



Idéfase og glamping og hytter
Debatoplæg

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: 20. december 2023

Sagsnummer:
01.02.15-P16-7-23

Indkaldelse af idéer og forslag forud for ændring af kommuneplanens retningslinjer for glamping og hytter.

Faxe Kommune ønsker idéer og forslag til ændring af retningslinjerne for glamping og hytter i Faxe Kommuneplan 2021. Ændringen forudsætter, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Ændringen er foranlediget af et ønske fra Camp Adventure om en lokalplan for yderligere overnatning.

Baggrund

Faxe Kommune oplever en stor interesse for glampingtelte og overnatningshytter i tilknytning til flere af kommunens eksisterende turist- og oplevelsescentre. Camp Adventure har for nyligt anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan for omkring 80 nye hytter til overnatning. Samtidig har flere andre turismeaktører forespurgt på muligheden for at opstille et større antal glampingtelte og/eller hytter.

Denne idéfase skal gennemføres før kommuneplanens retningslinjer kan ændres med et kommuneplantillæg. Selvom ændringen er foranlediget af Camp Adventures konkrete ønske om en lokalplan, så vil ændringen også have betydning for andre turist- og oplevelsescentre i kommunen. I idéfasen har alle borgere, foreninger, interesseorganisationer og myndigheder mulighed for at komme med forslag og idéer. Med dette debatoplæg indkalder Faxe Kommune idéer og forslag til ændringer i retningslinje 4.2.18 i Faxe Kommuneplan 2021.

Idéer og forslag

I forbindelse med at planarbejdet sættes i gang, vil Faxe Kommune jf. Planlovens § 23c gerne høre dine bemærkninger til den forestående ændring i kommuneplanen. Konkret foreslår Center for Plan & Miljø denne ændring i retningslinje 4.2.18:

Nuværende tekst: *"I tilknytning til turist- og oplevelsescentre kan der gives tilladelse til etablering af glampingtelte/hytter, hvis de lokale forhold taler for det og det kan ske under hensyntagen til*

beskyttelsesinteresser. Der kan maksimalt opføres 25 glampingenheder i tilknytning til det enkelte turist- og oplevelsescenter.”

Ændres til: ”I tilknytning til turist- og oplevelsescentre kan der gives tilladelse til etablering af glampingtelte/hytter, hvis de lokale forhold taler for det og det kan ske under hensyntagen til beskyttelsesinteresser.”
(Sidste sætning er slettet)

Ved at slette det faste maksimumantal af glampingtelte/hytter giver det Faxe Kommune mulighed for at vurdere kapaciteten fra sag til sag.

Du kan komme med kommentarer til den foreslåede ændring i retningslinje 4.2.18. Du skal også være velkommen til at sende andre idéer og forslag til ændring af kommuneplanens retningslinjer for overnatning og turisme. Disse andre idéer og forslag vil dog formodentlig først blive indarbejdet i kommuneplanen ved næste kommuneplanrevision, som begynder i 2024. Her kan du blandt andet indsende forslag og idéer til:

- Formuleringen af kommuneplanens øvrige retningslinjer for overnatning (se side 56 i Faxe Kommuneplan 2021).
- Nye retningslinjer til kommuneplanen for overnatning.
- Udlæg af nye turist- og oplevelsescentre
- Udlæg af nye rammeområder til turisme, overnatning og lignende

Det videre forløb

Idéer og forslag til indholdet i kommuneplantillægget skal være modtaget af Faxe Kommune **senest mandag den 15. januar 2024 kl. 08:00**. Send gerne en e-mail til plan@faxekommune.dk. Du kan også sende et brev til Faxe Kommune, Center for Plan & Miljø, Frederiksgade 9, 4690 Haslev.

Når kommuneplantillægget og lokalplanen for overnatning ved Camp Adventure er udarbejdet, vil de blive fremlagt i offentlig høring. Under den offentlige høring vil det igen blive muligt at komme med bemærkninger til planlægningen inden byrådet beslutter, om planerne skal vedtages endeligt. Først efter den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan, kan overnatningshytterne ved Camp Adventure realiseres.

Spørgsmål kan rettes til planafdelingen i Faxe Kommune på tlf. 56203019 eller plan@faxekommune.dk.

RETNINGSLINJER - OVERNATNING

Sommerhusområder

1. De eksisterende sommerhusområder fastholdes som sommerhusområder.
2. I sommerhusområder skal rekreative værdier og naturindhold søges styrket, så vi sikrer, at sommerhusområder fremstår som grønne områder med god plads mellem bygninger.
3. Det skal sikres, at nye sommerhuse ikke placeres så de er oversvømmelsestruede.
4. Der skal i planlægningen af nye sommerhusområder, sikres adgang til grønne områder og sammenhæng til rekreativt stinet i lokalområdet.

Campingpladser

5. Eksisterende campingpladser kan udvides i begrænset omfang, når de konkrete forhold, hensynet til natur og landskab samt til offentlighedens adgangs- og opholdsmuligheder ved kystområder ikke taler imod det. Campingpladser skal afskærmes mod det åbne land og naboer med en beplantning.
6. Nye campingpladser kan tillades i tilknytning til sommerhusområder og byzoner efter en lokalplanlægning med samme hensyn, som nævnes i punkt 5.
7. Nye campingpladser forudsætter, at der udarbejdes kommuneplantillæg, og at etablering efter en konkret vurdering ikke skader landskabs-, natur- og kulturværdier. Ved planlægning for nye campingpladser i kystnærhedszonen skal kommuneplantillægget ledsages af en redegørelse for kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser.
8. Der kan tillades vintercamping og vinteropbevaring på campingpladser for op til 70 % af det tilladte antal campingenheder, medmindre der er natur- og landskabsinteresser.

9. Der kan opføres campinghytter og indrettes campingværelser og trætophytter på eksisterende campingpladser, hvis planlægningsmæssige hensyn ikke taler imod det. Hytter kan maksimalt udgøre op til 40 % af kapaciteten på en campingplads. Dog gælder særlige regler for campingpladser indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Hoteller og anden overnatning

10. Hoteller kan primært etableres i byområder og sommerhusområder. Placeringen skal ske på baggrund af en lokalplanlægning, hvor det sikres, at naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og friluftsjerter ikke tilsidesættes. Adgangsforhold og nabohensyn mv. skal kunne løses på en tilfredsstillende måde – også i forhold til områdets rekreative anvendelse.
11. Feriehoteller og feriecentre skal opføres som tæt-lav bebyggelse og med en maksimal størrelse på normalt 200 enheder (lejligheder). Bebyggelsesprocenten for områderne må normalt ikke overstige 15 %.
12. Eksisterende feriehoteller, hoteller, kroer og lignende kan udvides i begrænset omfang, hvor forholdene taler for det.
13. Mindre feriehoteller, kroer og lignende kan placeres på baggrund af en konkret vurdering, når det kan dokumenteres at placeringen sker under hensyn til de nævnte forhold i retningslinje 10.
14. Etablering af ferielejligheder, Bed & Breakfasts, bondegårdsferie og lignende erhverv kan som udgangspunkt tillades i eksisterende egnede bygninger, hvis de ikke tilsidesætter kommuneplanens retningslinjer og hvis bestemmelserne i sommerhusloven kan overholdes.
15. Vandrerhjem bør primært placeres ved byområder eller ved ferieområder med et udbud af turistfaciliteter og med kollektive trafikforbindelser. Vandrerhjem kan dog også etableres i eksisterende bygninger i det åbne land,

hvis de beskyttelsesmæssige og planlægningsmæssige forhold ikke taler imod dette.

16. Friluftsgårde, naturskoler, spejderhytter, lejrhytter og teltpladser med et alment socialt og pædagogisk sigte kan etableres, når de beskyttelsesmæssige eller jordbrugsmæssige forhold ikke taler imod dette. Etablering skal fortrinsvis ske i eksisterende bygninger eller i umiddelbar tilknytning hertil.
17. Overnatningsanlæg som for eksempel hoteller samt øvrige anlæg og attraktioner, der skaber større publikumsstrømme, skal primært placeres i byerne i områder med god kollektiv trafik og udbud af service eller i turist- og oplevelsescentre.
18. I tilknytning til turist- og oplevelsescentre kan der gives tilladelse til etablering af glampingtelte/hytter, hvis de lokale forhold taler for det og det kan ske under hensyntagen til beskyttelsesinteresser. Der kan maksimalt opføres 25 glampingenheder i tilknytning til det enkelte turist- og oplevelsescenter.
19. Jomfruens Egedes eksisterende hotel kan udvides til maksimalt 100 enheder som del af den samlede turistdestination i overensstemmelse med retningslinjerne for turist- og oplevelsescentre.