

**Kommuneplantillæg nr. 6**

Vedtaget d. 15.12.2016

**Camp Adventure ved Vester Egede**

Offentligt bekendgjort den 28.12.2016



## TILLÆG NR. 6 TIL FAXE KOMMUNEPLAN 2013

### Baggrund

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af en konkret ansøgning om udvidelse af Camp Adventure med bl.a. et trætårn, et aktivitetstårn, besøgs gård, overnatning og safaripark. Rammeområdet ligger ved Gisselfeld Kloster umiddelbart sydøst for Vester Egede og ca. 2 km vest for Rønnede.

Projektet er i overensstemmelse med Faxe Kommunes turismestrategi og forventes at muliggøre en unik turistseværdighed i et område, der kan tilbyde besøgende i alle aldre bevægelsesmuligheder og naturoplevelser. Ligeledes vil projektet være til gavn for det lokale turisterhverv og medføre flere arbejdspladser.

Camp Adventures eksisterende aktiviteter og den nye udvidelse er beliggende i landzone og er ikke omfattet af Faxe Kommuneplan 2013. Da udvidelsen er lokalplanpligtig, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til Faxe Kommuneplan 2013, der angiver rammerne for den efterfølgende lokalplanlægning.

Samtidig med kommuneplantillægget er der udarbejdet en miljørapport, der ledsager forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan. Der er ligeledes udarbejdet en VVM-redegørelse for det aktuelle projekt, som dog kun dække en del af kommuneplantillæggets område.

Med dette tillæg til kommuneplanen fastlægges retningslinjer, der skal gøre det muligt at udvide Camp Adventure og bl.a. etablere et trætårn, et aktivitetstårn, besøgs gård og dyrepark.

### Tilføjelse af retningslinjer i hovedstruktur

Med kommuneplantillæg nr. 6 for Camp Adventure – Vester Egede fastsættes nedenstående retningslinjer til Faxe Kommuneplan 2013 i afsnit 4.5.4 om ”Større fritidsanlæg” og i 5.1.1 om ”Planer for det overordnede vejnet”.

Ny retningslinje i afsnit 4.5.4 om større fritidsanlæg

**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 retningslinjer 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.

Ændret retningslinje i afsnit 5.1.1 om planer for det overordnede vejnet

I retningslinje 5.1.1.1, som er gengivet nedenfor, ændres det nedenfor understregede til ”kun efter særlig aftale med vejmyndigheden”

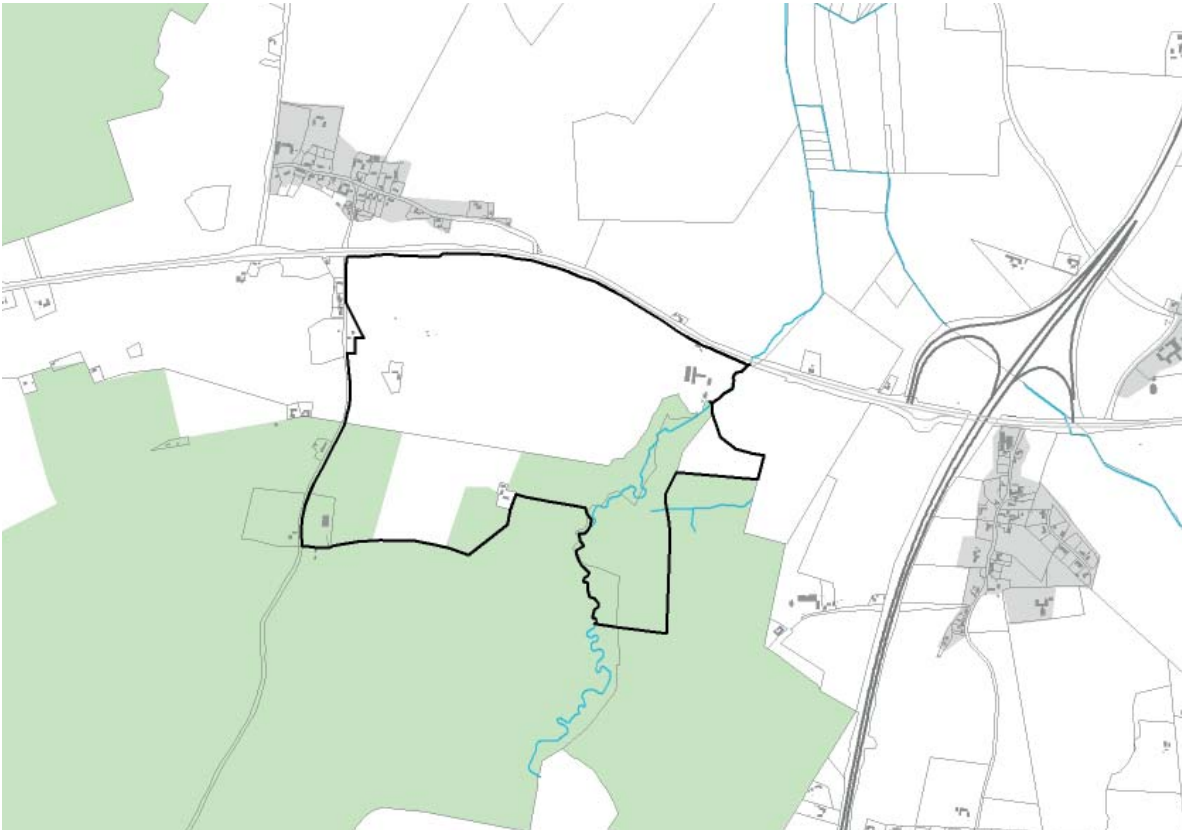
*Langs Rute 54 (Ny Næstvedvej) reserveres et fremtidigt anlægsområde på 200 meter, som vist på kort 5.1.1.A. Inden for denne zone må der ikke udlægges arealer til andre formål og der skal udvises særlig tilbageholdenhed med at give tilladelser til ny bebyggelse og lign., der kan besværliggøre etablering af en højklasset vejforbindelse mellem Rønnede og Næstved.*

Således er den nye retningslinje følgende

**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 særlig tilbageholdenhed med at give tilladelser til ny bebyggelse og lign.**

**Rammer for lokalplanlægning:**

<b>Rammeområde</b>	<b>Å-R6</b>
Navn	Camp Adventure – Gissfeld Kloster
Anvendelse	Større fritidsanlæg – Oplevelsesområde med klatrebaner, overnatning, udsigtstårn, besøgs gård og dyrepark mv.
Bebyggelsens art	Trætopbaner, udsigtstårn, aktivitetstårn, parkeringsplads og andre bygninger til området som bygninger til dyr, reception, cafeteria, kiosker, toiletter, udstillingsbygninger, overnatning mv.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	Maks. 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 og en boardwalk med billettårn og tilhørende reposer mv. på ≤ 20 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 gårds-pladsen som motiv. Byggeri opføres i samlede klynger, altovervejende i forbindelse med de eksisterende gårde og indenfor i en lokalplan afgrænsede byggefelter. Det samlede bruttoetageareal til kiosk og salg af souvenirs må maksimalt udgøre 250 m <sup>2</sup> , jf. planlovens § 50. 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 til udvidelse af Rute 54.
Nuværende zoneforhold	Landzone
Fremtidige zoneforhold	Landzone



*Ramme for kommuneplantillæg nr. 6 - Camp Adventure, Gissselfeld Kloster*

### 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. 6 for Camp Adventure ved Vester Egede, endeligt.

Faxe Byråd, den 15. december 2016



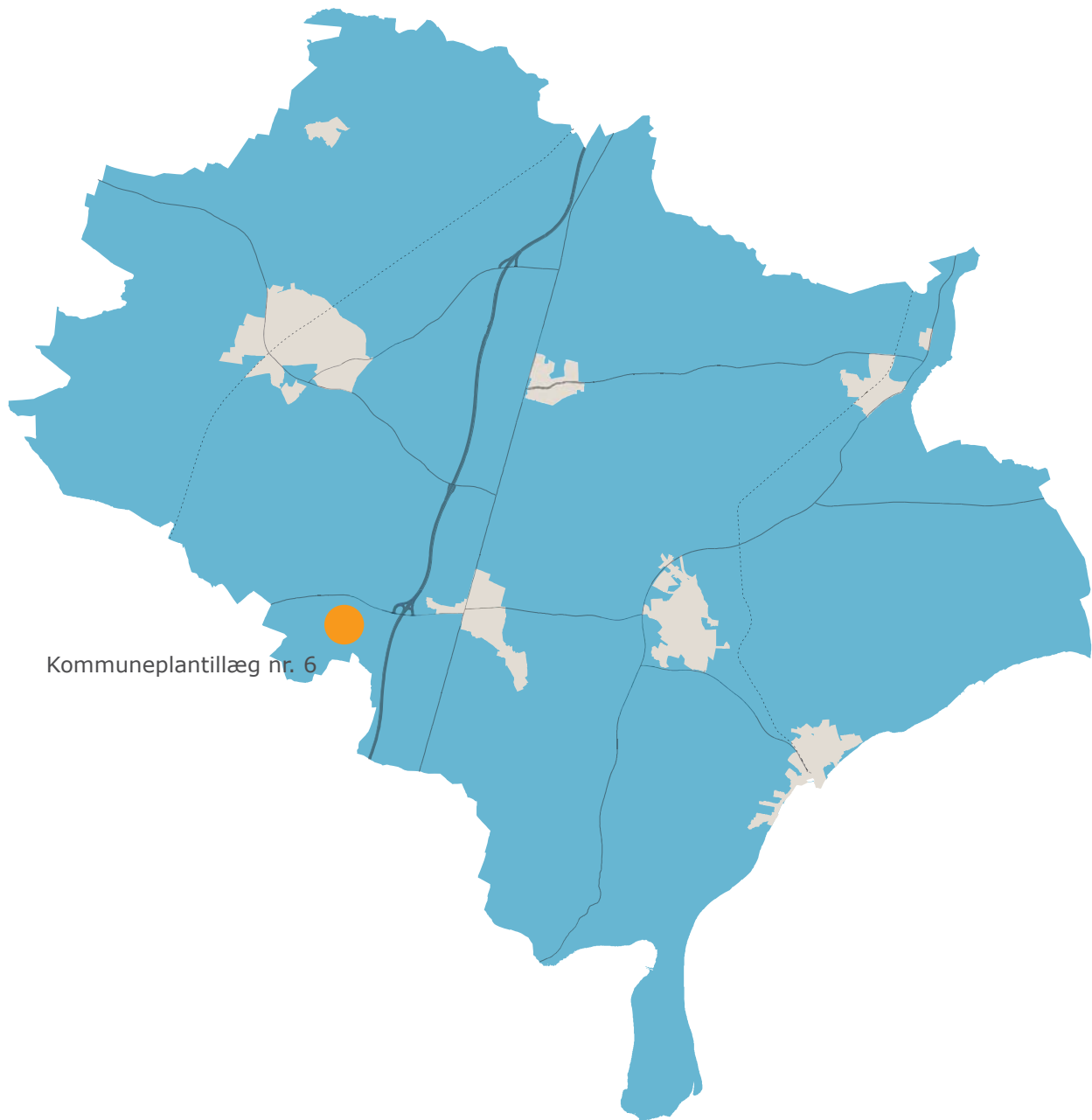
Knud Erik Hansen

Borgmester



Kirsten Jacobsen

Direktør



Kommuneplantillæg nr. 6

