

5

DET ÅBNE LAND

FAXE KOMMUNE VIL:

- Sikre samspil mellem de mange interesser i det åbne land gennem dialog og lydhørhed – med respekt for både fortid og fremtid.
- Udpege særligt værdifulde områder så vores unikke landskaber, udsigter og landsbrugsjord sikres.
- Understøtte udvikling i landsbyer og landområder der, hvor ønsker og ideer er leve- og bæredygtige.

VI HAR FOKUS PÅ VERDENSMÅLENE:



Delmål 8.4: Frem til 2030 skal den globale ressourceeffektivitet inden for forbrug og produktion forbedres, og det skal bestræbes at afkoble økonomisk vækst fra miljøforringelse. Derfor arbejder vi på, at gøre os attraktive for små iværksættere inden for landbruget, så vi kan fremme den korte vej fra jord til bord og hjælpe efterspørgslen på lokale økologiske fødevarer på vej.



Delmål 8.3: Der skal fremmes udviklingsorienterede politikker, der støtter produktive aktiviteter, skaber anstændige jobs, iværksætteri, kreativitet og innovation, og som fremmer udvikling af mikro-, små- og mellemstore virksomheder. Derfor danner vi rammer for små virksomheder i landzonen og sikrer attraktive erhvervsområder, så vi bidrager til at fremme virksomheder, der har let adgang til motorvejsnettet og samtidig kan etablere sig uden for det dyrere hovedstadsområde.



Det åbne land udgør 95 procent af Faxe Kommunes areal. En af kommuneplanens hovedopgaver er at forvalte brugen af det åbne land, så alle interesser så vidt muligt tilgodeses.

Det åbne land dækker jordbrugs-, landskabs- og naturinteresser, kulturhistoriske interesser, grundvandsbeskyttelse samt ønsker om byggeri, tekniske anlæg og aktiviteter inden for fritid og turisme.

I dette kapitel beskæftiger vi os med landbrugs- og landskabsinteresser, mens naturinteresserne bliver behandlet i kapitel 6.

Det åbne land – eller landzonen – består samlet set af det landskab, der omslutter kommunens syv byzone-byer, og som også rummer mange landsbyer, gårde og huse. Landskabet er en mosaik af små og store enkeltdele, der hver især udgør en del af vores kulturhistorie og naturgrundlag.

Natur- og miljøinteresser i det åbne land udfordres hele tiden af byudvikling, landbrug, turisme og andre aktiviteter, som skal indpasses på den mest hensigtsmæssige og bæredygtige måde. Heldigvis er det sådan, at disse umiddelbart modsatrettede interesser ofte kan varetages samtidig gennem dialog og planlægning.

En af vores primære opgaver i det åbne land er at varetage de generelle jordbrugs-, landskabs- og naturinteresser. For hvert af disse emner skal vi også udpege og sikre særligt værdifulde områder. Det vil sige områder, hvor landbrug, landskab eller

natur prioriteres særligt højt. De dyrkede marker er landskaber i sig selv, og når de ses i sammenhæng med skove, bakker, ådale eller kystnære områder, opstår de særligt værdifulde landskaber. Enge og skove rummer også føde og levesteder for dyr, fugle og insekter. Der er altså naturinteresser til stede sammen med den jordbrugsmæssige produktion.



Landzonen udgør de arealer, der ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområde. Vi har udpeget 25 afgrænsede landsbyer, der ligger i landzone. Bestemmelser for byggeri, arealanvendelse med mere inden for disse afgrænsede landsbyer kan du læse om i kapitel 3.

Hovedreglen er, at det åbne land skal holdes fri for byggeri, for at sikre jordbrugs-, landskabs- og naturværdierne. Samtidig skal vi sikre, at den primære udvikling sker i byområderne, hvor kommunen kan yde et højt serviceniveau i form af skoletilbud, hjemmepleje, kloakering, infrastruktur og indkøbsmuligheder.

Generelt om aktiviteter i landzonen

Landzonen er helt overordnet forbeholdt jordbrugserhvervene. Det betyder først og fremmest, at de fleste aktiviteter og bygninger, som opføres til den almindelige landbrugs-, fiskeri- og skovdrift, kan opføres uden landzonetilladelse.

Det betyder omvendt også, at aktiviteter og byggeri som ikke vedrører jordbrugserhvervet skal have en landzonetilladelse. Den skal udstedes både til udstykning, opførelse af ny bebyggelse samt ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer som for eksempel søer, ridebaner og terrænreguleringer. Derfor skal vi foretage et konkret skøn inden for kommuneplanens rammer og retningslinjer, når vi vurderer aktiviteter i landzonen.

Boligbyggeri i landzonen

Opførelse af nye boliger i landzonen skal begrænses mest muligt. Undtagelsesvist kan der opføres boliger

som huludfyldning i kommunens små landsbyer. Om der kan opføres nye boliger i de afgrænsede landsbyer varierer fra landsby til landsby. Du kan læse mere om landsbyer og de specifikke rammer, som gælder for de enkelte landsbyer i afsnit 2.13 og i Appendix.



Eksempel på hvor huludfyldning er mulig (skraveret byggefelt). Der er bebyggelse omkring grunden og der er ikke andre grunde i landsbyen til rådighed.

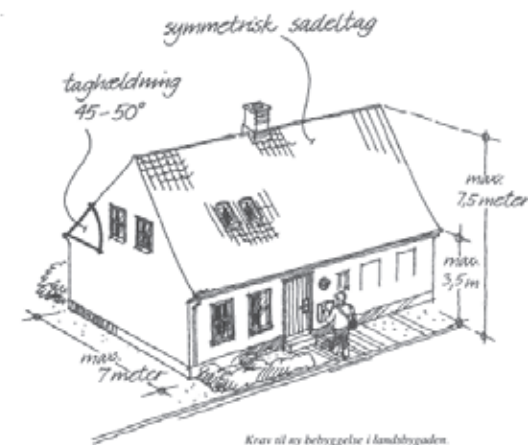
I det åbne land skal vi tage udgangspunkt i eksisterende boliger, som kan renoveres. Der er også mulighed for at rive et hus ned og genopføre et nyt hus samme sted.

Nye boliger skal generelt opføres som traditionelle længehuse med saddeltag med 30-50 graders hældning. Særligt i landsbyer, i kulturmiljøer eller landskaber med særlige kvaliteter, hvor der kan konstateres en ensartet lokal byggeskik, vil vi stille krav til arkitektur og placering.

Vi er dog åbne over for moderne nyfortolkninger af længehuset. Det kan være i form af nye materialer og bygningselementer, der kan supplere den gennemgående, traditionelle arkitektur.

Byggeret

Der kan, som hovedregel, kun være én bolig på hver ejendom. Hvis man ønsker at bygge nyt i det åbne land, kræver det derfor oftest, at en eksisterende bolig rives ned og en ny opføres samme sted. En byggeret gælder som udgangspunkt kun i tre år. Byggeretten kan også mistes, hvis der ikke har været en funktionel bolig på ejendommen i fem år.



Kilde Lokalplanvejledning Planstyrelsen, Miljøministeriet (1989)

Alternative boformer

Det bliver stadig mere almindeligt at bo flere familier sammen. Mens nogle vælger at flytte sammen i samme bolig, ønsker andre at bo sammen - men i hver sin bolig. Hvis man ønsker at indrette flere bo-

liger på en ejendom, så er der nogle generelle regler for, hvad der kan lade sig gøre hvor.

Hvis man ønsker at flytte helt ud på landet, så har man mulighed for at indrette en ekstra bolig i en gammel driftsbygning. En sådan ejendom kan derefter maksimalt have to boliger. Hvis man erhverver sig en gammel skole, et mejeri eller lignende overflødig bygning, kan man som oftest indrette flere boliger. Det samme gør sig gældende i kommunens ramme-lagte (afgrænsede) landsbyer. Her kan ønsket om flergenerationshuse og bofællesskaber udfolde sig i optimale rammer og give nyt liv til gamle bygninger.

Jordbrugserhverv og landbrugsbyggeri

De fleste aktiviteter, som vedrører jordbrugserhverv, herunder landbrug, skovbrug og fiskeri, kræver ikke landzonetilladelse.

Fordi der er bopælspligt på landbrugsejendomme, betragtes et stuehus som erhvervsmæssigt nødvendigt for at sikre driften. Derfor kan der uden landzonetilladelse opføres én bolig på en landbrugs-ejendom, hvis der ikke er en i forvejen. Størstedelen af landbrugsjorden i vores kommune består af det, der kaldes ”særligt værdifulde landbrugsområder”. Det betyder blot, at den jord vi har, er specielt god til landbrug.

Andre erhverv i landzonen

Der gælder et generelt princip om, at erhverv primært skal placeres i byzone, sekundært i afgrænsede landsbyer og kun undtagelsesvist i det åbne land. Det er især virksomheder med større udendørs oplag som for eksempel entreprenører, skrothandlere og vognmænd, som henvises til byzonen. Overflødige stalde, maskinhaller, mejerier, skoler og lignende kan benyttes til andre aktiviteter som håndværks- eller lagervirksomhed, mindre

butikker og én ekstra bolig. Det afgørende er, at selve bygningen udnyttes og kun i mindre omfang uden-omsarealerne.

Der findes typer af erhverv, som hører naturligt til i det åbne land. Det kan være hestepensioner, maskinstationer eller virksomheder med særlige beliggenhedskrav, herunder biogasanlæg. Ved placering af denne type erhverv skal den samfundsmæssige nødvendighed afvejes i forhold til beskyttelsesinteresser og nabohensyn for at finde den bedst mulige placering.

Tekniske anlæg i landzonen

Udover byggeri i traditionel forstand er det også i landzonen, at høje eller arealkrævende tekniske anlæg oftest bliver placeret, både fordi der kan være pladsmangel i byerne, og fordi landzonen er tyndt befolket. Tekniske anlæg kan være vindmøller, solcelleanlæg (på terræn), master og lignende.

Det er vigtigt at tage særlige hensyn til naboer og landskab. Det kan være ved at afskærme anlægget med beplantning eller placeringer lavt i terrænet og i nærheden af eksisterende byggeri. Husstands-vindmøller og mindre private solcelleanlæg på terræn skal tages ned, når de ikke længere er i brug. Dette sikres gennem en tinglysning, der betales af ejer/ansøger.

Anlæg, virksomheder eller aktiviteter som ikke kan ligge i kommunens erhvervsområder, og som kræver afstand til naboer på grund af risici eller miljøgener, kan placeres i udpegninger for særligt værdifulde landbrugsområder (SVL-områder). Selv om disse anlæg også vil optage landbrugsjord, er det vores opfattelse, at de bør placeres, hvor der er færrest natur- og landskabsmæssige beskyttelsesinteresser.



RETNINGSLINJER - DET ÅBNE LAND

SE OGSÅ ”Retningslinjer - Byer” og ”Retningslinjer - Landsbyer” i kapitel 2

Boligbyggeri

1. Opførelse af nye boliger skal som hovedregel ske i byzone, men kan i mindre grad tillades i afgrænsede landsbyer. Vi udviser særlig tilbageholdenhed med tilladelse til at opføre nye boliger lige uden for byzoner og landsbyer.
2. Der kan – som altovervejende hovedregel - ikke opføres nye boliger i det åbne land, dog med visse undtagelser for erhvervsmæssigt nødvendige boliger og genopførsler af nyligt nedrevne boliger.
3. Der skal ved opførelse af nye boliger i landzonen foretages en vurdering efter anden relevant lovgivning, herunder Natura 2000-områder, bilag IV-arter, spildevand, støj, trafik mv.
4. Arkitekturen skal – hvor det er muligt - indpasses i områder med særlige bevaringsværdier – herunder kulturmiljøer, landskabsområder, kirkeomgivelser, oplevelsesrige delområder mv. og må ikke være dominerende eller fremmedartede i forhold til omgivelserne.

Erhverv

5. Nye bygninger til erhverv skal som udgangspunkt placeres i byzonen, men kan i begrænset omfang etableres i kommunens afgrænsede landsbyer, såfremt det ikke indebærer skæmmende oplag, er i modstrid med bevaringshensyn eller er til gene for naboerne eller omgivelserne i øvrigt.
6. Etablering af erhvervsvirksomheder i landzonen kan ske i overflødiggjorte bygninger som stalde, skoler, mejerier og lignende bygninger, såfremt bygningen er egnet til formålet og der ikke etableres udendørs oplag.
7. Udvidelse af eksisterende erhverv i landzonen tillades kun i begrænset omfang med undtagelse af enkelte erhverv, som har en lovsikret ret til en begrænset ud-

videlse. I alle tilfælde skal det sikres, at erhvervet ikke opnår karakter af industri, herunder erhverv med store udendørs oplag.

8. Der skal ved etablering og udvidelse af erhverv tages højde for trafikbelastning på det lokale vejnet, parkering på egen grund og mulighed for håndtering af spildevand.
9. Inden opførelse af nye landbrugsbygninger eller udvidelse af eksisterende landbrugsbygninger, skal ansøger dokumentere, at bygningen er erhvervsmæssigt nødvendig for landbrugsdriften.

Tekniske anlæg

10. Der må, i det åbne land, ikke opsættes lys, som kan være forstyrrende, kan ses over større afstande eller som skæmmes de bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber.
11. Samfundsmæssigt nødvendige anlæg, der ikke kan placeres i byerne, bør som udgangspunkt placeres i de særligt værdifulde landbrugsområder, hvis der ikke samtidig er andre beskyttelsesinteresser. I landskabsområder og naturområder skal der tages hensyn til udpegningsgrundlaget, og kompenserende foranstaltninger skal om nødvendigt indarbejdes i projekterne.
12. Støjende anlæg (f.eks. hundepensioner) skal placeres i passende afstand til støjfølsom anvendelse, herunder beboelse. Små private vind- og solenergianlæg skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og opstilles efter særlige retningslinjer.

Faxe Kommune er præget af jordbrug både som landbrug og skovbrug. Landbrugsjorden er i store områder noget af landets bedste. De jordbrugsmæssige interesser omfatter landbrug, skovbrug og fiskeri, der har en fortrinsret i landzonen.

Det betyder som udgangspunkt, at jorden kan bruges til produktion inden for disse erhverv og at nødvendigt byggeri kan opføres uden landzonetilladelse, når det opføres samlet. Langt det meste byggeri vil dog kræve byggetilladelse.

Landbrug

Vores landbrugsstruktur er kendetegnet ved mange små brug og enkelte helt store. De store landbrug domineres af godser og herregårde, der også spiller en stor rolle i forhold til landskab, kulturhistorie, turisme og erhvervsudvikling i øvrigt.

Betegnelsen landbrug dækker både over planteavl og husdyrbrug. Planteavl fylder mest arealmæssigt med de store markarealer, mens der i planlægningen, herunder kommuneplanen, er størst fokus på at opstille retningslinjer for husdyrbrug. Det skyldes, at etablering og drift af husdyrbrug ofte rummer flere modsatrettede interesser, som kommuneplanen skal være med til at varetage.

Placering og udformning af store husdyrbrug har ikke længere en fast grænse for antal dyreenheder på en bedrift. Loven giver også mulighed for at drive husdyrproduktion på ikke-landbrugsnoterede ejendomme uden tilhørende jord.

Disse muligheder medfører, at husdyrproduktionen vil kunne samles i egentlige produktionsenheder i klynger, herunder klynger omkring fælles biogasanlæg. Læs mere om biogasanlæg afsnit 8.3.

Inden vi giver tilladelse til den type erhverv, skal vi sikre os, at der er truffet de nødvendige foranstaltninger til at forebygge og begrænse forurening, og at produktionen i øvrigt kan drives på en måde som er foreneligt med hensynet til omgivelserne. Her skal gener for omkringboende i form af lugt, lys, støj mm. vurderes.

Udgangspunktet vil altid være, at driftsbygninger opføres som en samlet helhed. Hvis særlige omstændigheder kræver, at ny bebyggelse må opføres uden tilknytning til eksisterende bebyggelse eller byggeri som ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for drift.



Husdyrproduktionen består hovedsageligt af større grisebrug - med størst koncentration nordøst for Haslev og ved Rønede.

Den øvrige husdyrproduktion er især kvæg og heste. Disse dyr findes mest på mindre bedrifter spredt over hele kommunen.

Vi har cirka 26.000 hektar landbrugsjord i kommunen svarende til omkring 2/3 af vores samlede areal.

ten, skal vi sikre os, at de landskabelige værdier ikke tilsidesættes.

Områder til store husdyrbrug

Formålet med planlægningen for husdyrbrug er at sikre en velovervejet placering, der tager hensyn til både erhvervets udvikling og andre arealanvendelser.

Store husdyrproduktioner kan medføre lokale belastninger som lugtgener, ammoniakudslip og øget transportaktivitet. Derfor udpeger vi områder, der er særligt egnede til større husdyrbrug. Det er dog vigtigt at understrege, at denne udpegning ikke begrænser muligheden for at etablere husdyrbrug uden for de angivne områder.

Planlægningen skal balancere hensynet til natur, landskab og kulturhistoriske interesser. Store husdyrbrug kan på grund af deres omfattende bygningsmasse fremstå industrielle og kræver derfor særlig omhu for at minimere miljøgener som lugt og støj. De udpegede områder viser, hvor nye, store husdyrbrug potentielt kan placeres med færre konflikter med beskyttelsesinteresser og kommuneplanens øvrige bestemmelser.

Der vil ikke blive stillet færre krav til husdyrbrug, som ønskes etableret inden for udpegningen.

Endelig skal områderne reserveres til aktiviteter, der ikke begrænser husdyrbrugenes produktion eller udviklingsmuligheder. På kortet på side 67, er der desuden tilføjet eksisterende husdyrbrug, der allerede kan kategoriseres som store husdyrbrug eller nærmer sig samme størrelse.

Skovbrug

Cirka 18 procent af kommunen er dækket af skov og 98% af skoven er privatejet skov. Det er skov som bruges til jagt og/eller produktion. Ejerne drifter skoven på samme måde som man drifter en mark. Man sår eller planter træer, som luges og plejes med høst for øje.

Levealderen for produktionsskove er typisk mellem 60 og 120 år. Langt det meste skov i kommunen er ejet af godser, som har skovdrift som en indtægtskilde. En sund økonomisk skovdrift sørger for at der plantes og høstes træer løbende, så man hele tiden kan sælge træ til savværket og tømmervirksomheder.

Skovene bruges til mange formål ud over produktion af træ. Skovene er med til at beskytte grundvandet, og de giver mulighed for rekreation, jagt, sport, leg og læring. Især tæt på byerne er der derfor ønsker om mere skov til rekreative formål.

Skovene hjælper også med at holde på eller forsinke vandet, når vi har store regnskyl eller skybrud. Forsinkelsen kan hjælpe med at vores åer og vandløb ikke løber over deres bredder. Derfor har vi udpeget områder, hvor vi ønsker mere skov, som både kan være til gavn for sammenhængen i vores grønne danmarkskort – og dermed naturen - og til gavn for borgerne.

I private skove må man ifølge skovloven færdes fra solopgang til solnedgang og kun på de indrettede stier. Uanset hvilken skov og hvor man færdes i skoven, så er det på eget ansvar. Det er derfor vigtigt at holde øje med skiltningen ind til skovene, da der kan være jagt eller træfældning, som gør at man skal være ekstra forpasselig.

De fleste private skove og alle offentlige skove er fredskov. Det betyder, at ejerne skal drive god og flersidig skovdrift, og at skoven efter høst skal genplantes.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Særligt værdifulde landbrugsområder (SVL-områder) er den del af landzonen, der er særligt velegnet til landbrug – både planteavl og husdyrhold.

Det er de områder, hvor der både er gode forudsætninger for dyrkning, og hvor der findes flere ejendomme med store, samlede jordtilliggender samt gode muligheder for udvikling.

Hovedformålene med at udpege SVL-områder er at understøtte udviklings- og investeringsmuligheder i landbruget og samtidig både forebygge konflikter med naboer og tage hensyn til natur- og miljøinteresserne. Se kortet på side 67.



Sådan er områder til store husdyrbrug udpeget:

Vi har fokuseret på forsvarlige afstande til:

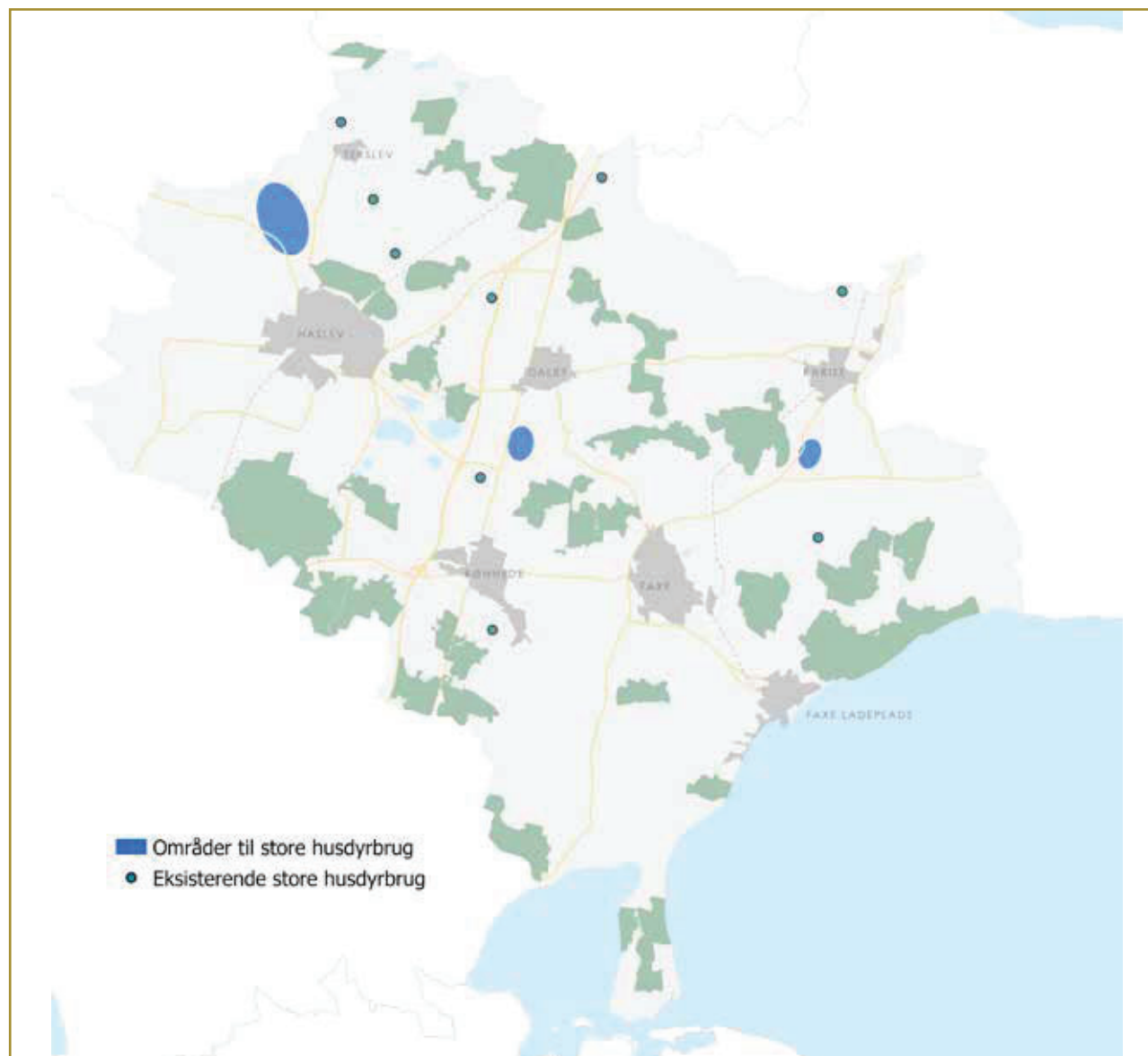
- Byer og større samlede bebyggelser
- Beskyttede naturområder der er særligt sårbare over for luftbåren ammoniak.
- Områder udpeget i Grønt Danmarkskort.
- Særligt bevaringsværdige landskaber
- Særlige landskabsudsigter
- Kirkeomgivelser
- Lavbundsarealer
- Kulturmiljøer
- Kystnærhedszonen

Derudover er områderne placeret i kort afstand til det primære vejnet, så tung trafik kan ledes udenom byerne.



Ved udpegningen af SVL-områder har vi taget udgangspunkt i at definere de robuste dyrkningsjorder. Det vil reelt sige hovedparten af landzonen, der består af lerjord, sandblandet lerjord eller lerblandet sandjord.

Der er ikke nødvendigvis nogen modsætning mellem SVL-områder og andre områder som skovrejsningsområder, Natura 2000-områder eller Grønt Danmarkskort. Det skyldes, at lodsejere frit kan vælge mellem landbrugsmæssig dyrkning eller skovrejsning, og at Natura 2000-udpegningen ikke ændrer på mulighederne for dyrkning af marker.



RETNINGSLINJER - JORDBRUGSINTERESSER

Generelt

1. Driftsmæssigt nødvendige bygninger skal som udgangspunkt opføres samlet.
2. Kommunen skal sikre sig, at der ved udvidelser og nyetableringer af husdyrbrug er truffet de nødvendige foranstaltninger fra ansøgers side til at forebygge og begrænse forureningen ved anvendelse af den bedste tilgængelige teknik, og at husdyrbruget i øvrigt kan drives på stedet, så det er foreneligt med hensynet til omgivelserne. De nærmere regler herunder hvilke hensyn, der konkret kan tages til omgivelserne, er fastlagt i husdyrlovgivningen.
3. Ved opførelse af ny bebyggelse på et husdyrbrug uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer og opførelse af ny bebyggelse, der ikke er erhvervmæssigt nødvendigt for den pågældende landbrugsejendom eller bedrift, skal kommunen sikre sig, at de landskabelige værdier ikke tilsidesættes. For byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt, og som opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, skal kommunen vurdere beliggenheden og udformningen af det ansøgte.
4. Nødvendige anlæg og bebyggelser skal i den udstrækning det er muligt, indpasses så de ikke virker dominerende i forhold til landskabet. De naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative og trafikale hensyn skal respekteres.

Områder til store husdyrbrug

5. Arealer udpeget til store husdyrbrug skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter, der direkte eller indirekte kan sætte begrænsninger for fremtidige udviklingsmuligheder.
6. Større husdyrbrug kan etableres efter en konkret ansøgning. Byggeriet skal udføres under størst mulig

hensyntagen til naboer, natur, miljø, kulturhistoriske og landskabelige værdier og som udgangspunkt i tilknytning til eksisterende anlæg.

7. Ved lokalisering af nye store husdyrbrug skal der tages højde for de øvrige interesser, der varetages med retningslinjer under kommuneplanens øvrige emner og investeringssikkerheden.
8. Inden for de udpegede områder til store husdyrbrug og i en radius på 500 m omkring områderne bør der ikke planlægges for udlæg af byzoneområder, sommerhusområder eller lignende, der vil forringe mulighederne for etablering af husdyrbrug, eller gives tilladelse til oprettelse af enkeltboliger uden landbrugspligt.
9. Ved lokalisering og etablering af store landbrugsbyggerier skal det sikres, at dette ikke sker i områder, hvor der er risiko for oversvømmelse ved skybrud.
10. På grund af landskabelige hensyn kan kommunen kræve visualiseringer af landbrugsbyggeri i forbindelse med miljøgodkendelser og tilladelser. Hvorvidt kommunen vil kræve en visualisering af projektet, beror på en konkret vurdering i den enkelte sag med udgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer for landskab og de konkrete visuelle forhold omkring projektet.

Særligt værdifulde landbrugsområder (SVL-områder)

11. Særligt Værdifulde Landbrugsområder (SVL-områder) er udpeget på kort over det åbne land. I disse områder vil kommunen i særlig grad varetage de landbrugsmæssige interesser ved planlægning og enkeltsagsbehandling.
12. Ved inddragelse af landbrugsjord til andre formål i SVL-områder skal der tages hensyn til landbrugsejendommenes struktur- og arronderingsforhold samt til arealbehov, investeringsniveau og mulighederne for jordfordeling.
13. Særligt arealkrævende anlæg og virksomheder

(ej landbrug), som af forskellige årsager ikke kan ligge i erhvervsområder, skal primært placeres i de SVL-områder, hvor der ikke samtidig er væsentlige natur- og landskabsinteresser.

Landskabet i Faxe Kommune er et morænelandskab, der er formet af den seneste istid for 15.000 år siden. Vi har et rigt varieret landskab, der til forskel fra andre kommuner er præget af godslandskaberne, store skovarealer og Faxe Bugt.

Vi har en landskabskarakteranalyse, der omfatter det åbne land i hele Faxe Kommune. Analysen har udpeget 11 områder som "karakterområder".

Landskabsanalysen har været central i forhold til kommuneplanens kvalificering og udpegning af de landskabelige værdier, både for kommunen som helhed og for de 11 karakterområder og særlige delområder. Se udpegningerne på side 71. Analysen er også en del af grundlaget for udformningen af kommuneplanens afsnit om jordbrugs- og naturinteresser.

Særligt bevaringsværdige landskaber

Vi ønsker at bevare og styrke de værdifulde landskaber. Det gælder især for landskaber med en særlig karakter eller som rummer særlige oplevelser.

Vi har udpeget de værdifulde landskaber, hvor samspillet mellem natur- og kulturgrundlag endnu er bevaret, og hvor man kan få en æstetisk landskabsoplevelse.

Udpegningen omfatter blandt andet herregårdslandskaberne rundt om Gisselfeld Kloster, Bregentved Slot, Turebyholm Gods, Lystrup Gods og Vemmetofte Kloster samt de bakkede landskaber ved Leestrup i sydøst og Grevindeskov i nord.

Områdernes enkelte karakterer og værdier er nøje beskrevet i landskabskarakteranalysen og vil, sammen med retningslinjer, danne grundlaget for vores forvaltning af små og store projekter.

Større sammenhængende landskaber

Vi har udpeget større sammenhængende landskaber med det formål at bevare og forbedre oplevelsen af vores karakteristiske landskaber og landskabselementer.

Det drejer sig om: Kystlandet fra Vemmetofte til Præstø Fjord og Højlandet fra fjorden til højlandet sydvest for Rønnede.

Begge områder strækker sig på tværs af kommunegrænser og dækker både Faxe, Stevns, Vordingborg og Næstved kommuner. Fra Feddet til Stevns Klint, til Jungshoved og ind til Kobanke.

Kystlandet er udpeget på baggrund af den visuelle kontakt til kysten, mens Højlandet er udpeget på baggrund af det meget kuperede terræn sydvest for Rønnede, hvor de store skove understreger det kuperede landskab. I modsætning til de bevaringsværdige landskaber, er disse landskaber som udgangspunkt robuste over for større forandringer.

Derimod kan oplevelsen med de lange udsigter være truet af tekniske anlæg eller markant nybyggeri. Kystlandet er desuden sikret imod større, uplanlagte forandringer, da området ligger i kystnærhedszonen.



RETNINGSLINJER - LANDSKABSINTERESSER

Generelt

1. I forbindelse med byggeri og anlæg, skal landskabskarakteranalysen indgå i den samlede vurdering af projektet.

Bevaringsværdige landskaber

2. Inden for landskabsområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord, for eksempel i form af volde. Bygninger og anlæg inden for områderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af værdierne.
3. Inden for områderne må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områderne, eller hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, eller såfremt det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.
4. Der må ikke etableres større udendørs oplag.
5. Der er mulighed for at inddrage overflødige bygninger til erhvervsvirksomheder, såfremt dette ikke indebærer større udvidelse af bygningsmassen.
6. Driftsmæssigt nødvendige bygninger bør holdes i neutrale eller mørke ikke-reflekterende farver.
7. Ved landbrugsbyggeri til store husdyrbrug skal byggeriet og det samlede anlæg tilpasses de landskabelige interesser, og byggeriet skal søges placeret i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger, med mindre driftsmæs-

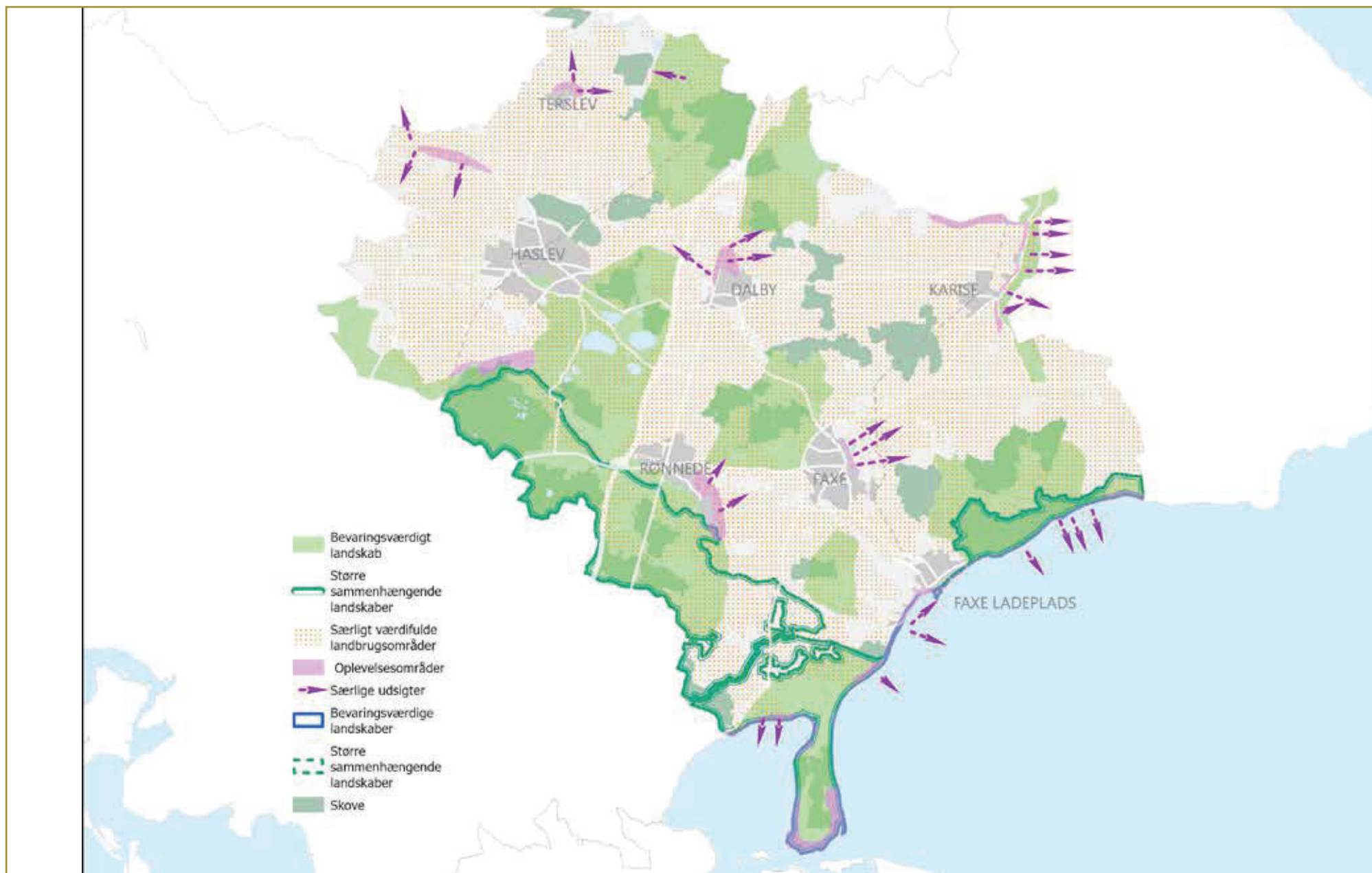
sige, tekniske eller miljømæssige forhold taler imod.

8. De særlige visuelle oplevelsesmuligheder er udpeget på kortet over det åbne land på side 71. Der må ikke opføres byggeri eller ske ændret arealanvendelse, som hindrer udsyn fra de udpegede områder.
9. I de oplevelsesrige delområder skal nyt byggeri og anlæg søges indpasset i områdets karakter.

Større sammenhængende landskaber

10. Større sammenhængende landskaber er udpeget på kortet over det åbne land først i dette kapitel. I disse områder skal der tages særlige hensyn til de landskabelige interesser, herunder skal udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer sikres.
11. Større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt friholdes for nye, større tekniske anlæg. Såfremt det alligevel bliver nødvendigt at placere et sådant anlæg i et sammenhængende landskab, skal anlægget udformes og placeres, så det skæmmer landskabet mindst muligt.

KORT OVER LANDSKABSINTERESSER OG SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER



Kystnærhedszonen er en planlægningszone, hvor der skal tages særlig hensyn og være særlige begrundelser for at planlægge eller tillade nye bygninger og aktiviteter. Den omfatter landzone- og sommerhusområder, men ikke byzone. Kystnærhedszonen er i princippet en tre km bred zone langs alle danske kyster. Zonen varierer i bredde efter forholdene i kystlandskaberne.

Opførelse af bebyggelse og byudvikling generelt, kan kun ske i ganske særlige tilfælde, for eksempel hvis bygningerne eller anlæggenes anvendelse er afhængig af en kystnær placering.

Udviklingsområder

Vi har i 2019 udpeget udviklingsområder i tilknytning til Faxe Ladeplads og landsbyerne Leestrup, Orup, Store Elmue, Roholte og Vindbyholt.

Formålet er, at give disse områder bedre muligheder for at gøre sig attraktive som bosætningssteder og fremme turismen i de kystnære områder.

Ved Faxe Ladeplads betyder det, at vi helt ekstraordinært kan udlægge arealer til byudvikling nær kysten og at der ikke skal foreligge helt særlige begrundelser for en kystnær placering. Det betyder, at der kan udlægges attraktive boligområder tæt på kysten.

Læs mere om byudvikling i afsnit 2.2.

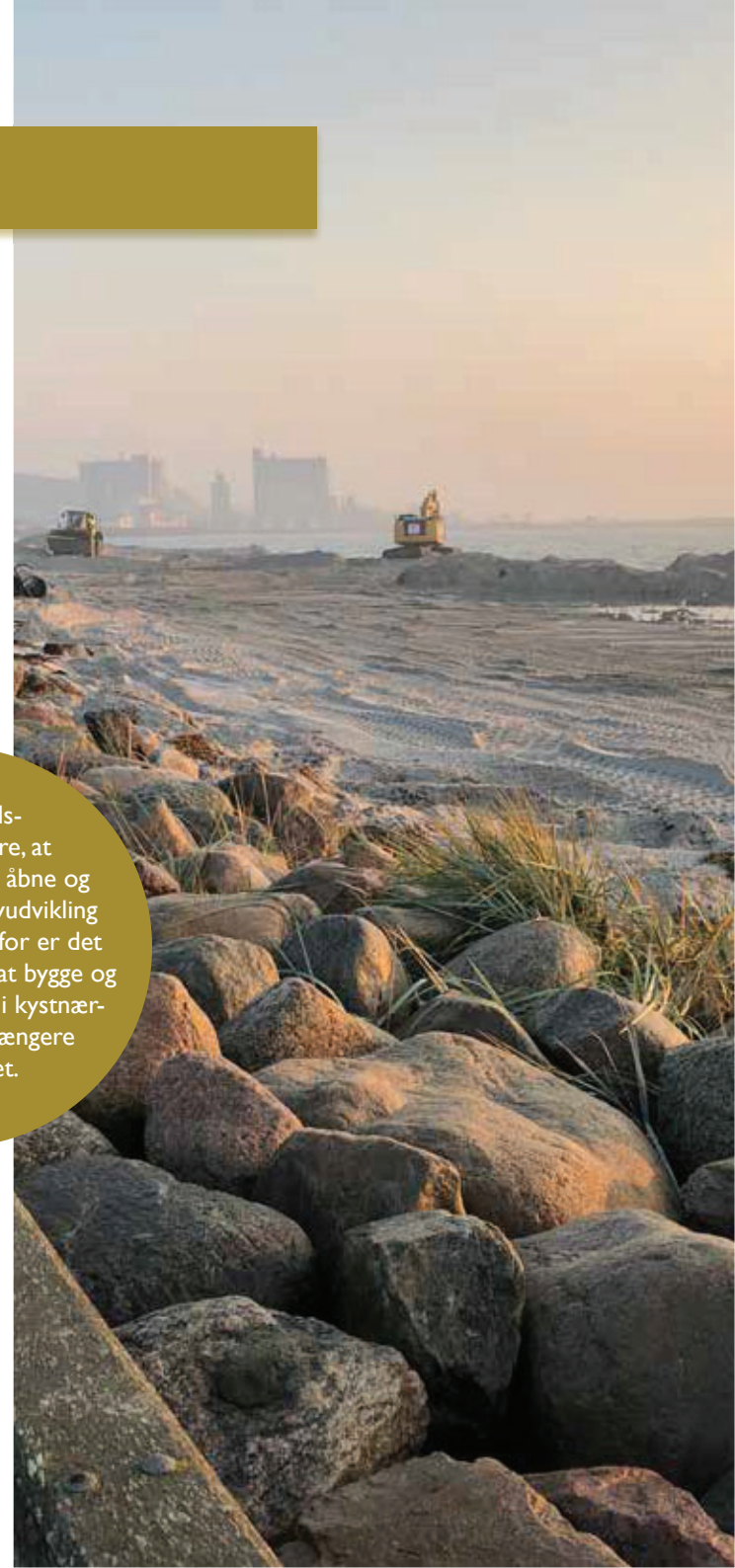
Der udlægges ikke nye boligområder i tilknytning til landsbyerne. Men udpegning af udviklingsområder her betyder, at der er mere lempelige regler for opførelse af ny bebyggelse og indretning i eksisterende

bebyggelse, svarende til det der er muligt udenfor kystnærhedszonen. Det giver blandt andet mulighed for at indrette mindre erhverv i tiloversblevne bygninger, som kan være med til at fremme turismen i området.

Læs mere om landsbyerne i afsnit 2.13.

Strandbeskyttelseslinjen er en forbudszone. Her må du ikke ændre tilstanden ved at bygge, plante, opstille campingvogne og hegn eller generelt ændre på terrænet. Beskyttelseszonen omfatter strandbredden og op til 300 meter bag denne.

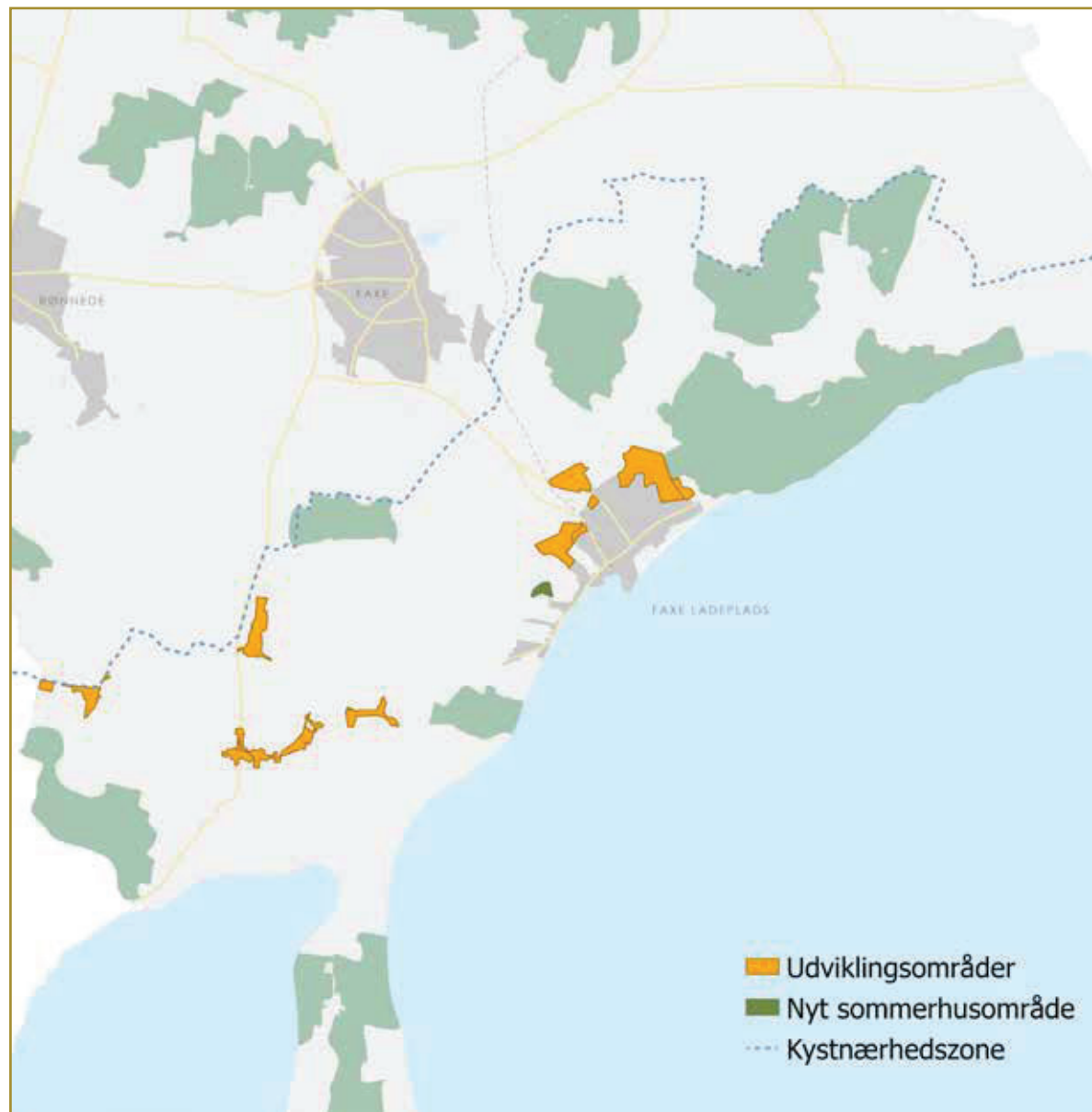
Kystnærhedszonen skal sikre, at kysterne forbliver åbne og ikke lukkes til af byudvikling og bebyggelse. Derfor er det sværere at få lov til at bygge og ændre anvendelser i kystnærhedszonen end længere inde i landet.



RETNINGSLINJER - KYSTNÆRHEDSZONEN

Generelt

1. I kystnærhedszonen kan der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
2. I kystnærhedszonen forudsættes, at den rummelighed, der findes i eksisterende udlagte arealer til byvækst, udnyttes, før nye arealer inddrages til byvækst.
3. I kystnærhedszonen skal nye arealer til byzone og anlæg i landzone lokaliseres i størst mulig afstand fra kystlinjen og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse. Der kan dog ske byudvikling i udviklingsområderne omkring Faxe Ladeplads under hensyntagen til kystlandskabet.
4. I de udpegede udviklingsområder i St. Elmue, Roholte, Vindbyholt, Leestrup og Orup er der mulighed for at indrette erhverv og lignende i tiloversblevne bygninger.
5. Offentlighedens adgang og oplevelsesmuligheder i kystlandskabet skal sikres og udbygges.



Geologiske dannelser, som er enestående i Danmark eller på verdensplan, blev i 1984 udpeget som *Nationale Geologiske Interesseområder*.

I vores kommune har vi Feddet og Faxe Kalkbrud i denne kategori. Herudover har vi Kalkflagernes Land og Stevns Ådal som to regionalt udpegede områder. Geologiske lokaliteter skal bevares til brug for undervisning, forskning og formidling, selvom presset er stadig stigende i forbindelse med byudvikling, etablering af større vejanlæg, skovtilplantning, råstof-indvinding, kystsikring med videre.

Nogle anlægstyper er i dag så store, at de påvirker landskabet markant og kan virke dominerende over større afstande.

Vi ønsker, at værdifulde geologiske områder bliver tilgængelige for offentligheden af hensyn til formidling og på grund af den rekreative værdi, der ofte kendetegner områderne.



Faxe Kalkbrud

Omkring Faxe by ligger kalken tæt på overfladen. Kalken er omkring 90 meter tyk, og der er fundet forsteninger af mere end 500 forskellige havdyr.

Helt tilbage fra det 13. århundrede har man brudt kalk til byggeri, og senere har kalken fundet anvendelse som jordforbedring, som tilsætning til foder og til tekniske formål.

I en del af Faxe Kalkbrud brydes der ikke længere kalk, og her er der etableret et rekreativt område, hvor man kan studere geologi og natur på kalkrig grund. Den vestlige del af kalkbruddet er ejet af Naturstyrelsen.

I Faxe Kalkbrud vil kommunen fortsætte med at udbygge rammerne for et rekreativt område i samarbejde med ejeren samt lokalhistoriske, geologiske og grønne interesseorganisationer, blandt andet ved at udbygge stinettet.



RETNINGSLINJER - GEOLOGISKE INTERESSEOMRÅDER

Generelt

1. Landskabets dannelsesformer må kun sløres af byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, skovrejsning m.v., hvis en alternativ placering ikke er mulig.
2. Værdifulde geologiske landskabstræk og blottede profiler som særligt tydeligt viser landskabets opbygning, skal om muligt bevares og beskyttes.
3. Ved efterbehandling af råstofgrave i et geologisk interesseområde skal der tages særlige hensyn til geologien. Geologiske profiler som bliver afdækket ved råstofgravning, skal bevares og om muligt vedligeholdes efter endt råstofgravning.

