritidshandleplanen rummer en række projekter, som er opdelt efter politikkenes fem fokusområder

1. Fællesskab & Samarbejde
2. Fyrtårne & Events
3. Faciliteter
4. Natur
5. Synlighed & Kendskab

Der er 35 projekter i handleplanen hvoraf de 12 er afsluttede.

For at give løsningen af projekterne det rette fokus og den rette kvalitet, foreslår administrationen en ny tidsramme for handleplanens resterende projekter. Administrationen foreslår derfor, at der i resten af 2022 fokuseres på følgende projekter

- Kortlægning af kultur- og naturfacilitetsplan (fokusområde "faciliteter")
- Digital platform - arrangementskalender (fokusområde "synlighed og kendskab")
- Opleve kulturtilbud for børn og unge (fokusområde "synlighed og kendskab")

Det medføre en bedre fordeling af projekterne i forhold til realisering, som det kan ses på bilagene.

På bilag ses status over arbejdet i 2021 og første halvår 2022, planer for resten af 2022, og for 2023 og 2024.

Administrationen indstiller at status og ny tidsramme tages til efterretning, samt at der laves en ny status i august 2023.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Plan & Kulturudvalget.

Indstilling

Center for Kultur, Frivillighed & Borgerservice indstiller,

1. at status vedr. 2021 og 2022 tages til efterretning
2. at den nye tidsramme for projekter frem til 2024 tages til efterretning, og
3. at næste status på Kultur- og Fritidshandleplanen bliver august 2023.

Beslutning

Godkendt.

Præsentationsmateriale fra mødet er vedlagt referatet.

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Bilag

Kultur- og fritidspolitik

Status_kulturogfritidshandleplan_PKU16august2022.pdf

Præsentation fra mødet

Punkt 105: Meddelelser

00.01.00-P35-12-21

Sagsfremstilling

Kulturpuljen 2022

Vedlagt er oversigt over forbrug af kulturpuljens midler pr. den 1. august 2022.

Arrangementer 2022/2023

Vedlagt er oversigt over planlagte kultur- og fritidsarrangementer i 2022 og lidt ind i 2023.

Formanden orienterer om møde med DH (Danske Handicaporganisationer)

Orientering om KL's Kultur & Fritidskonference i maj 2023

Indledende orientering om studietur til Skotland forsommeren 2023

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Sagen afgøres af

Plan & Kulturudvalget.

Beslutning

Fraværende: Henrik Aakast (V) deltog i mødet i stedet for Erik Rasmussen (V).

Bilag

Kulturpuljen - pr. 1. august 2022.pdf

kulturogfritids_arrangementer_2022_PKU_16august.pdf

Punkt 106: Lukket: Lukket - Meddelelser

00.01.00-P35-13-21

Punkt 107: Lukket: Lukket punkt: Ansøgning om alkoholbevilling og godkendelse af bestyrer

22.01.01-G01-14-22

Punkt 108: Digital godkendelse af Plan & Kulturudvalgets referat d. 16. august 2022

00.01.00-P35-19-21

Resume

Digitalt underskriftsark for Plan & Kulturudvalgets møde d. 16. august 2022.

Plan & Kulturudvalgets medlemmer skal hver især godkende punktet i FirstAgenda.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Sagen afgøres af

Plan & Kulturudvalget.

Beslutning

-