



Kopi – Original er sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 3. oktober 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-6242-21

Landzonetilladelse og disp. fra lokalplan til sports- og legeområde på Feddet Strand Resort

Ejendommen: Matr.nr. 2Y, STRANDEGÅRD HGD.,
ROHOLTE
Beliggende: Feddet 21, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 5. september 2024 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af aktivitetsområde med skaterbane, padelbane, fodboldbane, trampoliner, beach volley, bane for elbiler, kælezoo mv.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 400-12 til skaterbane, padelbane, fodboldbane, trampoliner, beach volley, bane for elbiler, kælezoo mv. som ansøgt.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 3. oktober 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 31. oktober 2024. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem www.bygogmiljoe.dk. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

Der gøres også opmærksom på, at forinden denne landzonetilladelse, har projektet også skulle have dispensation fra Kystdirektoratet, samt skulle VVM-screenes i henhold til miljøvurderingsloven.

Projektet har fået dispensation fra Kystdirektoratet og er VVM-screenet. Disse afgørelser er vedlagt som bilag og sendt til klageberettigede. De offentliggøres også sammen med denne landzonetilladelse på Faxe Kommunes hjemmeside.

Redegørelse for sagen

Legeområdet er etableret på og som en del af Feddet Strand Resort, der er en stor campingplads med ca. 800 campingenheder. Pladsen er for hovedpartens vedkommende beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, der blev udvidet fra 100 m til 300 m den 23. juni 2001 i daværende Storstrøms Amt.

Lege- og aktivitetsområdet ligger øst for hovedbebyggelsen. I området øst for hovedbebyggelsen har der tidligere været parkeringsplads, og over en årrække er der etableret minigolf, skaterbane, padelbane, junglesti, hoppepuder mv. (jf. figur 1).

Strandmyndigheden og Faxe Kommune har tidligere meddelt dispensation og landzonetilladelse til at anlægge minigolfbanen i den vestlige ende af parkeringspladsen.

Der søges nu om lovliggørende landzonetilladelse til udvikling af resten af parkeringsarealet med skaterbane, padelbane, fodboldbane, trampoliner, beach volley, bane for elbiler, kælezoo mv.

Umiddelbart syd for den tidligere parkeringsplads er der lavet en junglesti og placeret hoppepuder og andre legeredskaber (jf. figur 1). Der søges også om lovliggørende landzonetilladelse herfor.

Lokalplanen

Campingpladsen er dækket af kommuneplanramme Å-R1 og lokalplan 400-12.

Aktivitetsområdet ligger i lokalplanens delområde 1, hvor der blandt andet må etableres arealer til udendørs ophold, leg og spil og øvrige indretninger, der er forbundet med driften af en moderne campingplads. Nybyggeri må kun finde sted indenfor de angivne byggefelter.

Sports- og legområdet anses som nybyggeri, men opføres ikke indenfor de kortlagte byggefelter i lokalplanen.

Kortbilag:



Foto fra 2023 viser minigolfbanen (1). Der er desuden anlagt skaterbane (2), padeltennisbane (3), bane for elbiler (4) og legeområde med fodboldbane, beachvolley, kælezoo mm (5), junglesti i træerne (6) og placeret hoppepuder mm. (7). Nord for projektområdet er der campingareal, og syd for projektområdet er der campinghytter.

Figur 1 - Udklip fra Kystdirektoratets afgørelse



Foto fra vest viser padelbane, skaterbane, kæle zoo, beachvolley, trampoliner, fodboldbane, bane for elbiler m.m. Bygningerne længst mod øst, søværts vejen, er fjernet.

Figur 2 - Udklip fra Kystdirektoratets afgørelse

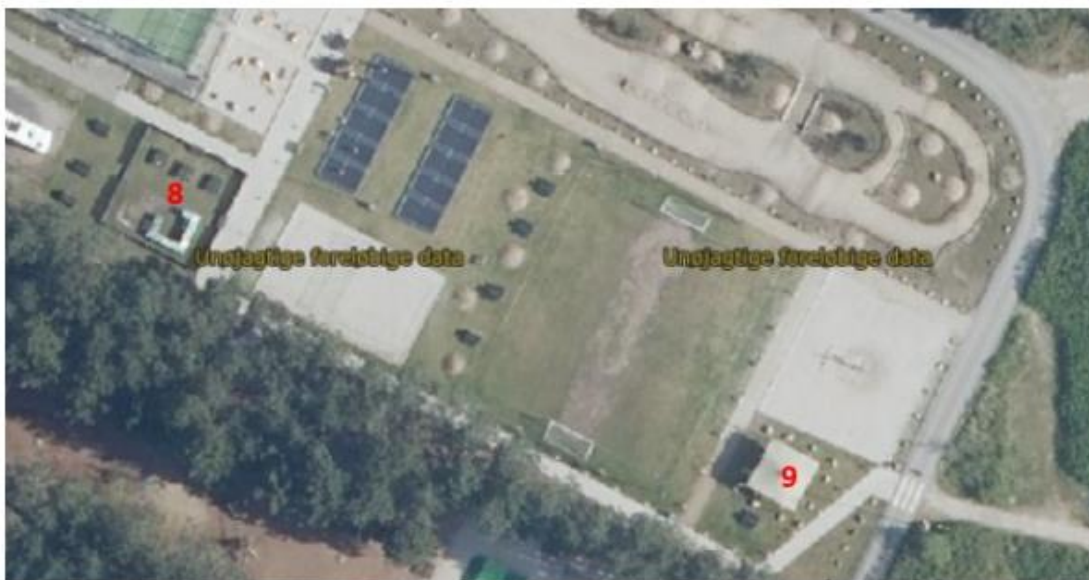


Foto fra 2024 viser placering af kælezoo (8) og solsejl (9). Billedet viser også, at bygningerne længst mod øst, søværts vejen, er fjernet

Figur 3 - Udklip fra Kystdirektoratets afgørelse



Foto fra terræn viser junglesti ophængt i træerne syd for den tidligere parkeringsplads.

Figur 4 - Udklip fra Kystdirektoratets afgørelse

Ejendommen

Feddet Strand Resort er en campingplads på 800 enheder, hvoraf 600 er til helårscamping. For at udvikle campingpladsens tilbud er der ansøgt om

Campingpladsen har et matrikulært areal på ca. 28,5 ha. Campingpladsen er dækket af kommuneplanramme Å-R1 og lokalplan 400-12. Der er tilladelse til i alt 800 campingenheden på pladsen, hvoraf den 600 er til helårscampering.

Campingpladsen er omgivet af beskyttet natur. Projektet er placeret nær ved både §3 beskyttet natur (efter naturbeskyttelsesloven), herunder overdrev, eng og strandeng og nær Natura 2000 område nr. 168 ” Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund”. Kystdirektoratet har allerede i deres dispensationer taget stilling til, at projekterne ikke vurderes at påvirke Natura 2000-området eller bilag IV arter. Dette skyldes primært, at projektet anlægges på den eksisterende campingplads. Samtidig har Faxe Kommune VVM-screenet projektet, hvilket har vist samme resultat.

Arealet er dækket af strandbeskyttelseslinje, og alle de beskrevne projekter har derfor på forhånd fået dispensation fra Kystdirektoratet.

Aktivitetsområdet ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- Friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.

- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres.
- En del af det større sammenhængende landskab ”kystlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabelementer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Strandbeskyttelseslinje

Ligeledes ligger ejendommen i området 11 - Feddet og bagland – delområde M5 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Landskabet i delområde M5 skal vedligeholdes. Baglandet rummer såvel landbrugsejendomme, sommerhusområder og campingplads og særligt den kulturhistoriske udvikling er tæt knyttet til Feddet. Landskabet er præget af landbrugsmæssig anvendelse og den åbne karakter bør opretholdes selvom den visuelle forbindelse til Præstø Fjord visse steder er hindret af sivbevoksning i vandkanten. Der er løbende sket en udbygning af området, men yderligere bebyggelse skal undgås, ligesom der ikke vil ske yderligere udbygning af sommerhusområdet mod vest. Campingpladsen optager et stort areal og er i højsæsonen en hel lille by. En lokalplan muliggør en beskeden udvikling, som skal tilpasses det sårbare kystlandskab.

Faxe Kommunes vurdering

Sports- og legeområdet forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1, da der er tale om ændret arealanvendelse. Derudover kræves der også dispensation fra lokalplan 400-12 – Fed Camping, § 3.1.

Faxe Kommune vurderer, at sports- og legeområdets kan opnå landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanens § 3.1 som ansøgt, da de placeres på den eksisterende campingplads, og overholder lokalplanen i forhold til højde, materialer og udformning. Derudover er aktivitetsområdet placeret delvist indenfor byggefelt C, samt i nærheden af byggefelt D.

Projektet vurderes ikke at skæmme kysten. Dette underbygges af Faxe Kommunes VVM-screening og Kystdirektoratets dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvor de landskabelige forhold også er blevet overvejet.

Ligesom Kystdirektoratet, lægger Faxe Kommune vægt på, at det areal, hvor anlæggene er placeret, allerede før anlæggelsen var en del af campingpladsen, og at projektet således ikke indebærer en udvidelse af

campingpladsens areal, idet arealet tidligere delvist har været anvendt til parkeringsplads, og er placeret mellem campinghytter mod syd og arealer, der anvendes til camping mod nord.

Der lægges desuden vægt på, at alle anlæg er beskedne i højden, og på at de højeste og mest markante anlæg (junglesti, padelbane, skaterbane) er placeret længst tilbagetrukket, hvorimod kun lavere og mindre markante anlæg (fx bane for elbiler, fodboldbane, beach volley) er placeret mere fremskudt mod 100-meterlinjen og kysten. Der lægges også vægt på, at junglestien er delvist skjult af de træer, som den er opsat i, hvorved junglestien også fremstår mindre markant set fra omgivelserne.

Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000-område (nr. 168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund) grænser op til projektområdet, idet Natura 2000-området er afgrænset af den vej, der afgrænser legeområdet mod øst og stranden. Natura 2000-området indeholder habitatområde 147 og fuglebeskyttelsesområde 84 og 89. Umiddelbart øst for vejen starter habitatområde 147, mens det nærmeste fuglebeskyttelsesområde (nr. 89) starter ved stranden, ca. 130 meter længere mod øst. Fuglebeskyttelsesområde nr. 84 ligger ca. 20 km mod syd

Bilag IV-arter

På baggrund af et generelt kendskab til bilag IV-arters forekomst i Danmark og deres valg af levested samt gennemgang af offentlige databaser, vurderer Faxe Kommune, at det ansøgte ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Se vedlagte VVM-screening for uddybende beskrivelse af Bilag IV-arter i området.

Da projekterne er etableret på den allerede eksisterende campingplads – hvor der før har været parkering - vurderes der ikke at være bilag IV-arter på det specifikke areal, da campingpladsen har været benyttet i en lang årrække.

Faxe Kommune vurderer, at projekterne heller ikke kumulativt vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlagende, da byggeri og anlæg vil foregå lokalt på den eksisterende campingplads, som allerede er i anvendelse og er udenfor Natura 2000 udpegningerne. Samtidig vurderes projektet ikke at medføre flere turister til standene og Feddet halvøen end den eksisterende campingplads.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de landskabelige udpegninger eller andre formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

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 uden om 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.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.