

Kommuneplantillæg nr. 13

Udvidelse af Faxe Ladeplads lystbådehavn og rekreative faciliteter på sydstranden

Vedtaget den 14.12.2017

Offentligt bekendtgjort den 04.01.2018



Lov om Planlægning

Lov om planlægning samler alle reglerne om fysisk planlægning. Kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til lovbekendtgørelse (LBK) nr. 1529 af 23. november 2015, med ændringer jf. LOV nr. 668 af 8. juni 2017.

Kommuneplan

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

Klagevejledning

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

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

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge på med din NEM-ID på www.borger.dk eller www.virk.dk.

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

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen sender derefter din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13

BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 13 er udarbejdet på baggrund af et ønske om, at udvide Faxe Ladeplads lystbådehavn, samt at forbedre forholdene ved indsejlingen for både lystbådehavn og erhvervshavn. Derudover er det formålet, at give mulighed for at etablere flere rekreative faciliteter langs stranden og ud for kysten.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at man i Faxe Ladeplads, som er kommunens eneste badeby, vil kunne skabe ny bosætning og skabe rammer for etablering af flere overnatningstilbud i kystnærhedszonen i overensstemmelse med den nyligt vedtagne planstrategi for natur, friluftsliv og turisme.

Der er i den forbindelse udarbejdet et projektforslag for en ny strand og rekreative faciliteter, som blandt andet indeholder 2 betonkonstruktioner kaldet De hvide Dronninger.

Da udvidelsen af havneområdet og projektet De hvide Dronninger, ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af et lavbundsareal og rammeområderne FL-R3 og FL-R7 udvides og bestemmelserne for disse områder ændres.

BORGERINDDRAGELSE

Idéfase: Der er gennemført en forudgående offentlighedsfase, hvor der er indkaldt idéer og forslag i forbindelse med planlægningen, jf. planlovens § 23c. Der er indkommet 15 bemærkninger i idéfasen, hvoraf nogle repræsenterer en gruppe eller en forening. Bemærkningerne handler om:

- Generel opbakning til udvidelse af lystbådehavnen og forslag til forskellige praktiske tiltag i forbindelse med drift og udformning af faciliteter, samt til hvordan havnen og områderne omkring den, gøres attraktive og hyggelige for ophold.
- Generel opbakning til etablering af strand og badebroer, med praktiske forslag til hvordan de kan gøres attraktive for forskellige brugergrupper.
- Generel opbakning til at skabe faciliteter, der skaber grundlag for en positiv udvikling for både beboere, erhverv og turisme.
- Generel opbakning til etablering af kystbeskyttelse og tiltag der afhjælper tangproblematikken langs stranden.
- Generel opbakning til faciliteter der understøtter friluftaktiviteter i forbindelse med vand.
- Skepsis i forhold til De hvide Dronninger og om de vil spærre for den frie udsigt over Faxe Bugt.
- Skepsis i forhold til sikkerhed på Dronningerne generelt og et eventuelt behov for belysning om natten, der vil forhindre udsyn over Faxe Bugt og til stjernehimlen.
- Skepsis i forhold til om De hvide dronninger kan modstå det hårde vejr som kysten er udsat for.
- Skepsis i forhold til drift og vedligehold af Dronningerne. Man må forvente at vejrforhold og fugleliv vil være hårde ved Dronningerne - er der råd til at drifte og vedligeholde Dronningerne i forhold til dette og er deres udformning og valg af farve praktisk?
- Skepsis i forhold til placeringen af en promenade i vandlinjen set i for-

hold til skiftende vandstandshøjder og drift.

- Skepsis i forhold til parkeringsforhold og om der er parkeringspladser nok.
- Skepsis i forhold til beregninger af sedimenttransport.
- Forslag om 3 høfder i stedet for 2 i forhold til reducere af sandtransport.
- Forslag om badeanlæg ved havnen, samt ramper for håndtering af kanoer og kajaker, som en del af udvidelsen af moleanlægget. Desuden et flydende badeanlæg som kan tages op om vinteren.

Kommuneplantillæg nr. 13 har været i offentlig høring i perioden den 6. september 2017 til den 1. november 2017. Der er i alt indkommet 16 høringssvar til både kommuneplantillæg nr. 13 og lokalplan nr. 300-46, hvoraf enkelte høringssvar repræsenterer en større gruppe borgere. Ud af de 16 høringssvar, vedrører 2 af svarene kommuneplantillægget.

Essensen af høringssvarene til kommuneplantillægget er, at:

- Der stilles spørgsmål ved kommunens myndighed til at planlægge på søterritoriet og dermed til afgrænsningen af rammeområderne.
- Det foreslås at kommuneplanrammen ikke udlægges til rekreative formål alene, men også til havneformål.
- Der stilles spørgsmål ved om kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og om kommunen kan udtage lavbundsarealer fra en tidligere udpegning.
- Der efterspørges en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for udvidelse af lystbådehavnen, placering af promenade og om faciliteterne i De hvide Dronninger kan placeres på havnen i stedet.
- Der stilles spørgsmål til den afledte effekt af sedimenttransport langs kysten og om påvirkning af Natura 2000 område syd for, og om det kan sikres, at der ikke bliver mindre strand ved Strandhusområdet.
- Der gøres opmærksom på at Faxe Bugt er fourageringslokalitet for Stor Skallesluger, som er rødlistet i kategori VU.

Høringssvarene fremgår i deres fulde længde af hvidbogen, som er en del af den politiske behandling af den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 13.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig og regional planlægning

Kystnærhedszonen

Området er omfattet af reglerne i planloven om byggeri inden for kystnærhedszonen, som bl.a. stiller krav om:

1. at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering,
2. at der bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg kun i ganske særlige tilfælde kan planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse,
3. at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, og
4. at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

Det indgår i Faxe Kommunes erhvervsstrategi 2015, at der skal foretages en særlig branchestruktur indsat for at fremme turisterhvervet i Faxe Kommune i de kommende år. Faxe Kommune har besluttet at udvikle tre projekter som vækstdrivere i Faxes turisme: Faxe Kalkbrud og Geomuseum Faxe, Tårnprojektet Camp Adventure ved Rønnede og De hvide Dronninger ved Faxe Ladeplads. De tre projekter har alle tre en stærk profil indenfor aktive ferieformer og retter sig mod, at tilbyde oplevelser til de mange besøgende i destination Visit Sydsjælland Møn.

Faxe Ladeplads er mærket af, at stranden langs sommerhusområderne og frem til lystbådehavnen over årene er eroderet. Målet med projektet De hvide Dronninger er blandt andet, at få genskabt en attraktiv strand med rekreative faciliteter, der skaber mulighed for aktiviteter og oplevelser til destinationens turister og områdets beboere. Ligeledes vil offentlighedens adgang til kysten blive forbedret og udbygget med projektets gennemførelse.

Endelig er Faxe Ladeplads et eksisterende bysamfund med større ferie- og fritidsbebyggelser og det vil således være i overensstemmelse med planlovens bestemmelser for kystnærhedszonen, at tillade etablering af ferie- og fritidsanlæg ved Faxe Ladeplads.

Strandbeskyttelseslinjen

Området langs kysten mellem Faxe Å og lystbådehavnen og det rekreative område, som ligger sydøst for erhvervshavnen er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Fredning

Området langs kysten mellem Faxe Å og lystbådehavnen er fredet.

Åbeskyttelseslinje

Området er på en mindre del berørt af åbeskyttelseslinjen omkring Faxe Å.

Kulturmiljø

Midtbyen i Faxe Ladeplads, hvori den gamle del af erhvervshavnen indgår, er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2013.

Naturforhold

Området, som udlægges til p-plads i lokalplanområdets sydlige del er udpeget som strandeng i Kommuneplan 2013.

Hele området langs kysten mellem Faxe Å og lystbådehavnen er udlagt som lavbundsarealer i Kommuneplan 2013. Lavbundsarealer er arealer, der er potentielt egnede til genopretning som vådområder.

Hele kystområdet og dermed også det meste af lokalplanområdet er udlagt som større sammenhængende landskab i Kommuneplan 2013.

Kystbeskyttelsesloven og andre lovgivninger omkring administration af projekter på søterritoriet

Søterritoriet administreres af Kystdirektoratet efter Kystbeskyttelsesloven. Kystdirektoratet har i 2011 udarbejdet en "Kystbeskyttelsesstrategi – en strategisk indsats for smukkere kyster", som er en national strategi for beskyttelse af vore kyster. I strategien fremgår blandt andet at:

- kysten skal ses som en del af det landskab den indgår i

- kystbeskyttelse skal udføres som helhedsorienterede løsninger
- bløde løsninger foretrækkes frem for hårde
- oprydning (af uhensigtsmæssig kystbeskyttelse) skal indgå som et væsentligt element.

Strategien sætter de overordnede rammer for Kystdirektoratets arbejde.

Kystdirektoratet har også udarbejdet et administrationsgrundlag for søterritoriet. I den fremgår en række overordnede principper, bl.a.:

- respekt for natur og miljø og en sikring af et levende havmiljø med en god miljøtilstand
- kystzonen skal ses som et hele, hvorfor land og vand skal tænkes sammen
- der skal tænkes langsigtet og i helheder
- der skal være plads til vækst og mulighed for udvikling og innovation

Når Kystdirektoratet modtager en ansøgning om projekter på søterritoriet vil de bl.a. gennemføre en VVM-screening efter lovens bilag 2 for at vurdere, om projektet er VVM-pligtigt.

Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune

Retningslinjer

I Kommuneplan 2013 er der opstillet en række retningslinjer, som gælder for de i kommuneplantillægget omfattede rammeområder. Retningslinjerne er gengivet nedenfor.

Retningslinje 2.1.5 Faxe Ladeplads er udviklingscenter. Der planlægges for at fastholde og udvikle Faxe Ladeplads som center for bosætning og turisme.

Retningslinje 2.1.11. Byernes udbygning og endelige afgrænsning mod det åbne land skal planlægges på en sådan måde, at landskabelige og naturmæssige værdier påvirkes mindst muligt. I særlige tilfælde kan byrådet kræve beplantning til sikring af sårbare landskaber og naturområder.

Retningslinje 2.3.5. Der kan etableres mindre butikker ved tankstationer, togstationer, turistattraktioner mv. til de brugere der i øvrigt benytter de nævnte anlæg.

Retningslinje 2.6.5. Der kan planlægges for udvidelse af Faxe Ladeplads Lystbådehavn.

Retningslinje 4.3.1.1. I større sammenhængende landskaber skal der tages særlige hensyn til de landskabelige interesser, herunder skal udsigtsskiler og karakteristiske landskabs-elementer sikres.

Retningslinje 4.3.1.2. Større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt friholdes for nye større tekniske anlæg. Såfremt det alligevel bliver nødvendigt at placere et sådan anlæg i et sammenhængende landskab, skal anlægget udformes og placeres, så det skæmmer landskabet mindst muligt.

Retningslinje 4.3.2.1. I kystnærhedszonen kan der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlæg-

ningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Retningslinje 4.3.4.8. De særlige visuelle oplevelsesmuligheder er udpeget på kort 4.3.2.A. Der må ikke opføres byggeri eller ske ændret arealanvendelse, som hindrer udsyn fra de udpegede områder. (Rettelse til retningslinje i Kommuneplan 2013 - det er kort 4.3.4.A, som viser visuelle oplevelsesmuligheder).

Retningslinje 4.4.4.1. Lavbundsområder skal så vidt muligt friholdes for anlæg, der kan forringe muligheden for at genskabe vådområder.

Retningslinje 4.5.1.2. I friluftsområder skal udvikling af friluftslivet ske, uden at det forringer områdernes natur og landskabsmæssige kvaliteter, som er en væsentlig del af områdernes rekreative værdi.

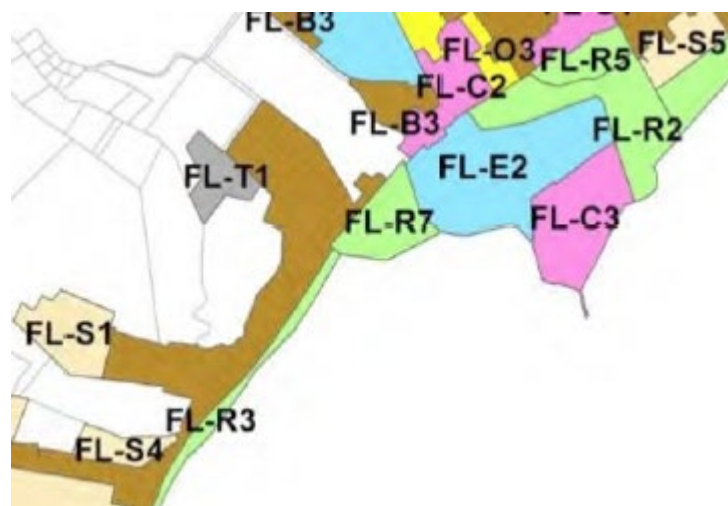
Retningslinje 4.5.1.3. Ved placering af nye eller ændring af eksisterende rekreative anlæg og aktiviteter i friluftsområder skal det sikres, at de naturbaserede, rekreative interesser ikke forringes, men søges fremmet.

Retningslinje 6.1.1. Bevaringsværdier, kulturhistorisk væsentlige enkeltelementer og sammenhængende kulturmiljøer i de syv centerbyer skal inddrages som aktiver i byernes planlægning, og der skal vises særlige hensyn over for de bevaringsværdier og sammenhænge samt områdernes særlige oplevelses- og fortællerværdi.

Det vurderes, at dette kommuneplantillæg er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer bortset fra retningslinje 4.4.4.1. Strandvejen og arealer øst for Strandvejen, som er udlagt som en del af et større lavbundsareal, vil med dette kommuneplantillæg udgå af denne udpegning.

Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplantillægget omfatter en udvidelse af og ændring af bestemmelserne for rammeområde FL-R3 og FL-R7.



Nuværende rammebestemmelser for rammeområde nr. FL-R3:

Nr.	Navn	Anvendelse:	Bebyggelses art:	Max. bebyggelses % for den enkelte ejendom:	Max. bygnings-højde	Max. antal etager:	Bemærkninger:	Nuværende zoneforhold:	Fremtidige zoneforhold:
FL-R3	Kystlinien ved Strandvejen	Rekreativt område	Rekreativt strandområde til ferie-, fritids- og parkeringsformål.			1	Det er hensigten at den eksisterende sommerhusbebyggelse skal afvikles. Strandarealet skal friholdes for bebyggelse, der åbnes dog mulighed for anlæg af en handicaprampe.	Landzone	Landzone

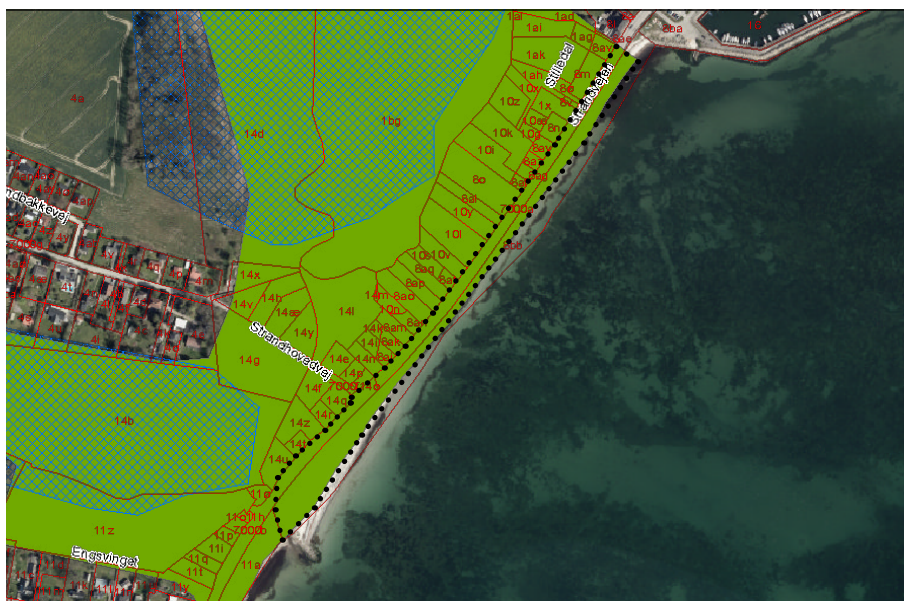
Nuværende rammebestemmelser for rammeområde nr. FL-R7:

Nr.	Navn	Anvendelse:	Bebyggelses art:	Max. bebyggelses % for den enkelte ejendom:	Max. bygnings-højde	Max. antal etager:	Bemærkninger:	Nuværende zoneforhold:	Fremtidige zoneforhold:
FL-7	Lystbådehavn	Rekreativt område	Rekreative ferie- og fritidsformål herunder lystbådehavn, erhvervsformål herunder erhvervsfiskeri. Der vil være mulighed for at etablere kiosk, butik med søsportsudstyr m.v.	20 % for området som helhed.	8½ meter	1½ etage	Udviklingen for havneområdet: Området bør udvikles som på engang en levende havn med industri/fiskere og som en moderne lystbådehavn med sejlerfaciliteter i høj klasse, spisested for sejlere mv. Den fremtidige planlægning skal således sikre, at det særlige miljø, der knytter sig til havnen og dens omgivelser bevares. Pga. områdets beliggenhed ved en erhvervs-havn, kan der ikke etableres miljøfølsom anvendelse i miljølovens forstand.	Byzone	Byzone

FREMTIDIGE RETNINGSLINJER OG RAMMER

Retningslinjer

I det tilknyttede kort med kommuneplanens nuværende retningslinjer for lavbundsarealer, jf. retningslinje 4.4.4.1, rettes afgrænsningen af lavbundsarealet med dette kommuneplantillæg, således at Strandvejen og området øst herfor, på strækningen mellem lystbådehavnen og Faxe Ås udløb, udgår af udpegnen af lavbundsområder.



Eksisterende afgrænsning af lavbundsarealer vist med grøn farve. Den del der tages ud er vist med sort priksignatur.

Fremtidige rammer for lokalplanlægning. Ændringer er foretaget i både afgrænsning og indhold af bestemmelserne.

Rammeområde nr.: FL-R3

Afgrænsningen er ændret så FL-R3 udvider sig ud i Faxe Bugt, desuden er grænsen mellem FL-R3 og FL-R7 flyttet længere mod syd.

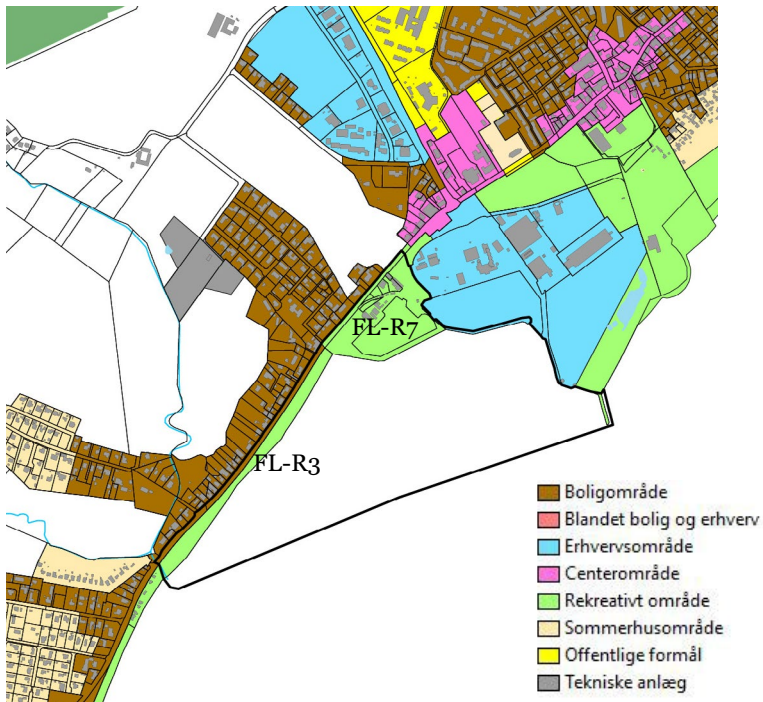
Nr.	Navn	Anvendelse:	Bebyggelsens art:	Max. bebyggelses % for den enkelte ejendom:	Max. bygningshøjde	Max. antal etager:	Bemærkninger:	Nuværende zoneforhold:	Fremtidige zoneforhold:
FL-R3	Kystlinien ved Strandvejen	Rekreativt område	Rekreativt strandområde til ferie-, fritids- og parkeringsformål.	10 %		1	<p>Det er hensigten, at den eksisterende sommerhusbebyggelse skal afvikles.</p> <p>Selve strandarealet skal friholdes for bebyggelse, bortset fra på de to betonkonstruktioner. Der åbnes mulighed for anlæg af handicapramper til stranden, samt toilet- og bade faciliteter i tilknytning til parkeringsarealet.</p> <p>På høfderne kan der etableres aktiviteter knyttet til vandsport, herunder broer, badeanlæg med havvand samt mindre bygninger til sauna, omklædning, toiletfaciliteter, shelters, opbevaringsfaciliteter for klubber ol. der understøtter aktiviteter i tilknytning til badning, svømning og søsportsaktiviteter som fx kajak, kystfiskeri, dykning ol.</p>	Landzone	Landzone

Rammeområde nr.: FL-R7

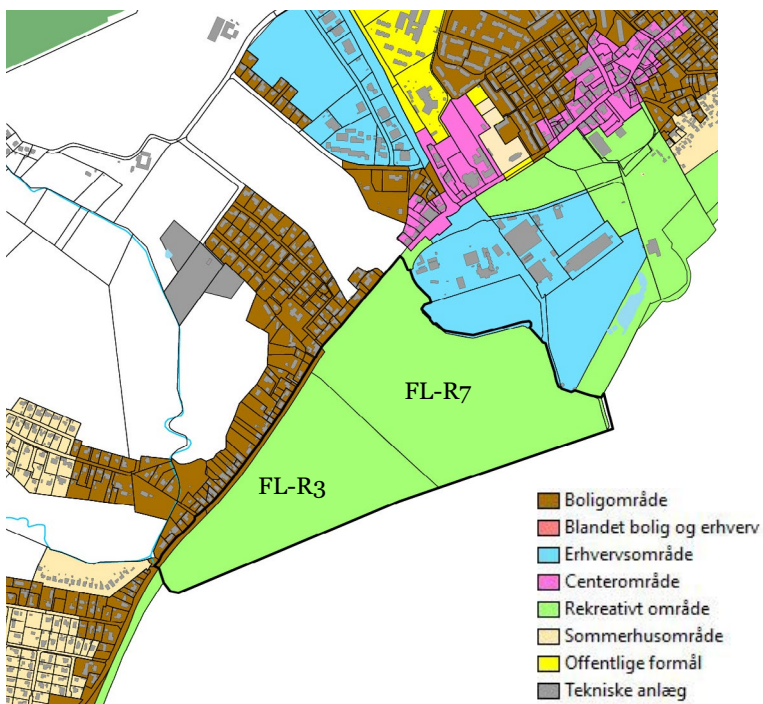
Afgrænsningen er ændret så FL-R7 udvider sig ud i Faxe Bugt, desuden er grænsen mellem FL-R3 og FL-R7 flyttet længere mod syd.

Nr.	Navn	Anvendelse:	Bebyggelsens art:	Max. bebyggelses % for den enkelte ejendom:	Max. bygningshøjde	Max. antal etager:	Bemærkninger:	Nuværende zoneforhold:	Fremtidige zoneforhold:
FL-7	Lystbådehavn	Rekreativt område	Rekreative ferie-, fritids og parkeringsformål, herunder lystbådehavn. Erhvervsformål, herunder erhvervsfiskeri.	20 % for området som helhed.	8½ meter	1½ etage	<p>Udviklingen for havneområdet: Området bør udvikles som på engang en levende havn med industri/fiskere og som en moderne lystbådehavn med sejlerfaciliteter i høj klasse, spisested for sejlere mv.</p> <p>Den fremtidige planlægning skal således sikre, at det særlige miljø, der knytter sig til havnen og dens omgivelser bevares.</p> <p>For at understøtte området, åbnes der mulighed for klubfaciliteter til foreninger med tilknytning til vandaktiviteter, samt etablering af erhverv med tilknytning til havnen og dens anvendelse. Der kan etableres max. 500 m² detailhandel, samt kiosk til betjening af havnens brugere og besøgende, samt lignende der understøtter anvendelsen og brugen af havnen.</p> <p>Pga. områdets beliggenhed ved en erhvervshavn, kan der ikke etableres miljøfølsom anvendelse i miljølovens forstand.</p>	Byzone	Byzone

Nuværende afgrænsning af rammerne FL-R3 og FL-R7.
Den sorte linje markerer afgrænsningen af lokalplan 300-46.



Fremtidig afgrænsning af rammerne FL-R3 og FL-R7.
Den sorte linje markerer afgrænsningen af lokalplan 300-46.



MILJØVURDERING

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 448 af 10. maj 2017) har til formål at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer, programmer og projekter, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til denne lov er der foretaget en screening af kommuneplantillæggets indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillægget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke, at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planen omhandler et mindre område på lokalt plan - som sammen med øvrige tiltag skal styrke turismen i kommunen og regionen. Faxe Ladeplads er en eksisterende badeby med en robust kyststrækning, som med denne plan bliver styrket og gøres mere attraktivt for sejlere, sommerhusgæster og turister som i forvejen benytter området.
- Planen vurderes at være i overensstemmelse med intentionerne med fredningen af kysten syd for lystbådehavnen og at forbedre kystens tilstand.
- Strandengen ved p-pladsen i den sydlige del af området vil udgå som strandeng. En registrering og opmåling har vist, at arealet ikke har vegetation som en strandeng og arealmæssigt er mindre end 2.500 m², som er minimumsgrænsen for hvornår en strandeng er beskyttet.
- Planen vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt for nogen af de berørte emner.

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

Retsvirkninger

Indenfor byzoner kan byrådet modsætte sig udstykninger og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Indenfor byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Vedtagelsespåtegning

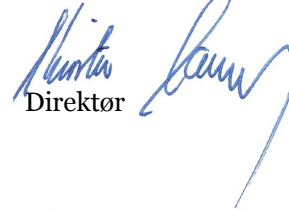
I henhold til lov om planlægning vedtages Kommuneplantillæg nr. 13 endeligt.

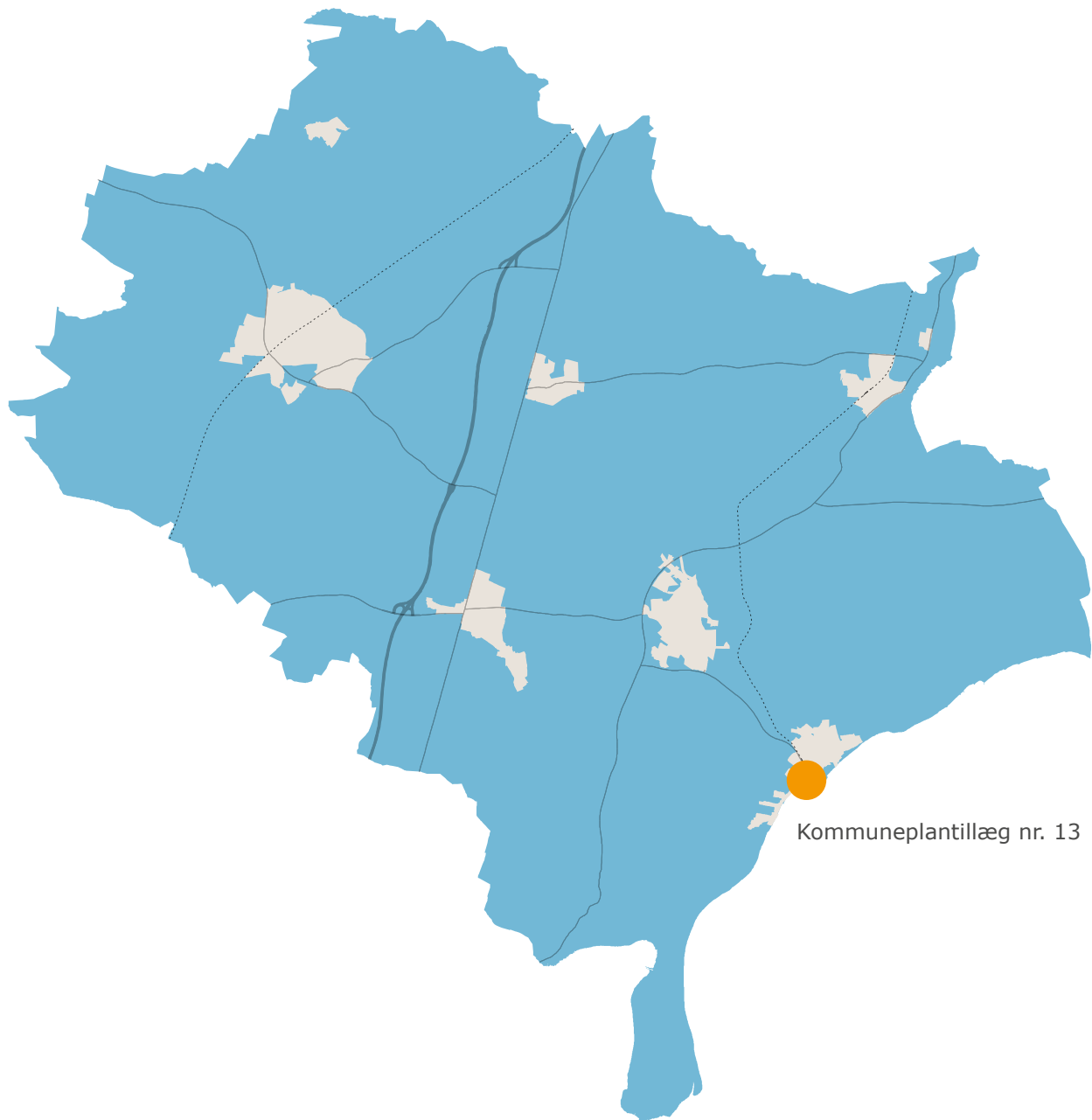
Faxe byråd den 14.12.2017

Knud Erik Hansen


Borgmester

Kirsten Jacobsen


Direktør



Kommuneplantillæg nr. 13

