

Kommuneplantillæg nr. 25

Vedtaget den 20. juni 2019

Camp Adventure ved Vester Egede

Offentligt bekendtgjort den 6. august 2019

Supplement til kommuneplantillæg nr. 6



LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) samler alle reglerne om fysisk planlægning.

Zoneinddeling

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

Kommuneplan

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

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

Vedtagne kommuneplaner og kommuneplantillæg indberettes til plandata.dk

Klagevejledning

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

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

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge ind med dit NEM-ID på kpo.naevne-neshus.dk.

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

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

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

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. 25

BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 25 er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give bedre mulighed for udvikling af rekreative aktiviteter og faciliteter under hensyntagen til områdets landskabelige, kulturhistoriske og naturmæssige værdier, samt en kommende udvidelse af rute 54 mod Næstved.

Kommuneplantillægget har til formål, at skabe overensstemmelse mellem en ny lokalplan for området og gældende kommuneplan.

Kommuneplantillægget er af mindre omfang i det eneste ændring er en tilføjelse til rammebestemmelserne for området, som muliggør etablering af et besøgscenter med en maksimal bygningshøjde på 14 meter.

BORGERINDDRAGELSE

Kommuneplantillæg nr. 25 er udarbejdet sideløbende med forslag til lokalplan 1200-39 Camp Adventure ved Vester Egede. Begge planforslag sendes i 4 ugers offentlig høring. I høringsperioden afholdes et offentligt borgermøde om planernes indhold.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig og regional planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillæg nr. 25 er i overensstemmelse med statslig og regional planlægning idet der alene er foretaget en mindre ændring i forhold til bebyggelsens højde.

De nærmest beliggende Natura 2000-områder er N163, Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen samt Holmegårds Mose og Porsmose, som ligger ca. 1 km nord og nordvest for lokalplanområdet. Herudover ligger N161, Søer ved Bregentved og Gisselfeld, ca. 2,9 km nord for lokalplanområdet. Det vurderes, at et besøgscenter med en højde på op til 14 meter ikke vil påvirke Natura 2000-områderne.

Habitatbekendtgørelsen rummer ud over udpegningen af Natura 2000-områder en generel beskyttelse af en række arter opført på habitatdirektivets bilag IV, som også gælder uden for Natura 2000-områders grænser. Bekendtgørelsens ordlyd er som udgangspunkt meget restriktiv og angiver, at der ikke må gives tilladelser, eller vedtages planer mv., som kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for visse dyrearter. I og omkring lokalplanområdet er der registreret flagermus, padde, hasselmus og markfirben, som alle er beskyttet i henhold til habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplantillægget giver mulighed for indretning af et besøgscenter i en del af rammeområdet, som tidligere har været juletræsplantage. Dette areal vurderes ikke at være et yngle- eller rasteområde for områdets bilag IV-arter. På denne baggrund vurderes det, at projektet ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for områdets bilag IV-arter.

Planstrategi 2016 for Faxe Kommune og Temaplanstrategi 2017

Kommuneplantillæg nr. 25 er i overensstemmelse med Planstrategi 2016 og understøtter særligt Temaplanstrategi 2017 - dine oplevelser, din fritid, dine gæster, hvor målsætningerne for friluftsliv i Faxe Kommune er:

- Vi vil skabe gode rammer for friluftslivet - det giver velvære og sundhed for vores borgere og det styrker grundlaget for turismen.
- Vi vil skabe udbygningsmuligheder med nye faciliteter til aktiv ferie og fritid, når det kan ske i samklang med fastholdelse og forbedring af naturindholdet.
- Vi holder fokus på at tilgængelighed til skove, strande og øvrige steder, hvor der udøves uorganiseret friluftsliv kan fremmes.
- Eksisterende stier og stier skal synliggøres og udbygges med nye, som kan skabe bedre sammenhæng mellem de rekreative muligheder i kommunen op på tværs af kommunegrænser i samarbejde med nabokommuner, region og stat.

Desuden er nogle af de vigtigste fokusområder for turismeudviklingen i Faxe Kommune:

- Vi arbejder aktivt på at tilvejebringe rammebetingelser for vores tre fyrtårne: De hvide Dronninger, Camp Adventure og Klaklandet.
- Vi støtter op om udvikling af eksisterende og nye turisme- og servicevirksomheder, under hensyntagen til den natur og det miljø, der er det fundament vi står på og som er vores særlige potentiale.

Spildevandsplan 2016-2021 for Faxe Kommune

Området er omfattet af gældende Spildevandsplan for Faxe Kommune og der er planlagt etablering af offentlig kloak på den del af området der ligger omkring Brødebækgård.

KOMMUNEPLAN 2013 FOR FAXE KOMMUNE

Retningslinjer

Kommuneplantillæg nr. 25 er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for området, retningslinjerne blev fastsat med kommuneplantillæg nr. 6.

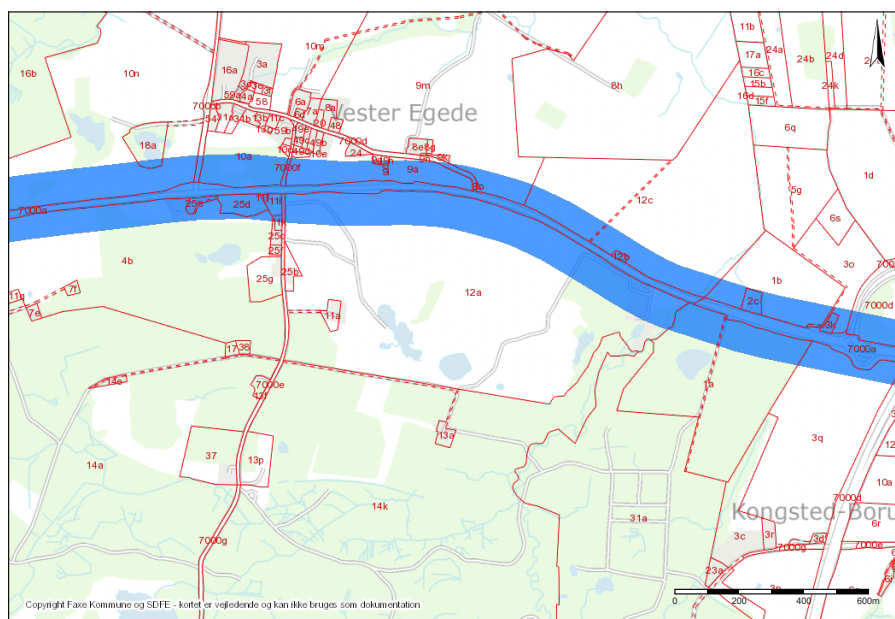
Dette kommuneplantillæg fastsætter ikke nye retningslinjer for området og ændrer ikke i gældende retningslinjer.

Retningslinjerne der gælder for området er gengivet på næste side:

4.5.4.8 Camp Adventure, sydøst for Vester Egede, kan udbygges til et større oplevelsesområde på baggrund af en lokalplanlægning, der udover de almindelige beskyttelseshensyn også inddrager de øvrige reningslinjer for større fritidsanlæg.

Camp adventure er i dag en attraktiv turistdestination og i tråd med Faxe Kommunes turismestrategi gives der mulighed for at udvide Camp Adventure til et større oplevelsesområde sydøst for Vester Egede. Der er her gode muligheder for at inddrage det kuperede og naturskønne område til en turistdestination, samtidig med at der kan skabes gode trafikale forhold. Med denne ramme gives der mulighed for at udvikle Camp Adventures aktiviteter under hensyn til de udpegede natur- og landskabelige værdier.

5.1.1.1 Langs Rute 54 (Ny Næstvedvej) reserveres et fremtidigt anlægsområde på 200 meter, som vist på kort 5.1.1.A. Inden for denne zone skal det gennem planlægning sikres, at der er mulighed for etablering af en højklasset vejforbindelse mellem Rønnede og Næstved. Der skal ligeledes udvises særlige tilbageholdenhed med at give tilladelser til ny bebyggelse og lignende.



Kort 5.1.1.A Vejreservation til Rute 54.

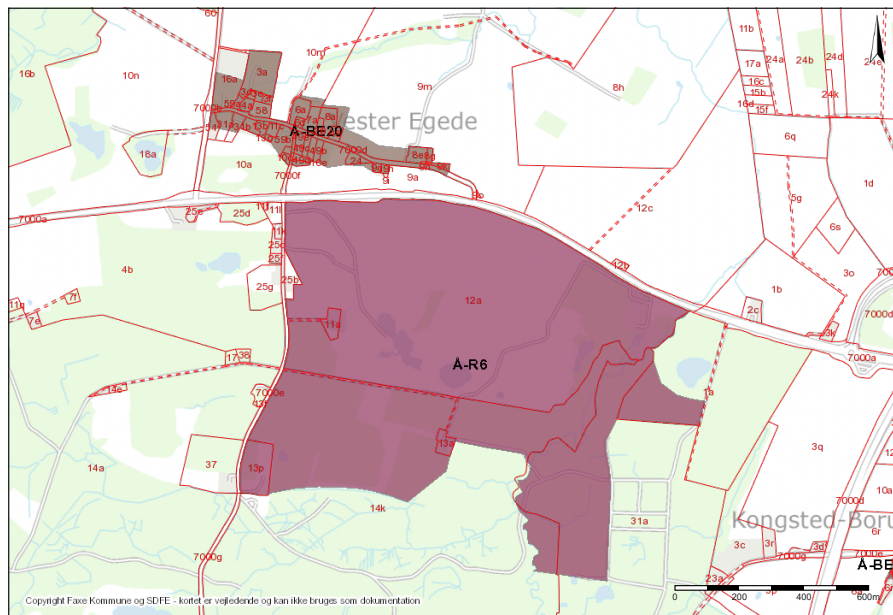
Rammer for lokalplanlægning

Områder er omfattet af kommuneplanramme Å-R6, fastsat i kommuneplantillæg nr. 6.

Nærværende kommuneplantillæg nr. 25 medfører alene en mindre ændring af rammebestemmelserne for området.

Skemaet på næste side viser gældende kommuneplanramme Å-R6, hvori ændringer er skrevet ind og markeret med rødt.

Rammens geografi forbliver uændret, den er vist på kort på side 7.



Kommuneplanramme Å-R6.

Rammeområde	Å-R6 (tillæg 25)
Navn	Camp Adventure - Gisselfeld Kloster
Anvendelse	Større fritidsanlæg - Oplevelsesområde med klatrebåner, overnatning, udsigtstårn, besøgs gård og dyrepark mv.
Bebyggelsens art	Trætopbaner, udsigtstårn, aktivitetstårn, besøgscenter, parkeringsplads og andre bygninger til området som bygninger til dyr, reception, cafeteria, kiosker, toiletter, udstillingsbygninger, overnatning mv.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	Max. bebyggelsesprocent for området som helhed: 1%
Max. bebyggeshøjde	Max 10 meter. På nær udsigtstårn med en totalhøjde på ≤ 60 meter, et aktivitetstårn på ≤ 30 meter, en boardwalk og tilhørende reposer mv. på ≤ 20 meter og et besøgscenter på ≤ 14 meter
Max. antal etager	2 etager
Bemærkninger	Når området udlægges til større fritidsanlæg, skal der i lokalplanen redegøres for de hensyn, der skal tages i forbindelse med sådanne anlæg. Fremtidig bebyggelse i forbindelse med besøgs gård skal fastholde gårdspladsen som motiv. Byggeri opføres i samleder klynger, altovervejende i forbindelse med de eksisterende gårde og indenfor i en lokalplan afgrænsede byggefeltter. Det samlede bruttoetageareal til kiosk og salg af souvenirs må maksimalt udgøre 250 m ² , jf. planlovens § 5 o. Ved udnyttelse af området til fritidsanlæg, skal der etableres ny forbindelse til offentlig vej. I forbindelse med lokalplanlægning skal der tages højde for muligt udlæg af rute 54.
Nuværende zoneforhold	Landzone
Fremtidige zoneforhold	Landzone

MILJØVURDERING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer), skal der udarbejdes en miljøvurdering af en plan eller et program i en række tilfælde.

Loven har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integration af miljøhensyn under udarbejdelse af planer og programmer og ved tilladelse til projekter med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.

I følge lovens §8, stk. 1, nr. 2 og 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

I henhold til denne lov er der foretaget en screening af forslag til kommuneplantillæg nr. 25 og lokalplanforslag 1200-39 i forhold til planernes indvirkning på miljøet, for at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering.

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

- Der er tale om mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, hvor området i kommuneplan og lokalplan allerede er udlagt til rekreative formål - større fritidsanlæg.
- Der udlægges ikke nye byggefeltter i området.
- Den landskabelige effekt af besøgscenteret begrænses af eksisterende bebyggelse og læhegnet langs parkeringspladsen.
- Ved vedtagelsen af den tidligere lokalplan 1200-37 blev der udarbejdet en miljøvurdering, hvori områdets truede arter, naturtyper og landskaber er belyst. Vidensgrundlaget for vurdering af planens effekt på området er derfor god.

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

VURDERING AF VIRKNING PÅ MILJØET (VVM)

Da der blev planlagt for det oprindelige projekt med at opføre udsigtstårn, boardwalk, parkeringsplads, adgangsvej med mere, skulle projektets virkninger på miljøet kortlægges ved udarbejdelsen af en VVM-redegørelse.

I henhold til bilag 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer), skal det undersøges, hvorvidt ændringer i projektet vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. Det skyldes punkt 13a på bilag 2 som omhandler alle ændringer eller udvidelser af et projekt som allerede er godkendt, udført eller ved at blive udført. En afgørelse om, hvorvidt ændringerne i projektet vurderes at få en væsentlig påvirkning af miljøet skal offentliggøres inden projektet kan igangsættes.

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. 25 endeligt.

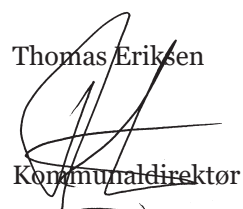
Faxe byråd d. 20.06.2019

Ole Vive



Borgmester

Thomas Eriksen



Kommunaldirektør



Kommuneplantillæg nr. 25

