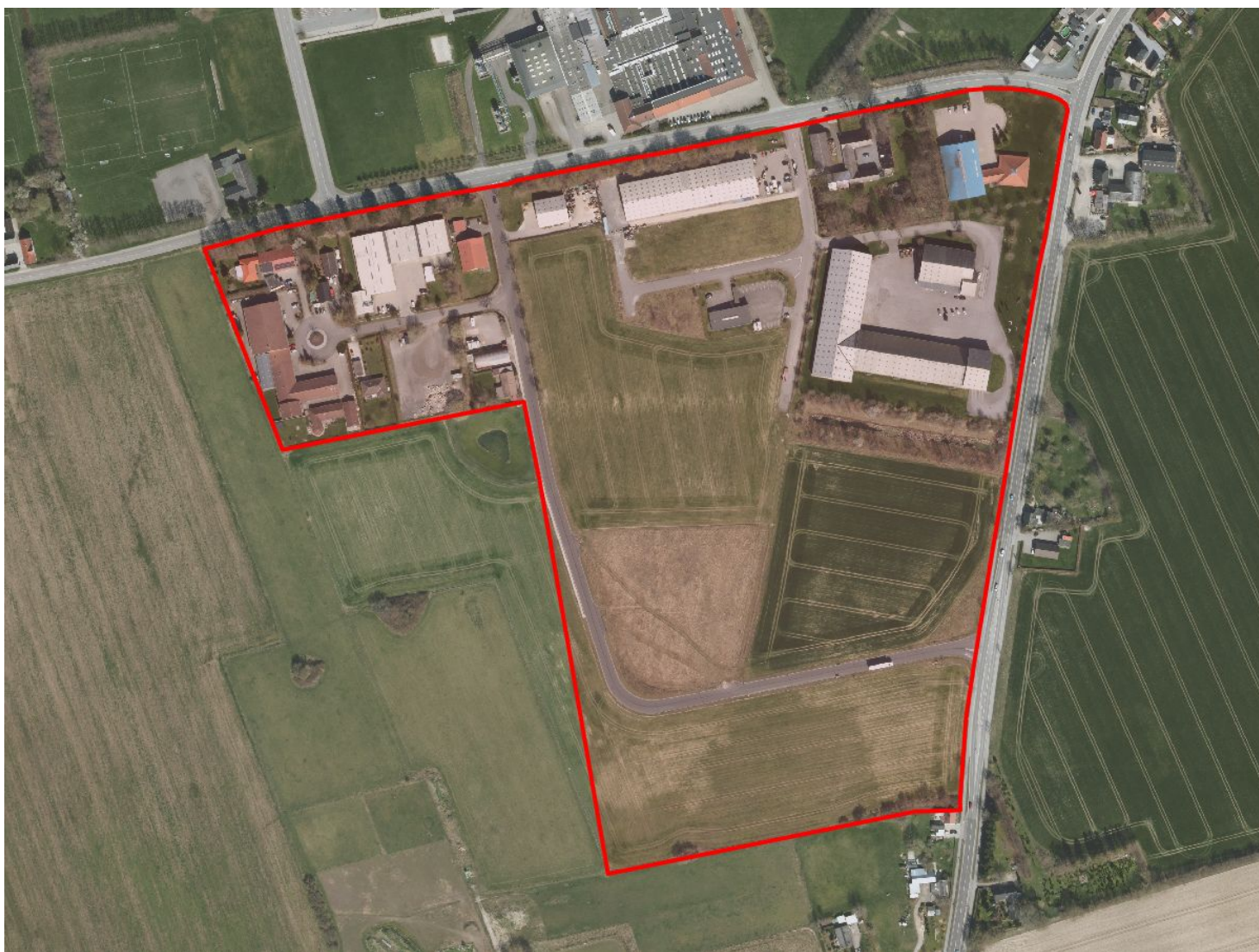


Lokalplan nr. 162_1 for Tillæg 1 til Lokalplan 162 for område til erhvervsformål ved Faxevej i Hårlev

I HØRING

FRA 26.06.2020 TIL 21.08.2020



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	3
Baggrund og formål	4
Området	5
Lokalplanens indhold	6
Anden planlægning	7
Anden lovgivning	8
Bestemmelser	9
1. Formål	10
2. Område- og zonestatus	11
5. Bebyggelsens omfang og placering	12
15. Retsvirkninger	13
Kort og bilag	14
Kortbilag 1 - Matrikelkort	15

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i en høringsperiode på 2 - 8 uger, alt efter omfanget af planforslaget. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når kommunalbestyrelsen har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnittet om Retsvirkninger.

Lokalplantillæg

Kommunalbestyrelsen kan supplere eller ændre bestemmelser i en gældende lokalplan ved at vedtage et lokalplantillæg, der alene indeholder den eller de bestemmelser, som man ønsker den gældende lokalplan ændret eller suppleret med.

Lokalplantillæggets bestemmelser er bindende for grundejerne i området. Det betyder at ny anvendelse, bebyggelse eller andre ændringer i indenfor lokalplantillæggets afgrænsning, skal være i overensstemmelse med lokalplantillæggets bestemmelser.

Lokalplantillægget medfører ikke handlepligt og eksisterende lovlige forhold i området kan fortsætte uændret.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Siden lokalplan 162's vedtagelse i 2016 har udviklingen af området ligget stille. For at gøre det mere attraktivt for virksomheder at flytte til erhvervsområdet har Plan- Miljø og Teknikudvalget valgt at hæve bebyggelsesprocenten fra 40 til 45%.

Området

Lokalplantillæggets område er identisk med Lokalplan 162's område.

Området ligger i den sydlige del af Hårlev og er på ca. 18 hektar.

Området er udlagt til erhvervsformål som industri, værksteder, mindre butikker i tilknytning til det aktuelle erhverv på ejendommen, butikker til pladskrævende varegrupper, og genbrugsplads med mulighed for døgnåbent.

Tillæggets indhold

Tillæg til Lokalplan 162 muliggør en bebyggelsesprocent på 45 for den enkelte ejendom. Der foretages ikke yderligere ændringer i forhold til Lokalplan 162.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Stevns Kommune er omfattet af Fingerplan 2019 - Det Øvrige hovedstadsområde. Der kan i Det Øvrige Hovedstadsområde udlægges ny byzone når de overordnede interesser i hovedstadsområdet respekteres. Herunder at byudvikling har lokal karakter og sker i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af lokalsamfund og følger rækkefølgeplanlægningen i den enkelte kommune, jf. Fingerplan 2019 § 21. Nærværende lokalplanområde ligger i byzone og lokalplanens formål er at ændre bebyggelsesprocenten fra 40 til 45. Det vurderes, at denne plan er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er omfattet af Rammeområde 2E2 Erhvervsområde Hårlev Syd, som udlægger området til erhvervsformål med en bebyggelsesprocent på 40. I lokalplanen ændres bebyggelsesprocenten fra 40 til 45 procent. Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og der er samtidig med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2017.

Lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 162 for et område til erhvervsformål ved Faxevej i Hårlev. Lokalplan 162 er fortsat det primære grundlag for regulering af forhold i området, eneste undtagelse er at Tillæg 1 til Lokalplan 162 gør det muligt at bygge op til 45 % på den enkelte ejendom.

Zoneforhold

Området er placeret i byzone og fastholdes i byzone.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr 1225 af 25/10/2018, skal der udarbejdes en miljøscreening, når en myndighed tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer i planer og programmer. Der skal gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne kan få væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø.

Dette lokalplantillæg vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø.

Begrundelse

Med baggrund i vedlagte screening vurderes plantillæget ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af plantillæget ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

Screeningen og afgørelsen med tilhørende klagevejledning blev offentliggjort d. 26/6-2020, samtidig med at dette forslag til lokalplantillæg blev sendt i 8 ugers offentlig høring.

Forhold til anden lovgivning

Habitatdirektivet

Nærmeste Habitatområder er Tryggevælde Ådal og Vallø Dyrehave. Lokalplantillægget medfører ingen aktiviteter, som direkte eller indirekte kan have indflydelse på områderne eller deres udpegningsgrundlag.

Stevns Kommune har ikke viden om yngle- eller rasteområder for arter, som er opført på Habitatdirektivets bilag IV arter indenfor lokalplanområdet. De fremtidige aktiviteter forventes ikke, at have en negativ indflydelse på dyrelivet.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Formål

§1.1 Tillæggets formål er:

at give mulighed for at bebygge ejendomme i området med en bebyggelsesprocent på op til 45.

Lokalplantillæggets område- og zonestatus

§2.1 Lokalplantillæggets område

2.1 Lokalplantillægget afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr.

7a, 7aa, 7ab, 7ac, 7ad, 7af, 7ag, 7ah, 7ai, 7ak, 7al, 7am, 7an, 7ao, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 7æ og 7ø, samt del af 7ap, 7000ac, 7000q og 7000x Hårlev By, Hårlev.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

§2.2 Zoneforhold

2.2 Område er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Om bebyggelsen

Lokalplan 162's § 6.1 ænders til:

6.1 Den enkelte ejendom må bebygges med maksimalt 45 %.

15. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

§15.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

§15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

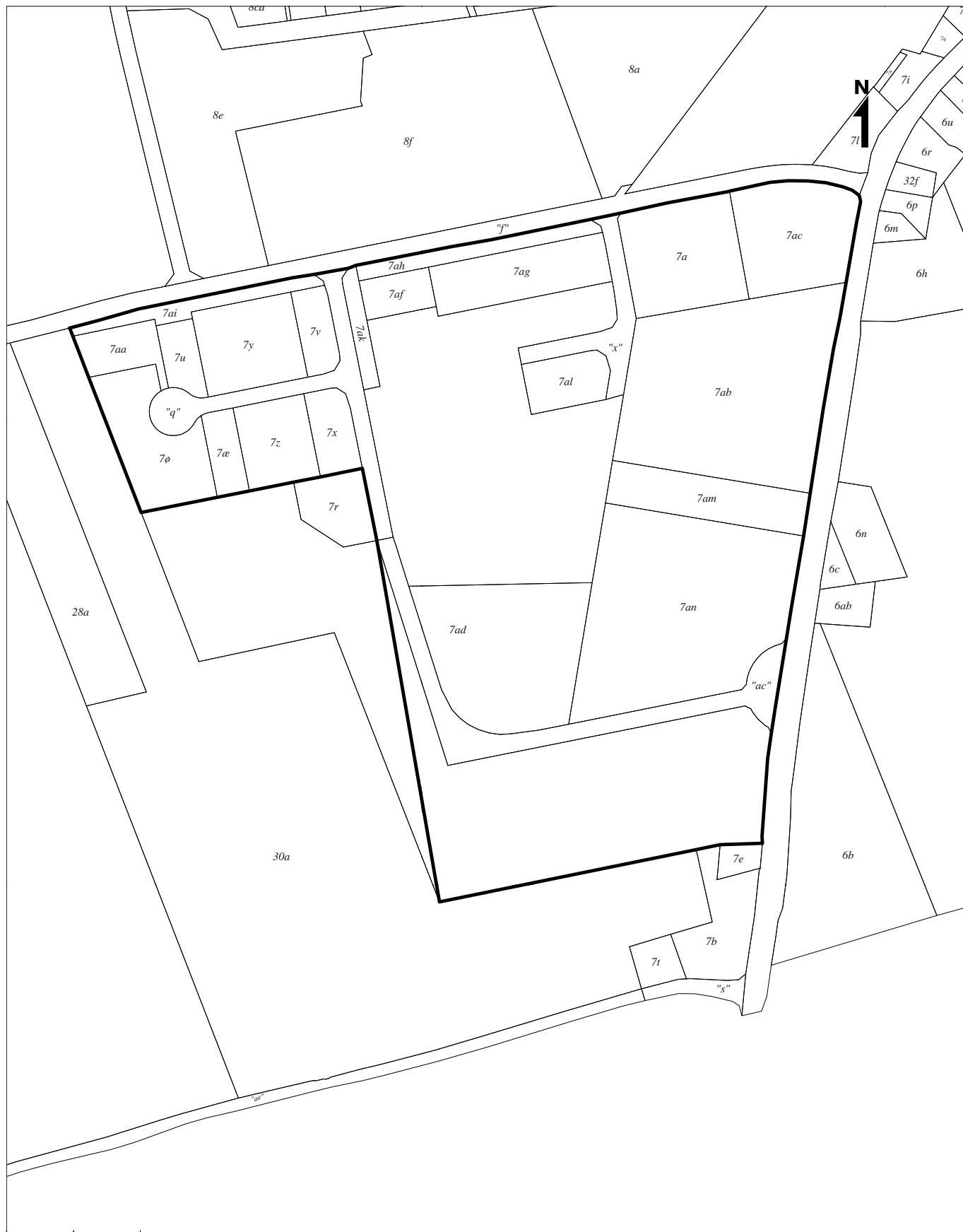
§15.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.



0 50 m 100 m
Bilag 1 Lokalplanens område



Stevns Kommune

Teknik & Miljø

Postboks 83,
 4660 Store Heddinge
 Tlf.: 56 57 57 57
 www.stevns.dk

Mål: 1:4000

Dato: 26-06-2020

Sagsbeh.: [INI]

Kommunen kan ikke drages til ansvar for dette korts rigtighed.