



## Lokalplan 200-22

## Boligområdet Permatopia i Karise

Forslag

- fremlagt i offentlig høring i perioden fra 29.12.2014 til 23.02.2015



**Lov om planlægning**

Lov om planlægning samler alle reglerne om fysisk planlægning. Loven er senest revideret med lovbekendtgørelse (LBK) nr. 937 af 24. september 2009.

**Zoneinddeling**

Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Egentlig byudvikling kan kun finde sted i byzoner. Bebyggelse i områder, der er udlagt til sommerhusområder, må som udgangspunkt kun anvendes i sommerhalvåret og i kortere perioder om vinteren. Byrådet har dog mulighed for at gøre visse undtagelser. Landzone kan fortrinsvis anvendes til jordbrug, fiskeri og skovbrug. Overførsel af areal fra landzone til byzone eller sommerhusområde kan kun ske ved lokalplan.

**Kommuneplan**

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der fremover skal være boliger, erhverv, grønne områder, veje osv. I kommuneplanens rammedel fastlægges det overordnede indhold for lokalplanerne. Byrådet skal arbejde for, at kommuneplanen gennemføres.

**Lokalplan**

Lokalplanen er den mest detaljerede plan for anvendelsen og udseendet af et givet, mindre område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om bygningers anvendelse, deres udformning og placering. Vedtagne lokalplaner tinglyses på de ejendomme, der omfattes.

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

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

Byrådet kan vælge at inddrage offentligheden, før der udarbejdes forslag til en lokalplan. Et planforslag skal fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger, inden det kan vedtages endeligt. I denne periode kan enhver indsende kommentarer eller indsigelser til indholdet af planforslaget.

**Klagevejledning i forhold til Lov om planlægning og Lov om miljøvurdering**

Byrådets afgørelser i forbindelse med forslag til og vedtagelse af planforslag kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Der kan kun klages over retlige spørgsmål, som f.eks. overholdelse af procedureregler, gyldigheden af bestemmelser i planen osv. Der kan ikke klages over hensigtsmæssigheden og indholdet i planen.

Et lokalplanforslag skal vurderes i hht. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Vurderingens omfang, manglende eller utilstrækkelig efterfølgende redegørelse og inddragelse af offentligheden kan også påklages til klagenævnet.

Klagen skal indgives på Natur- og Miljøklagenævnets klageportal som tilgås via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Hvis dette ikke er muligt, skal klagen sendes til Faxe Kommune, Frederiksgade 9, 4690 Haslev, eller på mail til [kommunen@faxekommune.dk](mailto:kommunen@faxekommune.dk)

Klagen skal være modtaget inden 4 uger fra datoen for bekendtgørelse i dagspressen, dvs. inden den 27. januar 2015.

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Vejledning om gebyrordningen kan findes på klagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Eventuelle søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven og lov om miljøvurdering, skal være anlagt inden 6 måneder, efter at afgørelsen er meddelt.

*Lokalplanen er udarbejdet af Faxe Kommune, Center for Erhverv og Udvikling, i samarbejde med House Arkitekter.*

**INDHOLD**

<b>INDLEDNING</b>	<b>4</b>
<b>LOKALPLANREDEGØRELSE</b>	<b>5</b>
<b>EKSISTERENDE FORHOLD</b>	<b>7</b>
<b>FREMTIDIGE FORHOLD</b>	<b>8</b>
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING</b>	<b>7</b>
<b>TEKNISKE FORHOLD</b>	<b>12</b>
<b>ARKÆOLOGISKE INTERESSER</b>	<b>13</b>
<b>MILJØFORHOLD</b>	<b>14</b>
<b>MILJØSCREENING</b>	<b>16</b>
<b>LOKALPLANBESTEMMELSER</b>	<b>17</b>
<b>LOKALPLANENS RETNINGSVIRKNINGER</b>	<b>28</b>
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	<b>29</b>
<b>KORTBILAG 1 LOKALPLANENSOMRÅDE OG DELOMRÅDER</b>	<b>31</b>
<b>KORTBILAG 2 BYGGEFELTER, SAMT VEJE OG STIER</b>	<b>33</b>
<b>KORTBILAG 3 ILLUSTRATIONSPLAN</b>	<b>35</b>
<b>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3</b>	<b>36</b>

## INDLEDNING

Dette dokument indeholder forslag til lokalplan nr. 200-22 for Permatopia i Karise. Desuden indgår forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 til Faxe Kommuneplan 2013.

Dokumentet er opdelt i følgende hovedafsnit:

### Lokalplanen

#### Redegørelse

Redegørelsen indledes med en beskrivelse af lokalplanområdets beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, de eksisterende forhold i området samt af lokalplanens indhold.

Herefter redegøres for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, samt om den udførte miljøscreening af planen. Der oplyses, om det er nødvendigt med tilladelser og dispensationer fra kommunen eller andre myndigheder, og om de midlertidige retsvirkninger, der gælder indtil lokalplanen er vedtaget endeligt.

#### Lokalplanbestemmelser

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

#### Kortbilag

Kortbilag, hvortil der henvises i lokalplanens bestemmelser, viser lokalplanområdets og delområdets afgrænsning, byggefeltet og andre ting det har været relevant at vise i sammenhæng med reglerne.

### Kommuneplantillægget

#### Ændringer i kommuneplanen

Tekst og et kort i dette afsnit belyser, hvilke arealer der ændrer områdestatus. Desuden beskrives ændringerne i kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer.

#### Redegørelse

Her beskrives koblingen mellem lokalplanen og de foreslåede kommuneplancændringer. Ændringsforslagene begrundes og belyses vedrørende de overordnede konsekvenser.

## OFFENTLIGHEDSPERIODE

Forslaget til lokalplan nr. 200-22 og kommuneplantillæg nr. 3 er offentliggjort den 29. december 2014.

Bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser sendes til:

Faxe Kommune  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev

Eller som e-post til: [kommunen@faxekommune.dk](mailto:kommunen@faxekommune.dk)

## LOKALPLANREDEGØRELSE

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den syd-østlige udkant af Karise. Mod nord afgrænses området af Græsvej, mod øst af Køgevej, mod syd af Jørslevvej og endelig mod vest af Østbanen.

Området omfatter i alt 29 ha. Heraf udlægges 4,7 ha til byzone med boligbebyggelse. De resterende 24,3 ha forbliver i landzone, hvoraf ca. 12 ha udlægges til eksisterende skov, ca. 1,5 ha til driftsbygninger, fælleshus mv. samt 10,8 ha til landbrugsmæssig drift.

### Baggrund og formål

Forskellige grundejere har gennem årene haft planer om at udvikle en bæredygtig bydel på arealerne omkring gården Jørslevlyst i Karise.

I 2009 var planerne så konkrete, at byrådet med kommuneplan 2009 udlagde et 4 ha stort areal til bæredygtigt boligbyggeri på omhandlende arealer. Tanken dengang var at området skulle udbygges med åben-lav boliger på parceller af 1000 m<sup>2</sup>. Det bæredygtige bestod i at bebyggelsen skulle være passivhuse i bæredygtige og genanvendelige materialer.

Det seneste år har Andelskassen JAK, Boligselskabet Sjælland, House Arkitekter m.fl. arbejdet på et endnu mere bæredygtigt projekt.

I det aktuelle projekt skal området udbygges med bæredygtige tæt-lav boliger, med adgang til fællessamlingslokaler. Som noget nyt skal området så vidt muligt være selvforsynende med vedvarende energi der er fossil fri, økologiske fødevarer og lokal spildevandshåndtering (læs mere om projektet på [www.permatopia.dk](http://www.permatopia.dk)).

Boligområdet skal, som nævnt, være selvforsynende med vedvarende energi - sol og vindenergi, biogas, biobrændsel mv.

Målet er i overensstemmelse med Faxe Kommunes Klima- og energipolitik, hvoraf det fremgår, at Faxe Kommune vil arbejde målrettet for, at den samlede udledning af CO<sub>2</sub> reduceres med mere end 20% inden 2020 i forhold til basisåret 2008.

Lokalplanen giver på den baggrund mulighed for opstilling af én vindmølle med en totalhøjde på op til 50 meters højde, samt at etablere et gårdbiogasanlæg mv.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Omhandlende område ligger i dag i landzone. Midt i området ligger den firlængede gård Jørslevlyst. De øvrige arealer omkring gården anvendes til jordbrug og skovdrift.

Området afgrænses mod nord og vest af en nyplantet fredskov på 12 ha. Mod øst er der et plantebælte/ læhegn mod Køgevej. I det sydvestlige hjørne ligger en lille beskyttet sø.

## FREMTIDIGE FORHOLD

Overordnet set åbner lokalplanen mulighed for at etablere et bæredygtigt boligområde, med tilknyttet økologisk landbrug og fossil fri energiforsyning. Et område der så vidt muligt er selvforsynende med energi og fødevarer og hvor organisk affald, regnvand og spildevand håndteres på egen grund.

Området opdeles i syv delområder:

### Delområde A:

Udlægges til 80-96 kædehus boliger, fordelt på otte boligklynger. Der vil desuden være mulighed for at opføre et fælleshus i forbindelse med hver boligklynge.

Boligerne må opføres i op til to etager, med ensidig taghældning. Hver boligklynge skal fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til arkitektur, farve og materialevalg.

Bebyggelsen opføres som lavenergi boliger med facader i træ og tage i pap eller stål. Der vil være mulighed for at integrere solfangere eller solceller i tagflader og facader. Tagvand genbruges til tøjvask, toiletskyl og vanding.

Mellem boligklyngerne udlægges grønne opholdsarealer med interne stiforbindelser. Interne veje, stier og p-arealer udlægges i permeabel belægning - grus, græsarmering el.lign.

### Delområde B og C:

Udlægges til kraftvarmeværk, biogasanlæg, pilerensningsanlæg, fiskeopdræt, drivhus mv. Det er målet, at området bliver stort set selvforsynende med strøm, varme, og vand. Dog tilsluttes området til det lokale Karise vandværk.

Spildevandet deles i sort og gråt spildevand. Sort spildevand håndteres på grunden via opsamling i biogasanlæg, hvor der sker en hygiejnisering. Herefter kan det anvendes til gødsning af de dyrkede arealer. Gråt spildevand renses i pilerensningsanlægget.

El og varme skaffes via solceller, en vindmølle, et kraftanlæg drevet af biogas og med et pillefyr drevet af pilleflis fra skov og pilerensningsanlægget. Vindenergi produceres af én mølle med en totalhøjde på op til 50 m.

### Delområde D:

Omfatter den eksisterende firlængede gård med omliggende haver. Gårdens driftsbygninger skal fortsat anvendes til landbrugsdrift.

Stuehuset skal anvendes til fælleshus for boligområdet, med fælles møde/spisesal, kontorer til brug for hjemmearbejdspladser samt gæsteværelser. Herudover er det tanken, at der kan indrettes en mindre gårdbutik og slagteri til brug for egen produktion mv.

### Delområde E:

Udlægges til jordbrugsformål samt til vindmøller. Lokalplanen giver mulighed for én vindmølle med en totalhøjde på op til 50 m.

Vindmøller med en totalhøjde over 25 m skal udlægges i kommuneplanen. I forbindelse med lokalplanen er der derfor udarbejdet et kommuneplantillæg der udlægger en ramme til en vindmølle på op til 50 m.

Jordbrugsarealerne skal drives efter økologiske og bæredygtige principper.

Markdriften skal ske som cirkelbedsdyrkning - et eldrevet, højautomatiseret økologisk dyrkningssystem.

I centrum af hvert bed er der en "docking station", som fikserer en værktøjsarm og forsyner den med el og vand. Armen går fra centrum til cirkelperiferet og har yderst et eldrevet hjul, der driver armen rundt.

På armen monteres redskaber til automatisk jordbearbejdning, plantebehandling og vanding, samt til manuelt arbejde. Med dette system undgås færdsel i bedet, hvorved jorden får højbedskvalitet.

Delområde F - Udlægges til skov og er allerede i dag tilplantet med skov.

Delområde G - Udlægges til et plantebælte og støjvold langs Køgevej.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Grundvandsinteresser

Grundvandskortlægningen for gl. Fakse Kommune er gennemført. Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanen ligger ikke i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Med lokalplanen åbnes mulighed for op til 96 tæt-lav boliger. Boligområdet skal udvikles efter bæredygtigheds principper og det tilhørende landbrug skal drives økologisk.

Spildevandet fra boligerne håndteres lokalt i et biogasanlæg og pilerensningsanlæg. Herudover er der planer om, at etablere et mindre fiskeopdræt i forbindelse med spildevandshåndteringen.

Vand fra tage vil blive genanvendt til toiletskyl, tøjvask, vanding af marker mv. Veje, stier og p-arealer vil som udgangspunkt blive befæstet med grus eller anden permeabel belægning.

Området skal forsynes med drikkevand fra Karise Vandværk.

Lokalplanens realisering vurderes alt i alt ikke at betyde en øget trussel af grundvandet.

### Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013

Lokalplan 200-22 ligger inden for kommuneplanens rammeområde K-B3 for Jørslevlyst. Området er udlagt til åben-lav boliger. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, hvorfor Byrådet har valgt at udarbejde et tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013.

De væsentligste ændringer som følge af tillæg nr. 3 er:

- at afgrænsningen af rammeområde K-B3 Jørslevlyst justeres og øges fra ca. 4 ha til 4,7 ha.

- at område K-B3 udlægges til tæt-lav boliger, mod tidligere åben-lav boliger. Ligeledes øges bebyggelsesprocenten for rammeområdet fra 25 til 35 %.
- der udlægges et nyt rammeområde Å-T13 til tekniske anlæg - pilerensningsanlæg, biogasanlæg, gartneri mv.
- der udlægges et nyt rammeområde Å-BE22 til gård og fælleshus mv.
- Endelig udlægges et nyt rammeområde Å-T12 til én vindmølle på max. 50 m. Dertil suppleres kommuneplanens retningslinje 7.3 om "Store vindmøller" punkt 2 og 3 med retningslinjer om at der inden for vindmølleområde Å-T12 kan opstilles én vindmølle med en totalhøjde på 50 m på baggrund af en lokalplan og VVM screening.

### **Ophævelse af lokalplaner**

Området er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan.

### **Servitutter og vejbyggelinjer**

Langs Køgevej er tinglyst en 20 m vejbyggelinje målt fra vejmidte. Inden for denne må der ikke etableres bebyggelse o.lign. Byggelinjen er pålagt for, at sikre en fremtidig udvidelse af vejen.

### **Områdets zonestatus**

Lokalplanområdet ligger idag i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanens delområde A til byzone. Lokalplanens øvrige delområder forbliver i landzone.

Lokalplanen erstatter ikke de nødvendige landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jævnfør planlovens § 35 stk. 1. Opførelse af vindmøllen og biogasanlægget, der er beskrevet i lokalplanen, kræver derfor også landzonetilladelse.

### **Vurdering af virkning på miljøet (VVM)**

Vindmøller og biogasanlæg er nævnt på bilag 2 i VVM bekendtgørelsen, der fastsætter reglerne for, at vurdere visse større anlægs virkning på miljøet.

Vindmøller: "*Anlæg til udnyttelse af vindkraft til energiproduktion*" er anført på VVM-bekendtgørelsens bilag 2 under punkt 3j. Det er kun større vindmøller og husstandsmøller, som er omfattet af VVM-bekendtgørelsen.

Biogasanlæg: "*Anlæg til bortskaffelse af affald*" og "*Industrialanlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand*" er anført på VVM-bekendtgørelsens bilag 2 henholdsvis under punkt 12b og punkt 3a.

I forbindelse med ansøgning om landzonetilladelse til opstilling af vindmølle(r), samt ansøgning om etablering af et gårdbiogasanlæg, skal anlægget screenes efter VVM-bekendtgørelsens regler.

De anlæg, der er beskrevet i nærværende lokalplan, vil formodentlig ikke udløse VVM-pligt med krav om kommuneplantillæg og VVM-tilladelse.

Øvrige anlæg: I forbindelse med en konkret ansøgning skal det vurderes om det centrale pille-/flisfyrr, pilerensningsanlægget og gårdslagteriet skal VVM-screenes.



## Vindmøller

Lokalplan 200-22 giver mulighed for, at der kan opstilles én vindmølle med en totalhøjde på max. 50 m med en placering vist på kortbilag 2.

Kommuneplan 2013 fastlægger de overordnede retningslinjer for opstilling af store vindmøller. Ifølge planen må der kun planlægges for, opstilles og udskiftes vindmøller med en totalhøjde over 25 m inden for de områder, der er udpeget som vindmølleområder.

Lokalplanens område ligger ikke indenfor et udlagt vindmølleområde. Derfor er der sammen med nærværende lokalplan udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 3, som udlægger et nyt rammeområde Å-T12, for en Vindmølle ved Permatopia.

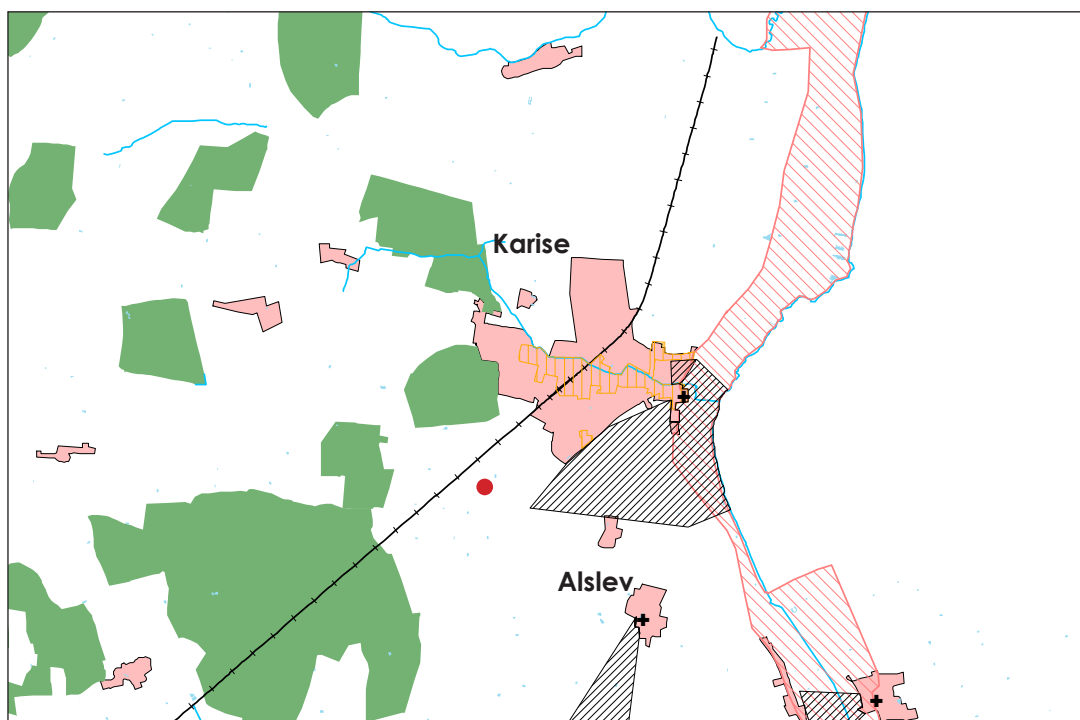
Herudover fastlægger kommuneplantillægget retningslinje for det konkrete vindmølleområde, samt rammebestemmelser der fastlægger møllernes maksimale antal og størrelse.

### Afstand til veje og jernbaner

Ifølge statens vejledning om "Vindmøllers afstande til overordnede veje og jernbaner" skal store vindmøller placeres minimum 1,7x møllens totalhøjde fra overordnede veje og jernbaner. I en zone mellem 1 og 1,7 gange møllens totalhøjde fra overordnede veje og jernbaner kan der ligeledes planlægges for vindmøller såfremt de vurderes ikke at udgøre en sikkerhedsrisiko fx ved havari, nedfald af is fra møllens vinger, distraktion af trafikanter mv.

Det udlagte rammeområde til den nye vindmølle ligger ca. 375 m fra Køgevej, 190 m fra Østbanen og 50 m fra Jørslevvej. Jørslevvej kan næppe betragtes som en overordnet vej. Det vurderes derfor, at det udlagte vindmølleområde overholder de vejledende afstandskrav til vej og jernbane.

### Værdifulde landskaber og kulturmiljøer



Udpegning af værdifulde landskaber og kulturmiljøer i Kommuneplan 2013.

- Rød skravering: Særligt bevaringsværdige landskaber
- Sort skravering: Kirkeomgivelser
- Gul skravering: Kulturmiljø.
- Rød cirkel markerer placering af vindmølle.

Kortet ovenfor viser de landskabs- og kulturmiljøinteresser, der er udpeget i Kommuneplanen. Som det fremgår, er det nye vindmølleområde placeret udenfor områder, der er udpeget som særligt bevaringsværdige landskaber, kulturmiljøer og kirkeomgivelser.

Det vurderes, at møllen ikke vil påvirke særligt værdifulde landskaber og kulturmiljøer.

#### Vindmøllecirkulæret

Nærværende lokalplan er omfattet af cirkulære nr. 9295 af 22. maj 2009 om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller, der bl.a. fastsætter krav til møllernes placering, herunder afstand, støj, reflekser og skyggekast ift. naboer.

Cirkulæret fastsætter, at der ikke må planlægges for opstilling af vindmøller nærmere nabobeboelse end 4 gange møllens totalhøjde. Dette svarer til en afstand på indtil 200 m for den vindmølle, som lokalplanen giver mulighed for at opstille. Som det fremgår af kortbilag 2 kan afstandskravet rigeligt overholdes, da nærmeste nabo ligger ca. 360 m fra vindmøllen.

Den landskabelige påvirkning skal endvidere belyses særligt, hvis den indbyrdes afstand mellem de nye vindmøller og eksisterende eller planlagte vindmøller er mindre end 28 gange totalhøjden. Dette svarer til en afstand på minimum 1,4 km for den vindmølle, som lokalplanen giver mulighed for at opstille. Der er hverken eksisterende eller planlagte møller indenfor denne afstand.

I vejledningen til cirkulæret anbefales det, at ingen nabobeboelser bliver påført mere end 10 timers reelt skyggekast pr. år. Nærmeste naboejendom ligger ca. 360 m sydøst for møllen det vurderes, at ejendommen ikke vil opleve skyggekast.

Både gården Jørslevlyst og de nærmeste boliger i det nye boligområde ligger ca. 300 m fra vindmøllen. Det kan ikke udelukkes, at gården og de nærmeste boliger i boligområde kan opleve skyggekast i ugerne omkring vintersolhverv.

I forbindelse med en ansøgning om opstilling af omhandlende vindmølle skal det dokumenteres om nævnte ejendomme vil opleve mere skyggekast pr. år end vindmøllecirkulæret anbefaler.

#### Støjbekendtgørelsen

I henhold til Bekendtgørelsen om støj fra vindmøller (BEK nr. 1284 af 15/12/2011) må ingen udendørs opholdsarealer indtil 15 meter fra nabobeboelser i det åbne land, udsættes for en støjbelastning på mere end 42 dB ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB ved en vindhastighed på 8 m/s målt i det mest støjbelastede punkt ved udendørs opholdsarealer.

I områder til støjfølsom anvendelse (områder der anvendes til eller i lokalplan eller byplanvedtægt er udlagt til bolig-, institutions-, sommerhus- eller kolonihaveformål eller som rekreative områder), er der i det mest støjbelastede punkt ved udendørs opholdsarealer fastsat en grænseværdi på 39 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s og 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s.

Bekendtgørelsen fastlægger endvidere, at den lavfrekvente støj fra vindmøller indendørs i beboelse i det åbne land eller indendørs i om-

råder til støjfølsom anvendelse ikke må overstige 20 dB ved en vindhastighed på 8 m/s og 6 m/s. Grænseværdierne gælder dog ikke for vindmølle ejerens beboelse.

Disse støjkrav skal overholdes og dokumenteres ved ansøgning om opstilling af vindmøllen.

### **Biogasanlæg**

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et biogasanlæg i lokalplanens delområde B.

Der skelnes typisk mellem fælles biogasanlæg og gårdbiogasanlæg. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer, og evt. rammer, for fælles biogasanlæg men ikke for gårdbiogasanlæg. Det kommende biogasanlæg i Permatopia er at betragte som et gårdbiogasanlæg.

Ifølge projektudvikler er der påregnet et biogasanlæg med en reaktortvolumen på 600-800 m<sup>3</sup> fordelt på 2 reaktorer. Den potentielle produktionskapacitet på anlægget er i størrelsesordenen 500.000 m<sup>3</sup> biogas pr. år.

Anlægget vil adskille sig fra et standard gårdbiogasanlæg ved at Permatopia vil økonomisere med inputmaterialerne efter behovet og justere biogasproduktionen op og ned over året.

Permatopia vil som udgangspunkt være selvforsynende med organisk materiale til biogasanlægget. Der vil ikke blive tilført risikoaffald udefra; kun eget human, animalsk og plante restprodukter. Affaldet vil blive udsat for hygiejniserings, så det afgassede materiale kan anvendes risikofrit som gødning.

Det ekstra materiale der vil blive tilført, er halm eller lignende plante materiale. Det forventes at max. ¼ af anlæggets indput skal tilføres udefra, hvilket svarer til ca. 300 tons halm pr. år. Med 15 tons pr. læs (bigballer) bliver det 20 læs per år – svarende til ca. et læs hver fjortende dag.

De største mængder biogas vil være i overdækningen af biogasreaktorerne og det tilhørende gaslager. Der skal være et relativt stort gaslager i alt. Der regnes med mindst 1000 m<sup>3</sup> lager og max. 2000 m<sup>3</sup>. 2000 m<sup>3</sup> biogas svarer til ca. 2600 kg biogas. Gaslageret vil sjældent være helt fuld.

Ud fra ovenstående beskrivelse fra projektudvikler forventes biogasanlægget, og det tilhørende gaslager, ikke at være omfattet af "Bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed" eller af "Risikobekendtgørelsen. Se også <http://naturstyrelsen.dk/planlaegning/planlaegning-i-det-aabne-land/biogas/faq/>

### **Lov om fremme af vedvarende energi**

Vindmøller, som tilsluttes det offentlige elforsyningsnet efter den 1. januar 2009, vil almindeligvis være omfattet af bestemmelserne i Lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven). Der blev i loven etableret fire ordninger, som har til hensigt at fremme vindkraft.

#### Værditabsordningen

Loven fastsætter, at der inden 4 uger før udløbet af høringsfristen for det offentliggjorte forslag til kommuneplantillæg med tilhørende

VVM-redegørelse skal afholdes et offentligt møde, hvor der redegøres for mølleopstillingens konsekvenser for de omkringliggende faste ejendomme. Af orienteringsmaterialet skal fremgå, hvilke ejendomme der er beliggende i en afstand af op til seks gange højden af de planlagte møller. Ejere, som vurderer, at vindmølleopstillingen påfører deres ejendom et værditab, skal anmelde kravet inden 4 uger efter mødets afholdelse. Ejere af ejendomme, der er beliggende mindre end seks gange højden af den planlagte mølle, skal ikke betale sagsomkostninger for behandling af kravet om værditab på deres ejendom, mens ejere af ejendomme, der er beliggende mere end seks gange højden af den planlagte mølle, skal betale et gebyr på 4.000 kr. pr. ejendom for behandling af kravet. I sager, hvor taksationsmyndigheden tilkendegiver værditabsbetaling, afholdes sagsomkostningerne af opstilleren. Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets størrelse på baggrund af en individuel vurdering medmindre opstilleren af vindmøllerne og ejeren af den pågældende ejendom i fællesskab indgår en aftale om værditabets størrelse. Krav om betaling bortfalder dog, hvis værditabet udgør 1 % eller mindre af ejendommens værdi, ligesom beløbet kan nedsættes eller bortfalde hvis ejeren af den faste ejendom har medvirket til tabet.

#### Køberetsordning

Loven fastsætter også, at inden opstillingen af møllerne påbegyndes, skal der ved annoncering udbydes mindst 20 % af ejerandelene til personer med fast bopæl indenfor en afstand af højst 4,5 km fra opstillingsstedet for møllerne. Hvis ikke alle andele er afhændet til denne personkreds, skal ejerandelene tilbydes til øvrige personer med fast bopæl i den kommune, hvor møllerne opstilles. Fristen for at afgive købstilbud skal mindst være 4 uger fra det tidspunkt, udbuddet annonceres.

#### Grøn ordning

Herudover fastsætter loven blandt andet bestemmelser om en grøn ordning, som giver Byrådet mulighed for at søge om tilskud til anlægsarbejder til styrkelse af landskabelige eller rekreative værdier i kommunen samt til kulturelle og informative aktiviteter i lokale foreninger m.v. med henblik på at fremme accepten af udnyttelsen af vedvarende energikilder i kommunen. Der ydes tilskud med et beløb på 0,4 øre pr. kWh for 22.000 fuldlasttimer pr. vindmølle. For lokalplanens ene vindmølle betyder det, at der vil kunne opnås en ramme på ca. 13.200 kr. ved en 150 kW mølle.

#### Garantiordning

Lokale vindmøllelav eller andre lokale vindmølle initiativgrupper med mindst ti deltagere, kan søge om garanti for lån til finansiering af forundersøgelser for nye vindmølleprojekter. Der kan maksimalt ydes garanti på 500.000 kr. pr. projekt.

## **TEKNISKE FORHOLD**

### **Generelt om forsyning**

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

Det er i området muligt at opstille el-transformere til områdets forsyning. De skal i det ydre fremstå, så de falder godt ind i omgivelserne og ikke dominerer stedet.

### **Varmeforsyning**

Boligbebyggelsen skal forsynes med varme fra et lokalt centralt træpille/flisfy.

Afhængig af anlæggets effekt skal det VVM-screenes og miljøgodkendes inden opsætning.

### **Kloak og regnvand**

Området er ikke beskrevet i spildevandsplanen. Nærværende lokalplan lægger op til at spildevand på ejendommen håndteres på egne grund.

Ifølge lokalplanen skal sort spildevand ledes til biogasanlæg, hvor der vil ske en hygiejniserings og restproduktet vil blive anvendt til gødskning af områdets marker.

Gråt spildevand vil blive ledt til et lokalt pilerensningsanlæg. Endelig vil tagvand blive opsamlet og anvendt til toiletskyl, tøjvask og markvanding.

Overfladevand skal nedsives på egen grund. Veje og p-arealer skal udføres med permeabel belægning – grus, permeable belægningssten mv.

Etablering af et gårdbiogasanlæg kræver landzonetilladelse, ligesom anlægget skal VVM-screenes. Etablering af et pilerensningsanlæg skal godkendes jf. spildevandsbekendtgørelsen

### **Vand**

Boligområdet skal forsynes med drikkevand fra Karise Vandværk.

### **Trafik**

Adgang til boligområde skal se via en ny overkørsel fra Græsvej. Adgang til gården Jørslevlyst skal enten ske via Køgevej som i dag, eller via den nye overkørsel fra Græsvej.

### **ARKÆOLOGISKE INTERESSER**

Ifølge Kulturstyrelsens kort er der ikke registreret arkæologiske fund eller fortidsminder inden for lokalplanens område.

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder kan der findes fortidsminder, som er beskyttet i henhold til museumsloven. For at mindske risikoen for en – for alle parter uhensigtsmæssig – midlertidig standsning af et igangværende jordarbejde, skal der forinden nye arbejder påbegyndes tages kontakt til Museum Sydøstdanmark med henblik på en vurdering af, om der bør foretages arkæologiske prøveundersøgelser på de berørte arealer, jf. Museumsloven §§25-24.

Regler og vejledning på området kan findes på Kulturstyrelsens hjemmeside: [www.kulturstyrelsen.dk](http://www.kulturstyrelsen.dk)

Hvis der under anlægsarbejder afdækkes fortidsminder, forudsætter det videre arbejde, at der indhentes tilladelse fra Museum Sydøstdanmark.

Henvendelse skal ske til [museerne@museerne.dk](mailto:museerne@museerne.dk) eller tlf. 7070 1236.

## MILJØFORHOLD

### Støj

Støj fra virksomheder: Eksisterende og kommende aktiviteter inden for lokalplanens område skal overholde gældende støjgrænser fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Dele af lokalplanområdet udlægges til tæt-lav boliger. Dette område skal ifølge Miljøstyrelsens vejledning i støjmessig henseende kategoriseres under områdetype 5 – dvs. "Boligområde for åben og lav boligbebyggelse".

Eksempler på støjende aktiviteter indenfor lokalplanens område er: Vindmøllen, biogasanlægget, varmeanlægget, diverse maskiner og transportere i forbindelse med jordbruget mv.

	Mandag-fredag kl. 7 - 18 Lørdag kl. 7 - 14	Mandag-fredag kl. 18 - 22 Lørdag kl. 14 - 22 Søn- / helligdag kl. 7 - 22	Alle dage kl. 22 - 7	Spidsværdi (støjen må ikke overstige denne værdi) kl. 22 - 7
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)	
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)	
3. Områder for blandet bolig og erhvervsbebyggelse, centerområde	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)
4. Etageboligområder	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)

Kilde: Vejledning nr. 5/1984 om "Støj fra eksterne virksomheder."

Støj fra veje: Ifølge Miljøstyrelsens Vejledning om støj fra veje, skal der ved ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse - f.eks. boliger - afværges gener fra biltrafik som støjkilde.

Det skal tilstræbes, at udendørs opholdsareal i umiddelbar tilknytning til boliger ikke har et støjniveau over 58 dB. Det samme gælder for stier ved boligerne. Boligfacader skal udformes, så der i sove- og opholdsrum ikke er et trafikstøjniveau over 46dB.

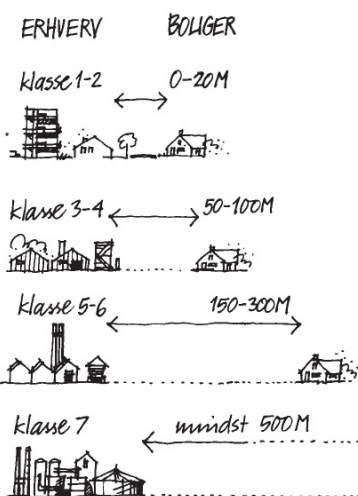
I følge kommuneplanens afsnit 7.9 Støj, påfører trafikken på Køgevej omgivelserne væsentlige støjgener. Kommuneplanen anbefaler, at boliger placeres minimum 75 m fra gennemfartsveje.

Kommuneplanens anbefalinger bygger på, at den maksimale hastighed på gennemfartsveje er 80 km/t. På strækningen ud for lokalplanområdet er hastigheden nedsat til 60 km/t og dermed burde støjbelastningen være mindre.

Som det fremgår af lokalplanens kortbilag 3 er mindsteafstanden mellem bolig og vejskel ca. 30 m, hvilket er mindre end kommuneplanens anbefalinger.

Ved projektering af ny bebyggelse, inden for lokalplanens område, skal der overfor Kommunen redegøres for, hvordan trafikstøj afværges for støjfølsomme funktioner.

*Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.*



Støj og vibrationer fra Jernbaner: Ifølge Miljøstyrelsens Vejledning fra 1997, skal der ved ny bebyggelse til følsom anvendelse - f.eks. boliger - afværges mod gener fra jernbaner som støj og vibrationer.

Ifølge vejledningen bør minimumsafstanden mellem Hårlev – Faxe Ladeplads banen og nærmeste bolig være 25 m.

Som det fremgår af lokalplanens kortbilag 3 placeres boligerne mere end 150 m fra jernbanen. Dermed er de vejledende afstandskrav rigeligt opfyldte.

### **Naturbeskyttelse**

Fredsskov og skovbyggelinjer: Området afgrænses mod nord og vest af en ny plantet skov på 12 ha. Skoven er udpeget som fredsskov. Da skoven er privat ejet og under 20 ha, kaster den ikke en skovbyggelinje.

§3 Sø: I den sydvestlige del af lokalplanområdet ligger en sø der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Naturbeskyttelsesloven udpeger i §3 visse naturtyper (enge, søer, vandhuller, moser, overdrev, strandenge og heder) til beskyttede områder, hvor tilstanden ikke må ændres uden en dispensation fra Faxe Byråd. Dette sker for at sikre dyre- og plantelivet.

Søen ligger inden for delområde IV der, som idag, er udlagt til jordbrugsformål kortbilag 1. Området skal dyrkes i cirkelbede efter økologiske principper. Søen vil ikke blive påvirket i forhold dens nuværende tilstand.

### **Jordforurening**

Ifølge Region Sjællands kort er der ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanens område.

Flytning af jord skal anmeldes til kommunen i henhold til Faxe Kommunes gældende regulativ for jordflytning.

Kortlægning af jordforurening er en dynamisk proces og kan ændres med ny viden. Interesserede kan finde seneste viden om jordforurening på <http://webkort.regionsjaelland.dk>.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og Faxe Kommune skal kontaktes. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde.

## MILJØSCREENING

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er der i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" gennemført en screening, der vurderer lokalplanens indvirkning på miljøet.

Screeningen har vist, at lokalplanen ikke vil betyde en væsentlig miljømæssig påvirkning af området eller det omgivende miljø, fordi:

- Området ikke har særlige drikkevandsinteresser og ikke ligger i et nitratfølsomt invindingsområde.
- Biogasanlæg, pilerensningsanlæg, centralt træpillefyr mv. opføres/ anlægges minimum 200 m fra bebyggelser udenfor lokalplanområdet og minimum 130 m fra bebyggelser indenfor lokalplanområdet. Nævnte anlæg skal overholde gældende miljølovgivning fx ifht. lugtgener.
- En max. 50 m høj vindmølle placeres minimum 350 m fra nærmeste nabo udenfor lokalplanområdet og minimum 300 m fra boliger indenfor lokalplanområdet. Møllen placeres ikke i eller i nærheden af særligt værdifulde landskaber eller kulturmiljøer.
- I forbindelse med projektering af overkørsel til Græsvej skal det vurderes, om der skal udføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på Græsvej ifht. at sikre bløde trafikanter.
- Boligområdet skal opføres som lavenergibyggeri, i bæredygtige materialer og såvidt muligt være selvforsynende mht. energi, håndtering af spildevand mv. Alt ialt vil boligerne betyde en meget ringe belastning af lokalområdet. Omvendt vil de nye boliger bidrage positivt til bylivet i Karise.
- Det tilknyttede landbrug kan betragtes som fortsat uændret anvendelse, men skal iøvrigt overholde gældende lovgivning ifht. genevirkning mv.
- Boligområdet vil medføre øget trafik på Græsvej, dog ikke mere end hvad man må forvente i et byudviklingsområde. Eventuelle sikkerhedsproblemer kan håndteres ved skiltning eller andre fysiske foranstaltninger fx markeret cykelsti eller hævet flade.

På dette grundlag har Byrådet vurderet, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering i forbindelse med lokalplan 200-22 og tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013.

Miljøscreeningen kan revideres ved henvendelse til Faxe Kommune Center for Erhverv og Udvikling.



## LOKALPLANBESTEMMELSER

### Lokalplan 200-22

### Permatopia i Karise

### Faxe Kommune

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af den 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område:

#### 1.00 Lokalplanens formål

- 1.01 Det er lokalplanens formål at sikre:
- at der udlægges arealer til boligformål, til fælles fri og opholdsarealer, til tekniske anlæg samt til jordbrugsformål.
  - at der skabes et attraktivt og selv bærende boligområde.
  - at boligbebyggelsen etableres i otte boligklynger og at den enkelte boligklynge fremstår som en arkitektonisk helhed.
  - sammenhængende fælles opholdsarealer af høj kvalitet
  - at boligområdet vejbetjenes via en ny overkørsel fra Græsvej.
  - at der skabes stiforbindelse mellem de otte boligklynger, den tilknyttede gård og Græsvej.
  - at der kan opstilles en op til 50 m høj vindmølles til områdets el forsyning.
  - at der kan anlægges et biogasanlæg med henblik på lokal håndtering af spildevand og organisk affald, samt for områdets forsyning med el, varme og gas.
  - at der kan etableres et pilerensningsanlæg til lokal håndtering af spildevand.

#### 2.00 Område og zonestatus

- 2.01 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne 1a, 5c og 6c alle af Jørselv by, Karise samt alle matrikler, som efter den 21. oktober 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.02 Lokalplanensområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E, F og G som vist på kortbilag 1.
- 2.03 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Delområde A overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse. Lokalplanens øvrige delområder forbliver i landzone.
- 2.04 Lokalplanen giver ikke bonusvirkning til anlæg i delområde B, C, D, E, F og G hvorfor der ved byggeri, udstykning samt ved ændret brug af areal og bygninger skal søges landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 i hvert enkelt tilfælde.

#### 3.00 Områdets opdeling og anvendelse

- 3.01 Lokalplanområdet er opdelt i syv delområder jf. kortbilag 1.
- 3.02 **Delområde A** udlægges til boligformål og fællesarealer, jf. kortbilag 2
- 3.03 Storparcel 1 - 8 må kun anvendes til boligformål.  
Storparacel 1 - 8 må kun bebygges med tæt-lav boliger i form af sammenbyggede enfamiliehuse. Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 3.04 Storparcel 9 må kun anvendes til fællesareal, til etablering af fælleshuse/orangerier, samt til carporte og affalds-/miljøstationer.
- 3.05 Det er en forudsætning, at bygninger placeres og udformes således, at trafikstøj reduceres til under 30 dB(A) i opholdsrum, og at udendørs opholdsarealer indrettes således at trafikstøj ikke overstiger 55 dB(A).

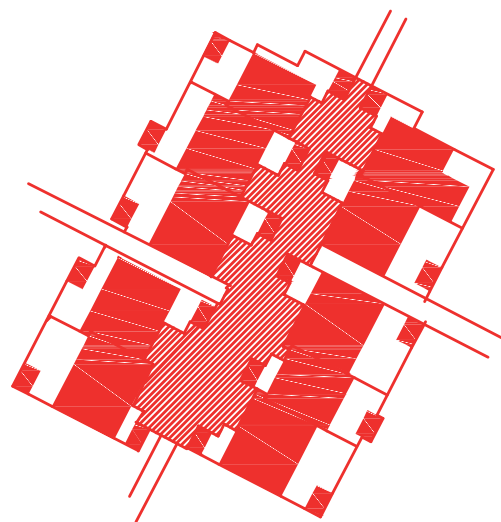
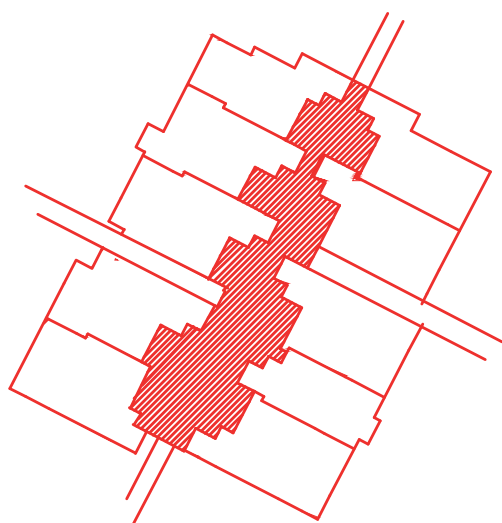
Støjkravenes opfyldelse skal dokumenteres i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

- 3.06 Byrådet kan tillade, at der på boligejendommene på storparcel 1 - 8 drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (fx ved skiltning el.lign.).
  - at virksomheden er i Miljøklasse 1 (f.eks. liberale erhverv, kontor, let service) og ikke medfører gener for omgivelserne.
  - at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkering.
  - at virksomheden ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.
  - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- 3.07 **Delområde B** udlægges til tekniske anlæg - biogasanlæg, dambrug, drivhus mv.
- 3.08 **Delområde C** udlægges til tekniske anlæg - rensningsanlæg, pilerensningsanlæg el.lign.
- 3.09 **Delområde D** udlægges til blandet bolig og erhverv, jordbrug, drift- og avlsbygninger, fælleshus til kontorfællesskaber og gæsteværelser, centralt flisfyr, gårdbutik, cafe, gårds slagteri, kursus virksomhed o.lign. Der tillades virksomhed i Miljøklasse 1-3.
- 3.10 **Delområde E** udlægges til jordbrug, anlæg i forbindelse med cirkelbede samt én vindmølle med tilhørende arbejdsareal og tekniske installationer.
- 3.11 **Delområde F** udlægges til skov.
- 3.12 **Delområde G** udlægges til plantebælte, støjvold o.lign. langs Køgevej og Græsvej.
- 3.13 I alle delområder kan der opføres tekniske bygninger der er nødvendige for områdets forsyning.
- KOMMENTAR: Miljøklasser er anført på baggrund af kommuneplanrammerne og Miljøministeriets miljøklassificering i "Håndbog om miljø og planlægning".

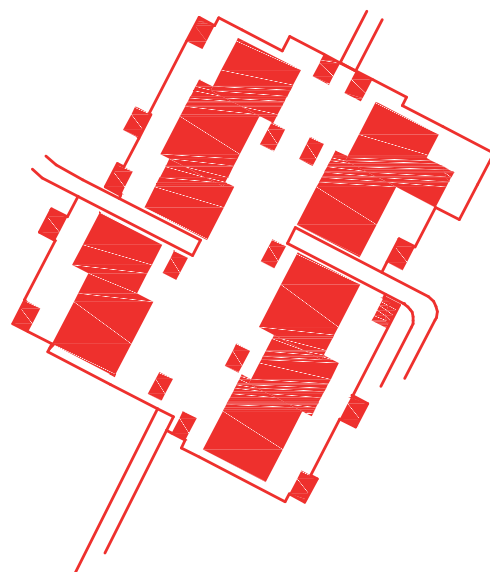
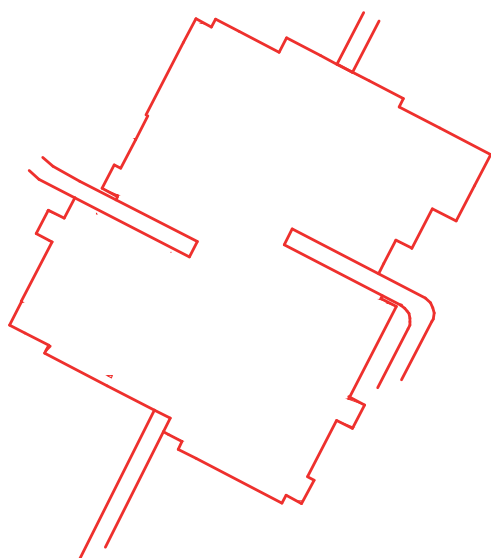
#### 4.00 Udstykning

- 4.01 Delområde A udlægges i storparcellerne 1 - 9 efter princippet vist på kortbilag 2. Udstykning inden for storparcel 1 - 8 skal ske efter bestemmelserne i §4.02 - 4.03
- 4.02 Udstykning af storparcellerne 1 - 8 skal ske i overensstemmelse med de principper, der er vist på principskitse 1 og 2, se skitser til venstre. Udstykning til tæt-lav boliger skal således ske enten som en samlet matrikel eller som individuelle matrikler.
- 4.03 Ved Udstykning som individuelle matrikler jf. principskitse 1, skal grundstørrelsen være mindst 100 m<sup>2</sup> og grundbredden må ikke være mindre end 6,5 m.
- Det/de fælles gårdarealer skal udstykkes som en selvstændig ejendom der ejes og driftes enten af grundejerne på den enkeltte storparcel eller af grundejerforeningen.
- 4.04 Storparcel 9 omfatter veje, stier, samt parkerings- og opholdsarealer i delområde A. Storparcel 9 skal udstykkes som fællesejendom for grundejerforeningen.

-  Bygning
-  Fællesgårdareal
-  Nye matrikler



**Principskitse 1,** *Storparcel udstykkes som individuelle matrikler. Stier og fællesgårdrum udstykkes som del af fællesarealet - storparcel 9*



**Principskitse 2,** *Storparcel udstykkes som én stor matrikel hvor boliger, stier og fællesgårdrum mv. ejes af en ejerforening*

Jf. §4.03 kan de fællesgårdarealer jf. kortbilag 2 også udstykkes som fællesejendom for grundejerforeningen.

- 4.05 Delområde B, C, D, E, F og G må udstykkes så den/de nye matrikler følger delområdets afgrænsning.

Delområde B, C, D, E, F og G må ikke udstykkes til beboelse.

- 4.06 I delområde E må byggefelt v1 udstykkes til én vindmølle. Parcellen må højst udstykkes med et areal svarende til vindmøllens vingediameter + 5 meter.
- 4.07 Undtaget fra ovenstående bestemmelser er mindre udstykninger beregnet til tekniske bygninger, der er nødvendige for områdets forsyning, jf. §3.13.

## 5.00 Vej-, sti- og parkeringsforhold

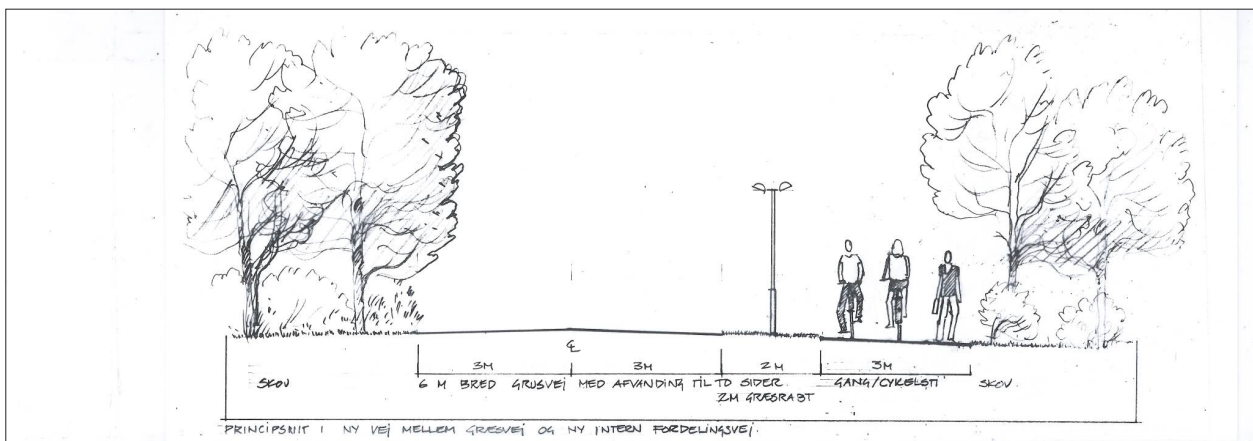
- 5.01 I delområde A skal der udlægges areal til nye veje og stier som vist på kortbilag 2.

### Veje

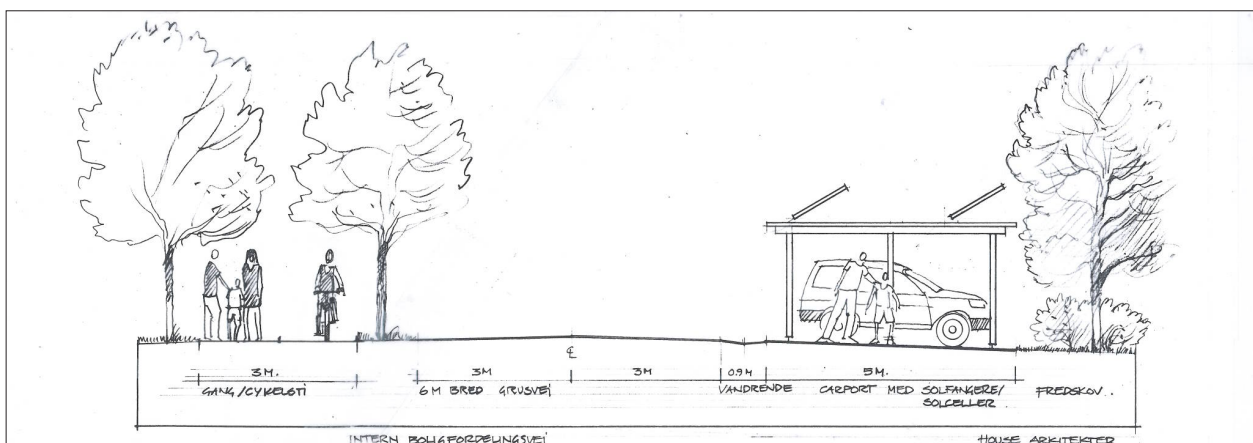
- 5.02 Adgangsvejen R - S skal udlægges med et tværprofil som vist på principskitse 3.

Adgangsvejen skal udlægges i en bredde af minimum 11 m, hvoraf der skal anlægges mindst 6 m som kørebane. I den østlige vejside skal der sikres plads til en skillerabat på mindst 2 m og en fællesti på mindst 3 m.

- 5.03 Fordelingsvejen T - U skal udlægges med et tværprofil som vist på principskitse 4.



Principskitse 3, vejprofil i delområde A for adgangsvejen R - S



Principskitse 4, vejprofil i delområde A for fordelingsvejen T - U

Fordelingsvejen skal udlægges i en bredde af minimum 11,8 m, hvoraf der skal anlægges mindst 6 m som kørebane. I den nordlige vejside skal der sikres plads til en vandreende på 0,8 - 1 m. I sydlige vejside skal der sikres plads til en skillerabat på mindst 2 m og en fællesti på mindst 3 m. Skillerabatten skal beplantes med alletræer, jf. § 9?

Af hensyn til renovationsvogne mv. skal fordelingsvejen T - U indrettes med vendepladser, efter vejlovensregler, ved vejens afslutning mod nord og syd som vist på kortbilag 3.

- 5.04 Ved vejtilslutning skal hjørnene af de tilstødende ejendomme afskæres jf. vejlovens regler herom.
- 5.05 Ved overkørsler til Græsvvej og Køgevej skal der sikres oversigtsarealer jf. vejlovensregler herom. I oversigtsarealerne må der ikke etableres beplantning, bebyggelse, skilte mv. som får en større højde end 0,8 m
- 5.06 Kørebaner, hævede flader mv. skal anlægges i belægningssten, græsarmering, grus eller en kombination af en eller flere af nævnte belægningsarter.
- 5.07 Udover ovennævnte veje, må der anlægges adgangs- og tilkørslesmulighed for redningskøretøjer i alle delområder jf. bygningsreglementets regler herom. Disse veje skal anlægges i græsarmering.
- 5.08 For at sikre tilgængelighed for alle skal der ske reduktion af kantstenshøjder eller niveauforskelle hvor sti krydser vej.

#### Stier og fællesgårdrum

- 5.09 I delområde A skal der udlægges areal til nye stier og fællesgårde med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.10 Stier skal anlægges med følgende udlæg og belægning:
- Hovedsti c-c skal udlægges som fællessti i en bredde af minimum 3 m jf. principskitse 3 og 4.
  - Stier mellem boliggrupper d-d skal udlægges i en bredde af minimum 1.2 m.
  - Sti langs jernbane e - e skal udlægges i en bredde af minimum 1.8 m
- 5.11 Stier skal anlægges i belægningssten, græsarmering, grus eller en kombination af en eller flere af nævnte belægningsarter.
- Stien e -e kan også anlægges og vedligeholdes som en trampesti.
- 5.12 Fællesgårdrum i de 8 boliggrupper skal udlægges efter princippet vist på kortbilag 2. De fælles gårdrum skal anlægges i belægningssten (herunder permeable belægningssten).

#### Parkering

- 5.13 Der skal sikres et tilstrækkeligt antal p-pladser for de daglige/almindelige funktioner indenfor hvert af lokalplanens delområder. Kommunen afgør i den enkelte byggesag, hvor mange pladser der som minimum skal være til rådighed/ anlagt.
- 5.14 Parkering indenfor delområde A må kun finde sted på pladser langs fordelingsvejen T - U.
- 5.15 I delområde A skal der udlægges areal til fællesparkering med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 2 og 3 og principskitse 4.

Der skal etableres parkeringspladser svarende til minimum 1½ p-plads pr. tæt-lav bolig på det fælles parkeringsareal.

P-pladser på det fælles parkeringsareal må overdækkes med carport jf. §7.08.

- 5.16 P-arealer skal anlægges i belægningssten, græsarmering, grus eller en kombination af en eller flere af nævnte belægninger

## **6.00 Ledningsanlæg og belysning**

- 6.01 Alle forsyningsledninger til el, vand, spildevand mv. inden for lokalplanområdet skal fremføres i jord.
- 6.02 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes områdets fælles varmforsyning.
- 6.03 Ny bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes områdets fælles spildevandsanlæg.
- 6.04 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning,
- 6.05 Overfladevand fra tage, veje, pladser og andre befæstede anlæg skal som udgangspunkt afledes indenfor lokalplanens område fx ved opsamling til toiletskyl, markvanding mv. eller nedsivning på egen grund.
- 6.07 Vejene R - S og T - U, stien c - c, de fælles gårdrum samt p-arealer i delområde A skal indrettes med vej- eller stibelysning.
- 6.08 Vej og stibelysning indenfor lokalplanens område skal udføres som klasse E2 anlæg og i overensstemmelse med Faxe Kommunes belysningspolitik.

## **7.00 Bebyggelsens placering og udformning**

### **Delområde A**

- 7.01 Den samlede bebyggelsesprocent for delområde A må ikke overstige 35%.

#### Storparcel 1 - 8

- 7.02 Ved udstykning i individuelle parceller jf. principskitse 1 må bebyggelsesprocenten for på den enkelte parcel ikke overstige 85%.
- 7.03 Ved udstykning som en stor matrikel jf. principskitse 2 må bebyggelsesprocenten på storparcel ikke overstige 75%.
- 7.04 Ny bebyggelse (både beboelse og småbygninger) i storparcel 1 - 8 skal placeres indenfor de udstykkede grunde jf §4.01
- Beboelsesbygninger skal placeres efter princip vist på kortbilag 2, 3 og principskitse 1 og 2. Der må opføres op til 12 tæt-lav boliger inden for hver storparcel.
- 7.05 Bebyggelse, både beboelse og småbygninger, indenfor hver storparcel skal fremstå ensartet. Bebyggelsen skal udføres som samme hustype, med samme tagform og taghældning.
- 7.06 Bebyggelse må opføres i skel mod nabo.
- 7.07 Beboelsesbygninger må opføres i indtil 2 etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 m.

#### Storparcel 9

- 7.08 Indenfor storparcel 9 må der opføres op til 8 fælleshuse, orangerier el.lign. Dvs. et fælleshus/ orangeri pr. storparcel.
- Husene må opføres i op til 2 etage og med en højde på max. 8,5 m.



Visualisering af mulig bebyggelse - indretning og snit af bolig på 81 m<sup>2</sup>



Visualisering af mulig bebyggelse - indretning og snit af bolig på 107 m<sup>2</sup>

Hvert fælleshus/orangeri må opføres med et etageareal på max. 200 m<sup>2</sup>.

7.09 Inden for storparcel 9 må der opføres fællescarporte med indbygget udhus/affaldsstation på det fælles parkeringsareal.

Carportene skal fremstå ensartede, med samme højde, tagform, hældning mv. efter princip som angivet i principskitse 4.

Carporte skal placeres og bygges efter en samlet plan godkendt af grundejerforeningen.

7.10 Der må ikke etableres bebyggelse i storparcel 9 udover de bygninger der er muliggjort i §7.09 og §7.10.

### Delområde B

7.10 I delområde må der opføres følgende:

- Et væksthuse på op til 2000 m<sup>2</sup>, og en bygningshøjde på max 10 m og en facadehøjde på max 7,5 m.
- Et Biogasanlæg på op til 250 m<sup>2</sup>, og en bygningshøjde på max 12 m.
- Tanke til oplag af biogas på op til 2000 m<sup>3</sup> og en bygningshøjde på max 14 m.



Illustration 1, Dome over dambrug, gartneri samt biogasanlæg overdækket med solceller set fra Køgevej

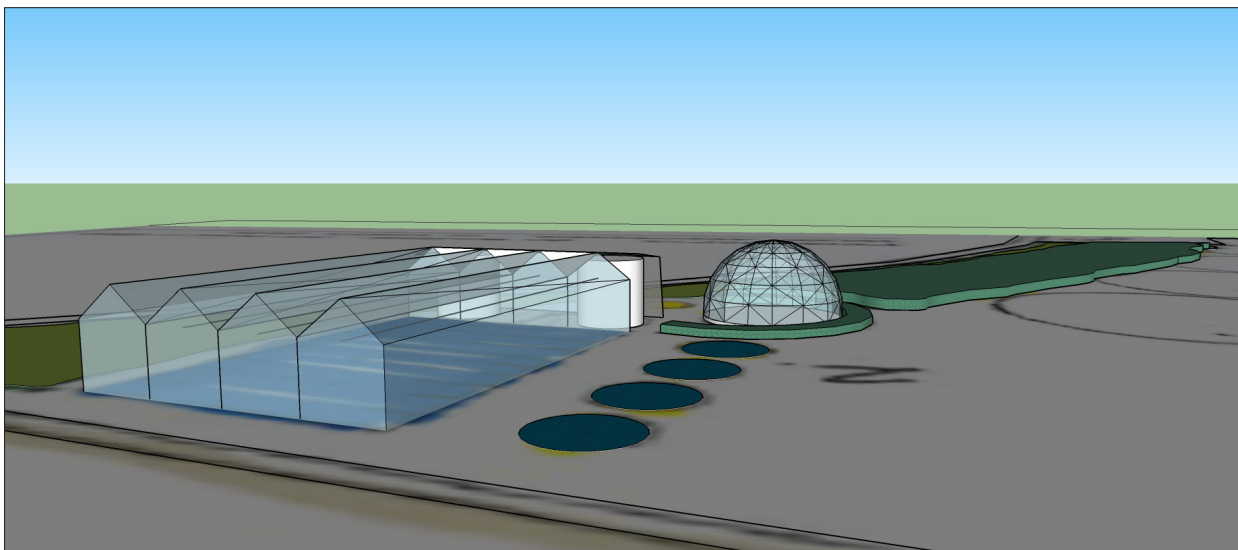


Illustration 2, Som ovenstående, samt åbne bassiner set fra adgangsvejen til gården Jørslevlyst



- Et solcelle/solfangeranlæg som overdækning af biogasanlæg og biogaslager med en max højde på 14 m.
- En dome over dambruget udført som halvkugle med max højde på 14 m.

### Delområde C, D, E, F og G

7.11 I delområde E må der opstilles én vindmølle i byggefelt v1. Vindmøllens totalhøjde må ikke overstige 50 m, målt fra fundament til vingespids.

Overkanten af vindmøllens fundament må højst være 0,5 m over terræn.

Transformere skal være indbygget i nacellen (møllehatten) eller i tårnet. Der kan dog opføres én teknikbygning. Teknikbygningen skal placeres i umiddelbar nærhed af møllen og må have et grundareal på max. 20 m<sup>2</sup> og en højde på max. 4 m.

KOMMENTAR: Generet reguleres byggeri og anlæg i delområde C, D, E, F og G efter plan og landbrugslovgivningen. Eksempelvis kræver nævnte vindmølle og gårdbiogasanlæg kræver landzonetilladelse jf. planlovens §35, ligesom de begge skal VVM screenes da de er nævnt på bilag 2 i VVM bekendtgørelsen.

## 8.00 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Delområde A

#### Storparcel 1 - 8

- 8.01 Ved tæt lav bebyggelse skal tage, facader, vinduer, døre, småbygninger mv. inden for den enkelte storparcel fremstå i ensartede farver og materialer.
- 8.02 Facader og gavle skal fremstå i overfladebehandlet træ, filtset, pudset eller i glas.  
Op til 10% af den enkelte gavl eller facade må udføres i andre materialer.
- 8.03 Facade farver fastlægges til dæmpede jordfarver fra jordfarveskalaen samt hvid, grå og sort.  
Facader, vinduer og døre mv. skal fremstå med samme farveholdning inden for den enkelte storparcel jf. §8.01.
- 8.04 Anlæg til indvinding af solenergi må integreres i tage og facader. Der må kun anvendes paneler med lav refleksion.



Visualisering af mulig bebyggelse.

- 8.05 Tage skal udføres med ensidig taghældning. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 15° og 30°. Dele af bygningerne må udføres med "flade tage" med mulighed for tagterrasser eller taghaver.
- 8.06 Tage skal udføres uden udhæng, udover bredden på en tagrende
- 8.07 Tage med ensidig taghældning skal udføres som ståltage og fremstå i farven sort NCS S9000-N.  
"Flade tage" skal beklædes med sort tagpap.  
Tagmaterialer må ikke være reflekterende.
- 8.08 Småbygningner inden for storparcel 1 - 8 skal udføres med samme taghældning samt i samme materialer og farver som beboelsesbygningen (se §8.01 - 8.07).

#### Storparcel 9

- 8.09 Tage, facader mv. på carporte og affaldsstationer i storparcel 9 skal fremstå i ensartede i farver og materialer.  
Carporte og affaldsstationer skal udføres i træ. Bygningsdele og beklædning i træ skal fremstå i farven sort NCS S9000-N.  
Tage skal udføres uden synlig taghældning og beklædes med sort tagpap.  
Der må opsættes anlæg til indvinding af solenergi på tage og facader. Anlæg på tage må skrånstilles op til 45°. Der må kun anvendes paneler med lav refleksion.
- 8.10 Ved opførelse af fælleshuse skal facader og tage udføres samme materialer og farver som beskrevet i §8.02 - 8.07.  
Tage må udføres med en anden tagform end beskrevet i §8.05 og §8.06 og kan fremstå helt eller delvist i glas.  
Anlæg til indvinding af solenergi må integreres i tage og facader, eller opstilles på tage. Der må kun anvendes paneler med lav refleksion.

#### **Delområde E**

- 8.08 Vindmøllen i byggefelt v1 skal have koniske rørtårne og møllerne skal have 3 vinger.  
Vindmøllens tårn, nacelle og rotor skal fremstå i en lys grå farve, og farven må ikke være mørkere end RAL 7035.  
Vingerne skal være antirefleksbehandlede, svarende til et maksimalt glanstal på 30.  
Vindmøllen kan afmærkes af hensyn til lufttrafikken efter krav fra Trafikstyrelsen i henhold til de til enhver tid gældende regler herfor.  
Anden permanent belysning af møllen med tilhørende anlæg er ikke tilladt.  
Der kan, i det omfang det er muligt, opsættes telekommunikationsantenner på mølletårnet. Der må ikke opsættes parabolantener  
Teknikbygningen skal fremtræde i dæmpede jordfarver inden for nuancerne grøn, brun, sort eller grå. Bygningen må ikke belyses.  
Der må ikke opsættes reklameskilte. Mølleproducentens firmalogo må placeres på møllens kabine.

## 9.00 Ubebyggede arealer

### Delområde A

- 9.01 Hegn i naboskel samt mod vej og sti skal udføres ensartet indenfor den enkelte storparcel mht. stil farver og materialer. Der må kun etableres hegn af træ eller levende beplantning.
- 9.02 Beplantning på storparcel 9 skal som minimum udføres i overensstemmelse med følgende bestemmelser:
- Allé træer langs fordelingsvejen T - U skal bestå af én enkelt træærker i skillerabatten mellem hovedstien c -c og fordelingsvejen T - U i princippet som vist på kortbilag 2 og principskitse 4.
- Afstanden mellem træerne i længderetningen må ikke overstige 10 m. Afstanden måles fra midten af stammerne.
- Fællesarealerne skal anlægges i græs med spredte grupper af træer og buske, ligesom der med fordel kan plantes frugttræer og bærbuske,
- 9.03 Langtids- og natparkering af lastbiler med en totalvægt over 3.500 kg, samt udendørs oplag af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, hestetrailere, kølbåde o.lign. er ikke tilladt indenfor delområde A.

### Delområde E

- 9.04 Der må ikke foretages ændringer af den på kortbilag 1 udpegede sø uden byrådets tilladelse.

### Delområde G

- 9.05 Inden for delområde G skal der etableres et minimum 1 m bredt plantebælte langs Køgevej og græsvej. Plantebæltet skal bestå af egens typiske træer og buske af løvfældende arter.
- 9.06 Inden for delområde G må der etablere en op til 2½ m høj støjvold langs Køgevej, under respekt for den tinglyste vejbyggelinje.

### Delområde A og G

- 9.07 Inden for delområde A eller G må der etableres én bakke/kælkebakke med en udbredelse på op til 250 m<sup>2</sup>. Højden på bakken må ikke overstige 6 m på det højeste punkt.

## 10.00 Terrænforhold

- 10.01 I forbindelse med byggemodning af området kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af veje, p-pladser og boliggrupper. Efter byggemodningen af området må der ikke foretages terrænregulering på de enkelte grunde nærmere naboskel end 1 meter og på mere end +/- 0,5 m i forhold til terræn.
- 10.02 Udover de i §9.07 og §9.08 nævnte jordvolde må der ikke etableres permanente jordoplag indenfor lokalplanens område.

## 11.00 Grundejerforening

- 11.01 Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet
- 11.02 Grundejerforeningen skal oprettes når 25% af boligerne i delområde A er taget i brug.

- 11.03 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet
- 11.04 Grundejerforeningen skal varetage grundejernes fælles opgaver, som anlæg, drift og vedligeholdelse af de udlagte fællesarealer, private fællesveje og stier indenfor lokalplanens område.
- 11.05 Der skal oprettes et spildevandslaug, som skal stå for områdets spildevandsanlægs oprettelse og drift (pilerensningsanlæg, biogasanlæg mv.).
- Vedtægterne for spildevandslauget skal foreligge inden forslag til tillæg til spildevandsplanen fremlægges offentligt. Vedtægterne skal tinglyses ejendommen.
- 11.05 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne, herunder veje, stier, friarealer mv. jf. §4.

### **12.00 Forudsætninger for ibrugtagning**

- 12.01 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til kloak med et aflledningssystem, hvor spildevand ledes til et godkendt spildevandsrensingsanlæg jf. §6.
- 12.02 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til områdets kollektive el- og varmforsyning, jf. §6.
- 12.03 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før adgangsveje, fordelingsveje, vendepladser, fællestier, boligstier og parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med § 5.
- 12.04 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et beplantningsbælte i delområde G i overensstemmelse med § 9
- 12.05 Ny bebyggelse i storparcel 1 og 2 må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

### **13.00 Servitutter**

- 13.01 Tilstandsservitutter der er uforenelige med denne lokalplan fortrænges af planens bestemmelser

## **Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger**

I perioden fra lokalplanforslagets er offentliggjort og indtil byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan forgrube indholdet af den endelige plan. Der gælder i henhold til planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der i henhold til planlovens § 17, stk. 2 under visse forudsætninger opnås tilladelse til bebyggelse eller udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om påbegyndelse af et større byggearbejde m.v.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter forslaget offentliggørelse.

### Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtages af Faxe Byråd, forslag til lokalplan nr. 200-22, for Permatopia i Karise, til offentlig høring.

Faxe Byråd, den 11. december 2014



Knud Erik Hansen  
Borgmester



Kirsten Jacobsen  
Direktør



