



Kopi
Original sendt til ejendommens ejer

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxe-kommune.dk

Dato: 8. december 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-10846-20

Landzonetilladelse til 20 campinghytter og 4 servicebygninger, og

Dispensation fra § 6.1 i lokalplan 400-12

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

Faxe Kommune har den 23. marts 2021 modtaget en ansøgning om 20 campinghytter på ovenstående ejendom. Den 28. februar 2023 modtog Faxe Kommune i øvrigt en ansøgning om 4 servicebygninger lige syd for campinghytterne. Da bygningerne opføres på samme campingplads under samme ejer, er begge projekter samlet i én landzonetilladelse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed:

- landzonetilladelse til 20 campinghytter og 4 servicebygninger som ansøgt. Servicebygningerne kan opføres enten efter de tegninger der er fremsendt i ansøgningen til kommunen eller efter de tegninger der er fremsendt i ansøgningen til Kystdirektoratet. Dette afklares med Kystdirektoratet.
- samt, dispensation fra § 6.1 i lokalplan 400-12 til samme 4 servicebygninger

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Afgørelsen om dispensation fra lokalplanen er truffet i henhold til planlovens § 19 stk. 1.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 8. december 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 5. januar 2024. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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.faxe-kommune.dk

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Campinghytter og servicebygninger skal tilsluttes kloak. Det anbefales, at I går i dialog med Faxe Forsyning før tilslutning.

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

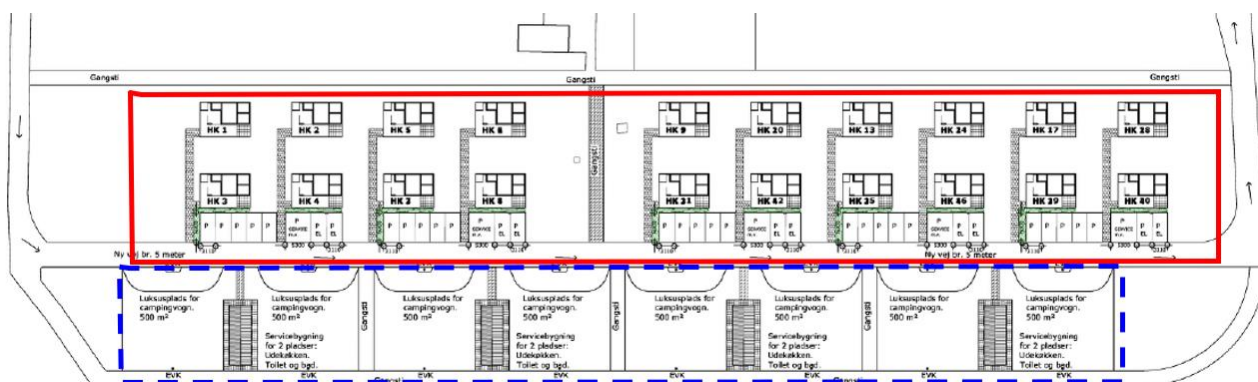
- Afgørelse efter Miljøvurderingsloven om, om ændringerne på campingpladsen vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. (VVM-screening) – Afgørelsen sendes ud samtidig med denne landzonetilladelse.
- Campingtilladelse efter campingreglementet. Afgørelsen sendes ud samtidig med denne landzonetilladelse.
- Byggetilladelse (til servicebygningerne) fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og behandles, når klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Projektet har i øvrigt også forudsat dispensation fra strandbeskyttelseslinjen fra Kystdirektoratet. Disse blev givet:

- Til campinghytterne den 5. marts 2021
- Til servicebygningerne den 21. juli 2022. Her skal dog nævnes, at Kystdirektoratet har givet tilladelse til en anden udformning af servicebygningerne, end den der er ansøgt hos Faxe Kommune. Faxe Kommune giver derfor lov til begge udformninger, og så må du selv afklare med Kystdirektoratet, om der kan gives ny tilladelse til den nye udformning, eller om servicebygningerne skal opføres med den tidligere udformning.

Redegørelse for sagen

Feddets Strand Resort er en campingplads på 800 enheder, hvoraf 600 er til helårscamping. For at udvikle campingpladsens tilbud er der ansøgt om 20 campinghytter og 4 servicebygninger til luksuscampingpladser. De to projekter beskrives hver for sig nedenfor. Placeringen af bygningerne kan ses på kort 1 og 2.



Kort 1 – Situationsplan, der viser placeringen af de 20 campinghytter (rød) og de fire servicebygninger (blå, stiplede)



Kort 2 – Kort over campingpladsen (lysegrøn streg er lokalplanens afgrænsning). Med rødt er vist, hvor campinghytterne placeres på pladsen. Med blå er vist, hvor servicebygningerne placeres.

Campinghytter

Der er ansøgt om at opføre 20 hytter i tilknytning til eksisterende hytter på pladsen. Hytterne placeres i to rækker med en indbyrdes afstand på 10 til 12,5 meter. Hver hytte er 30 m². Hytternes facader beklædes med sortmalede brædder og tagene opbygges som sedum (mos) tag. Langs to facader etableres en hævet træterrasse med et samlet areal på 22 m² og 8,25 m² overdækning. Hytterne er allerede opført, og dette er derfor en lovliggørende landzonetilladelse til disse.

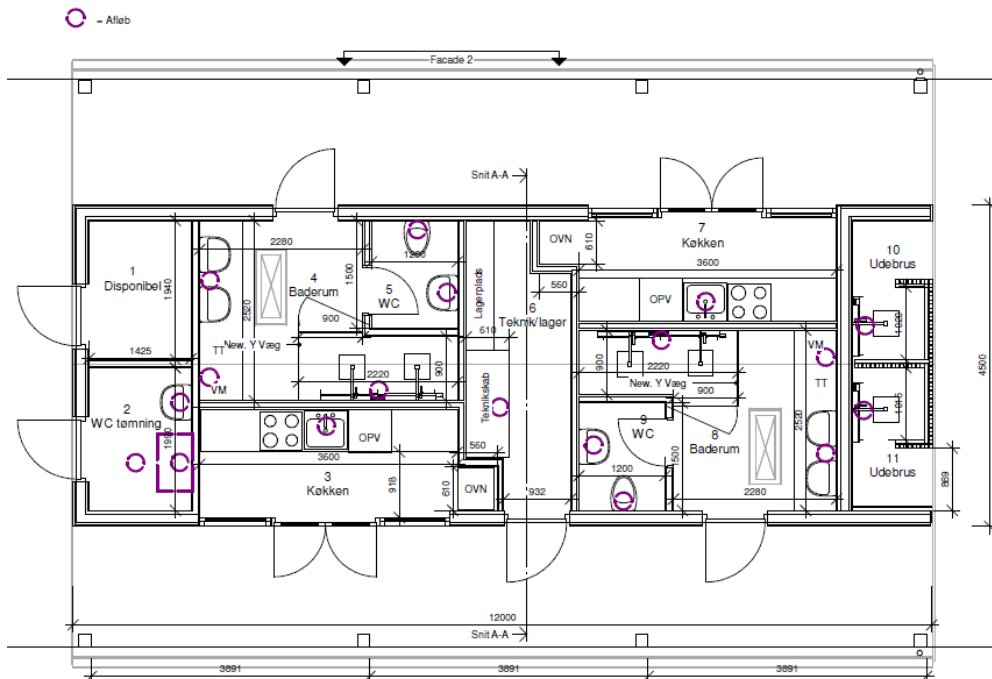


Figur 1 – Udseende og plantegning over en campinghytte.

Servicebygninger

Servicebygningerne skal hver servicere to luksuscampingpladser. Hver af bygningerne indeholder således to køkkener, to toiletter og to baderum med udgang til hver sin side. Derudover er der også to udebrugere. Hver af de fire servicebygninger er 12 meter lange, 4,5 meter brede og 3,6 meter høje. Taget beklædes med tagpap med listedækning og ydervæggene beklædes med træ.

Servicebygningerne bliver således 54 m² store. I ansøgningen til Faxe kommune er der tilføjet et overdækket areal rundt om hver servicebygning på 41 m² pr. bygning. Denne overdækning, samt ovenlysvinduer og en ændret fremtræden af facaden adskiller projektet ansøgt hos Faxe Kommune fra det projekt, som Kystdirektoratet allerede har tilladt. Faxe Kommune har derfor sagsbehandlet på begge udformninger, så den endelige udformning kan afklares direkte med Kystdirektoratet. Denne tilladelse tillader derfor begge udformninger samt kombinationer af de to udformninger.



Figur 2 – Plantegning over en servicebygning

Campingpladsen

Campingpladsen har et matrikulært areal på ca. 28,5 ha. Campingpladsen er dækket af kommuneplanramme Å-R1 og lokalplan 400-12. Der er tilladelse til i alt 800 campingenheder på pladsen, hvoraf den 600 er til helårscampering. Ejer har oplyst, at der i øjeblikket reelt er følgende på pladsen:

- 697 campingenheder i alt, heraf
 - 230 helårspladser
 - 55 hytter (inklusive de 20, som denne tilladelse omhandler)
 - 23 andre udlejningsenheder (4 mobilehomes, 9 glampingtelte, 5 bike2tent og 5 udlejningstelte)

Den del af campingpladsen, hvor campinghytter og servicebygninger ligger er i øvrigt i Faxe Kommuneplan 2021 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.
- Turist- og oplevelsescenter, hvor der er særlige muligheder for at etablere faciliteter til turisme.
- 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.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Eksisterende værdifuldt naturbeskyttelsesområde.

Arealet er dækket af strandbeskyttelseslinje, og begge projekter har derfor på forhånd fået dispensation fra Kystdirektoratet.

Campingpladsen er omgivet af beskyttet natur. Projektet er placeret nær ved både §3 beskyttet natur (efter naturbeskyttelsesloven), herunder overdrev, eng og strandeng og nær Natura 2000 område nr. 168 ” Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund”. Kystdirektoratet har allerede i deres dispensationer taget stilling til, at projekterne ikke vurderes at påvirke Natura 2000-området eller bilag IV arter. Dette skyldes primært, at projektet anlægges på den eksisterende campingplads. Samtidig har Faxe Kommune VVM-screenet projektet, hvilket har vist samme resultat.

Ved hytterne er registreret et ”ikke fredet fortidsminde”. Faxe Kommune har i den forbindelse anmodet Museum Sydøstdanmark om bemærkninger til projektet:

”I forbindelse med opstilling af campinghytter på Feddet 12, 4690 Faxe har Museum Sydøstdanmark udført en arkivalisk kontrol i henhold til museumslovens §23. Museet kan meddele, at der er registreret et fortidsminde inden for projektarealet på matr. nr. 2y Strandgård Hgd., Roholte. Det drejer sig om en fiskekrog af ben fra bondestenalderen (lokalitet nr. 050306-52). Benredskaber er forholdsvis sjældne, og fundet kan indikere at der ligger en boplads fra bondestenalderen på arealet. Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Sydøstdanmark om en udtalelse. Udtalelsen vil indeholde en vurdering af om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse. En forundersøgelse har til hensigt, at belyse omfanget af væsentlige fortidsminder på arealet, således at en fordyrende standsning af anlægsarbejdet kan undgås. Hvis der ved gravearbejdet påtræffes jordfaste fortidsminder, såsom grave med knogler eller mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber eller keramik, skal anlægsarbejdet standses og museet straks kontaktes på tlf 70701236 eller faxe@museerne.dk.”

Ligeledes ligger ejendommen i området 11 - Feddet og bagland – delområde M5 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. I analysen står blandt andet, at ny bebyggelse på campingpladsen skal tilpasses det sårbare kystlandskab.

Lokalplan 400-12

Både campinghytter og servicebygninger ligger i lokalplanens delområde 1. I delområdet kan placeres både campinghytter og service/sanitetsbygninger. Campinghytter kan placeres i hele delområdet, mens servicebygninger kun kan placeres inden for de udlagt byggefelter jf.

lokalplanens § 6.1. Der skal derfor dispenseres fra lokalplanen til, at servicebygningerne placeres udenfor byggefeltet.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at campinghytter og servicebygningerne kan opnå landzonetilladelse som ansøgt, da de placeres på den eksisterende campingplads, da de overholder campingreglementets bestemmelser for campinghytter og da de i forhold til højde, materialer og udformning ikke vurderes at skæmme kysten. Dette underbygges af Faxe Kommunes VVM-screening og Kystdirektoratets dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvor de landskabelige forhold også er blevet overvejet.

Faxe Kommune vurderer i øvrigt, at der kan dispenseres fra lokalplanens § 6.1 til servicebygningernes placering, da de ligger tæt på byggefelt D i lokalplanen og de tilsammen ikke overstiger det areal, der kunne være opført i Byggefelt D. Der hvor byggefelt D ligger, er campinghytterne i stedet placeret.

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.

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

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ansøger på servicebygningerne, DTJ Arkitekter
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- 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.