



Kopi
Original 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: 13. februar 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-23692-24

Landzonetilladelse til 155 m² café og restaurantbygning.

Ejendommen: Matr.nr. 2q, Strandegård Hgd., Roholte
Beliggende: Feddet 12, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 15. november 2024 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af 155 m² café og restaurant.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til 155 m² café og restaurant på campingpladsen Feddet Strand Resort.

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 13. februar 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 13. marts 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Redegørelse for sagen

Du har på campingpladsen Feddet Strand Resort ansøgt om lovliggørelse af en eksisterende restaurantbygning, hvori der er indrettet pizzabar, strandbar og burgerbar. Bygningen er sammenbygget med

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

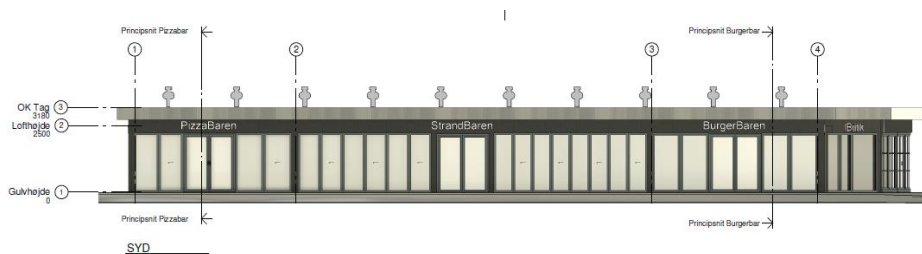
Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

campingpladsens receptionsbygning, der i forvejen indeholder restaurant, butik, reception og lager. De tre nye "barer" pizzabar, strandbar og burgerbar har dog selvstændige indgangsdøre udefra.



Figur 1 – Viser området med servicebygninger på campingpladsen på Feddet. Den ansøgte bygning er vist med en gul firkant. Det ses, at bygningen er placeret imellem de eksisterende bygninger på campingpladsens center- og serviceområde.

Bygningen er opført med fladt tag med tagpap og facaderne kan ses af tegningen nedenfor.



Figur 2 – Bygningens facader. Det ses, at bygningen er opført med fladt tag og med vinduer og glassdøre i det meste af facaden.

Campingpladsen er omfattet af lokalplan 400-12 og kommuneplanrammen Å-R1, som begge udlægger området til campingplads. Den ansøgte bygning er opført indenfor lokalplanens delområde 2, som er udlagt til center- og serviceområde med mulighed for at bygge blandt andet restaurant, butikker og øvrige indretninger til området som udflugtsmål, campingplads og badestrand.

Campingpladsen har ligget på stedet siden begyndelsen af 60'erne og omfatter et areal på ca. 28,5 ha og 800 campingenheder.

Campingpladsen ligger på halvøen Feddet, som er omfattet af en lang række beskyttelser og udpegninger. I Faxe Kommuneplan 2021 er området 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 landskabselementer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Lavbundsareal, lavtliggende areal, som bør friholdes for bebyggelse. Dog er området, hvor bygningen placere ikke udpeget som et lavbundsareal, der kan genoprettes.
- Eksisterende naturområde, hvor omlægning til naturformål kan bidrage til at binde eksisterende naturområder sammen.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Turist og Oplevelsescenter

Derudover er halvøen Feddet en del af Natura 2000 området nr. 168: "Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund." Udpegningen dækker ikke selve campingpladsens område, men omfatter næsten hele arealet rundt om campingpladsen. Især udpegningen til fuglebeskyttelsesområde ligger tæt op af campingpladsens grænse. Formålet med fuglebeskyttelsesområderne er at opretholde og sikre levesteder, der er blevet forringet eller er direkte truede. Hvert område er udpeget for at beskytte bestemte fuglearter, der enten er sjældne, truede eller følsomme over for ændringer af levesteder - eller som regelmæssigt gæster Danmark for at fælde fjer, raste under træk eller overvintre. Fuglebeskyttelsesområderne er udpeget på grundlag af EU's fuglebeskyttelsesdirektiv

Landskabeligt ligger ejendommen i området 11 - Feddet og bagland – delområde M5 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Her beskrives, at udbygninger på campingpladsen bør tilpasses det sårbare kystlandskab.

Faxe Kommunes vurdering

Den ansøgte bygning opføres indenfor byggefeltet i lokalplanens delområde 2, som er udlagt til netop denne type bygninger. Bygningen placeres imellem eksisterende bebyggelse i et område af campingpladsen som i forvejen er udnyttet til campingplads og er forholdsvis befærdet. Bygningen har fladt tag og er ikke forstyrrende for oplevelsen af kystlandskabet på grund af bygningens placering og lave højde. Den er placeret udenfor områdets beskyttelser så som strandbeskyttelseslinjen og Natura 2000 områder.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag. Denne vurdering bygger på, at området allerede var taget i brug til center- og serviceområde for campingpladsen og at det ikke vurderes at medføre yderligere gæster til området.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de 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

Faxe Kommune har vurderet, at restauranten kan tilsluttes til kloakken uden fedtudskiller, da maden laves i eksisterende køkken med fedtudskiller, og kun varmes og serveres i burgerbaren på engangsservice. Hvis der på et tidspunkt ændres på forholdene i burgerbaren, så der produceres mad eller håndteres større mængder opvask, eller opstår problemer med fedt i kloakledningerne, forbeholder kommunen sig ret til at ændre vurderingen i forhold til behovet af en fedtudskiller.

Eventuelle vilkår og forudsætninger, der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejendommens 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

Sandra Desirée Neve
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.