



Lokalplan 500-99

Centerområde ved Lysholm Alle i Haslev

Vedttaget den 23. november 2023

Offentligt bekendtgjort den 29. november 2023



LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01. juli 2020 med senere ændringer) samler alle reglerne om fysisk planlægning.

Zoneinddeling

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

Kommuneplan

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

Lokalplan

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

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

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

I nogle tilfælde skal offentligheden inddrages, før der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. I disse tilfælde indkaldes idéer og kommentarer til planlægningen i mindst 2 uger. Et planforslag skal fremlægges i offentlig høring, inden det kan vedtages endeligt. I denne periode kan enhver indsende kommentarer eller indsigelser til indholdet af planforslaget.

Klagevejledning:

Enhver med retlig interesse i kommunens afgørelser kan klage over formelle mangler i afgørelsen - de såkaldte retlige spørgsmål jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal klagen være indgivet til Planklagenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort, regnes klagefristen dog altid fra datoen for offentliggørelsen.

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge ind med dit Mit-ID på kpo.naevnenes-hus.dk.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune i Klageportalen. Når du klager som privatperson, skal du betale et gebyr på kr. 900. Klager du som organisation eller virksomhed, skal du betale et gebyr på kr. 1.800. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den udenom Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på <https://naevneneshus.dk/>.

Faxe Kommunes afgørelse kan jf. Planlovens § 62, indbringes for domstolene. Søgsmaal til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

INDHOLD

REDEGØRELSE	6
Baggrund	6
Formål.....	7
Lokalplanområdet	7
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold.....	8
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	13
Statslig og regional planlægning.....	13
Kommuneplan 2021	13
Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021	14
Eksisterende lokalplaner.....	14
Planlægning i forhold til nabokommuner	14
Kystnærhedszone	14
Forebyggelse af oversvømmelse og erosion	14
Frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg	15
Butikkers påvirkning af bymiljøet.....	15
DIVERSE UDPEGNINGER	16
Trafikforhold.....	16
Naturbeskyttelsesområder	17
Bilag IV-arter.....	17
Beskyttet sø.....	17
Rørlagt vandløb	18
TEKNISKE FORHOLD	18
Energiforsyning	18
Varmeforsyning.....	18
Vandforsyning.....	18
Regn- og spildevand.....	18
Affald og genbrug.....	18
MILJØFORHOLD	19
Støj	19
Jordforurening.....	19
Museumsloven - fund og fortidsminder	19
Miljøvurdering.....	20
SERVITUTTER	20
NØDVENDIGE TILLADELSER OG DISPENSATIONER	23
Naturbeskyttelse	23
Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan.....	23
LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE	23
LOKALPLAN BESTEMMELSER	24
Kortbilag.....	31

INDLEDNING

Dette dokument indeholder forslag til lokalplan 500-99 for et centerområde ved Lysholm Alle.

Dokumentet er opdelt i følgende hovedafsnit:

Lokalplan

Redegørelse

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

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

Lokalplanbestemmelser

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

Kortbilag

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

REDEGØRELSE

BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske fra privat bygherre om at etablere boksbutikker i form af mellemstore og store udvalgsvarer-butikker på Sverigesgade 2 i Haslev. Derudover ønsker de to eksisterende dagligvarebutikker på Grønlandsgade i Haslev at udvide, og dermed sikrer lokalplanen også udvidelsesmulighederne for de nuværende butikker på Grønlandsgade.

Planerne er i tråd med detailhandelsanalysen fra april 2022, idet arealet er beliggende tæt på et 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 ifølge 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 ifølge detailhandelsanalysen, lille risiko for mindre handels- og byliv i bymidterne samt flere tomme lokaler og lavere investeringslyst i bymidterne

November 2022 har "COWI", på vegne af Faxe Kommune, udarbejdet en supplerende analyse af konsekvenserne for detailhandlen ved et aflastningscenter ved Lysholm Alle, jævnfør Planlovens § 11e, stk. 4. Analysen bakker op om konklusionerne i Detailhandelsanalysen fra april, hvorfor administrationen vurderer, at det er planmæssigt forsvarligt at udvide centerområdet ved Grønlandsgade. På den baggrund besluttede Plan & Kulturudvalget, den 7. februar 2023, at igangsætte planarbejdet.



Lokalplanområdets afgrænsning og delområder

FORMÅL

Denne lokalplan og det medfølgende kommuneplantillæg udlægger hele området til aflastningsområde i form af centerområde, hvor der kan etableres dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, grillbar, liberale erhverv, servicevirksomheder samt vaskehal og tankanlæg og elladestation.

Planlægningen for et aflastningsområde vil skabe mulighed for at styrke Haslev i den regionale konkurrence med andre handelsbyer og kan bidrage til, at en større del af handlen holdes hjemme i Faxe Kommune. Handelslivet i Faxe Kommune kan dermed udvikles med nye butikker, så borgere i Faxe Kommune kan handle lokalt i stedet for at køre til f.eks. Næstved, Ringsted eller Køge, og som alternativ til at handle på nettet eller hente varer bestilt på nettet i den lokale butik. Lokalplanen giver mulighed for at etablere større butikstyper og kæder, som ikke uden videre kan indpasses i bymidten. Formålet med dette er, at skabe en tydelig rollefordeling mellem aflastningsområdet og bymidten.

Lokalplanens formål er desuden at fastlægge krav til bygningernes placering, ydre fremtæden og at parkering og skiltning placeres, så området kan anvendes hensigtsmæssigt.

Bygherre i delområde 1 har tilbudt at indgå en udbygningsaftale med Faxe Kommune om

- en række ændringer af Lysholm Allé på strækningen nærmest butikken, af hensyn til trafiksikkerheden, herunder etablering af et vejbumpe, et helleanlæg, en delt sti samt gadebelysning.
- en sideudvidelse af Lysholm Skolevej på strækningen fra boksbutikkerne til krydset Lysholm Skolevej/ Lysholm Alle samt ændringer af samme kryds så sættevogne kan manøvrere i krydset.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet, som omfatter et areal på ca. 85.575 m², er vist på luftfoto på side 6. Området ligger i den vestlige del af Haslev og omfatter et areal på Sverigesgade 2, en del af vejen Lysholm Allé og et eksisterende butiksområde ved Grønlandsgade.



Tv.: Foto fra krydset Lysholm Allé, Hestehavevej og Lysholm Skolevej. Set mod øst. Delområde 1 omfatter det grønne areal og Lysholm Skolevej ses til højre.

Th.: Foto af delområde 1 set fra Lysholm Allé. Sverigesvej ses til venstre.

EKSISTERENDE FORHOLD

Delområde 1

Området ved Sverigesgade udlægges som delområde 1. Delområde 1 afgrænses mod nord af Lysholm Alle, mod vest af Lysholm Skolevej, mod øst af Sverigesgade og mod syd ligger eksisterende erhverv. Området ligger i byzone. Arealet er ubebygget, og størstedelen af området fremstår som en stor og åben græsflade. Der er et mindre område med beplantning i det sydvestlige hjørne af grunden – en tidligere have til et nu nedrevet hus. Midt på grundens østlige del er der ligeledes beplantning, som omkranser en beskyttet sø.

Delområde 2

Området ved Grønlandsgade udlægges som delområde 2. Området ligger i byzone og grænser mod syd op til et erhvervsområde. Mod vest grænser området op til erhvervsbebyggelse. Øst for området ligger Vestre Ringvej og mod nord er der et grønt areal med regnvandsbassin.

I området ved Grønlandsgade er der ved lokalplanens udarbejdelse både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. I den nordøstlige del ligger der en ALDI og LIDL dagligvarebutik samt en udvalgswarebutik i form af en jem & fix. I den vestlige del af området ligger der to udvalgswarebutikker i form af JYSK butik, thansen samt to fitnesscentre. I den sydøstlige del af området ligger der ud mod Lysholm Allé en benzin tank, et bilsynscenter, en vaskehal og en grillbar.

Delområde 3

Vejarealet ved Lysholm Allé udlægges som delområde 3 i lokalplanen. Størstedelen er beliggende i byzone, men den vestlige del af vejen ligger i landzone. I den østlige del er der syd for Lysholms Allé et stiforløb omgivet af træbeplantning Stien fortsætter mod Vestre Ringvej, hvor der er fodgængerovergang.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

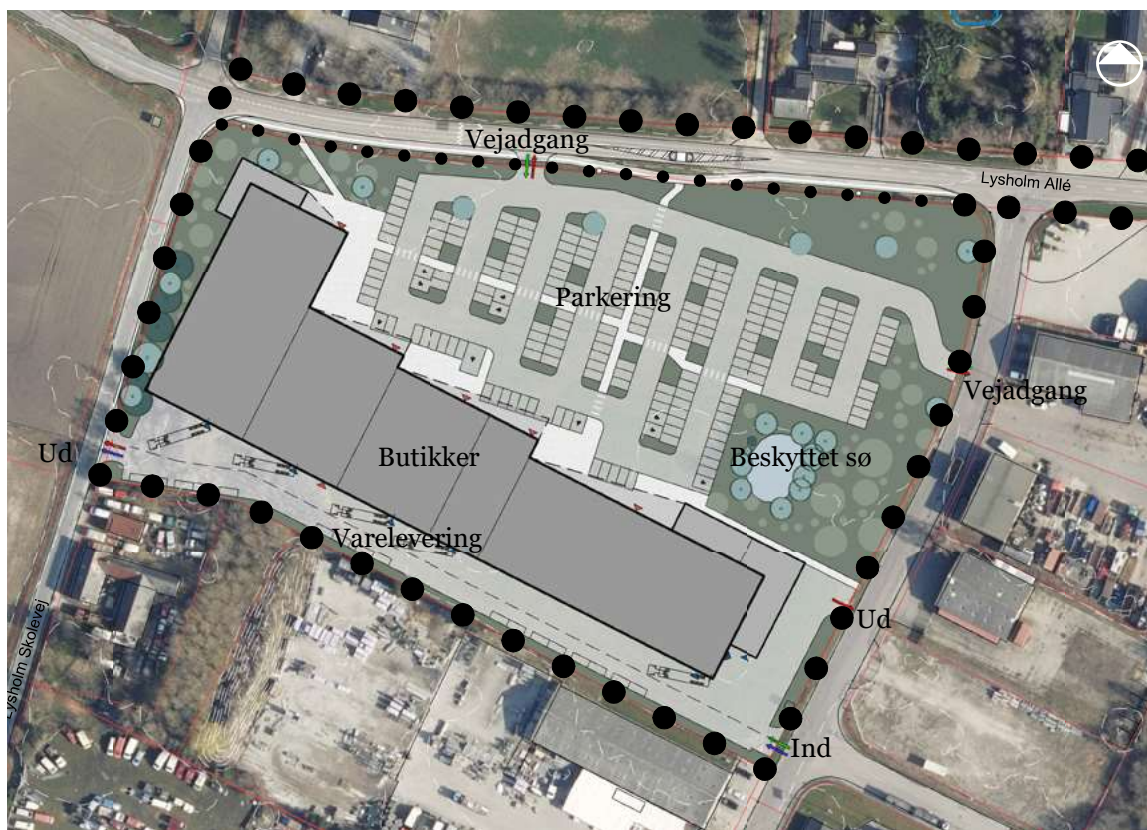
Lokalplanen udlægger området til centerområde. Delområde 1 må anvendes til udvalgswarebutikker, liberale erhverv og servicevirksomheder. Delområde 2 må anvendes til dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, grillbar, liberale erhverv og servicevirksomheder samt vaskehal, tankanlæg og elladestation. Delområde 3 må anvendes til veje, stier og grønne arealer.

Detailhandel

Der må etableres maksimalt 19.225 m² detailhandel i lokalplanområdet. Dette maksimale areal er fordelt mellem delområde 1 og 2.

I delområde 1 er det muligt at etablere et samlet butiksareal på maks. 7.200 m². Arealet for den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 7.200 m² i delområde 1.

I delområde 2 er der allerede etableret dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. De eksisterende butikker omfatter 2.651 m² butiksareal til dagligvarebutikker og 3.211 m² butiksareal til udvalgsvarer. Lokalplanen tillader et samlet areal til dagligvarebutikker i delområde 2 på maks. 3.450 m² og et samlet areal til udvalgswarebutikker på maks. 8.575 m². Det er dermed ved lokalplanens udarbejdelse muligt, at udvide butiksarealet yderligere med 799



Illustrationsplan over mulig bebyggelse i delområde 1

m² til dagligvarebutikker og med 5.364 m² til udvalgsvarerbutikker. Da der allerede er dagligvarebutikker i delområdet, stiller lokalplanen ikke krav om, at der skal gives ibrugtagningstilladelse til en udvalgsvarerbutik før der kan gives ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik.

Lokalplanen stiller krav om, at den enkelte dagligvarebutik og den enkelte udvalgsvarerbutik skal have en størrelse på minimum 1.000 m². Dog må der opføres én enkelt udvalgsvarerbutik med et areal på minimum 500 m² indenfor lokalplanens delområde 1. Formålet med dette er, at skabe en rolfordeling mellem aflastningsområdet og Haslev bymidte, så det er de større butikker, der etableres i aflastningsområdet og de mindre butikker, som etableres i bymidten.

Det er fastsat, at arealet for de enkelte dagligvarebutikker ikke må overstige 2.200 m². Dette for på en gang at sikre udviklingsmuligheder for de eksisterende butikker og samtidig modvirke, at der etableres flere dagligvarebutikker i området.

Arealet for den enkelte udvalgsvarerbutik må ikke overstige 4.000 m² i delområde 2.

Bebyggelse

Lokalplanen udlægger et byggefelt på den sydlige del af grunden i delområde 1 og et byggefelt på hver side af Grønlandsgade i delområde 2. Her må der etableres bebyggelse i maks. 2 etager og med en højde på maks. 10 meter i delområde 1 og maks. 12 meter i delområde 2. Overdækket cykelparkering, affaldsstationer, mindre bygninger til kundevogne og andre mindre sekundære bygninger må opføres udenfor byggefelterne såfremt bygningshøjden ikke overstiger 4 meter. Bebyggelsens facader må fremstå som blank mur i teglsten, pudset tegl, træ, transparent glas, naturskiffer eller beton (herunder

Fremkommelighed, tilgængelighed og sikkerhed for de bløde trafikanter

Tilgængeligheden for de bløde trafikanter er begrænset på strækningen – særligt for cyklister. Vest for Vestre Ringvej er der kun fortov i den sydlige side af Lysholm Allé og ingen cykelstier eller cykelbaner. Øst for Vestre Ringvej er der fortov i begge sider af Lysholm Allé men ingen cykelstier eller cykelbaner – fortovet i den nordlige side starter ved Bækvej. Cyklister færdes derfor på kørebanen sammen med små og store køretøjer.

I trafikanalysen forelås det, at der anlægges både cykelstier og fortov på strækninger, hvor vejarealet tillader det. På strækninger, hvor arealet ikke er tilstrækkeligt til både cykelsti og fortov, anlægges en delt sti med en bredde på 2,5 meter. Lokalplanen og udbygningsaftalen sikrer, at der etableres en delt sti ud for delområde 1, syd for kørebanen inden ny bebyggelse i delområde 1 tages i brug.

I signalanlægget ved Lysholm Allé/Vestre Ringvej optegnes fodgængerfelter i alle retninger, hvor det forudsættes, at hellerne har en tilstrækkelig bredde til at kunne anvendes som støttepunkt. Derudover skubbes stoplinjen for bilisterne 5 meter bag stoplinjen for cyklisterne for at øge trafikikkerheden. I signalanlægget vil det være nødvendigt at indkøbe mere materiel, og anlægget skal have nye programmer, som kan afvikle fodgængere.

Sikker krydsning på Lysholm Allé

For at sikre muligheden for samhandel og tilgængelighed for de bløde trafikanter, bør der etableres krydsningsmuligheder over Grønlandsgade og Lysholm Allé. På Lysholm Allé bør der både være krydsningsmuligheder i form af krydsningsheller ved Grønlandsgade og Sverigesgade. Krydsningsheller på Lysholm Allé vil dog kræve sideudvidelse samt ekspropriation ved Grønlandsgade. Ved Sverigesgade kan sideudvidelsen indarbejdes i projektgrunden. Lokalplanen og udbygningsaftalen sikrer, at der etableres krydsningshelle ved Sverigesgade inden ny bebyggelse i delområde 1 tages i brug.

Belysning på Lysholm Allé

I dag er der belysning på hele strækningen frem til, at fortovet ophører ved Islandsgade.

Det anbefales, at belysningen udvides på Lysholm Allé således, at belysningen også omfatter strækningen frem til Lysholm Skolevej. Der bør udføres en ny lysberegning på hele strækningen efter etablering af nye fortov og stier, da belysningskravene er anderledes for veje med og uden fortove/stier. Herudover er der krav om belysning ved vejbump. Lokalplanen og udbygningsaftalen sikrer, at der etableres vejbump ved indkørsel til delområde 1 samt belysning på strækningen mellem Lysholm Skolevej og Islandsgade inden ny bebyggelse i delområde 1 tages i brug.

Lysholm Skolevej

I forbindelse med den offentlige høring kom det frem at Lysholm Skolevej ikke er indrettet til den tungetrafik fra varegården ved boksbutikkerne.

En trafikanalyse udarbejdet af Sweco anbefaler, at Lysholm Skolevej sideudvides fra 4 meter til 5,5 meter på strækningen fra boksbutikkerne til krydset Lysholm Skolevej/ Lysholm Alle og at samme kryds ændres så sættevogne kan manøvrere i krydset.

Lokalplanen og udbygningsaftalen sikrer, at Lysholm Skolevej sideudvides på nævnte strækning, og at krydset krydset Lysholm Skolevej/ Lysholm Alle ændres, inden ny bebyggelse i delområde 1 tages i brug.

Veje og parkering i delområde I

Delområde 1 har vejadgang for kunder ind og ud af området fra Lysholm Allé samt vejadgang ind og ud af området fra den nordlige del af Sverigesgade. I forbindelse med varekørsel, må lastbiler køre ind til vareleveringsområdet i den sydlige del af området fra en separat vejadgang fra Sverigesgade og ud af området med udkørsel til Lysholm Skolevej. Der er desuden mulighed for at kunder kan køre ind ad samme vejadgang fra Sverigesgade for at afhente større varer i vareleveringsområdet for derefter at køre ud af området via en separat udkørsel til Sverigesgade eller til Lysholm Skolevej som vist på illustrationsplanen side 9.

Grønne arealer

Forarealerne mellem de to butiksområder og Lysholm Alle skal fremstå som græsbeklædte og/eller "vild med vilje", og der skal på forarealet langs Lysholm Alle plantes mindst 7 træer i delområde 1.

Skiltning

Der må placeres ét facadeskilt med firmanavn og logo pr. butik. Skiltene må ikke placeres højere end tagkanten. Der må opsættes belysning på facaden til oplysning af facadeskilte. Der må ikke opsættes laserlys.

Der må i delområde 1 placeres fritstående stander/pylon mod Lysholm Alle, der reklamerer for områdets butikker. Pylonerne må have en højde på maksimalt 8 meter og en bredde på maksimalt 1,5 meter. Pylonerne må indeholde dynamisk og digital skiltning.

Der må herudover ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer.

Eksisterende skiltning i delområde 2 må opretholdes.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

STATSLIG OG REGIONAL PLANLÆGNING

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger indenfor området med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indenfor nitrattfølsomt indvindingsopland (NFI) jf. Bekendtgørelse nr. 1626 af 1. november 2020 om udpegning af drikkevandsressourcer. Den østlige del af lokalplanområde ligger desuden indenfor indvindingsopland inden for OSD.

Der er blevet udarbejdet en grundvandsredegørelse for Faxe Kommune, i 2020. Af den fremgår det, at der ikke er grundvandsdannelse inden for lokalplanområdets nordlige del ved Grønlandsgade. I den sydlige del af lokalplanområdet ved Sverigesgade er der en grundvandsdannelse på 0-50 mm/år. Der er et beskyttende lerlag på mellem 10 og 20 meter på arealerne.

Som udgangspunkt må der ikke etableres virksomhedstyper eller anlæg indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Der er i dag to gældende lokalplaner for lokalplanens område ved Grønlandsgade. De udlægger arealerne til erhvervs- og centerområde samt benzintank. Der gælder i dag én lokalplan for området ved Sverigesgade, som udlægger arealet til erhvervsområde. Nærværende lokalplan ændrer anvendelsen til centerformål.

Mindst mulig belastning af grundvandet sikres ved, at spildevand skal afledes til offentlig kloak. Ligeledes sikres det i lokalplanen, at veje og parkeringsarealer i området udføres med fast belægning, der har fald mod afløb.

I forhold til overfladevand fra tage, veje og parkeringsarealer vil der blive stillet krav om rensning, fx i form af sandfang, olieudskiller eller nedsivning gennem filtermuld, afhængigt af det enkelte projekt, inden tilslutning til offentlig kloak. Recipienten er Gillesbæk, som er et målsat vandløb, der ikke lever op til sin målsætning. Recipienten er allerede belastet af fx tungmetaller og oliestoffer.

Faxe Kommune vurderer, at en ændret anvendelse fra erhverv til centerområde kan ske med forholdsvis lav risiko for påvirkning af grundvandet i området, samt at der stort set ikke kan ske nitratudvaskning til det primære grundvandsmagasin i området.

KOMMUNEPLAN 2021

Ca. 1000 m² af arealet nord for Jem & Fix er udpeget som økologisk forbindelse i Kommuneplan 2021. Arealet er anlagt som park/ græsplæne. Arealet er i dag omfattet af lokalplan 500-58A som udlægger området til butikformål.

Lokalplanområdet ligger uden for udpegningen og det vurderes derfor, at realiseringen af lokalplanen ikke vil have en påvirkning på dyr- og planters spredningsmuligheder indenfor korridoren.

TILLÆG NR. 14 TIL KOMMUNEPLAN 2021

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021 ændrer og justerer Kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Kommuneplantillægget udlægger et nyt aflastningscenter ved Lysholm Alle i Haslev, som supplement til butikkerne i Haslev bymidte. Butikkerne skal have en minimums butiksstørrelse på 500 m² for at målrette aflastningsområdet mod store butikstyper, som ikke kan indpasses i bymidten.

Den samlede ramme for aflastningscenteret fastsættes til 19.225 m² butiksa-
real, heraf fastsættes rammen for dagligvarebutikker til maksimalt 3.450
m² butiksa-
real. Det eksisterende butiksa-
real ved Grønlandsgade er på 5.862
m² – heraf 2.651 m² til dagligvarer og 3.211 m² udvalgsvarer. Dette giver en
samlet udvidelsesmulighed på 13.363 m², heraf 799 m² til dagligvarebutik-
ker og 12.564 m² til udvalgsvarebutikker.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fastsættes til 2.200
m², for på en gang at sikre udviklingsmuligheder for de eksisterende butik-
ker og samtidig modvirke at der etableres flere dagligvarebutikker i området.

Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker fastsættes til 7.200
m².

I Kommuneplan 2021 er planområdet udlagt til centerformål (H-C7) og er-
hvervsformål (H-E4, H-E6 og H-E7). Med tillæg nr. 14 udlægges hele plan-
området til centerformål (H-C7) og de tilstødende rammeområder reduceres
tilsvarende. I forlængelse heraf justeres bestemmelserne for nævnte ramme-
områder.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanens område er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af tre for-
skellige lokalplaner. Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig
den hidtil gældende lokalplan nr. 500-48 i sin helhed. Den hidtil gældende
lokalplan nr. 500-58A ophæves for den del af området, som er omfattet af
denne lokalplan. Den hidtil gældende lokalplan nr. 500-25 ophæves for den
del af området, som er omfattet af denne lokalplan.

PLANLÆGNING I FORHOLD TIL NABOKOMMUNER

Det vurderes, at en væsentlig del af omsætningen i de nye udvalgsvarebu-
tikker hentes udenfor kommunen, men at en væsentlig del af omsætningen
også hentes lokalt i Haslev og i mindre omfang i bl.a. Faxe.

KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen.

FOREBYGGELSE AF OVERSVØMMELSE OG EROSION

I Kommuneplan 2021-2033 er der udpeget områder, som kan blive udsat for
oversvømmelse fra vandløb og fra havet. Området, som lokalplanen omfat-
ter, er ikke udpeget i kommuneplanen som værende i risiko for oversvøm-
melse eller erosion.

FRIVILLIG UDBYGNINGSAFTALE OM INFRASTRUKTURANLÆG

I henhold til Planlovens § 21 b kan kommunen indgå aftale med grundejere om helt eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren i delområde 1 om finansiering af

- et vejbump ved vejadgangen til delområde 1 fra Lysholm Alle
- et helleanlæg, så bløde trafikanter kan krydse Lysholm Alle.
- en delt sti langs sydsiden af Lysholm Alle på strækningen mellem Lysholm Skolevej og Sverigesgade
- vejbelysning frem til eksisterende belysning langs Lysholm Alle
- sideudvidelse af Lysholm Skolevej på strækningen fra boksbutikkerne til krydset Lysholm Skolevej/ Lysholm Alle.
- ændringer af krydset Lysholm Skolevej/ Lysholm Alle, så sættevogne kan manøvrere i krydset.

Udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument.

BUTIKKERS PÅVIRKNING AF BYMILJØET

Ifølge Planlovens § 16 stk. 6 skal lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, ledsages af en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljø, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Påvirkning af bymiljøet

Delområde I fremstår i dag ubebygget og er beliggende i et erhvervsområde. Når man kører eller går på Lysholm Allé, fremstår området derfor åbent med det bagvedliggende erhvervsområde i baggrunden. Med ny butiksbebyggelse i området, vil området henvende sig ud mod Lysholm Allé med facader der har forside mod vejen samt tilhørende torv og parkeringsarealer. Området vil derfor ændre karakter til et mere bymæssigt område og skabe en ny og indbydende forside mod byens indfaldsvej.

Delområde II fremstår i dag hovedsageligt som bebygget, og lokalplanens byggemuligheder for området vil ikke ændre det nuværende område væsentligt.

Påvirkning af friarealer

Delområde 1 henligger som græsarealer beliggende i et erhvervsområde, som ikke benyttes rekreativt. Lokalplanen stiller krav om et grønt græsareal og/eller "Vild med vijle" mod Lysholm Allé og mod Sverigesgade. Mod Lysholm Allé suppleres dette med træbeplantning, som vil skabe en rolig og grøn fremtoning mod vejen. Det vurderes derfor, at ny bebyggelse i området ikke vil påvirke friarealer negativt.

Delområde II fremstår i dag som bebygget, men der er muligheder for at udvide nogle butiksarealer. Det vurderes, at ny bebyggelse i området ikke vil påvirke friarealer negativt.

Tilgængelighed og påvirkning af de trafikale forhold

Der er god tilgængelighed for bilister med gode forbindelser til og fra det øvrige Haslev og det resterende opland. Lokalplanen stiller krav om et passende antal lettilgængelige parkeringspladser.

Der er ved aflastningsområdet to busstoppesteder på Lysholm Alle i hhv. den vestlige og østlige del af aflastningsområdet. Der er dermed en god tilgængelighed for de kundegrupper, som rejser med offentlig transport.

Der er ikke cykelsti på Lysholm Alle eller Vestre Ringvej. Der er dog fællessti på Grønlandsgade og hjørnet mellem Grønlandsgade og Lysholm Alle.

Den østlige del af aflastningsområdet ved Grønlandsgade er godt tilgængeligt for gående, da der på Lysholm Alle er fortov til Islandsgade. Den vestlige del af aflastningsområdet er mindre tilgængelig for gående, da fortovet ikke forsætter ad Lysholm Alle til Sverigesgade. Området ligger på kanten af Haslev, hvilket betyder, at gående sandsynligvis vil vælge offentlig transport på en del af strækningen til området.

Der er udarbejdet en kapacitetsvurdering ved realisering af det påtænkte projekt i delområde 1. Kapacitetsberegningerne viser, at trafikken i en fremtidig situation afvikles tilfredsstillende. Varekørsel til området sker via separat vejadgang og udkørsel, hvilket skaber gode betingelser for trafiksikkerheden.

Lokalplanens stiller krav om at der etableres delt sti, vejbump, krydsningshelle og belysning ved Lysholm Alle nord for delområde 1. Dette vil forbedre forholdene for de bløde trafikanter

Påvirkning i forhold til konkurrence

Planlægningen for det nye aflastningsområde giver mulighed for, at der kan etableres nye butikker i området og giver også mulighed for at eksisterende butikker ved Grønlandsgade kan udvide. De nye butikker bidrager til et større udvalg af butikker i Haslev og kan dermed øge konkurrencen til gavn for forbrugerne i form af lavere priser og et større vareudbud.

Det vurderes, at en væsentlig del af omsætningen i de nye udvalgsvarebutikker hentes udenfor kommunen, men at en væsentlig del af omsætningen også hentes lokalt i Haslev og i mindre omfang i bl.a. Faxe. Der er også en vis sandsynlighed for, at nogle af butikkerne i det nye aflastningsområde bliver butikker, som i forvejen findes i Faxe Kommune, dvs. butikker, som flytter til det nye aflastningsområde. Sådanne interne flytninger kan kun forventes at medføre en beskedent samlet omsætningstilvækst.

Der fastsættes i lokalplanen en minimumsbutiksstørrelse på 1.000 m² for nye butikker i aflastningsområdet. Dog må der opføres én enkelt udvalgsvarebutik med et areal på minimum 500 m² indenfor lokalplanens delområde 1. Formålet med minimumsbutiksstørrelsen er at målrette aflastningsområdet mod arealkrævende butikker og bidrage til en rollefordeling mellem aflastningsområdet og bymidten, som har mindre butikker.

DIVERSE UDPEGNINGER

TRAFIKFORHOLD

Der kan etableres vejadgang til lokalplanens to delområder fra Lysholm Allé og Sverigesgade. Lysholm Allé er en kommunalvej og Faxe Kommune er vejmyndighed.

Busrute 266 har stoppested på Lysholm Allé umiddelbart vest for lokalplanområdet og busrute 267 har stoppested i den østlige del af lokalplanområdet, ligeledes på Lysholm Allé.

NATURBESKYTTESOMRÅDER

Nærmeste natura 2000 område er nr. 163, Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmose, Holmegårds Mose og Porsmose ca. 3 km. vest for lokalplanområdet og nr. 161, Søer ved Bregentved og Gisselfeld ca. 3 km øst for lokalplanområdet. På baggrund af afstanden til de internationale naturbeskyttelsesområder er det Faxe Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne.



Nærmeste Natura 2000 områder

BILAG IV-ARTER

Der er ikke registreret bilag 4 arter indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Da lokalplanområdet allerede i dag indgår i et tæt bebygget område i Haslev by, vurderes det, at arealet ikke udgør et potentielt yngle- eller rasteområde for nogen af de bilag IV-arter, som yngler og raster i denne region.

Sweco har den 24. maj 2023, besøgt et mindre træbevokset areal ved Lysholm Skolevej Haslev for at vurdere, hvorvidt der forekommer træer med strukturer, som potentielt kan være egnede som levested eller til rastende flagermus. Det fremgår af besøgsnotatet at ”Samlet set vurderes træerne på det besøgte areal ikke at være egnede som leve- og rastested for flagermus.”

Faxe Kommune vurderer, at lokalplanen kan vedtages uden at indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

BESKYTTET SØ

Der er registreret en beskyttet sø inden for lokalplanens delområde 1. Jævnfør naturbeskyttelseslovens §3 må tilstanden af søen ikke ændres.

Som det fremgår af lokalplanens kortbilag 3 udlægges arealerne omkring søen til grønt friareal. For at udgå skyggepåvirkning af søen, er der sikret en minimumsafstand på 10 meter mellem søen og det kommende byggeri, hvilket svarer til bygningernes maksimale højde.

RØRLAGT VANDLØB

Ifølge de høje og de lave målebordsblade har der tidligere løbet et vandløb gennem ejendommen Sverigesgade 2. Der kan derfor være et rørlagt vandløb på ejendommen.

Afledning af vand, herunder rørlagte vandløb, skal opretholdes. Faxe Kommune anbefaler at det rørlagte vandløb omlægges, så det ikke ligger under bygninger eller parkeringspladser.

Ifølge vandløbsloven er ejer ansvarlig for at vedligeholde den del af rørlægningen, som løber på hans/hendes ejendom.

Der skal søges tilladelse hos Faxe Kommune inden omlægning af vandløb.

TEKNISKE FORHOLD

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

ENERGIFORSYNING

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

VARMEFORSYNING

I størstedelen af lokalplanområdet er der tilslutningspligt* til kollektiv varmforsyning. Der er naturgas i området

Tilslutningspligt til kollektive varmesyningsanlæg til fremføring af naturgas er imidlertid ophævet i den nugældende lov om varmforsyning (LBKG nr. 2068 af 16/11/2021).

Der kan derfor anvendes alternative grønne opvarmningsformer (varmepumper, biomassefyr og lign.). Supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning, jf. tilslutningsbekendtgørelsen (BEK nr. 705 af 23/05/2022).

VANDFORSYNING

Området forsynes med vand fra Faxe Forsynings vandforsyning, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

REGN- OG SPILDEVAND

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

AFFALD OG GENBRUG

Faxe Kommunes gældende regulativer for håndtering af affald skal overholdes. Regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald.

Håndtering af affald i Faxe Kommune varetages af Faxe Forsyning A/S.

MILJØFORHOLD

STØJ

Midlertidige støv-, støj- eller vibrationsfrembringende aktiviteter i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal overholde Faxe Kommunes forskrift af 1. januar 2020, jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter. Faxe Kommune kan i særlige tilfælde give dispensation fra forskriften, herunder for f.eks. arbejdstider.

Hvis der er tale om støv-, støj og vibrationsfrembringende aktiviteter, der ikke er omfattet af forskriften, skal aktiviteten anmeldes til Faxe Kommune senest 14 dage før aktiviteten agtes påbegyndt.

Støj fra virksomheder

Aktiviteter i forbindelse med butikkernes drift skal foregå på sådan en måde, at de gældende grænseværdier for støjbelastning i naboområderne bliver overholdt, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om støj fra eksterne virksomheder. Det skal sikres, at det konstante støjniveau fra vejtrafik ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 33 dB (Lden) på døgnbasis i personalerum.

JORDFORURENING

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i byzone og er områdeklassificeret som lettere forurenet. Flytning af jord skal derfor anmeldes til Faxe Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

Flytning af jord fra kortlagte arealer samt arealer omfattet af områdeklassificeringen, skal anmeldes til Faxe Kommune. Der skal udtages analyser i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Kontakt derfor Faxe Kommune i forbindelse med ændret anvendelse eller flytning af forurenet jord. Du kan se mere om jordforureningsloven her: <https://www.faxekommune.dk/erhverv/miljoe/jordforurening-jordflytning/jordforurening>

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

MUSEUMSLOVEN - FUND OG FORTIDSMINDER

Der er ikke registreret fund og fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund inden for lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Sydøstdanmark om en udtalelse.

Udtalelsen vil indeholde en vurdering af om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse. En forundersøgelse har til hensigt, at belyse omfanget af væsentlige fortidsminder på arealet, således at en fordyrende standsning af anlægsarbejdet kan undgås. Museum Sydøstdanmark kan kontaktes på faxe@museerne.dk.

Hvis der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Sydøstdanmark, jf. museumslovens §27.

MILJØVURDERING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 4 af 03/01/2023) har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integration af miljøhensyn under udarbejdelse af planer og programmer og ved tilladelse til projekter med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.

I følge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for anlæg der er omfattet af bilag 1 og 2. Butikscentre er nævnt på bilag 2 under punkt 10b) ”Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg.”

Efter § 8, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning for området dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til denne lov er der foretaget en screening af kommuneplantillæggets og lokalplanens indvirkning på miljøet. På baggrund af screeningen vurderes planerne ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet, hverken på enkelte parametre eller som samlet helhed. Planerne vurderes derfor ikke at være omfattet af krav miljøvurdering af planer, da:

- Lokalplanen i fastlægger rammerne for et mindre område på lokalt plan.
- Planområdet allerede er omfattet af gældende lokalplaner der udlægger området til erhvervs- og butiksmål
- Planområdet ikke ligger i umiddelbar nærhed til Natura 2000-områder, eller giver mulighed for aktiviteter der kan påvirke disse områder negativt
- Planområdet ikke er hjemsted for bilag IV-arter.
- Planernes realisering ikke vil ændre tilstanden af beskyttede naturtyper.
- Planerne vurderes ikke at ville medføre risiko for drikkevandsinteresserne i området.
- Planerne vurderes ikke at have en væsentlig negativ påvirkning af det eksisterende handelsliv i Haslev by. Overordnet set vurderes det at de nye butikker vil sikre en højere handelsomsætning i kommunen.
- Der er indgået en udbygningsaftale med byherre om nødvendige trafiksikkerhedstiltag på Lysholm Alle herunder etablering af fartdæmpende vejbumper, belysning, sti mv.

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

SERVITUTTER

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

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

Det er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for delområde 1 og delområde 2 omfattende matr. nr. 4gy, 5c, 5fs, 5fv, 5fx, 5fy, 5fz, alle Troelstrup By, Haslev.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 4gy:

Dokument lyst d. 05.02.1934 nr. 908162-26 om Vejbyggelinje på 9,5 m fra vejmidte af Lysholm Allé. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 05.02.1934 nr. 908163-26 om Vejbyggelinje på 8 m fra vejmidte af Lysholm Skolevej. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 25.03.2022 nr. 1013769410 om tinglyst spildevandsledning med servitутbælte på 2 m fra ledningsmidte. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Vedr. vejarealer som går ind over ledningen, så skal ejer af matr. nr. 4gy indgå aftale med ledningsejer om at etablere vejareal på en del af ledningsstrækningen. Påtaleberettiget er Faxe Spildevand A/S.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 5fz:

Dokument lyst d. 05.02.1934 nr. 908206-26 om Vejbyggelinje på 9,5 m fra vejmidte af Lysholm Allé. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 05.02.1934 nr. 907997-26 om byggelinje. Er ikke rekviret. Servitутten vurderes ikke, at være i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst d. 24.02.1960 nr. 24.02.1060-881-26 om tinglyst spildevandsledning med servitутbælte på 2 m fra ledningsmidte. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 25.11.1964 nr. 907996-26 om Vejbyggelinje på 25 m fra vejmidte af Vestre Ringvej. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 01.05.1969 nr. 2039-26 om tinglyst spildevandsledning langs Lysholm Alle med servitутbælte på 2 m fra ledningsmidte. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 5fx:

Dokument lyst d. 05.02.1934 nr. 907994-26 om Vejbyggelinje på 9,5 m fra vejmidte af Lysholm Allé. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 05.02.1934 nr. 908206-26 om Vejbyggelinje på 8 m fra vejmidte af Lysholm Skolevej. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 21.11.1964 nr. 4950-26 om tinglyst spildevandsledning med servitутbælte på 2 m fra ledningsmidte. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Vedr. vejarealer som går ind over ledningen, så skal ejer af matr. nr. 4gy indgå aftale med ledningsejer om at etablere vejareal på en del af ledningsstrækningen. Påtaleberettiget er Faxe Spildevand A/S.

Dokument lyst d. 25.11.1964 nr. 907996-26 om Vejbyggelinje på 25 m fra vejmidte af Vestre Ringvej. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 24.02.1969 nr. 881-26 om tinglyst spildevandsledning med servitутbælte på 2 m fra ledningsmidte. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 19.02.1975 nr. 2010-26 om tinglyst ledning lang Vestre Ringvej til opsamling af eksisterende dræn. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 07.02.1979 nr. 2251-26 tinglyst oversigtslinje (25x130) fra krydset Lysholm Alle /Vestre Ringvej. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 22.03.1991 nr. 2900-26 tinglyst telefonkabel langs Vestre Ringvej. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er KTAS.

Dokument lyst d. 10.10.2006 nr. 20283-26 tinglyst adgangsvej til transformerstation på matrikel 5c. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er SEAS.

Dokument lyst d. 29.11.2013 nr. 2900-26 Deklaration om afløbsledning Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Forsyning.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 5fs:

Ingen relevante servitutter.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 5fv:

Dokument lyst d. 25.11.1964 nr. 907996-26 om Vejbyggelinje på 25 m fra vejmidte af Vestre Ringvej. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 19.02.1975 nr. 2010-26 om tinglyst ledning lang Vestre Ringvej til opsamling af eksisterende dræn. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 07.02.1979 nr. 2251-26 tinglyst oversigtslinje (25x130) fra krydset Lysholm Alle /Vestre Ringvej. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 5c:

Dokument lyst d. 25.11.1964 nr. 907996-26 om Vejbyggelinje på 25 m fra vejmidte af Vestre Ringvej. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 19.02.1975 nr. 2010-26 om tinglyst ledning lang Vestre Ringvej til opsamling af eksisterende dræn. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 22.03.1991 nr. 2900-26 tinglyst telefonkabel langs Vestre Ringvej. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er KTAS.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 5fy:

Dokument lyst d. 25.11.1964 nr. 907996-26 om Vejbyggelinje på 25 m fra vejmidte af Vestre Ringvej. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 19.02.1975 nr. 2011-26 om tinglyst ledning lang Vestre Ringvej til opsamling af eksisterende dræn. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Faxe Kommune.

Dokument lyst d. 22.03.1991 nr. 2900-26 tinglyst telefonkabel langs Vestre Ringvej. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er KTAS.

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

NØDVENDIGE TILLADELSER OG DISPENSATIONER

NATURBESKYTTELSE

Der er en beskyttet sø inden for lokalplanens område. Søens tilstand må ikke ændres.

EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan blandt andet findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

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

LOKALPLAN BESTEMMELSER

Lokalplan 500-99 for et centerområde ved Lysholm Alle i Haslev

Faxe Kommune

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til centerformål i form af dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker, grillbar, liberale erhverv, servicevirksomheder samt vaskehal, tankanlæg og elladestation
- at parkering og skiltning placeres, så området kan anvendes hensigtsmæssigt
- at sikre aflastningsområdet til store udvalgsvarebutikker, der bidrager til en tydelig rollefordeling mellem aflastningscenteret og butikkerne i Haslev bymidte.

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler:
Matr. nr. 4gy, 5c, 5fs, 5fv, 5fx, 5fy, 5fz, alle Troelstrup By, Haslev.
Del af matr. nr. 7000ae og del af 7000a, begge Troelstrup By, Haslev.
Del af matr. 14l, Haslev by, Haslev.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 1
- 2.4 Lokalplanområdet er beliggende i både landzone og byzone. Hele arealet overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

§3 Anvendelse

- 3.1 Anvendelsen af området fastlægges til centerformål.
- 3.2 Der må etableres maksimalt 19.225 m² detailhandel i lokalplanområdet.
- 3.3 Der må ikke indrettes boliger inden for lokalplanens område.

Delområde 1

- 3.4 Delområde 1 må anvendes til udvalgsvarebutikker, liberale erhverv og servicevirksomheder.
- 3.5 I delområde 1 må der opføres én enkelt udvalgsvarebutik med et areal på minimum 500 m². Øvrige udvalgsvarebutikker i delområde 1 skal have et areal på mindst 1.000 m² og maksimalt 7.200 m².
- 3.6 Det samlede areal til butikker inden for delområde 1 må ikke overstige 7.200 m².

Delområde 2

- 3.7 Delområde 2 må anvendes til dagligvarbutikker, udvalgsvarebutikker, grillbar, liberale erhverv og servicevirksomheder. Matrikel 5fs Troelstrup by, Haslev må desuden anvendes til vaskehal, tankanlæg og elladestation.
- 3.8 Den enkelte dagligvarebutik i delområde 2 skal have et areal på mindst 1.000 m² og maksimalt 2.200 m². Herudover kan der opføres maksimalt 200 m² til personalefaciliteter, såsom toilet, pauserum mv. til den enkelte butik.

- 3.9 Det samlede areal til dagligvarebutikker inden for delområde 2 må ikke overstige 3.450 m².
- 3.10 Den enkelte udvalgsvarebutik i delområde 2 skal have et areal på mindst 1.000 m² og maksimalt 4.000 m².
- 3.11 Det samlede areal til udvalgsvarebutikker inden for delområde 2 må ikke overstige 8.575 m².

Delområde 3

- 3.12 Delområde 3 må anvendes til veje, stier og grønne arealer.

Fælles bestemmelser

- 3.13 Mindre sekundær bebyggelse kan etableres til brug for kundevogne, affaldsstationer, tekniske installationer, støjafskærmning omkring vareindleveringsområder, cykelparkering og lignende, som er nødvendige for butikkerne.
- 3.14 Der må etableres nethandelsbutikker på under 500 m². Den enkelte nethandelsbutiks showroom må dog ikke overstige 20 % af virksomhedens samlede areal såfremt butikken er under 500 m².

§4 Udstykning

- 4.1 Delområde 1: Ingen bestemmelser.
- 4.2 I delområde 2 må der ikke udstykkes grunde der er mindre end 4.000 m² og med facadelinie, der er mindre end 45 m.

§5 Vej, sti og parkeringsforhold

Delområde 1

- 5.1 Ind- og udkørsel for personbiler skal ske fra Lysholm Alle og den nordligst beliggende vejadgang fra Sverigesgade som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Indkørsel for varebiler, renovationsvogne og lignende skal ske fra den sydligste vejadgang fra Sverigesgade. Udkørsel skal ske til Lysholm Skolevej som vist på kortbilag 3.
- 5.3 Der må ske indkørsel for kunder til vareleveringsområdet fra den sydligste vejadgang fra Sverigesgade med udkørsel til Lysholm Skolevej eller med separat udkørsel til Sverigesgade som vist på kortbilag 3.
- 5.4 Der udlægges vej, parkerings- og manøvreareal, i princippet som vist på kortbilag 3.

Delområde 2

- 5.5 Vejadgang til delområdet skal ske fra Grønlandsgade, dog kan matrikel 5fs og 5fx Troelstrup by, Haslev vejbetjenes direkte fra Lysholm Allé.
- 5.6 Der må ikke etableres vejadgang fra delområde 2 til Vestre Ringvej.

Fælles bestemmelser

- 5.7 Kørebane, manøvrearealer og parkeringsarealer skal befæstes med fast, ikke permeabel belægning således at der ikke kan forekomme nedsivning til grundvandet. Nedsivning af overfladevand fra veje skal forhindres ved udformning af vejens profil.
- 5.8 Der skal mindst etableres følgende antal p-pladser inden for det enkelte delområde:
 - 1 p-plads pr. 30 m² bruttoetageareal udvalgsvarebutik,
 - 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal dagligvarebutik,

liberale erhverv og serviceerhverv.

- 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal lager i den enkelte butik/virksomhed.

Minimum 10 af parkeringspladserne i delområde 1 skal etableres som handicapparkeringspladser. Heraf skal mindst 1 parkeringsplads være til kassebil med et areal på min. 4,5 x 8 meter.

- 5.9 Der skal sikres den bedst mulige tilgængelighed til butikkerne for alle, og der skal etableres et passende antal cykelparkeringspladser tæt ved indgange.
- 5.10 Belægninger på sti- og gangarealer skal adskilles fra parkerings- og manøvrearealer med enten farve eller ændring i materiale.
- 5.11 Langtids- og natparkeringspladser af lastbiler med en totalvægt over 3.500 kg samt udendørs oplag af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, skurvogne og hestetrailere, kølbåde, containere og lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

Delområde 3

- 5.12 Der udlægges areal til delt sti i en bredde af 2,5 meter syd for kørebanen på Lysholm Alle på strækningen mellem Lysholm Skolevej og Finlandsgade (se evt. illustration på side 10).
- 5.13 Der udlægges areal til cykelsti syd for kørebanen på Lysholm Allé på stækningen mellem Finlandsgade og Vestre Ringvej.
- 5.14 Der udlægges areal til cykelsti og fortov nord for kørebanen på Lysholm Allé fra Vestre Ringvej til Lysholm Skolevej.
- 5.15 Der udlægges areal til hastighedsdæmpende foranstaltning i form af bump på Lysholm Alle vest for vejadgangen ind til delområde 1.
- 5.16 Der udlægges areal til en krydsningshelle på Lysholm Alle ud for stiadgangen ind til delområde 1, en krydsningshelle vest for Grønlandsgades tilslutning til Lysholm Allé samt en krydsningshelle på Grønlandsgade.

§6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle forsyningsledninger til el, vand, spildevand mv. inden for lokalplanområdet skal fremføres i jord.
- 6.2 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektivt spildevandsanlæg.
- 6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 6.4 Tekniske anlæg/installationer, ventilations- og udsugningsanlæg, køleaggregater m.m. skal være indbygget i bygningen eller afskærmet, så de ikke er synlige fra parkeringsareal og de omkringliggende veje, samt gives en diskret udformning og udseende. Kun luftindtag og afkast må fremstå synligt.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 3. De dele af byggefelterne, der ikke anvendes til bebyggelse, kan anvendes til torveareal, vej, parkerings- og manøvreareal.
- 7.2 Overdækket cykelparkering, affaldsstationer, mindre bygninger til kundevogne og andre mindre sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne såfremt bygningshøjden ikke overstiger 4 meter. Dog skal de grønne forarealer vist på kortbilag 3 friholdes for byggeri.
- 7.3 Bygninger må opføres i maksimalt 2 etager.

- 7.4 I delområde 1 må bygningernes højde ikke overstige 10 meter over terræn. Maks højde måles fraterræn ved nordvendte facader. Ved sydvendte facader er der hermed mulighed for varelevering under gulvkoten.
- 7.5 I delområde 2 må bygningernes højde må ikke overstige 12 meter over terræn.
- 7.6 Der er i delområde 1 pålagt byggelinjer langs følgende veje og med de nedenfor angivne afstande:
- Lysholm Alle, 9,5 meter fra vejmidte
 - Lysholm Skolevej, 8 meter fra vejmidte
- Byggelinjerne er angivet på kortbilag 3. Inden for byggelinjerne må der etableres skiltning, pyloner og grønne arealer.
- 7.7 Der er i delområde 2 pålagt en byggelinjer langs følgende veje og med de nedenfor angivne afstande:
- Lysholm Alle, 9,5 meter fra vejmidte
 - Vestre Ringvej 25 meter fra vejmidte
- Der er ligeledes tinglyst et oversigtsareal på arealerne nord for krydset Lysholm Alle/Vestre Ringvej.
- Byggelinjerne og oversigtsarealet er angivet på kortbilag 3. Inden for byggelinjerne og oversigtsarealet må der ikke etableres skiltning eller pyloner.
- 7.8 Der må ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer, med mindre der er tale om varer til salg i butikkerne.
- 7.9 I delområde 1 og 2 må bebyggelsesprocenten være maks. 40 %.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Nybygning inkl. om- og tilbygning, herunder skure til kundevogne, cykelskure mv. skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.
- 8.2 Bebyggelsens facader må fremstå som blank mur i teglsten, pudset tegl, træ, transparent glas, naturskiffer eller beton (herunder indfarvede og bearbejdede betonelementer).
- 8.3 Overdækninger, baldakiner, mindre bygninger såsom kundevognsskure og lignende kan udføres i andre materialer end det øvrige byggeri.
- 8.4 Der må placeres solceller på facader og tagflader. Solceller på facaden skal samles og indgå som en integreret del af bygningen.

§9 Skiltning og belysning

- 9.1 Der må placeres ét facadeskilt med firmanavn og logo pr. butik. Skiltene må ikke placeres højere end tagkant.
- 9.2 Højden på bogstaverne på facadeskiltet må ikke overstige 1 meter.
- 9.3 Der må opsættes belysning på facaden til oplysning af facadeskilte. Der må ikke opsættes laserlys.
- 9.4 Der må opstilles op til tre reklameflag på hver matrikel. Herudover må der ikke opstilles reklameflag, bannere, surferflag el.lign.

Delområde I

- 9.5 Der må udover firmaskilte etableres ét skilt på maksimalt 1x1 meter med åbningstider og ét "kampagneskit" på maks. 3x3 meter til den enkelte butik/virksomhed.
- 9.6 Der må opstilles ét henvisningsskilt ved Sverigesgade med henvisning

til kundeparkering og ét henvisningskilt ved Sverigesgade med henvisning til vareudlevering.

- 9.7 Der må placeres én fritstående stander/pylon mod Lysholm Alle, der reklamerer for områdets butikker. Pylonen må have en højde på maksimalt 8 meter og en bredde på maksimalt 1,5 meter. Pylonen må indeholde digitale, dynamiske skilte. Der må herudover ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer inden for lokalplanens område.

Delområde II

- 9.8 Eksisterende skiltning i delområde II må opretholdes.
- 9.9 Der må opstilles én pylon eller skilt ved overkørslen til de enkelte ejendomme på Grønlandsgade. Pyloner må ikke overstige 4 x 1,5 meter (højde / bredde). Skilte må ikke overstige 4 m² og højden max 5 meter.
- 9.10 På ejendomme der støder op til Vestre Ringvej må der opstilles én pylon eller skilt pr. ejendom uden for vejbyggelinjen langs Vestre Ringvej. Pyloner må ikke overstige 6 x 2 meter (højde / bredde). Skilte må ikke overstige 4 m² og højden max 6 meter.
- 9.11 I forbindelse med tankanlægget på Lysholm Alle 88 må der opstilles en pylon eller skilt med oplysning om firmanavn og brændstofpriser. Pylonen eller skiltet må ikke overstige 8 x 2 meter (højde / bredde).

§10 Ubebyggede arealer

Delområde I

- 10.1 Der udlægges grønne forarealer mod Lysholm Alle, Lysholm Skolevej og Sverigesgade som vist i princippet på kortbilag 3. De grønne arealer skal have en bredde på min. 4 meter målt fra skel og skal fremstå med græs og/eller "vild med vilje". De grønne forarealer må ikke bebygges.
- 10.2 Der skal etableres mindst 7 træer på arealet ved Lysholm Alle som vist i princippet på kortbilag 4.

Delområde II

- 10.3 Der udlægges grønne forarealer mod Lysholm Alle og Vestre Ringvej som vist i princippet på kortbilag 3. Det grønne areal skal have en bredde på min. 15 meter mod Lysholm Alle og min. 25 meter mod Vestre Ringvej. Arealerne skal fremstå med græs og/eller "vild med vilje" samt trægrupper. De grønne forarealer må ikke bebygges.

Fælles bestemmelser

- 10.4 Der må ikke opsættes hegn i skel mod Lysholm Alle.
- 10.5 Der må etableres regnvandsbassiner, grøfter mv. på grønne arealer og/eller underjordiske forsinkelsesbassiner under parkeringsarealer og grønne arealer.

§11 Forudsætninger for ibrugtagen

Ny bebyggelse i det enkelte delområde må ikke tages i brug før:

- 11.1 Der er sket tilslutning til Faxe Forsyning A/S spildevandssystem.
- 11.2 Der er sket tilslutning til elforsyning.
- 11.3 Ejendommenes veje og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.
- 11.4 Der er anlagt grønne arealer som anført i lokalplanens § 10.

- 11.5 Der ved ibrugtagning i delområde 1 er etableret vejbump og krydsningshelle nord for delområde 1, delt sti syd for kørebanen på Lysholm Allé på strækningen mellem Lysholm Skolevej og Sverigesgade samt belysning langs Lysholm Allé på strækningen mellem Lysholm Skolevej og Islandsgade.

§12 Ophævelse af lokalplaner/byplanvedtægter

- 12.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 500-99 ophæves lokalplan nr. 500-58A for et område til erhvervs- og centerformål samt stuvningsbassin nord for Lysholm Alle, tinglyst d. 6. september 2005, for det område, der er omfattet af lokalplan 500-99.
- 12.2 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 500-99 ophæves lokalplan nr. 500-25 for et erhvervsområde beliggende vest for Vestre Ringvej mellem Teestrupvej og Lysholm Elle, tinglyst d. 12. november 1990, for det område, der er omfattet af lokalplan 500-99.
- 12.3 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 500-99 ophæves lokalplan nr. 500-48 for en tankstation beliggende ved hjørnet, Lysholm Alle - Vestre Ringvej, tinglyst d. 6. juni 2000, i sin helhed.

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre afvigelser fra 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 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

I henhold til lov om planlægning vedtages lokalplan nr. 500-99, for et Centerområde ved Lysholm Alle i Haslev, endeligt.

Faxe byråd d. 23. november 2023

Ole Vibe



Borgmester

Thomas Knudsen



Kommunaldirektør

KORTBILAG

Kortbilag 1

- Matrikelkort

Kortbilag 2

- Eksisterende forhold

Kortbilag 3

- Anvendelseskort/lokalplankort

Kortbilag 4

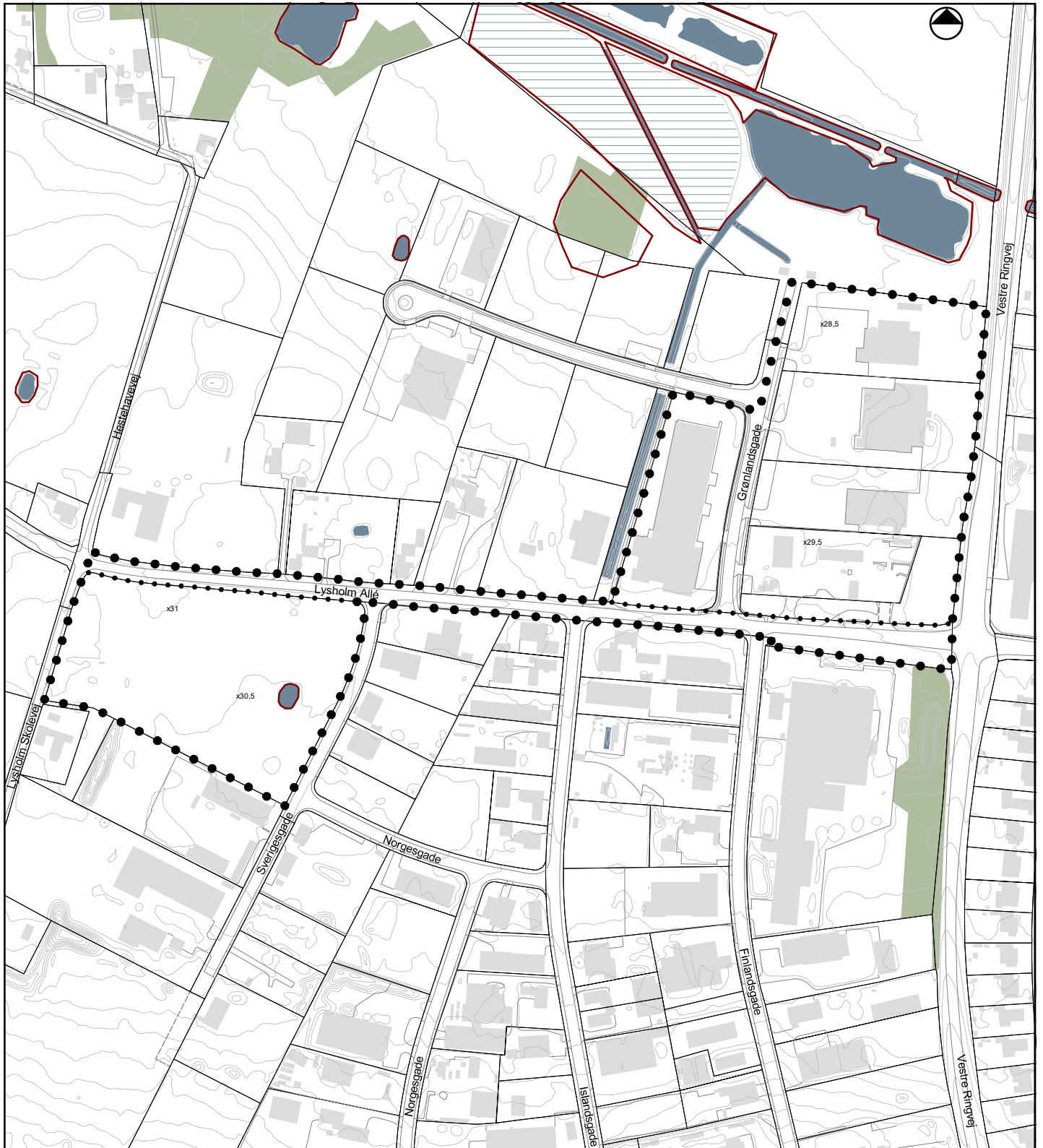
- Illustrationsplan, delområde 1

Lokalplan 500-99, Centerområde ved Lysholm Alle i Haslev










Kortbilag I - Matrikelkort

- ● ● Lokalplanafgrensning
- ● ● Delområdeafgrensning
- || Delområdenummer
- Matrikelskel
- 1a Matrikelnummer
- Optaget vej



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

0 50 100 150 200 250 m

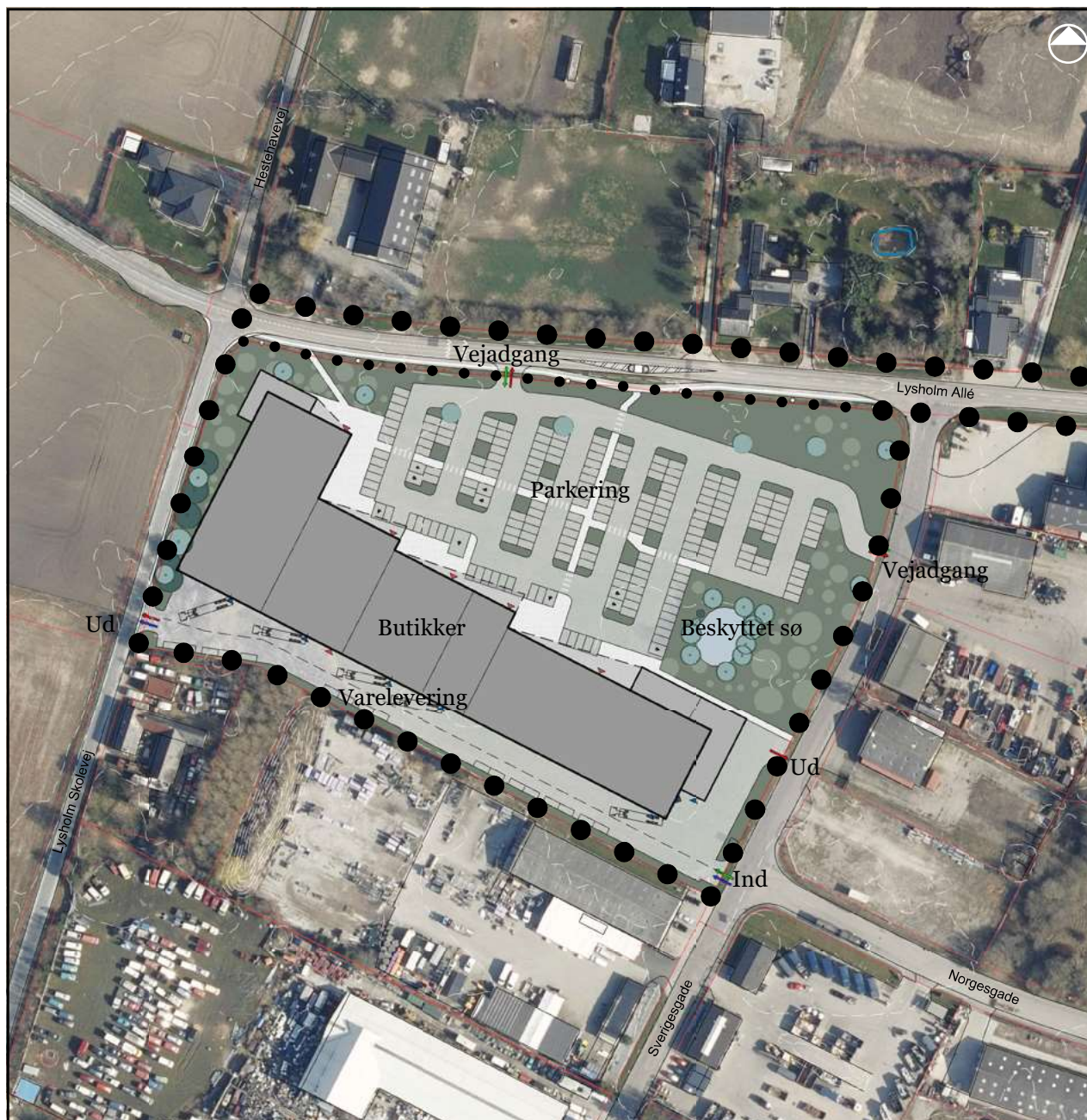
- | | | | | | |
|---|----------------------|---|-------------------------|---|-----------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrensning |  | Eksisterende bebyggelse |  | Vådområde |
| ● ● ● ● | Delområdeafgrensning |  | Sø og vandløb |  | Beskyttet natur |
|  | Matrikelskel |  | Skov | | |
|  | Vej og parkering |  | 0,5 m koter | | |



Kortbilag 3 - Lokalplankort



- | | | | | | |
|---------|----------------------|---|--------------------------------|---|--|
| ● ● ● | Lokalplanafgrensning | ■ | Vej, parkering og manøvreareal | ■ | § 3 sø |
| ● ● ● ● | Delområdeafgrensning | ■ | Grønne forarealer | ▶ | Vejadgang for personbiler |
| | Delområdenummer | ■ | Oversigtsareal | ▶ | Vejadgang for varelevering og renovation |
| ▨ | Byggefelt | — | Vejbyggelinjer | ▶ | Stiadgang |



Kortbilag 4 - Illustrationsplan, delområde I

