



Kopi

Original sendt til ejendommens ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 03. maj 2023

Sagsnummer:
01.03.00-P19-3-22

Landzonetilladelse til parkeringsplads

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

Faxe Kommune har den 30. november 2022 modtaget din ansøgning om at udvide en eksisterende parkeringsplads ved Feddet Strand Camping.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til udvidelse af parkeringspladsen på nedenstående vilkår.

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 3. maj 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 31. maj 2023. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- For den del af matriklen som er dækket af strandbeskyttelseslinjen gælder denne landzonetilladelse kun, hvis I modtager dispensation fra Kystdirektoratet.
- Der ikke må køres jord til området eller terrænregulering på anden måde ud over udlægning af grus på køreveje samt genopretning og rørlægning af dræn/drængrofter
- Tilladelsen til parkeringsplads ophører, hvis arealet bliver nødvendigt i et kommende lavbundsprojekt.
- Det beskyttede jorddige vist på kort 1 må ikke beskadiges.

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

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.

Dispensation fra strandbeskyttelseslinjen for så vidt angår det areal, der ligger indenfor denne.

Redegørelse for sagen

Arealet, hvor parkeringspladsen ønskes anlagt fungerer i dag som hundeskov til Feddet Strand Camping. Arealet ligger udenfor campingpladsens lokalplan. Du har tidligere fået landzonetilladelse og dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til at etablere en stribe med parkering på arealet langs med vejen (se lilla markering på kort 1). Det er denne parkeringsplads, som du ønsker at udvide til hele arealet (Se lyseblå markering på kort 1).

Du beskriver, at der er behov for flytte parkeringen væk fra campingpladsens centrale arealer for at øge trafiksikkerheden i området. Det gælder både parkering til campingpladsens gæster og parkeringen til strand/badegæster. Det er i dag muligt at køre én bil ind til hver campingenhed.

Du ønsker at anlægge parkeringspladsen således:

- Køreveje belægges med grus mens parkeringen vil foregå på græs.
- Drængrøfter bliver på området, men rørlægges under nye køreveje.
- Der køres ikke jord på.
- Eksisterende træer på arealet vil blive bibeholdt og parkering vil foregå imellem disse.
- Der vil blive opsat bomme ved ind- og udkørsel på det areal, hvor der allerede i dag er tilladelse til parkeringsplads.

Du oplyser, at terrænet er tørt nok til parkering og at regnen siver hurtigt gennem den sandende jord. Dette bygger du blandt andet på erfaringer fra den del af arealet der allerede fungerer som parkeringsplads.



Kort 1 – Kortet viser med lyseblå markering den del af arealet, hvor du ansøger om at anlægge en parkeringsplads. Med en mindre lilla

markering er vist den allerede tilladte del af parkeringspladsen. Med en ferskenfarvet markering er vist den del af området, der er dækket af strandbeskyttelseslinjen. Men gul streg er vist den omtrentlige placering af det beskyttede jorddige, der er lige syd for den ønskede parkeringsplads.

Normalt afventer Faxe Kommune, at Kystdirektoratet træffer afgørelse i sager om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen inden vi træffer afgørelse i sager om landzonetilladelse. Du ønsker dog at etablere den del af parkeringspladsen, som ligger udenfor strandbeskyttelseslinjen med det samme, så den er klar til sommersæsonen. Faxe Kommune behandler derfor hele sagen om parkeringspladsen, men betinger tilladelsen med, at den kun er gyldig til den del af parkeringspladsen, der etableres indenfor strandbeskyttelseslinjen, hvis Kystdirektoratet giver dispensation.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er 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.
- Større sammenhængende landskab (Kystlandet)
- Friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.
- 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, hvor der ikke må meddeles landzonetilladelse til byggeri og anlæg m.v., som kan forhindre, at områderne genoprettes som vådområder med genskabelse af det naturlige vandstands niveau
- Oversvømmelsestruet fra både vandløb og havet
- Naturbeskyttelsesområde, som er alle områder, hvor der i forvejen er en høj naturværdi, som bør bevares.
- Fuglebeskyttelsesområde og ramsarområde, som er to EU-beskyttelser til beskyttelse af fugle og deres leveområder.
- Skovrejsning uønsket, fordi man ikke ønsker landskabet sløret af skov.
- Geologisk bevaringsværdi

Området grænser op til et engområde der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 samt habitatområde H147.

Ligeledes ligger ejendommen i området 11 - Feddet og bagland – delområde M5 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Heri står blandt andet, at mindre udvidelser af campingpladsen skal tilpasses det sårbare kystlandskab.

Faxe Kommunes vurdering

Ændrede anvendelser af arealer i landzonen kræver en landzonetilladelse. Dette gælder også for anlæg og udvidelse af parkeringspladser. Normalt tillades større parkeringspladser kun der, hvor de er nødvendige til et lovligt formål, hvor de kan indpasses i landskabet og hvor der ikke er væsentlige naturmæssige udpegninger der taler imod.

Feddet Strand Camping er en af Faxe Kommunes store overnatningssteder for ferie- og fritidsgæster. Samtidig er stranden ved campingpladsen en meget brugt strand for borgere fra lokalområdet. Det er Faxe Kommunes vurdering, at sikring af tilstrækkeligt med parkeringspladser ved stranden og campingpladsen er et tungtvejende hensyn. Samtidig er det Faxe Kommunes vurdering, at campingpladsen har sandsynliggjort, at der ikke kan parkere flere biler ved selve campingenhederne grundet brandhensyn og at det er uhensigtsmæssigt med den store trafikmængde ved den eksisterende parkeringsplads.

Parkeringspladsen ønskes anlagt landværts campingområdet, således at den ikke påvirker kysten. Samtidig bibeholdes de eksisterende træer på arealet så parkeringspladsen sløres og parkeringspladsen kan anlægges uden anden terrænregulering end udlægning af grus på kørevejene. Det er derfor kommunens vurdering, at parkeringspladsen kan indpasses i landskabet.

Natura 2000

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen¹, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt.

Parkeringspladsen er placeret inden for Natura 2000-område nr. 168 ”Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund”.

Natura 2000-området er særligt udpeget for at beskytte en lang række af marine og kystnære habitatnaturtyper. Området tiltrækker en lang række af ynglende- og trækkende fugle, som benytter området som rasteplads på deres vej nord- eller sydover. Her ses bl.a. Lille Skallesluger ofte overvintrende i større søer og langs de beskyttede vige i Præstø Fjord. Det konkrete projektområde ligger i fuglebeskyttelsesområde nr. F89 og tæt på habitatområde nr. 147.

Der er ikke kortlagt levesteder for udpegningsarter i fuglebeskyttelsesområdet i umiddelbar nærhed til projektområdet. De nærmeste levesteder er for Rørhøg ved Even ca. 7 km væk og for Klyde på maderne syd for Feddet ca. 5 km væk.

Det græsareal, hvor man ønsker at kunne parkere biler på fremover, er ikke egnet som levested for ynglefuglene på udpegningsgrundlaget i det vegetationsstruktur og hydrologi ikke opfylder arternes behov. Fuglebeskyttelsesområdet indeholder også en del trækfugle på udpegningsgrundlaget. Fælles for disse arter er, at de er tilknyttet vandnære habitater og raster på tilstødende strandenge. Det er derfor vores vurdering, at området til parkeringspladsen heller ikke er egentlig som

¹ Bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

rasteområde for de forskellige trækfugle. Det er også vores vurdering, at parkering af biler på projektarealet ikke vil påvirke levesteder og rasteområderne for fuglene på udpegningsgrundlaget.

Parkeringspladsen er placeret op til habitatområde nr. 147, som indeholder 41 habitatnaturtyper på udpegningsgrundlaget og 10 arter. Nærmeste kortlagte habitatnatur er hvid- og grå/grøn klit, som findes på stranden ca. 200 meter mod øst samt strandeng, som findes ca. 400 meter mod sydvest nede ved Sivet.

Projektet vil ikke berøre de kortlagte habitatnaturtyper i området, og disse naturtyper vil heller ikke blive påvirket af, at anvendelsen af arealet ændres, og at der fremover kan parkeres biler på græsarealet.

Der er kortlagt levesteder for udpegningsarten stor vandsalamander 400-500 meter væk i søerne på engen mod nord. Stor vandsalamander befinder sig på land en stor del af året. Her findes den især i haver og skove hvor den kan finde føde samt egnede frostfri steder den kan overvintrer. Den er mest aktiv om natten og om dagen gemmer den sig i huller i jorden, i brønde eller under grene o.l.. De voksne individer bevæger sig sjældent over 250 m væk fra yngledammen. Ikke kønsmodne individer kan dog opsøge nye vandhuller mere end 1000 m væk fra et ynglevandhul for at fouragere.

Salamanderne opholder sig i vandhullerne indtil slutningen af sommeren hvor parringen slutter. I sensommeren forlader de voksne individer vandhullet for at finde et passende overvintringssted.

De største trusler for salamanderne er udsætning af fisk samt opfyld og dræning af deres vandhuller. Derudover er tilgroning og overskygning også med til at forringe deres levesteder.

Det er vores vurdering, at projektområdet ligger for langt fra levestederne til, at stor vandsalamander benytter det om overvintringssted. Der er et netværk af små søer og mergelgrave mod nord og vest, som arten spreder sig til, og det er vores vurdering, at stor vandsalamander ikke spreder via projektområdet og længere syd mod Feddet grundet den store afstand. Derudover har projektarealet frem til nu været benyttet som hundeskov, og der har dagligt været meget forstyrrende elementer på området, som gør det uegnet som overvintringssted for stor vandsalamander. Der er derfor vores vurdering, at projektet ikke påvirker levesteder eller overvintringsmuligheder for arten.

På grund af projektets meget lokale påvirkning, vurderer vi, at det ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlagene.

Bilag IV-arter

Bilag IV i habitatdirektivet indeholder en liste over beskyttelseskrævende dyre- og plantearter, som EU's medlemslande er forpligtet til at beskytte. Disse arter er beskyttet både indenfor og udenfor Natura 2000-områderne. For bilag IV-arter skal det sikres, at det ansøgte projekt ikke forsætligt forstyrrer bilag IV-arter i deres naturlige udbredelsesområde eller beskadiger eller ødelægger arternes yngle- og rasteområder.

Stor vandsalamander er en såkaldt bilag IV-art. Da vi beskrevet vores vurdering af denne i afsnittet ovenfor, vil den ikke berøres mere i dette afsnit.

Flagermus er vidt udbredt i Faxe Kommune, og vi forventer også, at de lever på Feddet og fouragerer tæt på projektområdet. Flagermus er primært er tilknyttet de gamle godsejerskove i kommunen, men derudover lever flere arter af flagermus i gamle bygninger. De fouragerer hovedsageligt langs landskabelige ledelinjer såsom skovbryn, vandløb og læhegn.

Det er muligt, at flagermus også fouragerer langs det unge skovbryn på projektarealet, og derfor må der ikke fældes træer langs skovbrynet med mindre tilstedeværelsen af flagermus kan afvises.

I det projektet ikke ændrer terrænet eller fælder de træer, som står på arealet, er det vores vurdering, at den ledelinje som muligvis benyttes af flagermus ikke påvirkes.

Samlet set vurderer vi, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre en væsentlig påvirkning af bilag IV-arter.

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 arbejdet, 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:

- Østsjællands Museum

- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder