

MILJØRAPPORT

Miljøvurdering af kommuneplan-
tillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1
for boligområde ved Søndermarksgård

H-B39

LE34
VISER VEJEN

FAXE KOMMUNE 

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

Afsender: Faxe Kommune

Projekttitel: Miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 6.1 og lokalplan nr. 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

Dokumenttype: Miljørapport

Projektnummer LE34: 2204473

Udarbejdet af: ABP (LE34)

Kvalitetssikring: MSC (LE34)

Version: 2

Dato: 06-07-23

FAXE KOMMUNE 

LE34
VISER VEJEN

LE34 Planlægning og Miljøvurdering
Stensbjergvej 11, 1. sal
4600 Køge

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Indledning	1
1.1 Baggrund.....	1
1.2 Proces	1
2. Ikke teknisk resumé.....	2
2.1 Baggrund.....	2
2.2 Landskab og visuelle forhold.....	2
2.3 Overvågning.....	4
3. Plangrundlag.....	5
3.1 Kommuneplantillæg nr. 6.1	5
3.2 Lokalplan nr. 500-95-1	7
3.3 Behandling af planerne i miljørapporten	8
4. Forbindelse til anden planlægning.....	9
4.1 International planlægning.....	9
4.2 Kommunal planlægning	10
5. Miljøvurderingens indhold og metode	12
5.1 Lovgrundlag	12
5.2 Afgrænsning af miljørapportens indhold	12
5.3 Miljøvurderingsmetode	13
5.4 Øvrig lovgivning	14
5.5 Alternativer	14
5.6 Referencescenarie	14
6. Landskab og visuelle forhold	15
6.1 Metode	15
6.2 Miljøstatus	18
6.3 Vurdering af påvirkninger	27
7. Kumulative effekter.....	37
8. Afværgetiltag.....	38
8.1 Landskab og visuelle forhold.....	38
9. Overvågning.....	39
10.Eventuelle usikkerheder og mangler.....	40
11.Referencer	41

1. INDLEDNING

1.1 BAGGRUND

Faxe Kommune ønsker at kunne tilbyde et bredt boligudvalg og dermed være en attraktiv bosætningskommune. På initiativ af ejeren af Søndermarksgård i den sydlige del af Haslev er området nord for gården derfor blevet udlagt til perspektivareal med mulighed for opførelse af boliger i Faxe Kommuneplan 2021-2033 /1/.

Faxe Kommune har efterfølgende modtaget en konkret ansøgning om igangsætning af planlægning for opførelse af op til 160 boliger i et område, som i dag fremtræder som ubebyggede marker. Realisering af boligerne forudsatte, at Faxe Kommune vedtog et kommuneplantillæg og en lokalplan. Forslag til kommuneplantillæg 6 og lokalplan 500-95 har været politisk behandlet og sendt i offentlig høring.

I offentlighedsfasen til de udarbejdede planforslag indkom høringssvar, som betød, at planområderne er reduceret, og planforslagene er revideret til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1, hvor det reviderede planområde muliggør op til 100 boliger. Faxe Kommune har vurderet, at de reviderede planforslag skal sendes i fornyet høring. Derudover har Faxe Kommune truffet afgørelse om, at der skal udarbejdes en miljørapport til de to planforslag.

Faxe Kommune har vurderet, at planerne er omfattet af miljøvurderingsloven, fordi planerne udarbejdes inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2 (10b – *anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg*), jf. § 8, stk. 1 /1/.

1.2 PROCES

Faxe Kommune har igangsat tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag, der skal muliggøre de planlagte områder til boligområde med op til 100 boliger. Sideløbende har Faxe Kommune gennemført den tilhørende miljøvurderingsproces, der indebærer, at der er gennemført en miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 6.1 og lokalplan nr. 500-95-1 i form af udarbejdelsen af denne miljørapport.

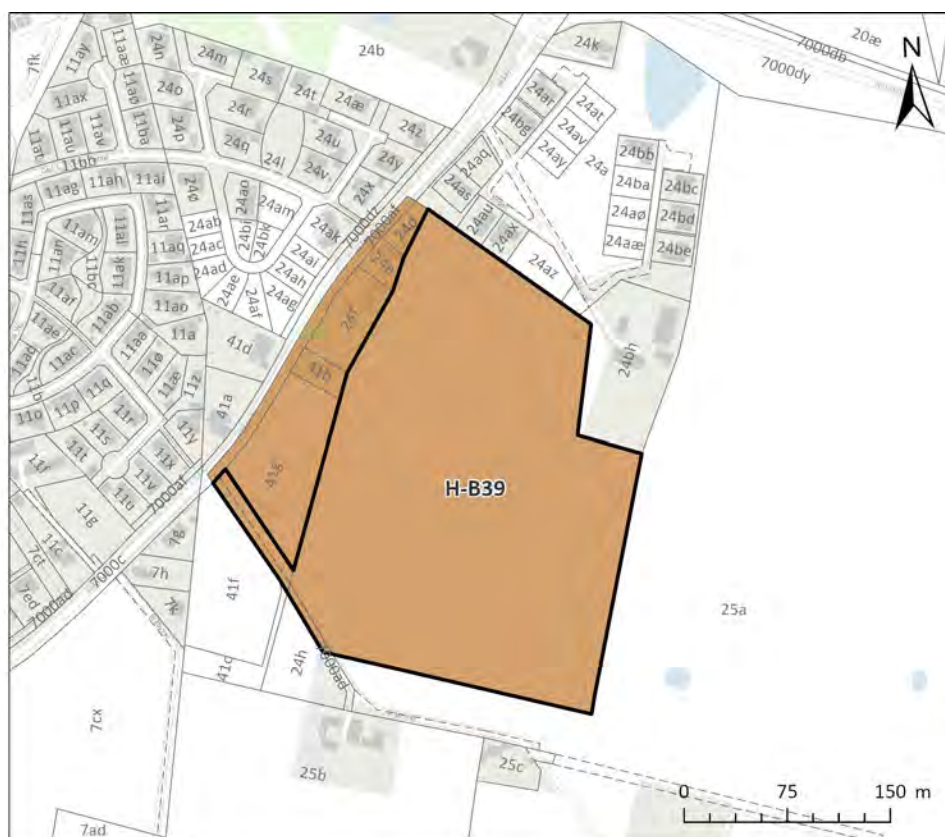
Forud for udarbejdelsen af miljørapporten har myndigheden, Faxe Kommune, afgrænset omfanget af miljørapportens indhold. Afgrænsningen af omfang og detaljeringsgrad for miljørapporten er udarbejdet i medfør af miljøvurderingslovens § 11 og har været i myndighedshøring.

Planforslagene med tilhørende miljørapport sendes i høring, hvor offentligheden har mulighed for at indsende høringssvar. Efter høringsperioden kan planforslagene vedtages og offentliggøres sammen med en sammenfattende redegørelse, hvori høringssvarene behandles, og der redegøres for, hvordan miljøhensyn er indarbejdet i planerne.

2. IKKE TEKNISK RESUMÉ

2.1 BAGGRUND

Faxe Kommune ønsker at kunne tilbyde et bredt boligudvalg og dermed være en attraktiv bosætningskommune. Faxe Kommune har modtaget en konkret ansøgning om igangsætning af planlægning for opførelse af op til 100 boliger i et område, som i dag fremtræder som ubebyggede marker.



Figur 2-1 Afgrænsning af kommuneplanramme B-39 vist med brun og lokalplanområde vist med sort markering.

Plangrundlaget udgøres af et kommuneplantillæg og en lokalplan. Planerne er omfattet af miljøvurderingsloven, og kommunen har truffet en screeningsafgørelse om, at der skal gennemføres en miljøvurdering af plangrundlaget.

I den indledende fase af planlægningen har Faxe Kommune foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold. Processen til afgrænsningsnotatet har resulteret i, at følgende miljøemne skal behandles i miljøvurderingen:

- Landskab og visuelle forhold

2.2 LANDSKAB OG VISUELLE FORHOLD

Planerne medfører en ændring af landskabskarakteren fra et åbent, bynært landbrugslandskab til et boligområde i visuel og funktionel tilknytning til eksisterende boligområder ved Engen og Bråbyvej. Landskabet rummer ingen sårbare natur- eller landskabsværdier, og områdets lave sårbarhed over for byudvikling vurderes at have kapacitet til

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

indpasning af den planlagte bebyggelse. Ved realisering af planerne ændres byens omfang, og byens kant afrundes i overensstemmelse med de bebyggelsesstrukturer, som er fastlagt af boligområdet Engen.

De visuelle påvirkninger er illustreret på fire visualiseringer, hvoraf en enkelt præsenteres på Figur 2-2. Her ses en visualisering af fremtidige forhold set fra Bråbyvej 67 (foto-standpunkt 2). Der ses direkte ud på den kommende adgangsvej til lokalplanområdet (eksisterende vejadgang til ejendommene Bråbyvej 67-71) og den planlagte bebyggelse i lokalplanens delområde 1.

Lokalplanen fastlægger, at det eksisterende levende hegn, der ses på Figur 2-2, skal suppleres af et beplantningsbælte i minimum tre rækker svarende til minimum 5 meters bredde og maksimalt 10 meters højde, hvilket vil forstærke det eksisterende grønne landskabselement og samtidig reducere bebyggelsens synlighed set fra Bråbyvej. Beplantningsbæltet er ikke indarbejdet i visualiseringen. Supplerende beplantning vil reducere påvirkningen på landskabet fra en væsentlig til en moderat påvirkning.

Planområderne er beliggende inden for en udpegning af bevaringsværdigt landskab for Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab, jf. Faxe Kommuneplan 2021-2033. Den gennemførte landskabsanalyse viser, at der ikke findes sårbare landskabselementer eller -værdier i planområderne, hvilket sammen med tilknytningen til eksisterende byområder begrundes, at landskabet inden for planområderne ikke længere vurderes at være bevaringsværdigt. Derudover er det vurderet, at planområderne og herregårdslandskabet ikke udgør en samlet landskabelig helhed, men opfattes som to forskellige landskabskarakterer. Det er på den baggrund, at kommuneplantillægget reducerer udpegningen af bevaringsværdigt landskab, så den ikke omfatter planområderne.



Figur 2-2 Fotostandpunkt 2 – Fremtidige forhold uden beplantningsbælte – Bråbyvej ved Bråbyvej 67 (nærzone).

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

Planerne vurderes samlet set at medføre permanente visuelle påvirkninger af landskabet, hvor planernes boligområde særligt i nærzonen vil medføre ændringer af jordbrugslandskabet. Det vurderes, at påvirkningerne vil være af ingen til væsentligt omfang, hvor de største påvirkninger reduceres til moderate påvirkninger, når de planlagte beplantningsbælter er vokset til.

Set fra fjernzonen vil den visuelle påvirkning variere fra ingen til begrænset afhængig af, hvor planområderne opleves fra. Set fra enkelte højdepunkter i terrænet mod øst, hvor herregårdslandskabet muliggør lange kig på tværs af landskabet, kan der opleves påvirkninger af moderat betydning, mens planområderne fra andre områder slet ikke vil være synligt.

2.3 OVERVÅGNING

Det kommende projekt skal leve op til lokalplanens bestemmelser vedr. bl.a. bygningshøjde, farvevalg, etablering af beplantningsbælter mv. Faxe Kommune overvåger som en del af deres byggesagsbehandling, at projektet lever op til bestemmelserne, og dermed overvåges også, at de landskabelige hensyn sikres.

3. PLANGRUNDLAG

3.1 KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6.1

Kommuneplantillæg nr. 6.1 til Faxe Kommuneplan 2021-2033 fastlægger et nyt rammeområde, hvis afgrænsning fremgår af Figur 3-1.



Figur 3-1 Afgrænsning af kommuneplanramme H-B39 til kommuneplantillæg nr. 6.1.

Kommuneplantillæg nr. 6.1 fastlægger en ny kommuneplanramme (H-B39), som giver mulighed for etablering af et nyt boligområde i den sydøstlige del af Haslev i forlængelse af byen og det nye boligområde Engen. Med kommuneplanrammen ændres anvendelsen fra jordbrugsformål til boligformål og giver mulighed for, at der kan opføres både åben-lav og tæt-lave boliger. Kommuneplantillæggets ramme er gengivet i Tabel 3-1.

Tabel 3-1 Kommuneplanramme fra kommuneplantillæg nr. 6.1.

Kommuneplanramme H-B39

Navn: Boliger ved Søndermarksgård

Anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Åben-lav og tæt-lav bebyggelse

Bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav.

Maks. Bygningshøjde: 8,5 m

Max. antal etager: 2

Bemærkninger: Bebyggelse skal så vidt muligt følge det eksisterende terræn.

Der skal etableres afskærmende beplantning mod eksisterende boliger mod nord og vest.

Fremtidig zone: Byzone

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

Rammeområdet ligger inden for kommuneplanens udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder (SVL-områder). SVL-områder er den del af landzonen, der er særligt velegnet til landbrug – både planteavl og husdyrhold. Det er de områder, hvor der både er gode forudsætninger for dyrkning, og hvor der findes flere ejendomme med store, samlede jordtilliggende samt gode muligheder for udvikling. Ved inddragelse af landbrugsjord til andre formål i SVL-områder skal der tages hensyn til landbrugsejendommens struktur- og arronderingsforhold samt til arealbehov, investeringsniveau og mulighederne for jordfordeling. SVL-områder udgør langt størstedelen af Faxe Kommunes areal - også op til byerne, da landbrugsjorden på Sjælland generelt er af høj dyrkningsmæssig kvalitet. Kommuneplantillægget reducerer udpegningen af særligt værdifuldt landbrugsområde inden for planområdet, hvilket kan ses på Figur 3-2, således at den nye kommuneplanramme ikke er omfattet af udpegningen.



Figur 3-2 Ændret afgrænsning af udpegning af særligt værdifuldt landbrugsområde med kommuneplantillæg nr. 6.1. Til venstre ses udpegningen, jf. Kommuneplan 2021-2033. Ændret afgrænsning med kommuneplantillæg 6.1 ses til højre.

Rammeområdet er desuden inden for en udpegning af bevaringsværdige landskaber, jf. Kommuneplan 2021-2033 /1/. Kommuneplantillægget reducerer udpegningen af bevaringsværdige landskaber inden for planområdet, hvilket kan ses på Figur 3-3, således at planområdet ikke længere er omfattet af udpegningen.



Figur 3-3 Ændret afgrænsning af udpegning af bevaringsværdige landskaber med kommuneplantillæg nr. 6.1. Til venstre ses udpegningen, jf. Kommuneplan 2021-2033. Ændret afgrænsning med kommuneplantillæg 6.1 ses til højre.

Nord for rammeområdet findes et udbygget boligområde (kommuneplanramme H-B29) ved vejen Engen, hvor boligområdet ligger i tilknytning til Bråbyvej. Kommuneplantillæggets rammeområde ligger med en tilsvarende udstrækning langs Bråbyvej, og rammeområdet vurderes at være en naturlig afrunding af byen mod syd. En udbygning af byens boligområder vil ske i direkte tilknytning til eksisterende byområder på et areal, som ikke længere vurderes at være bevaringsværdigt. Denne vurdering uddybes i Afsnit 6.3.1.

3.2 LOKALPLAN NR. 500-95-1

Formålet til lokalplan nr. 500-95-1 er følgende:

- at udlægge området til boligformål,
- at muliggøre et sammensat boligområde med bebyggelser opført langs boligstræder,
- at vejbetjene området ad Bråbyvej,
- at fastlægge principper for interne veje og stier,
- at sikre områdets rekreative kvaliteter ved at etablere grønne områder i form af beplantningsbælter og nære fælles friarealer og
- at udlægge areal til regnvandsbassiner.

Lokalplan nr. 500-95-1 muliggør et boligområde med plads til op til 100 boliger, der må placeres inden for byggefeltet i delområde 1-2. Bebyggelsen er placeret omkring to boligstræder og kvarterspladser. Derudover er der mellem boligrækkerne grønne fælles friarealer. I delområde 1 og 2 placeres regnvandsbassiner.

Langs dele af lokalplanområdets afgrænsning mod boligområdet ved Engen og langs dele af Bråbyvej skal etableres et beplantningsbælte i tre rækker på minimum 5 meters bredde. Derved skabes en grøn visuel afgrænsning mellem boligområderne. Langs skel mod Engen skal endvidere være en respektafstand på 20 meter, hvor der ikke må opføres bygninger.



Figur 3-4 Afgrænsning af lokalplanområde og delområder.

3.3 BEHANDLING AF PLANERNE I MILJØRAPPORTEN

Som det fremgår af Figur 3-1 er planområderne ikke sammenfaldende, da kommuneplanrammen for boligområdet er større end lokalplanområdet. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillæggets rammer for lokalplanlægning, og der er sammenhæng mellem de hensyn, som planerne skal varetage. På den baggrund skelnes der ikke imellem de to planer i vurderingen af miljøpåvirkninger, men der ses på de samlede miljøpåvirkninger.

4. FORBINDELSE TIL ANDEN PLANLÆGNING

Planområderne er omfattet af forskellige planlægningsmæssige bindinger. I det følgende beskrives de relevante planer.

4.1 INTERNATIONAL PLANLÆGNING

4.1.1. Natura 2000-planer

Natura 2000-planerne er en samlet planlægning af, hvordan Danmark sikrer fremgangen i de højest prioriterede naturområder, Natura 2000-områderne. Der udarbejdes naturplaner for hver af de 257 naturområder i Danmark, og hver plan indeholder retningslinjer, som skal sikre naturtilstanden for områdets udpegede arter og naturtyper og bidrage til gunstig bevaringsstatus. Natura 2000-planerne 2022-2027 skal stoppe tilbagegangen i Natura 2000-områder /3/.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 161 for Søer ved Bregentved og Gisselfeld, der ligger ca. 1,4 km sydøst for planområdet. Natura 2000-området omfatter henholdsvis habitatområde nr. 142 for Sø Torup Sø og Ulse Sø og fuglebeskyttelsesområde nr. 101 for Søerne ved Bregentved og Gisselfeld. Natura 2000-planen fastlægger nogle overordnede målsætninger for Natura 2000-området samt konkrete målsætninger for naturtyper og arter.

Natura 2000-området omfatter de fire søer Ulse Sø, Sø Torup Sø, Ejlemade Sø og Nielstrup Sø, tre opstemmede søer i Bregentved Park samt de omkringliggende marker. Ulse og Sø Torup søer er opstået i dødishuller efterladt fra sidste istid og har begge dybder over 20 meter. Begge søer er såkaldte kildesøer uden tilløb, da de er grundvandsfødte. Ejlemade Sø og Nielstrup Sø er lavvandede søer med middelvanddybder på cirka 1 meter. Søerne ligger i et højtliggende moræneområde på hver sin side af et vandskel. Ejlemade Sø, Ulse Sø og småsøerne omkring Bregentved Gods afvander til Tryggevejle Å, mens Sø Torup Sø og Nielstrup Sø afvander til Susåen. Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag er gengivet fra Natura 2000-plan for området /4/ og fra Natura 2000 basisanalyse 2022-2027 /5/.

Tabel 4-1 Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 161 /4/, /5/.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 142		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 101		
Fugle:	Grågås (T)	Troldand (T)
	Rørhøg (Y)	

Naturtyper, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen. (T) angiver trækfugl, mens (Y) angiver ynglefugl.

Det vurderes, at kommuneplantillægget og lokalplanen i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, jf. bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Vurderingen er begrundet med afstanden til Natura 2000-området, der omfatter naturtyperne kransnålalge-sø og næringsrig sø, som ikke står i direkte hydraulisk forbindelse til planområderne, samt karakteren af de planlagte forhold i tilknytning til den eksisterende by. I henhold til basisanalysen for området yngler rørhøg primært i vådområder med veludviklede rørskove og fouragerer desuden over dyrkede marker, enge og græsarealer. Der har i 2017 og 2019 været to ynglende rørhøg par i området. De kortlagte levesteder for arten er i god til moderat tilstand /5/. Inden for planområderne findes ingen egnede ynglelokaliteter til rørhøg.

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

De ubebyggede dele af planområderne ændrer arealanvendelse fra dyrkede marker til boliger med grønne fælles friarealer. Mellem planområderne og Natura 2000-området findes egnede fourageringsområder for rørhøg. Kommuneplantillæg nr. 6.1 og lokalplan nr. 500-95-1 vurderes på den baggrund ikke at påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

4.1.2. Vandområdeplaner

Vandområdeplanerne udgør den samlede statslige planlægning for forbedring af det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks søer, vandløb, kystvande og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Vandområdeplanerne for tredje planperiode er baseret på en opdatering og videreførelse af vandplanerne for første og anden planperiode og gælder for perioden 2021-2027 /7/.

Planområderne er inden for vandområdedistrikt Sjælland og hovedvandopland Smålandsfarvandet /8/, der er omfattet af Vandområdeplanen for vandområdedistrikt Sjælland. Vandområdeplanen for vandområdedistrikt Sjælland fastlægger i relation til grundvand, at de terrænnære grundvandsforekomster i den vestlige del af udpegningsområdet skal have en god kvantitativ og kvalitativ tilstand /8/.

Som en del af vandområdeplanerne skal der udpeges drikkevandsforekomster. Planområderne er inden for en udpegning af område med særlige drikkevandsinteresser. I henhold til bekendtgørelsens § 2, stk. 1, i bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsplaner til almene vandforsyninger uden for disse /9/, er kommunalbestyrelsen retligt forpligtet, idet den skal friholde områder med særlige drikkevandsinteresser og afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Kommunen skal derfor tage stilling til, om den planlagte arealanvendelse kan medføre øget fare for grundvandet, og der derfor skal udarbejdes en grundvandsredegørelse, med en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen og arealanvendelse, samt en beskrivelse af at en væsentlig fare for grundvandet kan forebygges /9/,/10/.

Faxe Kommune har vurderet, at der til de konkrete planer ikke skal udarbejdes en grundvandsredegørelse, da planerne omfatter en arealanvendelse, som ikke medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

4.2 KOMMUNAL PLANLÆGNING

4.2.1. Faxe Kommuneplan 2021-2033

Planområderne er ikke omfattet af rammer for lokalplanlægning.

Planområderne er derimod inden for nogle af kommuneplanens udpegninger:

- Landskab
- Rekreative områder - Grøn kile
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Klimatilpasning

Bevaringsværdigt landskab

Planernes sammenhæng med kommuneplanens udpegning af bevaringsværdigt landskab behandles i Afsnit 6.3.1. Afgrænsningen af bevaringsværdige landskaber ændres med kommuneplantillæg nr. 6.1, så udpegningen ikke omfatter planerne, hvilket er beskrevet i Afsnit 3.1.

Rekreative områder – grøn kile

Kommuneplanens generelle retningslinjer for rekreative områder fastlægger, at *grønne kiler fra byerne ud mod det åbne land skal opretholdes, så deres værdi for dyre- og plantelivet samt menneskers rekreation sikres. Derudover skal nye boligområder integrere muligheder for fysisk aktivitet og naturoplevelser, og skal i udgangspunkt indarbejde eksisterende levende hegn, sten- og jorddiger, enkeltstående træer, vandhuller, vandløb med videre i bebyggelsesplanen.*

Planerne er overensstemmelse med kommuneplanens generelle retningslinjer for rekreative områder, da begge planer indeholder et rekreativt rekreative fællesarealer, der er udlagt som grønne bæltter mellem områdets boligklynger, hvilket sikrer mulighed for menneskers rekreation.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Afgrænsningen af særligt værdifulde landbrugsområder ændres med kommuneplantillæg nr. 6.1, så udpegningen ikke omfatter planerne, hvilket er beskrevet i Afsnit 3.1.

Klimatilpasning

Kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning fastlægger bl.a. i forbindelse med byudvikling, at *udlæg af arealer til byudvikling, infrastruktur og særlige tekniske anlæg, skal i udgangspunktet ske uden for arealer der er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse eller erosion, eller hvor det terrænnære grundvand står højt. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse med videre i de udpegede områder, skal det vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, og fastsættes bestemmelser om for eksempel sokkelhøjde, forbud mod kældre, reservation af arealer til håndtering af regnvand og andre tiltag der kan minimere risikoen. Der må ikke opføres bebyggelse eller ændres på terræn på en sådan måde, at overfladevandet naturlige afstrømning hindres eller øger risikoen for oversvømmelse af omkringliggende arealer ved kraftig nedbør, med mindre at der udføres afværgeforanstaltninger.*

Ifølge kommuneplanen er planområderne ikke inden for en beregnet 100 års hændelse ved oversvømmelse fra vandløb. Det fremgår desuden af klimatilpasning- og arealanvendelsesværktøjet KAMP, at der i henhold til data fra den nationale risikokortlægning er risiko for opstuvning af nedbør i lokalplanområdets lavninger ved 2-100 års hændelser. Derudover viser KAMP, at grundvandet ved en vintersituation er ca. 1-2 m under terræn i hovedparten af området. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for etablering af regnvandsbassiner og andre LAR-løsninger, der er afværgeforanstaltninger til håndtering af regn- og overfladevand, hvilket skal sikre, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning.

4.2.2. Faxe Kommune Spildevandsplan

Der er udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen 2022-2026, der giver mulighed for at realisere lokalplanen, hvor der vil være plads til 100 boliger, der skal kloakeres. Området spildevandskloakeres, og alt spildevand vil blive håndteret af Faxe Forsyning på Haslev Renseanlæg. Regnvand skal håndteres lokalt via nedsivning eller LAR løsning.

5. MILJØVURDERINGENS INDHOLD OG METODE

5.1 LOVGRUNDLAG

Miljøvurderingen tager afsæt i miljøvurderingsloven /12/, som fastsætter kravene til miljøvurderingsproces og indhold. Formålet med miljøvurderingsloven er at fremme en udvikling, som er bæredygtig - eller holdbar - ved at få indarbejdet miljøhensyn, både undervejs, mens planer og programmer bliver udarbejdet, men også når de bliver endeligt vedtaget. Miljøvurderingen skal altså sikre, at kommunen tidligt i planlægningsarbejdet bliver opmærksom på, hvilke interesser, der skal afvejes og beskyttes, og at politikerne, når de skal træffe beslutning, har et godt grundlag at gøre det på.

Planforslagene er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 1, da kommuneplantillægget og lokalplanen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af miljøvurderingslovens Bilag 2, punkt 10b, anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Planerne fastlægger kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, og Faxe Kommune har foretaget en vurdering af, om planerne kan få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorefter kommunen har truffet en screeningsafgørelse om, at der skal gennemføres en miljøvurdering af plangrundlaget.

5.2 AFGRÆNSNING AF MILJØRAPPORTENS INDHOLD

Faxe Kommune har foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold til de reviderede planforslag. Afgrænsningen har til formål dels at identificere de sandsynlige væsentlige påvirkninger og dels at beskrive detaljeringniveauet af vurderingerne.

Miljøvurderingsloven omfatter et bredt miljøbegreb, og der skal derfor i forbindelse med afgrænsningen af miljørapportens indhold ses på, om planerne kan resultere i sandsynlige væsentlige påvirkninger af den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer /12/.

Faxe Kommune har udarbejdet en indledende screening og foretaget en høring af afgrænsningsnotatet blandt berørte myndigheder, med henblik på at få input til hvilke miljøemner, der skal behandles i miljøvurderingen, lokale forhold mv. Høringen resulterede i ingen høringssvar fra berørte myndigheder. Myndighedshøringen har dermed ikke medvirket til ændringer i afgrænsningen af miljørapportens indhold /14/.

Processen til afgrænsningsnotatet har resulteret i, at følgende miljøemne skal behandles i miljøvurderingen:

- Landskab og visuelle forhold

Miljøemnet, og hvordan det behandles i miljørapporten, er gengivet fra afgrænsningen i Tabel 5-1.

Tabel 5-1 Afgrænsning af miljørapportens indhold, herunder vurderingskriterier og databehov /14/.

Miljøemne	Planelement	Mulig påvirkning	Datagrundlag og metode
Landskab og visuelle forhold	Udlæg af areal til boligformål og planlægning for op til 100 boliger.	Visuel påvirkning af byudvikling i landskabet.	Med udgangspunkt i kommunens kortlægning og landskabsanalyse for området foretages en kvalitativ vurdering af den visuelle påvirkning af landskabet. Projektområdets visuelle og rumlige indpasning i det eksisterende landskab vurderes.

5.3 MILJØVURDERINGSMETODE

Miljøvurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med miljøvurderingslovens § 12 og lovens Bilag 4.

5.3.1. Detaljeringsniveau

Miljøvurderingsloven fastlægger, at miljørapporten skal indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder og til, hvor detaljeret planen eller programmet er, hvad planen eller programmet indeholder, på hvilket trin i et beslutningsforløb planen eller programmet befinder sig, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb.

Planerne fastlægger rammer og en række bestemmelser for bl.a. bebyggelsens omfang og placering, veje og stier, og miljøpåvirkningerne skal vurderes på samme detaljeringsniveau svarende til planernes.

Beskrivelserne og vurderinger er desuden afgrænset til at omfatte de miljøemner, der er blevet udvalgt i afgrænsningsnotatet.

5.3.2. Beskrivelse af miljøstatus

Grundlaget for beskrivelse af miljøstatus og vurdering af påvirkninger er baseret på aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslagene, dvs. foreliggende planer, databaser og kortmateriale mv. Derudover er der i den tidligere proces til de forrige planforslag udarbejdet et baggrundsnotat om landskab for det daværende større planområde. Baggrundsnotatet indgår i beskrivelsen af miljøstatus, da planområderne til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 er inden for det tidligere kortlagte område.

Undersøgelsesområdet er i miljøvurderingen afgrænset til selve planområdet og nærliggende områder, der kan blive påvirket som følge af visuel ændring af landskabet.

5.3.3. Vurdering af påvirkninger

Ved en miljøpåvirkning forstås i denne sammenhæng en potentiel konflikt imellem kommuneplantillæg/lokalplan og et givent miljøemne eller en gældende plan. Det kan være i form af konflikter med beskyttelsesinteresser, miljømål eller retningslinjer, der resulterer i en miljøpåvirkning.

Det vurderes, om påvirkningerne er vedvarende eller midlertidige, og om de er positive eller negative. Det vurderes, om der er risiko for væsentlig påvirkning. Hvis der er tale

om ikke væsentlige påvirkninger, vurderes det, i det omfang det er muligt, om der forventes moderate, mindre eller ubetydelige påvirkninger.

Ved vurderinger af om kommuneplantillæg og lokalplanen er i overensstemmelse med andre planer ses der på, om planerne er i overensstemmelse med gældende retningslinjer og bestemmelser.

5.4 ØVRIG LOVGIVNING

Øvrig relevant lovgivning præsenteres i forbindelse med kortlægning og vurdering af de forskellige miljøemner.

5.5 ALTERNATIVER

Miljøvurderingen skal beskrive rimelige alternativer under hensyn til planernes mål og geografiske anvendelsesområde.

Der er ikke arbejdet med alternative geografiske placeringer, da området er vurderet egnet som byudviklingsområde, idet det med Kommuneplan 2021-2033 er udlagt til perspektivarealer til kommende byzone.

Der er ikke alternativer i relation til formålet med planforslagene, men disponeringen af selve lokalplanområdet er løbende justeret, for at sikre hensyn til omkringboende samt natur- og miljøforhold.

5.6 REFERENCESCENARIE

I miljøvurderingen skal der indgå en beskrivelse af den aktuelle miljøstatus, hvilket udgør referencescenariet, samt en kort beskrivelse af dets sandsynlige udvikling, hvis lokalplanen ikke gennemføres. Beskrivelsen af referencescenariet har til formål at danne et sammenligningsgrundlag, når miljøpåvirkningerne skal vurderes.

I forbindelse med vurdering af påvirkninger ved kommuneplantillæg og lokalplan er det vurderet, at miljøstatus er sammenlignelig med en fremskrevet situation, hvis planerne ikke bliver vedtaget. Nuværende miljøstatus udgør derfor referencescenariet.

Udviklingen af referencescenariet vil være den situation, hvor der ikke udarbejdes et plangrundlag for et nyt boligområde ved Søndermarksgård, og hvor den nuværende anvendelse til jordbrugsdrift opretholdes.

6. LANDSKAB OG VISUELLE FORHOLD

Landskab defineres som "et område – som opfattet af mennesker – hvis egenart er resultatet af naturlige og/eller menneskelige faktorer påvirkning og gensidige påvirkning" /5/.

Kapitlet beskriver planområdernes og næromgivelsernes landskabskarakter og planernes sandsynlige visuelle påvirkninger af landskabet.

6.1 METODE

6.1.1. Kortlægning af det eksisterende landskab – landskabsanalyse

Landskabet er kortlagt og beskrevet på baggrund af Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse fra 2013 /15/ og udvalgte dele af landskabskaraktermetoden /17/. Fra landskabskaraktermetoden er der anvendt elementer fra metodens to første faser, som er karakterkortlægning og landskabsvurdering /17/. Landskabsanalysen er tilpasset med fokus på det konkrete planområdes skala og udstrækning.

Ved landskabskarakterkortlægningen er der gennemført en systematisk analyse af landskabets naturgeografiske og kulturgeografiske grundlag. Et landskabs karakter er ofte tæt knyttet til det naturgeografiske grundlag, som er geomorfologi, jordbund, terræn og vandelementer. Ved analysen af det kulturgeografiske grundlag ses på landskabsselementers strukturer i samspil med naturgrundlaget. Landskabsselementernes strukturer vidner om udvikling af landskaberne, og dermed samspillet mellem naturgrundlaget og menneskers arealanvendelse. Ved analysen ses på landskabsselementer, såsom bebyggelser, levende hegn og veje. Kortlægningen baseres bl.a. på Per Smed landskabskort, GEUS geomorfologiske kort, jordartskort, luftfotos, skråfotos og målebordsblade.

Derefter er der gennemført en analyse af landskabets rumlige-visuelle forhold, hvilket baseres på områdets karaktergivende landskabsselementer, og den måde de påvirker det visuelle indtryk af landskabet. Ved analysen af de rumlige-visuelle forhold ses bl.a. på landskabets skala, rumlige afgrænsning, kompleksitet, struktur og visuelle uro.

Med karakterkortlægningen er landskabets særlige karakteristika afdækket, hvilket giver et passende grundlag for vurderingen af de planlagte forholds påvirkning af landskabet.

6.1.2. Fotostandpunkter og visualiseringer

Som grundlag til at illustrere planernes landskabelige påvirkning er der anvendt fotos af eksisterende forhold, som ved vurderingerne sammenholdes med visualiseringer af fremtidige forhold. Fotos af eksisterende forhold er taget den 28. juni 2022 fra fire udvalgte fotostandpunkter omkring planområderne, hvilket fremgår af Figur 6-1.

Metode til udvælgelse af fotostandpunkter

Fotostandpunkter er udvalgt af Faxe Kommune ud fra følgende kriterier:

- Punkter, der illustrerer boligområdet set fra nær- og fjernzonen;
- Punkter, der viser boligområdet set fra forskellige vinkler;
- Punkter, hvor der færdes eller bor mennesker

Punkterne er udvalgt på baggrund af topografiske kort, ortofotos, terrænmodel og feltbesigtigelse. Besigtigelsen er udført med henblik på:

- Supplerende af skivebordskortlægning med registrering af de faktiske forhold
- Identificering af landskabelige sammenhænge inden for landskabsudpegning
- Verificering af skrivebordsanalyse
- Udvalgelse af fotostandpunkter

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

Ved udvælgelse af fotostandpunkterne er der set på punkter i nær- og fjernzonen. De to zoner er defineret af det konkrete landskab i og omkring planområderne med det storbakkede terræn, levende hegn, skovområder, bevoksninger samt spredt og bymæssig bebyggelse.

Der er udvalgt tre punkter i nærzonen, som er de nære omgivelser til planområderne op til ca. 300 meters afstand, og hvor der bor eller færdes mennesker. Derudover er der valgt ét punkt i fjernzonen, som er et udsigtspunkt, hvor der tilsvarende bor eller færdes mennesker. Ved de valgte fotostandpunkter i nær- og fjernzonen fokuseres på oplevelsen set fra de nære omgivelser, oplevelsen fra og i sammenhængen med nabo-bebyggelser til boligområdet og fra veje.

Der er ikke indblik til planområderne fra større afstande, og der er på den baggrund ikke udvalgt fotostandpunkter i større afstand end ca. 1 km. Planområdernes begrænsede synlighed skyldes, at planområderne og dets omgivelser er karakteriseret ved bakket terræn, levende hegn, bevoksninger og skove samt Haslev by.



Figur 6-1 Udvalgte fotostandpunkter omkring planområderne.

Metode til udarbejdelse af visualiseringer

Visualiseringerne er udarbejdet på baggrund af en 3D-model af hele landskabet med den landsdækkende digitale højdemodel, der har en absolut nøjagtighed på ca. 10 cm. 3D-modellen af de planlagte bygninger er placeret med den oplyste sokkelkote.

Der er taget en række fotos fra de udvalgte fotostandpunkter, hvorefter 3D-modellen er koblet præcist sammen med virkeligheden i fotos, så de visualiserede objekter vises korrekt i billedet. Sammenkædningen af fotos med 3D-modellen kaldes kalibrering. Der anvendes højpræcisions-GPS ved indmåling af koordinater på kameraposition og kontrolpunkter i fotoet. Det giver en absolut nøjagtighed på 1-2 cm i både planen og

højden på hvert målt punkt. Når både positionen til kameraet og kontrolpunkterne er så nøjagtig, bliver usikkerheden på de visualiserede objekter tilsvarende lav. Med de meget nøjagtige koordinater til kameraet og kontrolpunkterne kalibreres fotos, så de målte punkter er samme sted i fotos som i 3D-modellen. Der er indbygget kontrol af fotokalibreringen, da der benyttes flere kontrolpunkter. Desuden er bygninger og vej-skilte anvendt som yderligere kontrolpunkter.

Visualiseringerne er efterbehandlet i PhotoShop, hvor de visualiserede bygninger korrigeres for foranstående objekter, såsom bevoksning. Derudover er visualiseringerne udarbejdet, så boligområdet vises som volumenstudier med maksimal udnyttelse af kommuneplantillæggets bygningshøjde på to etager og 8,5 meter, hvorved visualiseringerne illustrerer en "worst case" påvirkning af landskabet. I visualiseringerne er ikke indarbejdet bebyggelsens ydre fremtræden eller de nye beplantningsbælter, som lokalplanen fastlægger. Tilpasning af bebyggelsens visuelle fremtræden og de nye beplantningsbælterne vil bevirke, at boligområdets visuelle fremtræden kan reduceres.

6.1.3. Metode til vurdering af landskabspåvirkninger

Ved en miljøpåvirkning forstås i denne sammenhæng en potentiel konflikt imellem planerne og et givent miljøemne (eksempelvis landskab) eller en gældende plan. Det kan være i form af konflikter med beskyttelsesinteresser, miljømål eller retningslinjer, der resulterer i en miljøpåvirkning.

I vurderingen af påvirkning af landskab ses der henholdsvis på den landskabelige påvirkning og den visuelle påvirkning. Den landskabelige påvirkning omfatter selve det landskabelige indgreb, der omfatter de planlagte forholds samlede påvirkning på landskabet som følge af etablering af bebyggelse og grønne rekreative områder. Den visuelle påvirkning defineres som den oplevede effekt, dvs. hvor synlig bebyggelsen er, og hvilken betydning den har for landskabet.

Datagrundlag

Vurdering af planernes påvirkninger af landskabet omkring planområderne tager udgangspunkt i den gennemførte landskabsanalyse og de udarbejdede visualiseringer. Visualiseringerne illustrerer synligheden af det planlagte boligområde set fra de førnævnte fire udvalgte punkter i landskabet, og visualiseringerne understøtter dermed vurderingerne. Den planlagte bebyggelse og infrastrukturens skala og samspil med landskabets karakter, eksisterende spredt bebyggelse, øvrige byområder samt dets tilpasning til landskabet indgår i vurderingen. Det vurderes, at grundlaget for at vurdere planernes påvirkninger af landskabet er tilstrækkeligt.

Sårbarhed

Som en del af vurderingerne ses på henholdsvis de planlagte forholds synlighed, og landskabets sårbarhed over for etablering af de planlagte forhold. Synlighedsanalysen gennemføres som en vurdering af synlighed baseret på en rumlig-visuel analyse, der udgør en del af landskabsbeskrivelsen.

Et landskabs sårbarhed afhænger af den konkrete landskabskarakter og de rumlig visuelle forhold /17/. Ved sårbarhedsvurderingen ses på, i hvilken grad landskabskarakteren og planområdets enkeltelementer kan påvirkes af ændringer i landskabets fysiske og funktionelle forhold /18/. I vurderingen af landskabets sårbarhed indgår derved elementer fra landskabskarakterbeskrivelsen, der kan have betydning for landskabets sårbarhed. Eksempelvis vil et storskala landskab typisk blive vurderet robust og derfor mindre sårbart over for placering af store bebyggelser, sammenlignet med landskaber i lille skala, der ikke har samme rummelighed. Derudover kan landskaber, der allerede er præget af bebyggelse, være mindre sårbare over for nye bygninger, sammenlignet

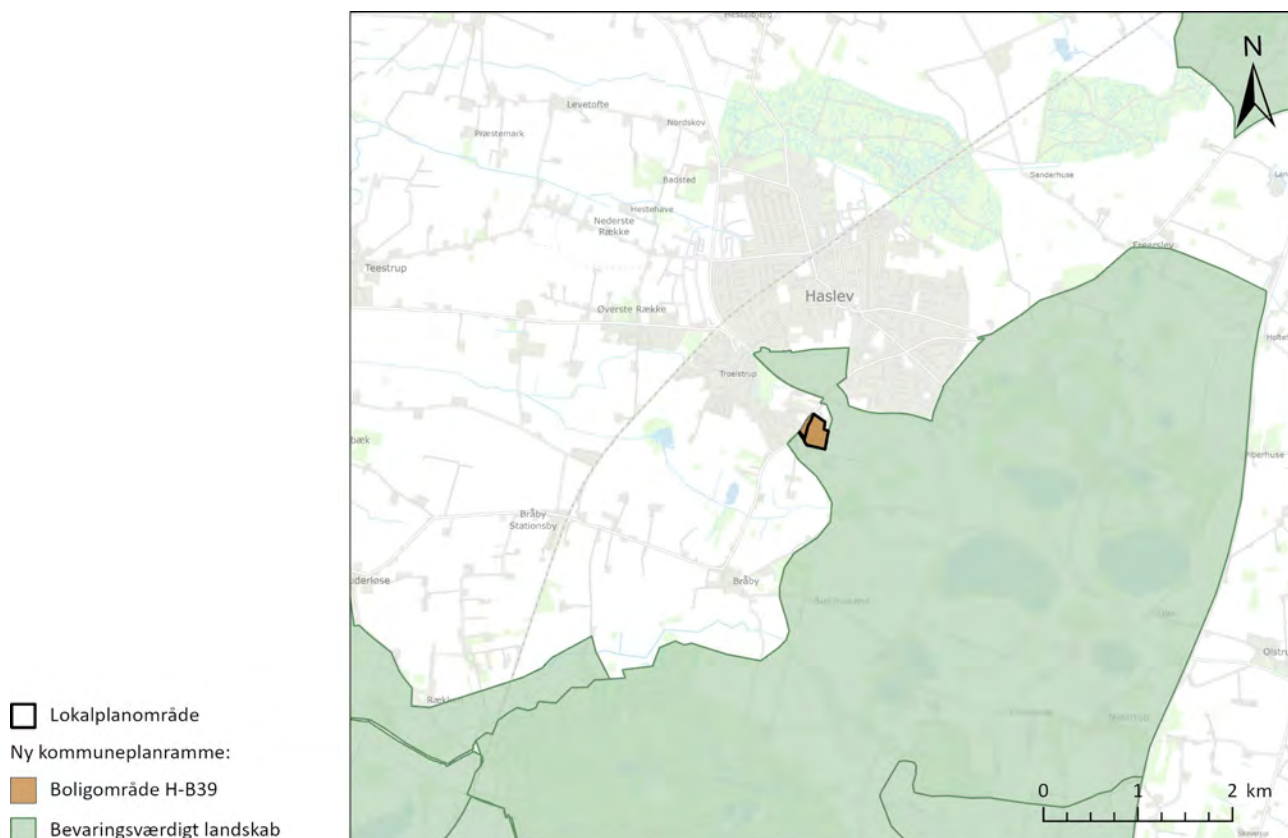
med landskaber, der ikke er påvirkede af bebyggelse eller lignende. Endelig indgår den rumlige analyse, hvor eksempelvis sigtelinjer kan have en høj sårbarhed overfor landskabelige indgreb, mens afgrænsede landskabsrum, med begrænsede sigtelinjer, kan være mere robuste og have en lavere sårbarhed. Ved sårbarhedsvurderingen ses på selve planområdet og dets tilgrænsende landskaber, der er i visuel sammenhæng med planområdet.

6.2 MILJØSTATUS

Planområderne omfatter et bynært jordbrugslandskab, som mod nord og vest grænser op til Haslev by. I det følgende beskrives kommunens landskabsudpegning og landskabskarakteranalyse samt den udførte landskabsbeskrivelse i og omkring planområderne.

6.2.1. Bevaringsværdigt landskab

Planområderne er beliggende inden for en udpegning af bevaringsværdigt landskab for Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab, jf. Faxe Kommuneplan 2021-2033 /19/. Planområdernes beliggenhed fremgår af Figur 6-2.



Figur 6-2 Planområdernes beliggenhed inden for udpegning af bevaringsværdigt landskab /19/.

I relation til de planlagte forhold er det særligt kommuneplanens retningslinje 2 og 3, som er relevante /19/. Retningslinjerne fastlægger, at:

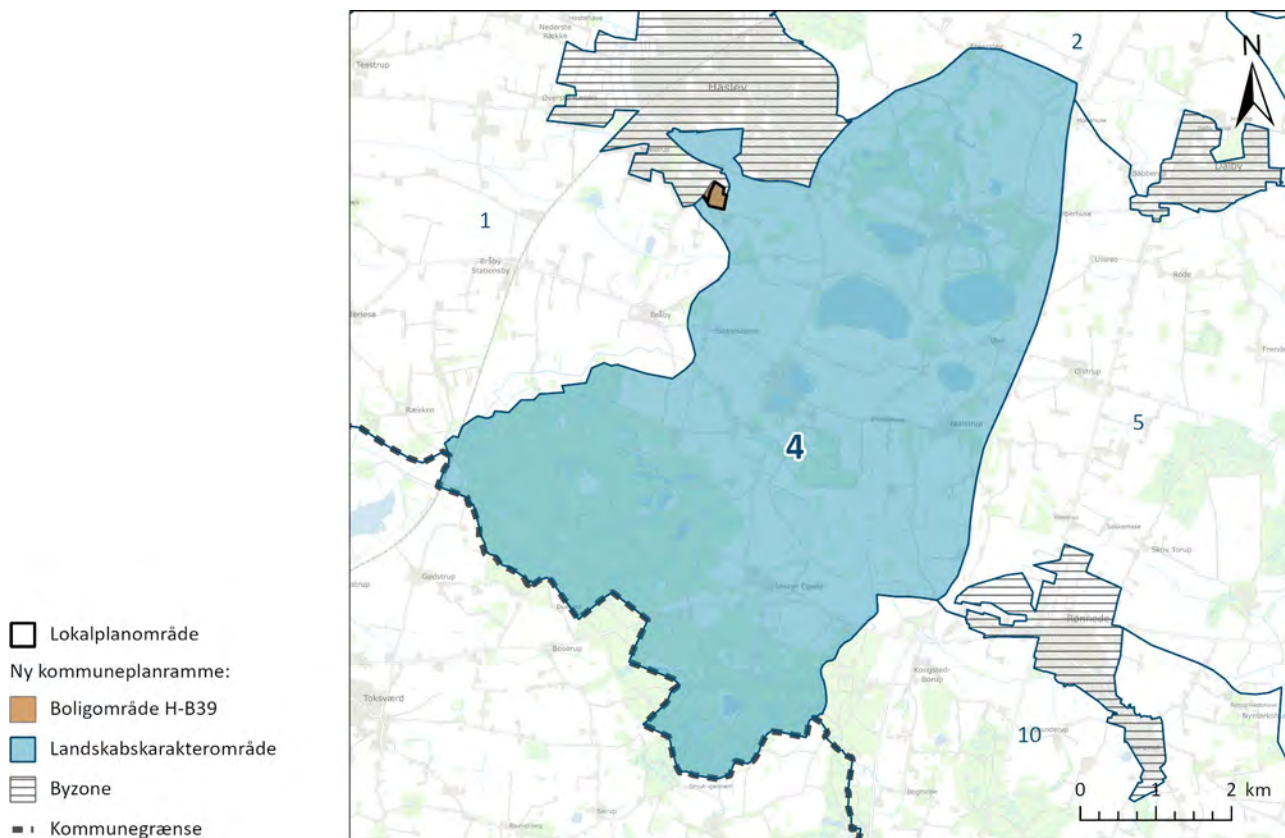
2. Inden for landskabsområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord, for eksempel i form af volde. Bygninger og anlæg inden for områderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af værdierne.

3. Inden for områderne må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områderne, eller hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, eller såfremt det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.

De bynære planområder ligger i udkanten af udpegningen af bevaringsværdige landskaber, hvor landskabet inden for planområderne ikke vurderes at have en væsentlig sammenhæng med det, som udpegningen skal beskytte. Planområderne rummer ikke væsentlige værdifulde landskabselementer, og det lokale landskab har ikke præg som herregårdslandskab, som udpegningen skal tilgodese. Planområdernes landskabskarakter beskrives i Afsnit 6.2.3, og planernes sammenhæng med kommuneplanens retningslinjer behandles i Afsnit 6.3.1.

6.2.2. Landskabskarakterområde 4 for Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab

Faxe Kommunes landskaber er analyseret og opdelt i landskabskarakterområder, hvoraf planområderne udgør en lille del af karakterområde 4 for Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab /15/, hvilket fremgår af Figur 6-3. Landskabsanalysen blev gennemført i 2013 og har til formål at skabe et samlet overblik over landskabskarakteren i det åbne land. Landskabsanalysen er derefter brugt i den efterfølgende kommuneplanlægning ved udarbejdelsen af de temaer, der berører landskabet og det åbne land.



Figur 6-3 Lokalplanområdets beliggenhed inden for landskabskarakterområde 4 for Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab /15/.

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

Landskabskarakteren for hele landskabskarakterområdet er gengivet i tekstboksen herunder.

Landskabet er karakteriseret ved meget markante terrænformer med såvel bakker og store lavninger med søer. Samtidig træder herregårdspræget tydeligt frem med de markante skovbryn, der ofte er præget af gamle løvtræer og store marker. Samtidig er bebyggelsen i hele den sydlige del af området kendetegnet ved en ensartet byggestil, der kæder områdets kulturhistoriske islæt sammen. Det kuperede terræn gør, at landskabsoplevelsen mere er præget af variation og uforudsigelighed end af lange udsigter. Fra højdedragene er der dog flere steder gode udsigtsmuligheder. Landskabet rummer også mange forskellige elementer, herunder flere landsbyer, trafikerede landeveje og en motorvej og fremstår derfor både sammensat og komplekst /5/.

Landskabskarakteren er overvejende defineret af de to herregårde Gisselfeld og Bregentved. Planområderne er inden for landskabsanalysens delområde M1 og K1, hvis grænser er sammenfaldende. *Landskabet i delområde M1 skal beskyttes. Herregårdslandskabets store marker og gamle træer i markante skovbryn kombineret med det storbakkede dødisterræn og de mange søer gør, at landskabet fremstår oplevelsesrigt og særligt karakteristisk. Den historiske dybde i landskabet fornemmes og derfor er delområdet sårbart over for tilføjelse af nye landskabselementer. Landskabet omkring de to herregårde er oplevelsesrigt og herregårdslandskabets karakter fremstår tydelig og i overensstemmelse med karakterens oprindelse. Landskabets terræn - det storbakkede dødislandskab - opleves tydeligt i kraft af de åbne dyrkningsflader.*

I relation til planområderne fremgår det af landskabsanalysen, at *landskabet fremstår nogle steder sammensat af forskellige tidsaldre og landskabselementer, eksempelvis hvor det historiske herregårdslandskab møder den moderne motorvej samt ved bygrænsen til Haslev.* Analysen indeholder ingen beskrivelse af overgangen mellem Haslev og det åbne land.

Kommuneplanens retningslinje for landskabskarakterområderne fastlægger, at *i forbindelse med byggeri og anlæg, skal landskabskarakteranalysen indgå i den samlede vurdering af projektet /19/.* Kommuneplanen fastlægger ingen specifikke retningslinjer for de enkelte landskabskarakterområder.

Planområdernes lokale landskab har ikke tydeligt herregårdspræg, og området har ikke samme tidsdybde og karakter, som de øvrige dele af landskabskarakterområde 4. Planområdernes landskabskarakter beskrives i afsnit 6.2.3, som rummer en landskabsanalyse skaleret til de konkrete planområder, og hvor der også ses på landskabelige sammenhænge i og omkring området. Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse er indarbejdet i den samlede vurdering af planernes påvirkning på landskabet, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje for landskabskarakterområderne. Retningslinjen til landskabskarakterområder behandles på den baggrund ikke yderligere.

6.2.3. Landskabsbeskrivelse

I det følgende analyseres og beskrives landskabskarakteren for det lokale landskab i planområdet og dets næromgivelser.

Naturgeografisk grundlag

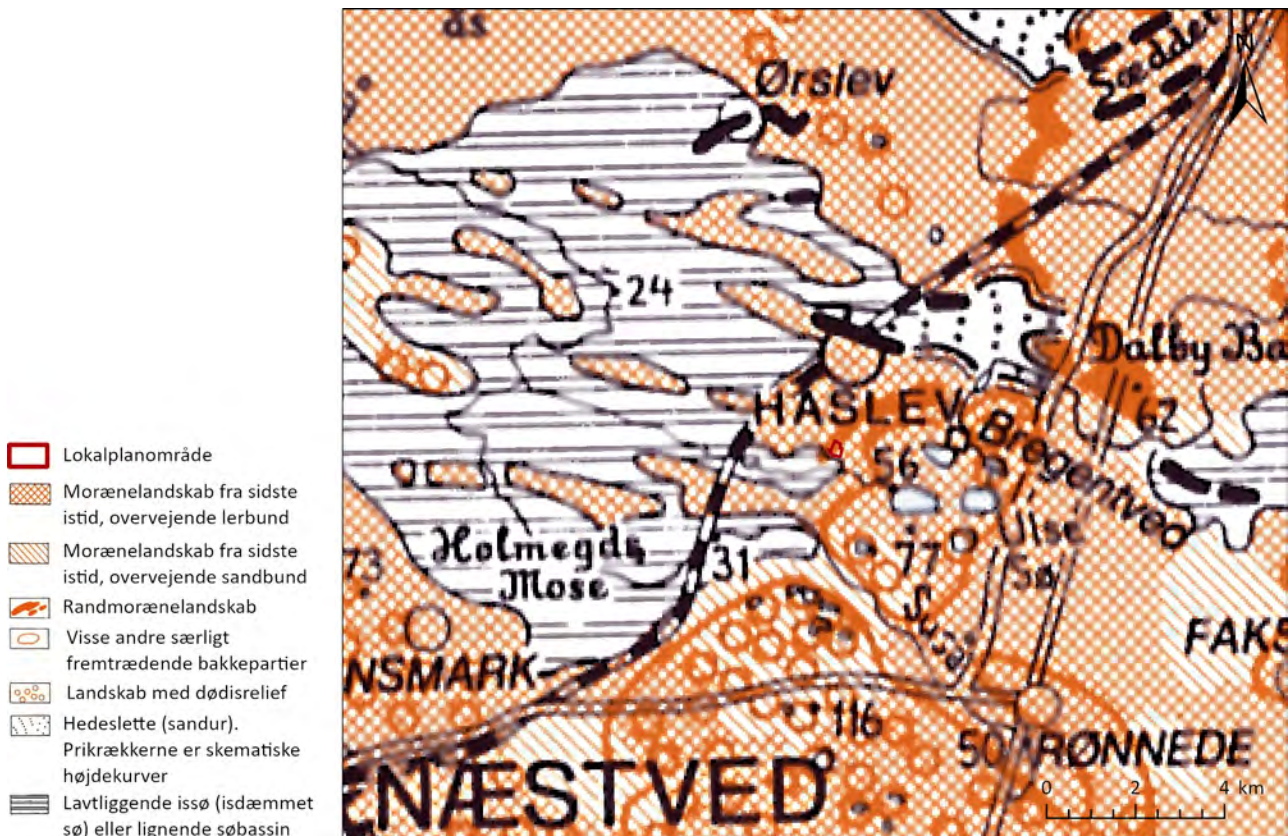
Planområdernes naturgeografiske grundlag udgøres af bynært storbakket jordbrugslandskab i ca. kote 44-47 m /23/. Planområderne er beliggende i en del af et bundmørænelandskab fra sidste istid /21/,/22/. Jordbunden er overvejende moræneler, men i

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

den vestlige del af området findes smalle arealer med henholdsvis ferskvandssand og smeltevandsgrus /22/.

Planområdernes morænelandskab blev dannet i Weichel-istiden, som er den sidste istid i perioden ca. 115.000 – 15.000 år siden. I den periode havde den Skandinaviske Iskappe varieret udbredelse, og særligt tre store gletsjerisfremstød havde betydning for at både erodere og afsætte materiale (moræneler) i det sjællandske landskab. I forbindelse med tilbagetrækning og afsmeltning af isen, som ikke længere bevægede sig, blev der afsat materiale i landskabet, og der dannedes bl.a. dødislandskaber /26/. Bundmorænen udgøres af materialer, der blev transporteret med og aflejret inde under gletsjerisen på dens vej fra Nordskandinavien til Danmark /20/.



Figur 6-4 Lokalplanområdets beliggenhed i morænelandskabet fra sidste istid /21/.

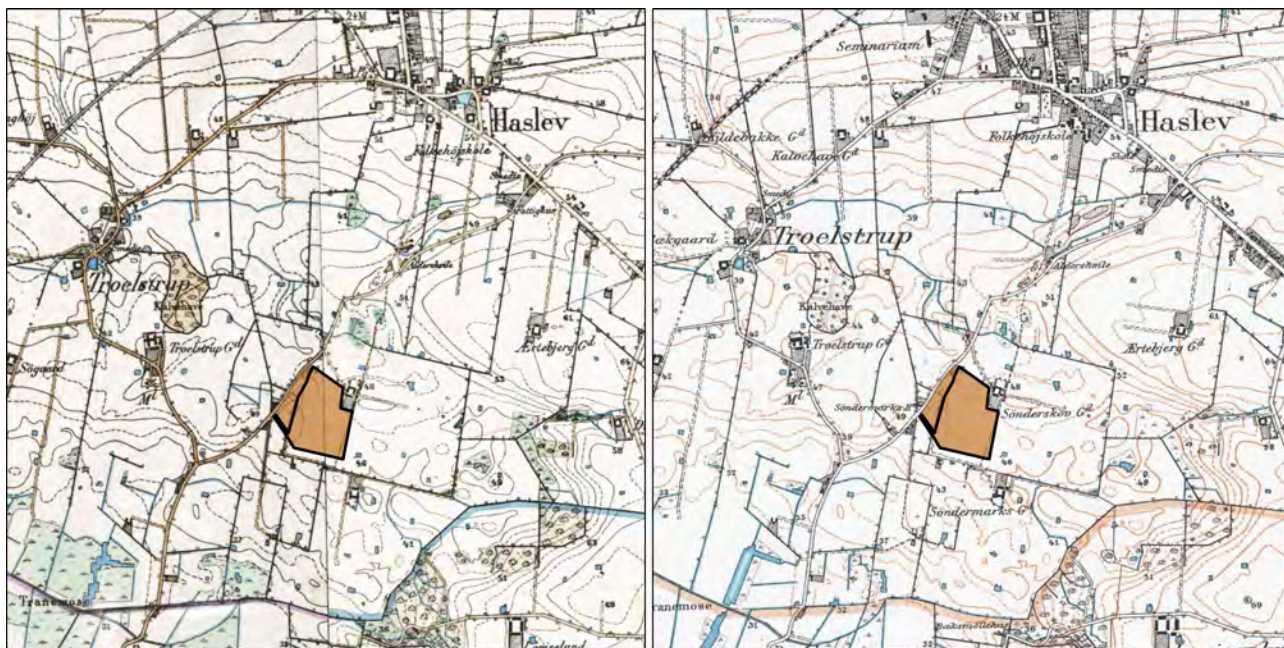
Øst for planområderne findes et sammensat landskab med særligt fremtrædende bakkepartier. Landskabet er sammensat af moræneflade og landskab med dødisrelief, hvilket fremgår af Figur 6-4. Landskaber med dødisrelief er store mængder gletsjeris – såkaldt dødis - der ikke længere var i bevægelse, og som smeltede på stedet. Når isen til sidst var smeltet væk, var der dannet afløbsløse dødishuller, som oftest ses som søer eller moser i landskabet /20/.

Nord for planområderne og Ny Ulsevej skråner landskabet op mod Jens Chr. Skous Vej. Nord for Ny Ulsevej og Vestre Ringvej er der et terrænspring omkring Bråbyvej, hvorfra terrænet skråner fra kote ca. 52 m mod nord og øst i Skoleparken til kote ca. 39 m. Fra Skoleparken skråner landskabet op mod byområdet i nord. Oplevelsen af terrænspringet forstærkes af jordvolde langs Bråbyvej mod boliger langs Jens Martin Knudsens Vej. Terrænforskelle ses på Figur 6-1, mens stednavne ses på Figur 6-7.

Kulturgeografisk grundlag

Arealanvendelse

Inden for planområderne er der konvergens mellem det naturgeografiske og kulturgeografiske grundlag, da arealanvendelsen er tæt forbundet med områdets jordbund og topografi. Som det fremgår af Figur 6-5 og Figur 6-6 er arealanvendelsen henholdsvis eksisterende boliger langs Bråbyvej og landbrug. Moræneflader i Danmark er overordnet set kendt for at være flade og frodige arealer, som er egnede til landbrugsdrift.



Figur 6-5 Landskabets struktur og arealanvendelse set på et højt målebordsblad fra 1842-1899 (tv.) og et lavt målebordsblad fra 1901-1971 (th.)

Markstrukturer

Udnyttelse af mergel var afgørende forudsætning for landbrugets produktivitetstigning i 1800-tallets første halvdel. Mergel består af en blanding af kalk, ler eller sand og fungerer som katalysator for planernes optagelse af næringsstoffer og fremmer jordens krummestruktur. Mergel blev opgravet overalt på morænelandskaber og sporene fra denne udnyttelse ses ved mange spredte vandhuller på markfladerne i landbrugslandskabet /9/.

Markstrukturen er knyttet til gårdene omkring planområderne. På de historiske målebordsblade på Figur 6-5 ses, at i de to perioder var markstrukturen i og omkring planområderne stabil, og planområderne bestod af regulære markflader opdelt af et levende hegn og en sti. Planområdernes grænse mod øst følger omtrentlig den førnævnte sti mellem Søndermarksgård og Sønderskovgård.

På Figur 6-6 vises med repræsentative luftfotos, hvordan planområdernes markstruktur efterfølgende har ændret sig over tid. I 1954 havde hovedparten af planområdernes markflader en lille skala og bestod af aflange og smalle marker, der var orienteret mellem Søndermarksgård og Sønderskovgård. I 1999 og 2022 har jordbrugslandskabet en middel skala, og planområdernes marker er opdelt i tre dele, hvor dyrkningsmønstrene er forskellige i de to årstal. Markstrukturen har i dag en enkelt kompleksitet med kun enkelte landskabslementer.



Figur 6-6 Landskabets kulturgeografiske udvikling vist på repræsentative luftfotos fra 1954, 1999 og 2022.

Mod syd og øst grænser planområderne op til marker med en middel skala, der svarer til planområdernes skala. Syd for vandløbet Møllebæk, der er ca. 670 meter syd for planområderne, har markstrukturen forsat middel skala, hvor markstrukturen er karakteriseret af stjerneudskiftningen omkring landsbyen Bråby.

Bevoksningsstrukturer

Inden for planområderne er der kun ganske lidt beplantning i form af et levende hegn langs den vestlige del af området mod ejendommene Bråbyvej 59-65.

Ved Sønderskovgård og boligområdet Engen findes træer, som særligt omkranser gårdbebyggelsen til Sønderskovgård. Nordøst for Engen og planområderne findes en trekantet bevoksning omkring en beskyttet mose og sø. Bevoksningen er desuden langs Ny Ulsevej og medfører begrænset indblik til planområderne fra vejen og fra dele af Haslev nord for.

Øst for planområderne findes på marker spredte levende hegn, tilgroede beskyttede moser og vandhuller samt mindre skovarealer. De grønne elementer udgør en sammenhængende bevoksningsstruktur, der bl.a. kan ses helt tilbage på de historiske målebordsblade hvor dele af beplantningerne bl.a. udgør sognegrænsen. De levende hegns struktur er intakt og fremtræder med tidsdybde, hvilket ses ved at sammenholde Figur 6-5 og Figur 6-6. De levende hegn er markeret med en gul signatur på Figur 6-7 og udgør en del af overgangen til et storskala herregårdslandskab, hvilket uddybes i Afsnittet om Kulturhistoriske helheder og enkeltelementer.

Syd for planområderne er ejendommene omkranset af beplantning, som særligt er i tilknytning til ejendommens havearealer, der omkranses af beplantning.

Nord for planområderne og Ny Ulsevej/Vestre Ringvej findes Skoleparken, der består af henholdsvis Vibeengen mod vest og Skolemarken mod øst. De to områder er opdelt af et ældre levende hegn, som bl.a. kan ses på Figur 6-5. Dele af Vibeengen har været opdyrket indtil 2002 og karakteriseres i dag af naturpræg med ekstensive, afgræssede arealer med moseområde, spredte lavninger og småsøer. Skoleparken karakteriseres

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

af områdets rekreative funktioner og er omkranset af rekreative stier, der er forbundet til den omkringliggende by.

Bebyggelsesstrukturer

Indenfor kommuneplantillæggets område findes en række eksisterende ejendomme, der er beliggende ud mod Bråbyvej. Den øvrige del af planområderne fremstår ubebygget.

Umiddelbart nord for planområderne er der et nyt færdigudbygget boligområde omkring Sønderkovgård, der er beliggende Engen 1-23 (kommuneplanramme H-B29). Boligområdet har udviklet byen langs østsiden af Bråbyvej. Syd for planområderne findes et par spredte landejendomme beliggende Bråbyvej 67-71, herunder Søndermarksgård. Ingen af bygningerne i og omkring planområderne er fredede eller bevaringsværdige.

Planområderne er bynært, og Haslev by har over tid udviklet sig og ændret udstrækning, hvilket ses på Figur 6-5 og Figur 6-6. Stednavnet Haslev blev nævnt første gang i 1321-23, og Haslev var oprindeligt en landsby med en middelalderkirke. I 1870 blev den Sjællandske Sydbane anlagt med en station nord for landsbyen, hvilket havde afgørende betydning for Haslevs udvikling med uddannelsesinstitutioner, erhverv og boligområder /27/, /29/. Haslev er fortsat i stor udvikling, og der findes igangværende anlæg af boligområder eksempelvis ved Carl J. Ulrichs Vænge 10-32 og Jens Chr. Skous Vej 1-28, som er i næromgivelserne til planområderne. Derudover har Faxe Kommune udlagt perspektivarealer til kommende byzone, så Haslev kan udbygges mod syd, hvilket bl.a. omfatter planområderne /28/. Som det fremgår af Figur 6-5 og Figur 6-6 er byens infrastruktur udbygget i takt med udvidelse af byen, herunder bl.a. Ny Ulsevej. Faxe Kommunes perspektivarealer kan ses på Figur 6-7.



Figur 6-7 Planlagt byudvikling og overgang mellem to landskabstyper.

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

Udvikling af Haslev by har betydet, at byen er vokset omkring et større ubebygget areal (den førnævnte Skoleparken) nord for planområderne, så arealet nu er omkranset af byen.

Kulturhistoriske helheder og enkeltelementer

I planområderne findes ingen kulturhistoriske helheder eller enkeltelementer. Udvikling af Haslev by og tidligere tiders landbrugsdrift har medført en ændring af det omkringliggende landskabs kulturhistoriske sammenhæng.

Herregårdslandskaber karakteriseres af skove, enge og storskala opdyrkede markflader med solitære gamle træer, gravhøj, stendiger og levende hegn. I tilknytning til herregårdenes hovedbygning er oftest parkanlæg. I herregårdslandskabet ses de tidligere arbejder- og funktionærboliger, som kan have samme arkitektoniske udtryk. Herregårdslandskab kan indeholde landskabelige sammenhænge og herlighedsværdier, der er særegne for en egn.

Øst for perspektivarealet langs Ny Ulsevej findes herregårdslandskabet omkring herregårdene Gisselfeld og Bregentved. Herregårdslandskabet har markante terrænformer med mange bakker og dødisrelief. Herregårdslandskabet fremtræder med en intakt og tydelig karakter dannet af store markflader med solitære træer og fortidsminder, brede levende hegn, alléer, parkanlæg, store søer, skovområder mv. Arbejderboligernes byggestil i tilknytning til de to herregårde er ensartet og særegen til hver af de to herregårde. Landskabskarakteren i herregårdslandskabet er sammensat og komplekst.

Planområderne er inden for landskabskarakterområde 4 for Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab, jf. Afsnit 6.2.2. Planområderne har en middel skala med markflader, der har været ændret over tid, hvilket ikke giver en tidsdybde og landskabelig sammenhæng til det omkringliggende herregårdslandskab. På baggrund af områdets natur- og kulturgeografiske grundlag vurderes herregårdslandskabet at begynde øst for den førnævnte sammenhængende bevoksningsstruktur, der er markeret på Figur 6-7 som overgangen mellem de to forskellige skalaer af jordbrugslandskaber.

Tekniske anlæg

Der findes ingen tekniske anlæg i lokalplanområdet. Nord for boligområdet Engen findes Ny Ulsevej, mens vest for området findes Bråbyvej. Begge veje er kommuneveje.

Vest for Haslev findes grupper af vindmøller, som kan tilføre en oplevelse af visuel uro. Vindmøllerne kan ikke ses fra planområderne.

Rumlig-visuelle forhold

Planområdernes landskab har en middel skala og en enkelt kompleksitet, hvilket begrundes med markstørrelse og –struktur samt få landskabselementer. Områdets levende hegn har en begrænset rumlig-visuel betydning. Planområderne opleves middelrolige. Der forekommer visuel uro fra passerende biler på Bråbyvej, hvor den visuelle uro reduceres de steder, hvor der er levende hegn langs planområderne.

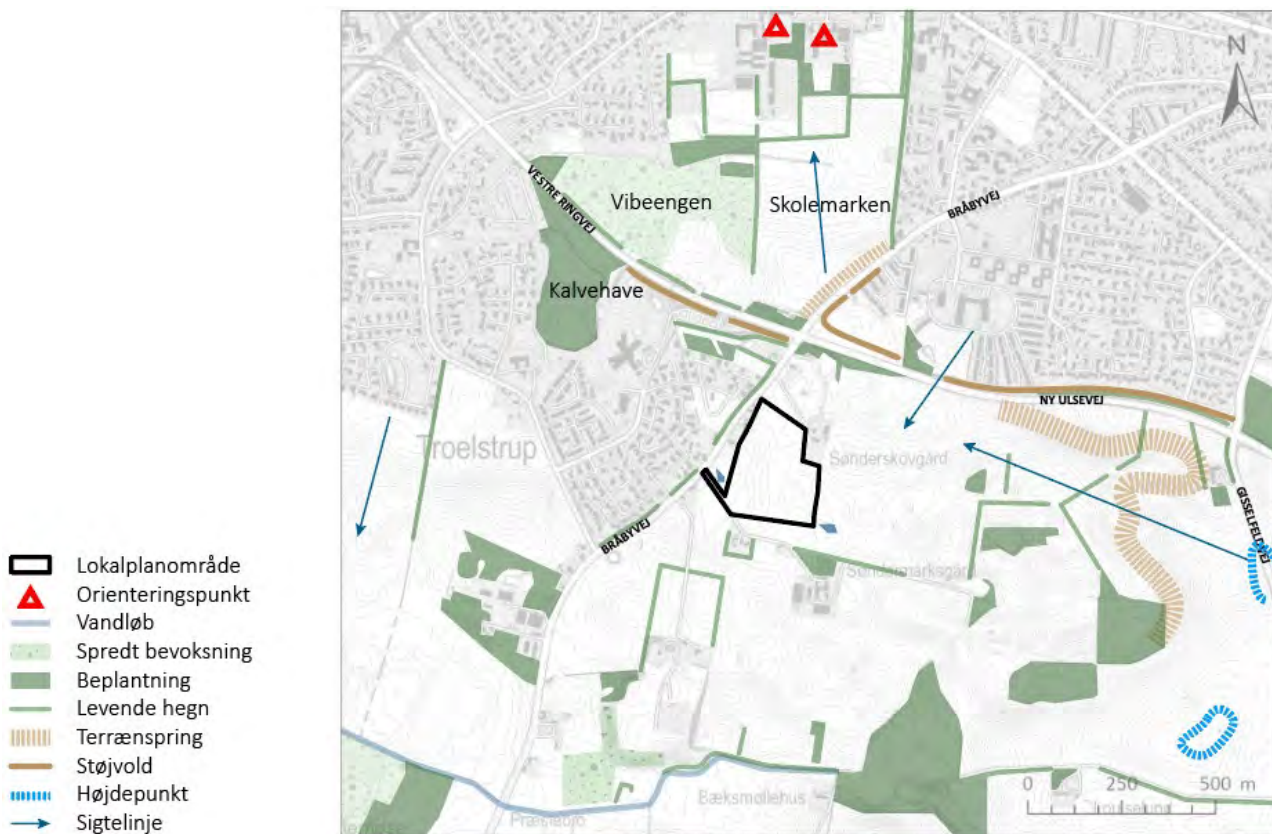
Planområderne opleves i visuel sammenhæng med særligt eksisterende og nye boligområder omkring Bråbyvej. Planområdernes rumlige afgrænsning udgøres mod vest og nord af beplantning, boliger og Bråbyvej, hvilket ses på Figur 6-8. Langs planområderne forløber Bråbyvej i omtrentlig samme kote som planområderne.

Langs vestsiden af Bråbyvej findes eksisterende og planlagte boligområder, som i varieret omfang er afgrænset af linjeformede hækplantninger. De bagvedliggende boligområder skaber en visuel lukket afgrænsning.

Langs Ny Ulsevej skaber den eksisterende bevoksning i sommerhalvåret en lukket afgrænsning, hvor indblik til boligområdet på Engen og planområderne kun er muligt via smalle huller i beplantningen. Langs nordsiden af Ny Ulsevej findes støjvold og beplantning, hvilket fremgår af Figur 6-8. Støjvoldene og beplantningen skaber en lukket

afgrænsning og betyder, at de bagvedliggende boligområder har en begrænset fremtræden set fra Ny Ulsevej. Støjvoldenes omfang varierer, og nærmest krydset til Bråbyvej har støjvolden en beskeden fremtræden.

Mod øst og syd er der en åben afgrænsning mod jordbrugslandskabet af varieret skala, hvortil der er udsigt fra planområderne



Figur 6-8 Illustration af karaktergivende rumlige og visuelle forhold omkring lokalplanområdet.

Der er ingen visuel sammenhæng mellem Skoleparken og planområderne. Indkigget mellem områderne hindres af terrænspring, støjvolde, bebyggelse og beplantning/bevoksning, der tilsammen danner en visuel barriere. Fra terrænspringet langs Bråbyvej er der udsigt mod nord og øst henover Skoleparken.

Langs nordsiden af Vestre Ringvej er der bevoksning, mens der langs sydsiden er støjvolde, skovområde og beplantninger. Tilsammen skaber de oplevelsen af en grøn korridor, der fortsætter langs sydsiden af Ny Ulsevej mod boligområdet på Engen. De forskellige elementer udgør desuden en del af den førnævnte visuelle barriere, og samtidig fås en meget begrænset oplevelse af de bagvedliggende byområder set fra vejene.

Fra Gisselfeldvej øst for planområderne opleves der en sigtelinje fra en bakketop i kote 64,5 m. Fra punktet er der udsigt henover det bakkede jordbrugslandskab mod planområderne og Haslev, hvor sidstnævnte fra dette punkt har en beskeden fremtræden.

Der er en sigtelinje fra Jens Christian Skous Vej mod syd via et ubebygget areal mellem to boligområder. Fra punktet er der vid udsigt på tværs af støjvold, Ny Ulsevej mod jordbrugslandskabet. Udsigten fra dette punkt forventes at blive reduceret væsentligt, når arealet bebygges, som det er udlagt til.

Landskabets sårbarhed

Planområdernes landskab har en enkelt kompleksitet, markstruktur med middel skala og rummer ingen sårbare landskabselementer. Landskabet ligger i forlængelse af de eksisterende bebyggelser i den sydlige del af Haslev, som igennem tiden er blevet udbygget mod syd, herunder fire igangværende anlægsområder.

Planområderne er som følge af bebyggelse, beplantning og støjvolde visuelt afgrænset mod vest og nord, mens der mod syd og øst er åbent mod det omkringliggende landskab. De visuelle barrierer betyder, at mulighederne for at se på tværs af området er meget begrænsede, og at sigtelinjerne set fra selve planområderne mod det åbne land kun har værdi lokalt.

Opsummerende landskabskarakter:

- Enkel kompleksitet
- Markstruktur i middelskala
- Ingen sårbare landskabselementer
- Visuelt afskærmet mod vest og nord og derfor kun få sigtelinjer
- Bynært landskab
- Adskiller sig fra det åbne storskala herregårdslandskab mod øst og syd

Samlet set vurderes landskabet at have en lav sårbarhed over for byudvikling, og at det er robust over for placering af bebyggelse i visuel og funktionel tilknytning til Haslev.

6.3 VURDERING AF PÅVIRKNINGER

6.3.1. Bevaringsværdigt landskab

Retningslinjerne for udpegningen af det bevaringsværdige landskab fastlægger bl.a., at der som hovedregel ikke må planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg eller indtages arealer til byudvikling (kommuneplanens retningslinje 2).

Hvis der skal ske ændringer, kræver det imidlertid, jf. retningslinje 3, at det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, eller såfremt det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer. Det vurderes, at det planlagte byudviklingsprojekt ikke udgør væsentlige samfundsmæssige hensyn.

Kommunens landskabskarakteranalyse har resulteret i afgrænsningen af et stort karakterområde, "Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab". I forbindelse med miljøvurderingen er der udført en landskabsanalyse af det konkrete planområde inden for det afgrænsede herregårdslandskab.

Den udførte landskabsanalyse i afsnit 6.2.3 viser, at der inden for planområderne ikke er særligt værdifulde enkeltelementer, men at området bærer præg af landbrugsdrift med mindre marker med en svag struktur. Inden for planområderne er der en enkelt bevoksningsstruktur, som omfatter et levende hegn langs den vestlige del af området, og der er derfor ingen markante alléer, træer eller lignende, der kunne udgøre særligt væsentlige enkeltelementer. Området rummer dermed ikke elementer, som understøtter en udpegning af bevaringsværdigt landskab.

Den udførte analyse viser også, at planområdernes landskabskarakter adskiller sig fra det karakteristiske herregårdslandskab, primært som følge af markstrukturen og skala, fraværet af markante landskabselementer som f.eks. alléer samt den manglende tids-

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

dybde i landskabet. Derudover karakteriseres planområdets næromgivelser af byudvikling langs Bråbyvej, hvor der dels ligger en række huske langs vejen og det nyetable-rede boligområde på vejen Engen (kommuneplanramme H-B39). En udbygning sker således i direkte tilknytning til eksisterende byområder på et areal, som ikke længere vurderes at være bevaringsværdigt landskab.

Med kommuneplantillæg 6.1 udtages planområderne fra udpegning af bevaringsværdige landskaber, da landskabet på baggrund af den forudgående landskabsanalyse for det konkrete område ikke vurderes at være beskyttelsesværdig. Det vurderes desuden, at planområderne og herregårdslandskabet ikke udgør en samlet landskabelig helhed, men opfattes som to forskellige landskabskarakterer. Derudover placeres planområderne i direkte tilknytning til de eksisterende boliger langs Bråbyvej og Engen, og udbygningen vurderes at være en naturlig afrunding og udvikling af Haslev by mod syd.

6.3.2. Påvirkning af den lokale landskabskarakter

Planerne medfører en markant ændring af landskabskarakteren fra et åbent, bynært landbrugslandskab med middel skala og enkel kompleksitet til et boligområde i visuel og funktionel tilknytning til eksisterende boligområder ved Engen og Bråbyvej. Landskabets lave sårbarhed over for byudvikling vurderes at have kapacitet til indpasning af den planlagte bebyggelse. Ved realisering af planerne ændres byens omfang og byens kant flyttes ud i det åbne landskab. Udvikling af byen mod syd svarer til Haslevs kultur-geografiske og igangværende udvikling af byen mod syd.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen udformes i boligrækker omkring to boligstræder, hvorimellem der er grønne fælles friarealer. Bebyggelsens mønster betyder, at der mellem boligrækkerne vil være mulighed for udsigt til det åbne land fra områdets grønne fælles friarealer. Derudover bliver overgangen til det åbne land blødt op, da der ikke vil være en bebyggelse i rette linjer, som skaber et lukket rum og en markant kant til landbrugslandskaberne syd og øst for.

Den visuelle påvirkning reduceres på sigt af beplantningsbælter langs nord- og vestsiden af lokalplanområdet samt beplantning på friarealer og i boligernes haver. De forskellige typer af beplantning vil visuelt indpasse boligområdet, da beplantningerne vil reducere synligheden af bygningerne og harmonere med Haslevs eksisterende grønne karakter. Beplantningsbælter mod eksisterende boliger vil opbløde overgangen til de planlagte boliger.

Mod syd udgøres den nye byrand af den planlagte vejadgang, hvor vejanlæg, belysning og beplantning vil udgøre overgangen til det åbne land.

Planerne vurderes at medføre en potentiel påvirkning af landbrugslandskabet, der varierer fra ingen til væsentlig. Beplantningsbælterne betyder, at planerne samlet set vurderes at medføre en moderat påvirkning. Den væsentlige påvirkning vurderes kun at være fra de punkter i nærzonen, hvor de planlagte forhold opleves tæt på, og hvor der ikke er afskærmende beplantning.

Den overordnede vurdering af planernes påvirkning på landskabet understøttes af fotos og visualiseringer fra de udvalgte fotostandpunkter omkring planområderne. Volumenstudierne viser som tidligere nævnt den maksimale udnyttelse af de planlægningsmæssige rammer for højder, og de vil dermed vise den størst mulige påvirkning af landskabet.

Fotostandpunkt 1 – Bråbyvej ved Hermelinvej 32 (nærzone)



Figur 6-9 viser eksisterende forhold set mod øst fra fotostandpunkt 1 langs vestsiden af Bråbyvej ved ejendommen Hermelinvej 32. Fotostandpunktet er i nærzonen ca. 250 meter sydvest for planområderne. Set fra fotostandpunkt 1 er landskabskarakteren overordnet set overgangen mellem byområde og det åbne land. Fra fotostandpunkt 1 ses fra kanten af et eksisterende boligområde hen over Bråbyvej, der udgør overgangen til det åbne land med opdyrkede markflader og spredt bebyggelse. Langs fotoets højre kant ses bevoksning omkring en beskyttet sø. Bag ved bevoksningen ses bebyggelse og bevoksning til ejendommene Bråbyvej 67 og 71. Langs fotoets venstre kant ses hækplantninger, som udgør tydelig linjeformet overgang mellem det åbne land, vejanlæg og boligområde. I fotoets venstre halvdel ses bebyggelse og beplantning til ejendommene Bråbyvej 75 og 75A. Udsigten mod øst på tværs af landskabet begrænses af terrænspring, beplantning og spredt bebyggelse.



Figur 6-9 Fotostandpunkt 1 – Eksisterende forhold – Bråbyvej ved Hermelinvej 32 (nærzone).



Figur 6-10 Fotostandpunkt 1 – Fremtidige forhold uden beplantningsbælte – Bråbyvej ved Hermelinvej 32 (nærzone).

På Figur 6-10 ses en visualisering af fremtidige forhold set fra fotostandpunkt 1 langs Bråbyvej ved Hermelinvej 32. På visualiseringen ses til højre for ejendommen Bråbyvej 75A de sydligste spidser af de tre boligrækker i lokalplanens delområde 1 og 2. Set fra fotostandpunkt 1 er hovedparten af den planlagte bebyggelse skjult bag ved terrænspring, bebyggelse og beplantning. Set fra fotostandpunkt 1 vurderes planerne samlet set at medføre en mindre påvirkning af landskabet. Fra fotostandpunkt 1 vil der fortsat være en oplevelse af åbent land, hvor den planlagte bebyggelse dog i begrænset omfang ændrer landskabets karakter i visuel tilknytning til eksisterende bebyggelse langs østsiden af Bråbyvej.



Fotostandpunkt 2 – Bråbyvej ved indkørsel til Bråbyvej 67 (nærzone)

Figur 6-11 viser eksisterende forhold set mod sydøst fra fotostandpunkt 2 langs Bråbyvej ved indkørslen Bråbyvej ejendommen Bråbyvej 67. Fotostandpunktet er i nærzonen ca. 85 meter vest for lokalplanområdets delområde 1. Fra fotostandpunkt 2 er landskabskarakteren overordnet set åbent landbrugslandskab. Fra fotostandpunkt 2 ses henover Bråbyvej mod et landbrugslandskab og adgangsvejen til ejendommene Bråbyvej 67, 69 og 71. Omkring adgangsvejen ses bygninger og beplantning til ejendommene 67 (til højre for vejen) og 71 (til venstre for vejen). Til venstre for ejendommen Bråbyvej 71 ses dele af mindre fredskove sydøst for ejendommene. Fredskove, beplantning og bygninger skaber en visuel afgrænsning i landskabet. I fotoets mellemgrund ses et tværgående levende hegn, som langs fotoets venstre kant skaber et lukket landskabsrum. Den øvrige del af det levende hegn fremtræder lavt, og fra fotostandpunkt 2 er det muligt at se henover den del af det levende hegn til de bagvedliggende marker.

MILJØRAPPORT
til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved
Søndermarksgård



Figur 6-11 Fotostandpunkt 2 Eksisterende forhold – Bråbyvej ved Bråbyvej 67 (nærzone).



Figur 6-12 Fotostandpunkt 2 – Fremtidige forhold uden beplantningsbælte– Bråbyvej ved Bråbyvej 67 (nærzone).

På Figur 6-12 ses en visualisering af fremtidige forhold set fra fotostandpunkt 2 ved Bråbyvej 67. Fra fotostandpunkt 2 ses direkte ud på den kommende adgangsvej til lokalplanområdet (eksisterende vejadgang til ejendommene Bråbyvej 67-71) og den

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

planlagte bebyggelse i lokalplanens delområde 1. Planområderne er bag ved det eksisterende levende hegn. På visualiseringen ses, at landskabets karakter ændres til bymæssig karakter. Den nye bebyggelse begrænser udsigten på tværs af landskabet til skovområderne sydøst for planområderne, men der vil være en åben korridor omkring adgangsvej. Der vil fortsat være indblik til bebyggelse og opdyrkede marker til ejendommene beliggende Bråbyvej 67 og 71. Inden for lokalplanområdet vil være ubebyggede arealer mellem det kommende boligområde og det åbne land, hvilket vil være den nye byrand mod syd. Set fra fotostandpunkt 2 vurderes planerne samlet set at medføre en væsentlig påvirkning af landskabet. Lokalplanen fastlægger, at det eksisterende levende hegn, der ses på Figur 6-12, skal suppleres af et beplantningsbælte i minimum tre rækker svarende til 7,5 meters bredde og maksimalt 10 meters højde, hvilket vil forstærke det eksisterende grønne landskabselement og samtidig reducere bebyggelsens synlighed. Beplantningsbæltet er ikke indarbejdet i visualiseringen. Supplerende beplantning vil reducere påvirkningen på landskabet til en moderat påvirkning.

Fotostandpunkt 3 – Ny Ulsevej (nærzone)

Figur 6-13 viser eksisterende forhold set mod sydvest fra fotostandpunkt 3 ved parkeringspladsen langs Ny Ulsevej. Fotostandpunktet er i nærzonen ca. 600 meter nordøst for planområderne. Fra fotostandpunkt 3 fremtræder landskabet som et landbrugslandskab, og Haslevs eksisterende byområder er skjult bag ved bebyggelse, terræn og beplantning. Centralt på fotoet ses bebyggelse og beplantning til Sønderkovgård, mens der til højre herfor ses toppen af bygninger til ejendomme beliggende på Engen. Langs fotoets venstre kant ses bygninger til Søndermarksgård beliggende Bråbyvej 71. Set fra fotostandpunkt 3 har Ny Ulsevej en begrænset fremtræden og er omgivet af grønne arealer og beplantning.



Figur 6-13 Fotostandpunkt 3 – Eksisterende forhold – Ny Ulsevej (nærzone).



Figur 6-14 Fotostandpunkt 3 – Fremtidige forhold uden beplantningsbælter – Ny Ulsevej (nærzone).

På Figur 6-14 ses en visualisering af fremtidige forhold set fra fotostandpunkt 3 ved Ny Ulsevej. Fra fotostandpunkt 3 ses henover de opdyrkede marker øst for planområderne mod den planlagte bebyggelse i lokalplanens delområde 2. Bebyggelsen har en begrænset fremtræden i landskabet, da store dele af bebyggelsen skjules af terræn og beplantning. Set fra fotostandpunkt 3 opleves bebyggelsen i sammenhæng med bebyggelsesstrukturen i landskabet omkring Sønderskovgård og bebyggelsen i boligområdet ved Engen, hvis fremtræden også delvis skjules af terræn og beplantning. Den planlagte bebyggelses begrænsede fremtræden betyder sammen med afstanden fra fotostandpunkt 3, at bygningerne ikke dominerer oplevelsen af landskabskarakteren, som fra dette punkt fortsat opleves som et åbent jordbrugslandskab. Set fra fotostandpunkt 3 vurderes planerne samlet set at medføre en mindre påvirkning af landskabet. Fra fotostandpunkt 3 vil der fortsat være en oplevelse af åbent land, hvor den planlagte bebyggelse i begrænset omfang ændrer landskabets karakter i visuel tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Fotostandpunkt 4 – Gisselfeldvej (fjernzone)

Figur 6-15 viser eksisterende forhold set mod nordvest fra fotostandpunkt 4 ved et udsigtspunkt langs Gisselfeldvej. Fotostandpunktet er i fjernzonen ca. 1,2 km øst for planområderne, hvor fotostandpunktet er på en bakketop, og der er en vid udsigt. Fra fotostandpunkt 4 ses hen over et bakket landbrugslandskab, hvor markfladerne er opdelt af beplantning, bevoksninger og levende hegn. I fotoets forgrund ses storbakkede markflader i stor skala med herregårdslandskabskarakter. Til højre på fotoet ses havebeplantning til ejendommen beliggende Gisselfeldvej 8. Fra fotostandpunkt 4 ses i retning af planområderne og Haslev. På trods af det højt beliggende fotostandpunkt har Haslevs eksisterende byområder begrænset fremtræden i det bakkede landskab, da



MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

bydelene er skjult af terræn, jordvolde og beplantning. Fra fotostandpunkt 4 er planområderne centralt på fotoet. Placering er angivet med en orange signatur på Figur 6-15. Bebyggelsen ved planområderne udgøres af bygning til Sønderskovgård og enfamiliehuse på Engen. Til højre herfor kan bl.a. ses røde tagrygge, som er bebyggelse nord for planområderne og Ny Ulsevej ved henholdsvis Niels Finsens Vej, H.C. Ørsteds Vej og Jens Chr. Skous Vej. De tre veje ligger højere i terræn end planområderne. Den øvrige del af Haslev by nord for planområderne er ikke synlig fra fotostandpunkt 4. Til venstre for planområderne kan anes en del af boligområderne langs Bråbyvej. Langs fotoets venstre kant ses bygninger og siloer, der hører til ejendommen Søndermarksgård, som ligger syd for planområdet. Langs fotoets horisont kan ses spredte grupper af vindmøller, der tilfører landskabet visuel uro og teknisk præg. Den visuelle uro og det tekniske præg er på grund af afstanden og mellemliggende landskabs karakter begrænset.



Figur 6-15 Fotostandpunkt 4 – Eksisterende forhold – Gisselfeldvej (fjernzone).



Figur 6-16 Fotostandpunkt 4 – Fremtidige forhold uden beplantningsbælter – Gisselfeldvej (fjernzone).

På Figur 6-16 ses en visualisering af fremtidige forhold set fra fotostandpunkt 4 ved Gisselfeldvej. Fra fotostandpunkt 4 ses den østlige og sydlige del af lokalplanens planlagte bebyggelse, som fra fotostandpunkt 4 fremtræder som en sammenhængende bebyggelse. Bebyggelsen er delvist skjult af beplantning, som findes i det mellemliggende landskab. Fra fotostandpunkt 4 opleves den sammenhængende bebyggelse som en ny bydel, og byen opleves mere synlig i landskabet end ved de eksisterende forhold. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden og beplantning, som vil være med til at sløre bebyggelsens synlighed i landskabet. Bebyggelsens placering betyder, at indblikket til de eksisterende boligområder langs Bråbyvej begrænses. Dele af den eksisterende bebyggelses tage kan forsat ses bag ved lokalplanens bebyggelse. Eksisterende beplantning i og omkring Haslev vil endvidere udgøre en visuel baggrund, der fremtræder højere end den planlagte bebyggelses maksimale højde, der er vist på visualiseringen. Fra fotostandpunkt 4 vurderes planerne samlet set at medføre en moderat påvirkning af landskabet. Påvirkningen begrænses af afstanden, terræn og beplantning, som til sammen reducerer bebyggelsens visuelle påvirkning. Derudover er det fra fotostandpunktet fortsat muligt at opleve herregårdslandskabet, som er nærmest punktet, og som ikke påvirkes af den planlagte bebyggelse.

6.3.3. Samlet vurdering

Med kommuneplantillæg 6.1 udtages planområderne fra udpegning af bevaringsværdige landskaber, da landskabet på baggrund af den forudgående landskabsanalyse for det konkrete område ikke vurderes at være beskyttelsesværdig. Det vurderes desuden, at planområderne og herregårdslandskabet ikke udgør en samlet landskabelig helhed,

MILJØRAPPORT

til kommuneplantillæg 6.1 og lokalplan 500-95-1 for boligområde ved Søndermarksgård

men opfattes som to forskellige landskabskarakterer. Derudover placeres planområderne i direkte tilknytning til de eksisterende boliger langs Bråbyvej og Engen, og udbygningen vurderes at være en naturlig afrunding og udvikling af Haslev by mod syd.

Planerne vurderes samlet set at medføre permanente visuelle påvirkninger af landskabet, hvor planernes boligområde særligt i nærzonen vil medføre ændringer af jordbrugslandskabet. Ændringen sker i tilknytning til eksisterende boliger, hvilket reducerer oplevelsen af ændringen. Det vurderes, at påvirkningerne vil være af ingen til væsentligt omfang, hvor de største påvirkninger reduceres til moderate påvirkninger af de beplantningsbælter, som både kommuneplantillægget og lokalplanen fastlægger, skal etableres langs eksisterende boligområder ved Bråbyvej og Engen. Set fra fjernzonen vil den visuelle påvirkning variere fra ingen til begrænset afhængig af, hvor man oplever planområderne fra. Set fra nogle af højdepunkterne i terrænet mod øst, hvor herregårdslandskabet muliggør lange kig på tværs af landskabet, kan der opleves påvirkninger af moderat betydning, mens planområderne fra andre områder slet ikke vil være synligt, eksempelvis set fra krydset ved Gisselfeldvej og Ny Ulsevej samt ved Bråby Kirke.

Tabel 6-1 Planernes påvirkning af landskab og visuelle forhold.

Beskrivelse af miljøpåvirkning	Påvirkningsgrad
Visuel påvirkning af landskabet i nærzonen	Ingen til moderat
Visuel påvirkning af landskabet i fjernzonen	Ingen til moderat

7. KUMULATIVE EFFEKTER

I fremtiden ønskes en yderligere byudvikling i den sydlige del af Haslev, jf. Figur 6-7, som visuelt vil ændre landskaberne.

Haslev har historisk set udviklet sig mod syd, og der vil med de planlagte og igangværende byudviklingsprojekter blive etableret en ny byrand som overgang til det åbne land. Byudviklingsområderne er udlagt, således at der dannes en ny afrunding af Haslev, således at der fortsat vil være en tydelig overgang mellem byområder og det åbne land. Den konkrete påvirkning af landskabet kan først vurderes i forbindelse med lokalplanlægning af områderne, hvor eksempelvis placering, omfang og ydre fremtræden fastlægges.

8. AFVÆRGETILTAG

Der skal ifølge miljøvurderingsloven tages stilling til, om de identificerede miljøpåvirkninger er af en sådan karakter, at der skal planlægges foranstaltninger for at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet af planens/programmets gennemførelse.

Afværgetiltag kan have forskellige formål, og kan enten medføre at en påvirkning helt undgås, at påvirkningen minimeres, eller at en påvirkning kompenseres.

8.1 LANDSKAB OG VISUELLE FORHOLD

Afværgetiltag er løbende indarbejdet i planerne i form af hensyn til påvirkning af landskabet. Der er ikke identificeret væsentlige påvirkninger af landskabet, og derfor ikke behov for afværgetiltag.

Følgende tiltag er allerede indarbejdet i planerne:

- I kommuneplantillæg nr. 6.1 fastlægger den nye ramme for lokalplanlægning bl.a. en maksimal bebyggelseshøjde. Kommuneplanrammen for boligområdet sikrer, at bebyggelsens omfang harmonerer med landskabet og dets omgivelser. Derudover fastlægger kommuneplanrammen, at bebyggelse skal placeres med hensyntagen til det eksisterende terræn, og at der skal etableres beplantning mod eksisterende boliger mod nord og vest.
- I lokalplan 500-95-1 er indarbejdet en række afværgetiltag, som skal reducere de planlagte forholds indvirkning på landskabet. Afværgetiltag fastlagt i lokalplanen er den konkrete disponering af bebyggelsens bebyggelsesmønster og omfang og ydre fremtræden samt friarealer og beplantning. Langs dele af eksisterende bebyggelse på Bråbyvej og Engen fastlægger lokalplanen, at der skal etableres beplantningsbælter, der plantes i minimum tre rækker svarende til minimum 5 meters bredde. Derudover fastlægger lokalplanen, at beplantningsbælter mod Engen i en afstand af 2,5 meter fra skel skal være lavere end den resterende del af beplantningsbælterne.

9. OVERVÅGNING

Miljørapporten skal indeholde en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning af de væsentlige indvirkninger på miljøet ved planernes gennemførelse. Som er del af lokalplanen er der krav om etablering af beplantningsbælter, der har til hensigt at reducere de visuelle påvirkninger. Det er vurderet, at der fortsat kan være væsentlige visuelle påvirkninger fra de punkter i nærzonen, hvor området opleves tæt på, og hvor der ikke er afskærmende beplantning.

Det kommende projekt skal leve op til lokalplanens bestemmelser vedr. bl.a. bygningshøjde, farvevalg, etablering af beplantningsbælter mv. Faxe Kommune overvåger som en del af deres byggesagsbehandling, at projektet lever op til bestemmelserne, og dermed overvåges også, at de landskabelige hensyn sikres.

10. EVENTUELLE USIKKERHEDER OG MANGLER

Visualiseringerne af de fremtidige forhold er udført som volumenstudier af den maksimale bygningsstørrelse. Der er ikke arbejdet med bygningernes facader eller vinduer, men der har alene været fokus på den maksimale udnyttelse af planernes bestemmelser for bygningernes omfang. Derudover er planlagte beplantninger ikke illustreret på visualiseringerne. Det reelle visuelle indpasning af boligområdet vil derfor være markant bedre, end vist på visualiseringerne.

11. REFERENCER

Indledning

- /1/ Faxe Kommune, Kommuneplan 2021-2033, <https://www.faxekom-mune.dk/kommuneplan>
- /2/ Miljøministeriet, Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 03/01/2023 <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/4>

Forbindelse til anden planlægning

- /3/ Miljø- og Fødevareministeriet, Natura 2000-planer, <https://mst.dk/naturvand/natur/natura-2000/natura-2000-planer/natura-2000-planlaegning-2022-2027>
- /4/ Miljø- og Fødevareministeriet, Natura 2000-plan 2016-2021 – Søer ved Bregentved og Gisselfeld, Natura 2000-område nr. 161 https://mst.dk/media/130840/n161_n2000plan_2016-21.pdf
- /5/ Miljø- og Fødevareministeriet, Natura 2000-basisanalyse 2022-2027, revideret udgave, Søer ved Bregentved og Gisselfeld, Natura 2000-område nr. 16 <https://mst.dk/media/232515/n161-revideret-basisanalyse-2022-27-soer-ved-bregentved.pdf>
- /6/ Miljøministeriet, miljøGIS, Grunddata for vandrådsarbejdet 2017, Vandløbsretning, <https://miljoegis.mim.dk/spatialmap?&profile=vandraadsarbejdet2017-grunddata>
- /7/ Miljø- og Fødevareministeriet, Vandområdeplaner, <https://mst.dk/naturvand/vandmiljoe/vandomraadeplaner/>
- /8/ Miljøministeriet, MiljøGIS for vandområdeplaner 2021-2027, <https://miljoegis.mim.dk/spatialmap?profile=vandrammedirektiv3-2022>
- /9/ Miljøministeriet, Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, BEK nr. 1697 af 21/12/2016 <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2016/1697>
- /10/ Miljøministeriet, Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse <https://www2.mst.dk/Udgiv/publikationer/2016/vandforsyninger.pdf>
- /11/ Faxe Kommune, Kommuneplan 2021-2033, https://dokument.plan-data.dk/11_10553530_1635445003109.pdf

Miljøvurderingens indhold og metode

- /12/ Miljøministeriet, Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 03/01/2023 <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/4>
- /13/ Miljø- og Fødevareministeriet, Miljøstyrelsen, Udkast til Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), 2. del: Konkrete projekter
- /14/ Faxe Kommune, Afgrænsning af miljørapport, 29. juni 2023

Landskab og visuelle forhold

- /15/ Miljøministeriet, Europæisk landskabskonvention, Firenze, 2000
- /16/ Faxe Kommune, Landskabskarakteranalyse af Faxe Kommunes landskaber, 2013, <https://www.faxekommune.dk/borger/teknik-miljoe/landzone-lands-byer-aabent-land/landskabskarakteranalyse-af-faxe-kommunes>
- /17/ Miljøministeriet, Vejledning om landskabet i kommuneplanlægningen, 2007
- /18/ Stahlschmidt, Per og Nellemann Vibeke, Metoder til landskabsanalyse, kortlægning af stedets karakter og potentiale, Forlaget Grønt Miljø, 2. udgave, 2009
- /19/ Faxe Kommune, Kommuneplan 2021-2033, Tema 'Det åbne land', https://www.faxekommune.dk/sites/default/files/bilag/tema_5_det_aabne_land_reduceret.pdf
- /20/ Jensen, Jørgen og Norman, Lars, Danske landskaber, Gyldendal, 2014
- /21/ Per Smed, Landskabskort over Danmark, Blad 4, Sjælland, Lolland, Falster, Bornholm, Geografforlaget
- /22/ GEUS, Kort over Danmark, digital kortsamling, geomorfologi og jordartskort, <https://data.geus.dk/geusmap/?lang=da&mapname=denmark#baslay=base-MapDa&optlay=&extent=-843431.818930041,5555544.300068587,1958431.818930041,6894455.699931413>
- /23/ Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, SDFE kortviser, højdekurver, <https://sdfekort.dk/spatialmap>
- /24/ Fritzboøger, Bo, Det åbne lands kulturhistorie – gennem 300 år, Biofolia, 2004
- /25/ Miljøministeriet, Europæisk landskabskonvention, Firenze, 2000
- /26/ Gravesen, Peter, *et al.*, Geologisk Set, Sjælland og øerne, Go Forlag, 2017
- /27/ Trap Danmark, sjette udgave, https://trap.lex.dk/Haslevs_historie
- /28/ Erhvervsstyrelsen, Planinfo, <https://kort.plandata.dk/spatialmap>
- /29/ Rying, Bent, Gyldendals Egnsbeskrivelser, Sydsjælland, Fugleflugtstrekanten, Gyldendalske Boghandel, 1971