

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillæg nr. 31

Aktivitetspark ved Jomfruens Egede

Forslag

- fremlagt i offentlig høring i perioden 01.16 til 27.07.2021



LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 1. juli 2020 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

Byrådets vedtagelse af planforslag til offentlig høring kan ikke påklages til Planklagenævnet. Først ved byrådets endelige vedtagelse og efterfølgende offentliggørelse kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Der er sideløbende med nærværende lokalplanproces udarbejdet miljøscreening jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvorefter Faxe Kommune har vurderet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Der er derudover udarbejdet en miljøkonsekvensrapport (VVM-redegørelse) for et projekt der rummer de muligheder, som gives med kommuneplantillæg nr 31 og lokalplan 1200-41.

I forlængelse af ovenstående, kan der ikke klages over VVM-redegørelsen eller miljøvurdering, mens planforslagene er i offentlig høring. Først ved den endelige vedtagelse af planerne kan VVM-redegørelsen og/eller miljøvurderingen påklages til Miljø- og fødevareklagenævnet og/eller planklagenævnet.

OFFENTLIGHEDSPERIODE

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 31 og lokalplan 1200-41 med ledsagende Miljørapport samt VVM-redegørelse og udkast til VVM-tilladelse er offentliggjort den 01.06.2021.

Planerne er i offentlig høring i perioden fra den 01.06.2021 til den 27.07.2021.

Bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser sendes med e-post til:
plan2@faxekommune.dk

Eller pr. brev til:
Faxe Kommune
Center for Plan & Miljø
Frederiksgade 9
4690 Haslev

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 31 er udarbejdet på baggrund af en konkret ansøgning om etablering af en ny turistdestination i Faxe Kommune i form af en aktivitetspark med aktivitetsskov med terrænkørselsbane, jagt- og oplevelsesbane, manøvrebane, uddannelses-, overnatnings- og konferencefaciliteter på Jomfruens Egede gods.

Byrådet har igangsat planlægningen ud fra et ønske om at understøtte udviklingen af turisme samt vækst og erhverv i Faxe Kommune.

Formålet med kommuneplantillæg nr. 31 er at fastlægge nye retningslinjer, at udpege Jomfruens Egede til turist- og oplevelsescenter og at udlægge en ny kommuneplanramme til rekreative formål på og omkring Jomfruens Egede gods.

Den nye kommuneplanramme skal fastsætte de overordnede rammer for lokalplanlægning af området. Lokalplanen udarbejdes sideløbende med kommuneplantillægget.

BORGERINDDRAGELSE

Idéfase

Der er gennemført en forudgående offentlighedsfase, hvor der er indkaldt idéer og forslag i forbindelse med planlægningen, jf. planlovens § 23c.

Idéfasen løb fra den 22. januar til den 19. februar 2020. Der blev i perioden afholdt et offentligt dialogmøde om de forestående planers indhold og selve projektet.

Der er indkommet fire bemærkninger i idéfasen, bemærkningerne handler om:

- Miljøstyrelsen bemærker at området ligger indenfor arealer der er udtaget som hhv. lavbundsarealer og bevaringsværdigt landskab og kommuneplantillægget skal indeholde en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.
- En bemærkning med flere forslag til indretning af de forskellige elementer i det samlede projekt, opfordring til at belyse de trafikale forhold i planlægningen og forslag til støjreduktion af kørebane og demomark.
- Forslag om at indarbejde arealreservation til ny landevej mellem Faxe Allé og Ulsevej.
- DN bemærker at konsekvenserne for naturen og offentligheden bør tages med i den videre planlægning.

Bemærkningernes fulde længe og Center for Plan og Miljø's anbefalinger fremgår af hvidbogen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig og regional planlægning

Drikkevandsinteresser

Området, hvor der udlægges en ramme for rekreative formål ved Jomfruens Egede er beliggende indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der er ikke Nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) eller boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) indenfor dette område.

Ændring af retningslinjer i kommuneplanen og udlæg af ny ramme for

lokalplanlægning til rekreative formål udgør ikke en væsentlig øget risiko for forurening af grundvandet. Området har hidtil været anvendt til intensiv skov- og landbrugsdrift.

Der udarbejdes sideløbende med dette kommuneplantillæg en lokalplan for det konkrete område. Lokalplanen stiller krav til håndtering af spildevand.

Internationale beskyttelsesområder

Der er ingen internationale beskyttelsesområder, habitatområder eller fuglebeskyttelsesområder indenfor planområdet. De nærmeste beskyttelsesområder er:

- N167 (Habitatområde H144), Skove ved Vemmetofte, ca. 9 km øst for planområdet.
- N 161 (Habitatområde H142 og Fuglebeskyttelsesområde F101), Søer ved Bregentved og Gisselfeld, ca. 3 km vest for planområdet.

Afstanden til begge Natura 2000 områder vurderes at være stor og med flere større barrierer som bl.a. landevej og motorvej imellem beskyttelsesområderne og planområdet. Og det vurderes derfor at udlæg af en ny kommuneplanramme for rekreative formål og nye retningslinjer for turist- og oplevelsescentre ikke vil påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I beskyttelsen ligger der et forbud mod ødelæggelse af yngle- og rasteområder samt forbud mod forsætligt at forstyrre bilag IV-arter og fugle med en skadelig virkning for arten eller bestanden. Der må således ikke vedtages planer, som kan medføre en negativ påvirkning af bilag IV-arter inden for planens område.

Det nye rammeområde til rekreative formål, turist- og oplevelsescenter anvendes i dag til intensivt skov- og landbrug. Inden for rammeområdet og i nærheden af rammeområdet findes der enkelte naturområder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, herunder et engområde øst og syd for Hulket skov, et mindre moseområde langs vejen i Åstrup skov, to søer ved selve godset og egedebækken der løber syd og øst for Hulket skov. Som en del af projektet planlægges der en ekstensivering af skovdriften i hele Åstrup Skov.

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for Jomfruens Egede Aktivitetspark er der udarbejdet en samlet miljøkonsekvensrapport for projektet. I denne rapport er der foretaget en redegørelse og vurdering af påvirkningen på bilag IV-arter i forbindelse med projektet. Af rapporten fremgår det, at de ferskvandspåvirkede lokaliteter i projektområdet er formodede yngle- og rasteområder for padder så som stor og lille vandsalamander, butsnudet frø, spidssnudet frø og springfrø. Derudover fremgår det, at flere dele af projektområdet, samt elementer i det omkringliggende landskab er velegnede som yngle- og rasteområder for flere arter af flagermus. Hasselmus og markfirben vurderes også at kunne forekomme indenfor projektområdet.

I miljørapporten vurderes det, at der inden for projektområdet ikke vil ske en væsentlig påvirkning af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter. Samlet set vurderes det derfor, at planforslagets muligheder ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet i området og, at der derfor ikke vil være en væsentlig

påvirkning af bilag IV-arter i forbindelse med planernes realisering.

Kommuneplantillægget fastlægger de overordnede retningslinjer og rammer for lokalplanlægning af området. Der kan således ikke realiseres byggerier eller andre anlæg alene på baggrund af kommuneplantillægget. Beskyttelses hensynet til bilag IV-arter vil således også varetages i den videre planlægning.

Miljørapporten sendes i offentlig høring sammen med forslag til kommuneplantillæg nr. 31 og forslag til lokalplan 1200-41.

Særligt bevaringsværdigt landskab

Hele området er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab. Kommuneplantillægget fastsætter retningslinjer for udlæg af turist- og oplevelsescenter og rammer for lokalplanlægning for et konkret område omkring Jomfruens Egede.

Området er beliggende i landskabskarakterområde 5, der har karakter af at være et klassisk herregårdslandskab med intensivt dyrkede marker og skovbrug. Herregårdslandskabets karakter vil forstat fremstå tydeligt, kommuneplantillægget muliggør ikke anlæg, der vil sløre oplevelsen af herregårdslandskabet. De bygninger, der gives mulighed for, bliver tilpasset godsets eksisterende bygningskompleks og hindrer ikke indkig til Øster Egede kirke. Godser har gennem tiderne udviklet sig i takt med samfundet. Godsejerne har forsøgt at drive forretning med de muligheder og begrænsninger, som et stort jordbrug nu har. Etablering af et oplevelsescenter med flere aktiviteter, der er bundet på stedet specifikke potentiale vil medvirke til at værdierne i området udvikles og bevares.

De aktiviteter, der muliggøres med kommuneplanrammen bygger i vid udstrækning videre på landskabet og den hidtidige anvendelse til skov- og landbrugsdrift. I en mindre del af området bliver det muligt at anlægge en mavøvrebane til motorkøretøjer. Der er tale om en bane, hvor man både kan teste køretøjets egenskaber og førerens egne kompetencer. Banen består af et kørespor og en række udfordringer/forhindringer af forskellig karakter. Der vil i lokalplanen for området blive stillet krav til udformningen og placering af denne bane, herunder at den indpasses i terrænet, således at anlægget ikke fremstår visuelt dominerende. Stedets topografi spiller i denne sammenhæng en væsentlig rolle idet kørebanen og forhindringerne indarbejdes i det eksisterende terræn. Der er en terrænforskel på ca. 5 m indenfor det delområde hvor kørebanen placeres.

I en del af Åstrup skov muliggøres etablering af en jagt- og oplevelsesbane med kastestationer til lerduer. Størstedelen af kastestationerne vil ikke kunne ses uden for skoven. 2 af kastestationerne vil være udformet som gittermaster på henholdsvis 20 og 40 m. Den højeste mast vil kunne ses i landskabet, hvorimod den mindste af masterne kun vil kunne synes i få steder uden for skoven.

Miljørapporten, der ledsager planforslagene belyser, hvordan gittermasterne vil påvirke det omkringliggende landskab og kulturmiljøer. I miljørapporten konkluderes, at der vil være en mindre til moderat påvirkning af de landskabelige forhold. De to høje gittermaster på jagt- og oplevelsesbanen vil medføre en permanent, men lille visuel påvirkning af landskabet. Tårnene vil med deres spinkle konstruktioner og placering langt fra større veje og beboelsesområder, ikke dominere landskabet eller medføre ændringer i landskabsoplevelsen af de udpegede landskabsområder, og ikke ændrer

landskabskarakteren.

Planstrategi 2020 for Faxe Kommune

Planstrategi 2020 tager afsæt i Byrådets vision 2030 "vækst med vilje". Her sætter Byrådet blandt andet retningen for udviklingen af turismen i Faxe Kommune.

"Byrådets vision for turisme er at fortsætte og styrke den udvikling, som allerede er i gang på baggrund af Temaplanstrategi for turisme fra 2017. Med godserne, de store skovområder og kysten har vi gode muligheder for at fortsætte udviklingen af natur- og kulturturisme som et væsentligt erhverv, og det vil vi indtænke i samarbejdet med erhvervsliv og virksomheder."

I planstrategi 2020 fokuseres der blandt andet på udvikling af kommunens turisme og erhvervsliv, blandt andet fremhæves turismeerhvervet som et område med særligt stort vækstpotentiale.

En af Faxe Kommunes store styrker er naturoplevelser og kulturhistorie, som samtidig er en voksende trend indenfor turisme. Den store tæthed af slotte og herregårde kombineret med gastronomi og adventure turisme og aktiv ferie i naturen, samt udvikling af vandre og cykelruter er oplagt at intensivere. Det er også oplagt at tilbyde konceptløsninger hvor både oplevelser, overnatning, konferencer og shopping er en del af en samlet pakke.

Erhvervs- og mødeturisme med overnatning har et potentiale for at blive en vækstdriver i regionen, og Faxe Kommune

bør i kraft af sin geografiske placering have potentiale for udvikling af netop kursus- og konferencetilbud.

Planstrategien fokuserer også på det potentiale og den værdi, der ligger i kommunens mange kulturmiljøer.

Arkitektskolen i Aarhus har sammen med Østsjællands Museum og Faxe Kommune i 2019 udpeget 39 særlige kulturmiljøer i Faxe Kommune. Formålet med udpegningen er, at synliggøre de værdier og udviklingspotentialer, som den byggede kulturarv rummer.

Kulturmiljøerne er en ressource, som kan aktiveres i forhold til udvikling af kommunen, og rummer særlige muligheder for både bosætning, turisme og erhverv, som kan drage fordel af kulturmiljøernes særlige identitet og de fortællinger, der knytter sig til stederne.

Spildevandsplan 2016-2021 for Faxe Kommune

Området ligger udenfor den gældende spildevandsplan, området har i dag en individuel spildevandsløsning. Området omkring Jomfruens egdes bygninger skal gennem et tillæg til spildevandsplanen udlægges til separatkloakering, således at området spildevand ledes til kloak. Regn- og overfladevand håndteres lokalt.

Kommuneplantillæggets overordnede rammer for området kan først realiseres, når der er vedtaget en byggeretsgivende lokalplan for området, og når der er udarbejdet tillæg til spildevandsplanen.

Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune

Retningslinjer

Med kommuneplantillægget foretages nedenstående ændringer i retningslinjer i kommuneplan 2013-25. Der optages desuden nye retningslinjer for turist- og oplevelsescentre i kommuneplanen.

Hoteller og anden overnatning

Nye retningslinjer

2.6.2.9 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 glamping enheder i tilknytning til det enkelte turist- og oplevelsescenter.

2.6.2.10 Jomfruens Egedes eksisterende hotel kan udvides til maksimalt 100 enheder som del af den samlede turistdestination, i overensstemmelse med retningslinjerne for turist- og oplevelsescentre.

Særligt bevaringsværdige landskaber

4.3.4.2 Tekniske og rekreative anlæg samt bebyggelse, som tjener jordbrugserhvervet kan tillades, hvis de kulturhistoriske, rekreative og landskabelige interesser ikke påvirkes væsentligt.

Retningslinje 4.3.4.2 ændres til

4.3.4.2 Tekniske og rekreative anlæg, turist- og oplevelsescentre samt bebyggelse, som tjener jordbrugserhvervet, kan tillades, hvis de kulturhistoriske, rekreative og landskabelige interesser ikke påvirkes væsentligt.

Støjende fritidsanlæg

Der ændres ikke på retningslinjerne for støjende fritidsanlæg med dette kommuneplantillæg.

4.5.5.1 Støjende fritidsanlæg kan etableres i særligt værdifulde landbrugsområder og undtagelsesvis i større sammenhængende landskabsområder. Etablering skal ske på baggrund af konkret planlægning, som afhængigt af aktivitetens omfang stiller særlige krav til det enkelte anlægs placering og udformning, herunder støjdæmpende foranstaltninger. Støjende fritidsanlæg kan ikke etableres i naturområder, naturnetværket eller særlige værdifulde landskaber.

Etablering af et turist- og oplevelsescenter på og omkring Jomfruens Egede vurderes ikke at være i strid med retningslinje 4.5.5.1 om støjende fritidsanlæg. Der er tale om en ny turistdestination, som er bundet op på og er afhængig af områdets stedlige kvaliteter. Kvaliteter der ikke er til stede andre steder end i netop dette område. Områdets fremtidige aktiviteter omfatter som samlet destination flere forskellige elementer bl.a. en jagtbane med lerdueskydning i Åstrup skov, en terrænbane i Hulket skov og en bane til manøvrækørsel placeret på en nuværende mark. Aktiviteterne er indbyrdes afhængige og fortæller tilsammen en historie om godsets udvikling. En udvikling, der til en hver tid afspejler, hvordan godsets fremtidige overlevelse og forankring i lokalområdet kan sikres gennem nye forretningsmodeller.

4.5.5.4 Ved placering af flugtskydebaner skal der være mindst 10 km til den nærmeste tilsvarende bane. Der kan kun etableres kortdistancebaner (25-50

meter) sammen med en langdistancebane.

Retningslinje 4.5.5.4 ændres til

4.5.5.4 Ved placering af flugtskydebaner, skal der som udgangspunkt være mindst 10 km til den nærmeste tilsvarende bane. Afstanden kan reduceres, hvor de lokale forhold taler for det og ved etablering af støjreducerende foranstaltninger. Der kan kun etableres kortdistancebaner (25-50 meter) sammen med en langdistancebane.

Nye retningslinjer for turist- og oplevelsescentre

Faxe Kommune har mange områder med et særligt oplevelsesmæssigt potentiale, som udspringer af de kvaliteter, der findes på det enkelte sted eller i det enkelte område. De såkaldt stedbundne kvaliteter er for eksempel vores mange godser, kalkens historie og kyststrækningen.

Med det rette greb kan steder med en særlig stedbundet kvalitet og potentiale udvikles og dermed skabe vækst i form af erhverv og turisme. Gennem de seneste år har Faxe Kommune oplevet en vækst i turismen og antallet af overnatninger. Flere lokale aktører ønsker at være en del af udviklingen og den skal Faxe Kommune støtte op om.

Derfor bliver der med dette kommuneplantillæg udarbejdet retningslinjer for udlæg af områder til turist- og oplevelsescentre og der bliver udpeget et konkret område til turist- og oplevelsescenter.

Turist- og oplevelsescentre er geografisk afgrænsede områder, der har nogle særlige stedbundne kvaliteter. Med det rigtige grundlag og de rigtige forudsætninger, kan sådanne centre potentielt skabe arbejdspladser og øge kendskabet til kommunen.

Turist- og oplevelsescentre er typisk større sammenhængende turismefaciliteter, der markedsføres som en samlet destination, attraktion eller oplevelse og typisk kombinerer en række forskellige aktiviteter og anlæg under ét.

Retningslinjerne for turist- og oplevelsescentre tager udgangspunkt i, at området skal have en stærk stedbunden kvalitet og at der er potentiale for at området med en realistisk og solid businesscase, kan være med til yderligere at løfte det enkelte område og Faxe Kommune som turistdestination.

Særligt kommunens godser er stærke aktører på turismeområdet. Her skaber den synlige kulturarv - de store herregårdslandskaber, den markante arkitektur og de storslåede godskomplekser gode rammer for en solid fortælling og branding.

På grund af den stærke og tydelige kulturhistorie, er oplevelsesværdien allerede i høj grad tilstede på og omkring godserne, men det er op til godserne at tænke innovativt for at udnytte deres potentiale. Det ses i disse dage i forbindelse med Destination Gisselfeld, hvor Camp Adventure i 2019 tiltrak 350.000 besøgende.

Udpegningen af turist- og oplevelsescentre skal sikre, at investorer og lods ejere, der har idéer til konkrete projekter i områderne, kan være sikre på kommunal opbakning.

En udpegning til turist- og oplevelsescenter vil samtidig vise, hvilke forhold og parametre der skal tages hensyn til, og de vil kunne indtænkes i projekter fra starten. Det er væsentligt, at der bliver taget hensyn til områdernes stedbundne kvaliteter, som ofte er de samme kvaliteter projektet bygger på.

Der skal derfor ved udlæg af turist- og oplevelsescentre tages hensyn til både beskyttelse og benyttelse af de stedbundne kvaliteter og værdier.

Trafik, natur, landskaber og miljøpåvirkninger er alle parametre, der skal tages særligt hensyn til i udarbejdelsen af den konkrete planlægning for turist- og oplevelsescentre, herunder både i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og i de konkrete lokalplaner.

Med kommuneplantillæg nr. 31 fastsættes nedenstående generelle retningslinjer for turist- og oplevelsescenter og der bliver udpeget et konkret område til turist- og oplevelsescenter ved Jomfruens Egede.

Retningslinjer

1. Indenfor turist- og oplevelsescentre kan der lokalplanlægges for konference- og hotelvirksomhed og rekreative tekniske anlæg.
2. Det er en forudsætning, at der er tale om aktiviteter, der er bundet op på områdets stedbundne kvalitet og tema.
3. Nye bygninger skal som hovedregel opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og skal tilpasses de eksisterende bygningers arkitektur og dimensioner.
4. Visuelle, trafikale, støjende, kulturelle og landskabelige påvirkninger skal undersøges og eventuelle væsentlige påvirkninger skal hindres.
5. Jomfruens Egede er udlagt som turist- og oplevelsescenter. Her er mulighed for at opføre bygninger til hotel- og konferencevirksomhed samt rekreative anlæg, der understøtter områdets stedbundne karakter. Der skal udarbejdes lokalplan for området, før der kan etableres større rekreative faciliteter og byggerier.

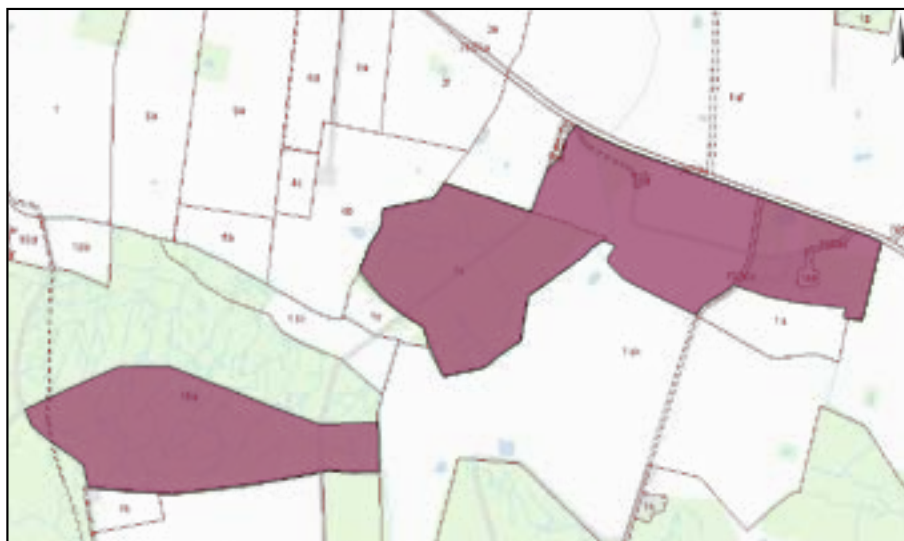
RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING

Området er ikke omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Der udlægges med dette kommuneplantillæg et nyt rammeområde til Rekreative formål, herunder oplevelsesøkonomisk center.

Kort der viser rammen kan ses på næste side.

Nr.	Å-R7
Navn	Jomfruens Egede aktivitetspark
Anvendelse	Rekreativt område
Bebyggelsens art	<p>Området udlægges til rekreativt område, offentlige formål (Kirke) og turist- og oplevelsescenter i form af en samlet turistdestination med aktivitetskov med terrænkørselsbane, shelter-faciliteter og jagtskydebane med samlingshytte.</p> <p>Demomark og manøvrebane til fremvisning, test og undervisning i landbrugsmaskiner og motorkøretøjer.</p> <p>Besøgscenter, hotel og konferencefaciliteter, restauration og glamping i tilknytning til selve Jomfruens Egedes bygningskompleks.</p> <p>Der kan maksimalt etableres 110 overnatningsenheder i form af hotel og konferencefaciliteter og glamping-enheder.</p>
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	
Max. bygningshøjde	<p>12,5 m i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Øvrig bebyggelse: 8,5 m</p> <p>Til jagtbanen kan der etableres op til 30 kastestationer, heraf kan 2 etableres som gittermaster på hhv. 20 og 40 m højde. 4 kastestationer må have en maksimal højde på op til 12 meter og øvrige kastestationer en maksimal højde på 8 meter.</p> <p>Eksisterende bebyggelse kan erstattes af ny bebyggelse med samme dimensioner.</p>
Max. antal etager	
Bemærkninger	<p>Jomfruens Egede er udpeget kulturmiljø og selve hovedbygningen og magasinbygningen, kirkemuren mellem disse er fredede.</p> <p>Omdannelse af området og etablering af ny bebyggelse skal ske i respekt for de kulturhistoriske værdier.</p> <p>Glamping: Der kan maksimalt etableres 10 glamping-enheder i tilknytning til Jomfruens Egedes bygningskompleks.</p>
Nuværende zoneforhold	Landzone
Fremtidige zoneforhold	Landzone

Rammeområde Å-R7



MILJØVURDERING

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 973 af 25. juni 2020) har til formål at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til denne lov er der foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Planforslaget er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslaget giver mulighed for etablering af flere faciliteter, der samlet udgør en turistdestination, herunder blandt andet en manøvrebane for motorkøretøjer. Disse er omfattet af lovens bilag 2 (punkt 11a og 12e^{Note 1}), det vurderes desuden, at planen ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelser.

Note 1

Punkt 11a: Andre projekter, permanente væddeløba- og prøvekørselsbaner for motorkøretøjer.

Punkt 12e: Turisme og fritid, Forlystelsesparker og lign.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten er i høring sammen med planforslagene.

Der er sideløbende udarbejdet en miljøkonsekvensrapport for det konkrete projekt, denne er ligeledes i høring sammen med planforslagene.

RETSVIRKNINGER

Forslaget til kommuneplantillægget har ingen direkte retsvirkning overfor de ejendomme, som er omfattet af tillægget. Først når tillægget er vedtaget og dermed en del af kommuneplanen, indtræder følgende 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

Således vedtaget af Faxe Byråd forslag til Kommuneplantillæg nr. 31 til offentlig høring.

Faxe byråd d. 27.05.2021



Ole Vive
Borgmester



Thomas Knudsen
Direktør

