



OFFENTLIG HØRING

Lokalplan 1200-41

Forslag

Aktivitetspark på og omkring Jomfruens Egede

- fremlagt i offentlig høring i perioden 01.06 til 27.07.2021



Forord

Forslag til Lokalplan 1200-41 er udarbejdet på baggrund af en konkret ansøgning om etablering af en ny turistdestination i Faxe kommune i form af en aktivitetspark, der er baseret på læring med afsæt i naturen. Aktivitetsparken vil blandt andet indeholde terrænbane, jagt- og oplevelsesbane, manøvrebane og demomark, uddannelsesbygning, 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.

Lokalplanen er udarbejdet af Faxe Kommune i samarbejde med Lystrup og Jomfruens Egede godser og deres rådgiver Agrovi I/S.

Lokalplanen muliggøres af Forslag til Kommuneplantillæg nr. 31.

Offentlighedsperiode

Forslag til lokalplan 1200-41 og forslag til kommuneplantillæg nr. 31 med ledsagende miljørapport samt tilhørende VVM-redegørelse og udkast til VVM-tilladelse er offentliggjort den 01.06.2021. Planforslag og miljørapporter er i offentlig høring i perioden tirsdag den 01.06.2021 til tirsdag den 27.07.2021.

Der inviteres til borgermøde om planforslagene tirsdag den 15.06.2021, se nærmere på Faxe Kommunes hjemmeside.

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

Eller som brev til: Faxe Kommune, Center for Plan & Miljø, Frederiksgade 9, 4690 Haslev



Lov om planlægning

Lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

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. Byrådet har dog mulighed for at gøre visse undtagelser. 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.

Lokalplan

Lokalplanen er den mest detaljerede plan for anvendelsen og udseendet af et givet mindre område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om bygningers anvendelse, deres udformning og placering. Vedtagne lokalplaner indberettes til Plandata.dk. Byrådet har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan - og kan i et begrænset omfang dispensere fra lokalplaners bestemmelser.

Der skal tilvejebringes lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af større bebyggelser. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt i og indflydelse på planlægningen.

I nogle tilfælde skal offentligheden inddrages, før der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. 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.

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 og af konkrete projekter (VVM), hvorefter Faxe Kommune har afgjort, at der skal udarbejdes en miljøvurdering. I forlængelse af ovenstående, kan der ikke klages over miljøvurderingen, mens planforslagene er i offentlig høring. Først ved den endelige vedtagelse af planerne kan miljøvurderingen påklages til Planklagenævnet.

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	4
Redegørelse	7
Baggrund	7
Historisk baggrund for Lystrup og Jomfruens Egede.....	7
Formål.....	9
Lokalplanområdet – eksisterende forhold	9
Eksisterende og fremtidige forhold.....	12
Eksisterende forhold - Delområde A: Jomfruens Egede.....	12
Fremtidige forhold - Delområde A: Jomfruens Egede.....	13
Eksisterende forhold - Delområde B: Aktivitetsskov i Hulket skov.	18
Fremtidige forhold - Delområde B: Aktivitetsskov i Hulket skov.....	18
Eksisterende forhold - Delområde C: Demomark på Iskældermarken.....	20
Fremtidige forhold - Delområde C: Demomark på Iskældermarken.....	20
Eksisterende forhold - Delområde D: Manøvrebane på Lademarken.....	22
Fremtidige forhold - Delområde D: Manøvrebane på Lademarken.....	22
Eksisterende forhold - Delområde E: Jagt- og oplevelsesbane i Åstrup Skov.....	26
Fremtidige forhold - Delområde E: Jagt- og oplevelsesbane i Åstrup Skov.....	26
Eksisterende og fremtidige forhold - Delområde F: Øster Egede Kirke.....	32
Eksisterende forhold - Delområde G: Ekstra parkering og ny adgangsvej	32
Fremtidige forhold - Delområde G: Ekstra parkering og ny adgangsvej	33
Eksisterende og fremtidige forhold - Delområde H: Skov.....	33
Landskab og beplantning.....	34
Skiltning	34
Belysning.....	34
Hegn.....	35
Trafik.....	35
Forhold til anden planlægning.....	37
Statslig og Regional planlægning.....	37
Regional udviklingsstrategi 2020-2024.....	37
Naturbeskyttelse og - genopretning herunder lavbundsarealer.....	37
Grundvandsinteresser	39

Landskab og geologi	39
Fredet område/ Exner fredning	39
Kulturarv	40
Bygningsfredningsloven.....	41
Kirkebyggelinje	41
Museumsloven	43
Planstrategi 2020 for Faxe Kommune	45
Kommuneplan 2013-2025	45
2.6.2 Hoteller og anden overnatning.....	46
4.1 Byggeri i det åbne land	47
4.2 Jordbrugsmæssige interesser	48
4.3.3 Landskabelige interesser og 4.3.4 Særligt bevaringsværdige landskaber.....	48
4.4.4 Lavbundsområder.....	50
4.5.4 Større fritidsanlæg.....	50
4.5.5 Støjende fritidsanlæg	51
6.3 Herregårdenes kulturmiljø	52
7.9 Støj.....	53
Spildevandsplan 2016-2021 for Faxe Kommune.....	53
Tekniske forhold	54
Energiforsyning.....	54
Varmeforsyning	54
Vandforsyning.....	54
Affald og genbrug	54
Miljøforhold.....	55
Støj.....	55
Jordforurening	55
Miljøvurderingsloven.....	55
Vurdering af virkning på miljøet (VVM).....	56
Servitutter.....	57
Nødvendige tilladelser og dispensationer	57
Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan	58
Lokalplanens gennemførelse.....	58

Lokalplanbestemmelser	59
§1 Lokalplanens formål	59
§2 Område, zonestatus og bonusvirkning.....	59
§3 Anvendelse	61
§4 Belysning.....	62
DELOMRÅDER.....	63
§ 5 Delområde A: Jomfruens Egede	63
§ 6 Delområde B Aktivitetsskov i Hulket skov	67
§ 7 Delområde C Demomark på Iskældermarken	69
§ 8 Delområde D Manøvrebane på Lademarken	71
§ 9 Delområde E Jagt- og oplevelsesbane i Åstrup skov	74
§ 10 Delområde F Øster Egede Kirke.....	77
§ 11 Delområde G Ekstra parkering samt ny adgangsvej.....	78
§ 12 Delområde H Skov	79
§13 Midlertidige retsvirkninger.....	80
Kortbilag	80
Kortbilag 1 Område og matrikelkort.....	81
Kortbilag 2 Anvendelse af delområde A og F	82
Kortbilag 3 Anvendelse i delområde B	83
Kortbilag 4 Anvendelse af delområderne C, D, G og H.....	84
Kortbilag 5 Anvendelse af delområde E	85
Kortbilag 6 Visualiseringer af 40 m mast. Delområde E	86

Redegørelse

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra Lystrup og Jomfruens Egede godser der ønsker at realisere et konkret projekt til en ny turistdestination i form af en aktivitetspark på Jomfruens Egede.

Visionen for aktivitetsparken er ”Danmarks bedste sted for læring og oplevelser med afsæt i naturen.”

Missionen er:

- at skabe et oplevelsescentrum med afsæt i naturen.
- at udbrede kendskabet til natur og de grønne erhverv, som har været godsets kerneområder i århundreder gennem læring og oplevelser i det fri.
- at forbedre undervisning og udvikling inden for landbrugserhvervet og autobranschen.

Målgruppen vil dække bredt med både betalende private- og erhvervskunder samt gratister, fx skolelever og studerende.

Projektet rækker ud over de konkrete tiltag i nærværende lokalplan, da der også tænkes forskningsforsøg, skoleundervisning, dyrehave og ekstensiv skovdrift osv., som ikke kræver lokalplanlægning.

Projektet er i tråd med Faxe kommunens planstrategi, hvor der er fokus på at udvikle erhverv og turisme. Projektet på Jomfruens Egede underbygger dette fokus ved dels at skabe nye arbejdspladser og dels at underbygge udviklingen i aktiviteter og overnatningsmuligheder for turister i kommunen.

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i ovenstående mission, og med det fokus at styrke de allerede eksisterende tiltag og forhold på Jomfruens Egede, hvor der i dag bl.a. afholdes events.

Projektet omfatter flere aktiviteter, herunder en jagtbane med lerdueskydning, der både kan lejes ud til private, benyttes ved større fester og erhvervsarrangementer, og til afholdelse af konkurrencer for professionelle skytter. Etablering af et område (manøvrebane og demomark), hvor der kan afprøves biler, landbrugsmaskiner og -redskaber, både i udviklings- og læringssammenhæng til fx importører og forhandlere. En aktivitetsskov, hvor gæsterne kan færdes til fods, på cykel eller i bil uden for det normale vejnet og hvor der er mulighed for overnatning i shelters med tilhørende bålhytte. Derudover etableres flere og mere moderne faciliteter til afholdelse af kurser, konferencer og fester samt flere overnatningsenheder.

Historisk baggrund for Lystrup og Jomfruens Egede

I herregårdslandskabet øst for motorvejen E 47 ligger godserne Lystrup og Jomfruens Egede. Godserne ejes og drives som dobbeltgods med skov- og landbrug og har gennem generationer været ejet af slægten Moltke.

Lystrup er første gang nævnt i historien i 1403, hvorimod Jomfruens Egede, der ligger 2,5 km længere mod nord, kan spores tilbage til 1346, hvor gården hed Egedegaard og var beboet af én af kong Valdemar Atterdags mænd, Uffe Pedersen Neb.

Efter en lang årrække præget af mange korte ejerskaber blev Egedegaard i 1559 overdraget til de to søstre og adelsjomfruer Ermegaard og Birgitte Bille, der begge døde i 1587. Den ligeledes ugifte broderdatter, Ingeborg Bille ejede gården frem til sin død i 1608. Det var efter disse tre jomfruer at gården fik sit nuværende navn: Jomfruens Egede.

Herefter fulgte en turbulent periode med mange ejere, efterfulgt af svenskekrigene, hvor den omliggende landsby blev brændt ned til grunden og dens jorde lagt ind under godset og den tilhørende Øster Egede Kirke.

I 1674 købte Christian V's elskerinde Sophie Amalie Moth, grevinde af Samsø, Jomfruens Egede. Midt i hendes ejertid, i slutningen af 1600-tallet, blev hovedbygningen ombygget og der blev opført en ny sydfløj. Arkitekt C.F. Harsdorff og J.C. Lille stod bag dette, herunder den udsmykning og møblering der i flg. Nationalmuseet anses som noget af den mest unikke interiørkunst der findes i dag fra denne periode.

Igen efter en del vekslende ejere blev godset i 1831 købt af greve Adam Wilhelm Moltke, der senere blev Danmarks første statsminister. Han overlod i slutningen af 1850'erne godset til sin søn, den senere politiker, greve Christian Henrik Carl Moltke der i forvejen ejede Lystrup.

Mere end 150 år efter er godserne Lystrup & Jomfruens Egede stadig ejet af familien Moltke, nu med 6. generation.

I 1994 blev Øster Egede Kirke solgt fra til staten. Og omkring årtusindeskiftet blev de store utidssvarende driftsbygninger nord for Kirkevej nedrevet, efter at driften af landbruget var flyttet til Lystrup.

Tilbage højt hævet i landskabet står den smukke hovedbygning sammen med magasinbygningen, der med en fortid som både riddersal og kornlager, begge er fredede sammen med kirkemuren ind til Øster Egede Kirke.

Udviklingspotentiale for Jomfruens Egede

Efter at landbrugsdriften af godserne er flyttet til Lystrup i midten af 1990'erne, har bygningerne på Jomfruens Egede ændret anvendelse til oplevelser, fester og især bryllupper.

Den store hovedbygning rummer hyggelige lokaler og i forlængelse heraf ligger den gamle smedje, der kan rumme større selskaber. I det tidligere godskontor er der indrettet B&B, ligesom der er værelser til overnatning i hovedbygningen.

Jomfruens Egede ønsker at kunne tilbyde bedre muligheder for events, aktiviteter, uddannelse, overnatning mv. alle med udgangspunkt i den eksisterende drift og erfaring med skov- og landbrug.

Ud fra størrelsen på de beskrevne aktiviteter har Faxe kommune vurderet, at der er pligt til udarbejdelse af lokalplan.

Formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for etablering af en turistdestination på og omkring Jomfruens Egede og samtidig sikre at stedets bevaringsværdier bevares, samt at godsernes primære drift som land- og skovbrug kan fortsætte.

Aktivitetsparken skal rumme aktiviteter, der har afsæt i "de grønne erhverv", fx jagtbane, terrænsport, demomark, manøvrebane, uddannelsesbygning osv. Driften af Jomfruens Egede som uddannelsessted, fest og event sted underbygges med udvidelse af overnatningskapacitet, køkken til restaurant og festmiddage, festlokale, konferencelokale, auditorium mv.

Endvidere fastlægger lokalplanen byggefelter til de kommende bygninger og anlæg. Byggefelterne er sammen med lokalplanens bestemmelser om dimensioner og materialevalg med til at sikre, at det karakteristiske herregårdslandskab med store flader og åbne skovbryn ikke ændres samt at de nye bygninger opføres med respekt for godsets historie og de fredede bygninger.

Lokalplaner for landzonearealer kan tillægges bonusvirkning, hvorved lokalplanen træder i stedet for de fornødne landzonetilladelser.

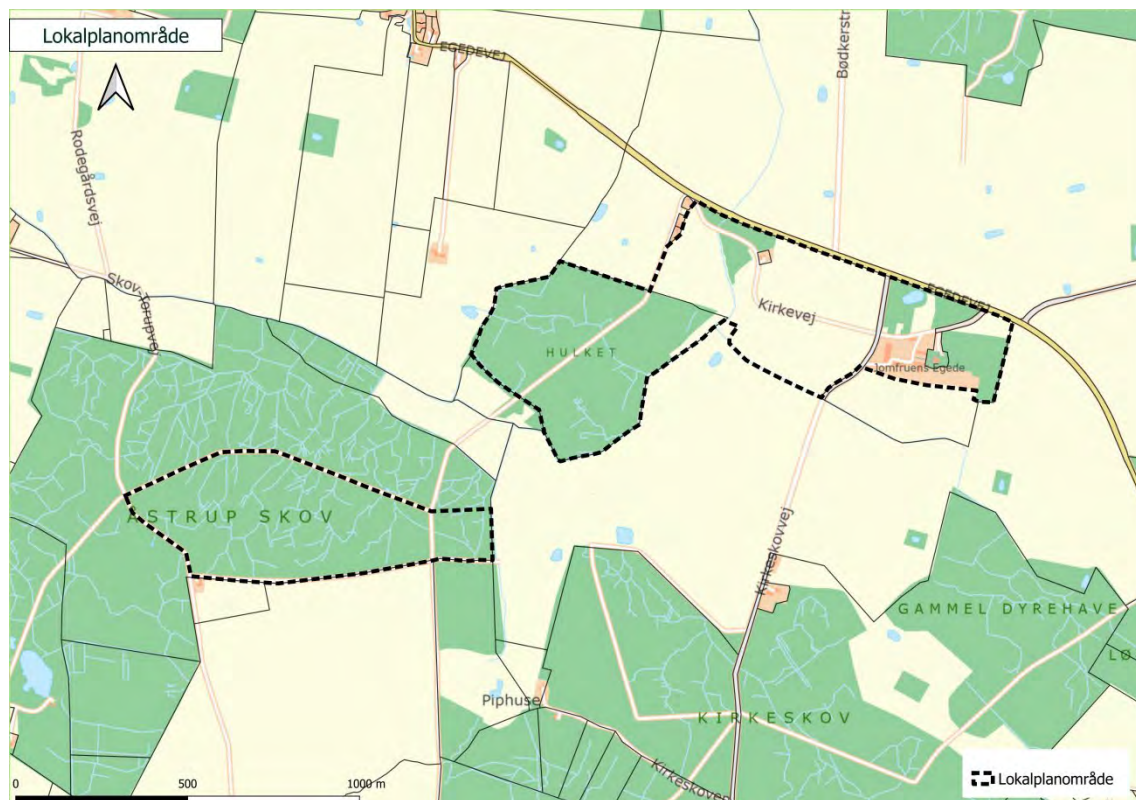
Formålet med denne lokalplan er endvidere at give bonusvirkning til de aktiviteter og bebyggelser, der er beskrevet i bestemmelserne.

I lokalplanens bestemmelser hjemles mulighed for bonusvirkning, hvad angår landzonetilladelser. Enhver øvrig bebyggelse, anlæg eller ændret anvendelse, der ikke er beskrevet i lokalplanen, vil forudsætte en landzonetilladelse iht. Planlovens § 35 stk. 1.

Lokalplanområdet – eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i landzone i den centrale del af Faxe Kommune og grænser op til tre af kommunens byer, Faxe mod øst, Rønnede-Kongsted mod syd-vest og Dalby mod nord-vest. Lokalplanen omfatter et område på ca. 80 ha, der er beliggende på matriklerne, 1aa, 1ae, 1o og 7000d og dele af matr. nr. 1a, 1ak og 7000e alle af Jomfruens Egede Hgd., Ø. Egede. Endvidere del af matr. nr. 16a og 7b Astrup By, Kongsted.

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af nedenstående kort.



Lokalplanområde

Lokalplanområdet er fysisk delt i to områder. Det ene på og omkring bygningerne på Jomfruens Egede og Hulket Skov. Det andet i den østlige del af Åstrup Skov.

Lokalplanområdet er beliggende midt i et bølget morænelandskab med overvejende præg af herregårdslandskab med intensivt dyrkede marker og store skovområder med gamle markante skovbryn. Bebyggelsen i området er overvejende tidligere skov- og landarbejderboliger.

Det nordlige lokalplanområde afgrænses mod nord af Egedevej. Mod vest starter grænsen ved Limovnshus Egedevej 113 på skovvejen (Egedevej/Skov-Torup Vej) til man når Hulket skov, hvor den fortsætter mod vest rundt om Hulket skov til Egedebækken på skovens østlige side. Egedebækken følges mod øst til Kirkeskovvej. Herfra mod nord til bygningsarealet omkring Jomfruens Egede. Lokalplangrænsen fortsætter mod øst, syd for Jomfruens Egedes haveareal og dernæst øst for indtil Egedevejen igen.

Det sydlige lokalplanområde afgrænses mod nord af Skov-Torup vej og mod vest af Åstrup Skov vejen. Mod øst og syd afgrænses lokalplanområdet af åbne marker.

Bygningerne på Jomfruens Egede anvendes hovedsagligt til arrangementer for private og virksomheder.

Øster Egede kirke ændrer ikke status og nærværende lokalplan får ingen indvirkning på kirken og dens drift.

I lokalplanområdet er der en eksisterende bolig "Rørholmshuset", Egedevej 111. Ejendommen er ejet af Lystrup og Jomfruens Egede. Boligen ligger i delområde H, der er udlagt til skov.

Omkring lokalplanområdet er der 4 andre boliger. Syd for den sydligste del af lokalplanområdet ligger Åstruphus, der ejes af Lystrup og Jomfruens Egedes godser. Langs vejen fra Egedevej til Hulket skov ligger tre boliger, hvoraf en er privatejet. De resterende to ejes af Lystrup og Jomfruens Egede godser.

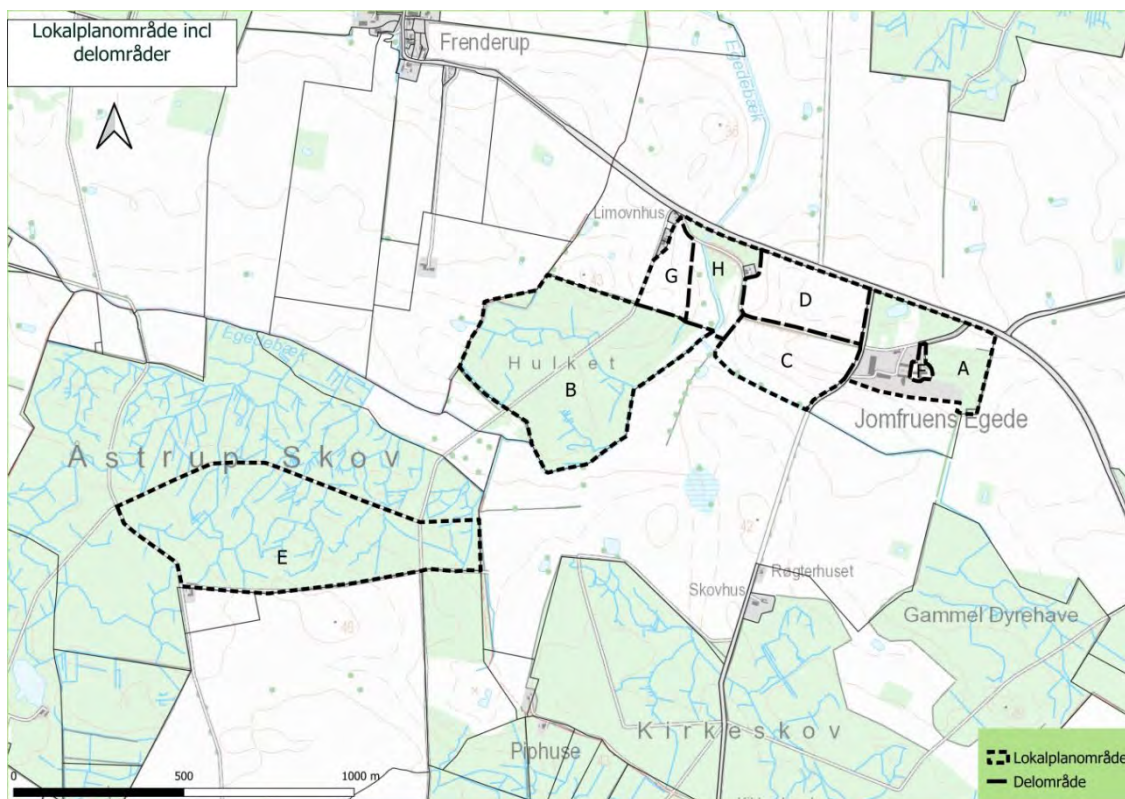
Eksisterende vejadgang til den del af lokalplanområdet, der ligger i Hulket skov og Åstrup skov går ad Egedevej forbi ovennævnte 3 beboelseshuse.

Anvendelse for det meste af lokalplanområdet vil i kommuneplanen fremadrettet blive defineret som område til rekreative formål, herunder turist- og oplevelsescenter. Det begrundes i de beskrevne aktiviteter som jagtbane, terrænsport, demomark, manøvrebane og overnatningsmuligheder som shelters og glamping.

Den eksisterende drift med land- og skovbrug fortsætter dog stort set uændret de fleste steder.

Lokalplanområdet inddeles i otte delområder (A-H):

- Delområde A: Jomfruens Egede
- Delområde B: Aktivitetsskov i Hulket Skov
- Delområde C: Demomark på Iskældermark
- Delområde D: Manøvrebane på Lademark
- Delområde E: Jagt- og oplevelsesbane i Åstrup Skov
- Delområde F: Øster Egede Kirke
- Delområde G: Ekstra parkering samt ny adgangsvej
- Delområde H: Skov



Lokalplanområde med delområder

Eksisterende og fremtidige forhold

Eksisterende forhold - Delområde A: Jomfruens Egede

Delområde A omfatter bygningsarealet på Jomfruens Egede med tilhørende haveareal.



Jomfruens Egede – eksisterende forhold

Eksisterende bebyggelse består af en hovedbygning fra år 1500, der er ombygget af flere omgange senest i 1797. Bygningen, der er på 516 m² i grundplan og har et samlet areal på 1082 m² er fredet. Bygningen anvendes i dag til bl.a. sommerrestaurant, bryllupper, forretningsmøder mv. Denne anvendelse ændres der ikke ved, når lokalplanen realiseres.

Parallelt med hovedbygningen nord for denne ligger den ligeledes fredede magasinbygning fra 1635. Bygningen, der er på 329 m² i grundplan er pt ubenyttet.

I forlængelse af hovedbygningen mod vest ligger den tidligere smedje på 464 m². Smedjen, som den fortsat kaldes, er i dag delvist (289 m²) ombygget til samlingslokale ved arrangementer på Jomfruens Egede. Den resterende del af bygningen er udhus (175 m²). Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af smedjen.

Vest for smedjen og vinkelret herpå findes en gammel flislade fra 1777, der anvendes i land- og skovbrugsdriften af Lystrup og Jomfruens Egede.

Den nordligste bygning på Jomfruens Egede er det gamle godskontor, nu jagthybel. Bygningen der er på 166 m² blev i 2012 bygget om til B&B.

Hovedbygning og magasinbygning er i hvidpudset mur med rødt tegltag, ligesom kirken. Smedjen er ligeledes i hvidpudset mur, men har som flisladen, der er i bindingsværk, eternittag.

Øst for godset og adskilt med en kirkemur ligger Øster Egede kirke. Kirke og kirkegård indgår i denne lokalplan som delområde F, men ændres i øvrigt ikke.

Haven øst for Øster Egede kirke er omfattet af en fredning. Fredningen omfatter bl.a. forbud mod placering af skure mv., der efter fredningsnævnets opfattelse vil virke skønhedsforstyrrende. I fredningen er det dog forbeholdt ejer at anbringe drivhuse og andre mindre havehuse i haven, dog først efter at der er givet Fredningsnævnet mulighed for at kommentere på sådanne huses placering og udseende.

Der er i dag anlagt parkeringsareal på grus på Jomfruens Egede i tilknytning til bygningerne og deres brug.

Eksisterende beplantning bevares bortset fra krattet ved uddannelsesbygningen og et solitært træ ved smedjen.

Fremtidige forhold - Delområde A: Jomfruens Egede

Der udlægges 3 byggefelter i delområde A til hhv. 2 bygninger og glamping



Jomfruens Egede – fremtidige forhold med byggefelter

Byggefelt A1: Smedjen

Den gamle smedje på gårdspladsen vest for hovedbygningen, kan rives ned og erstattes af en ny bygning, der også fremadrettet vil blive kaldt Smedjen. Bygningen skal indeholde faciliteter, der kan benyttes til arrangementer for virksomheder og private med samlingsrum og overnatningsmuligheder. I kælderen etableres servicefaciliteter hertil.



Smedjen, eksisterende bygning

Den nye bygning kan opføres i op til 600 m² i grundplan, med udnyttelig tagetage og delvist frilagt kælder. Den nye bygning opføres syd for den eksisterende, således at placeringen af den nuværende sydmur vil danne grundlag for placeringen den fremtidige nordmur. Den fremtidige bygning vil derfor kunne opføres ca. 12 m længere mod syd. Dette gøres for at udnytte terrænet, der skråner en del mod syd så der kan indrettes en høj kælder med adgang direkte fra terræn, der bl.a. gør det muligt at udnytte kælderen til parkering af biler. Endvidere giver det mulighed for at få et flot kig ud over landskabet mod vest fra den nye smedje.

Adgang fra nord sker i niveau med gårdspladsen som den er i dag. Gårdspladsen ved smedjen er ca. 0,5 m lavere end ved hovedbygningen.

Den nye smedje skal opføres i pudset mur og med tag i mørke nuancer. Der kan etableres glaspartier i stueplan mod nord, i gavlen mod vest og i stueplan mod syd. For at disse glaspartier ikke skal virke dominerende og så både ind- og udkig kan reguleres efter det aktuelle arrangement, skal de kunne afblændes udvendigt helt eller delvist, fx med skodder.

Den nye bygning kan opføres i samme højde som den eksisterende Smedje, dvs. en kiphøjde på ca. 9 m, der er 5,5-6 m lavere end kiphøjden på hovedbygningen.

Langs sydfacaden med udgang fra stueplan kan etableres en hævet træterrasse over den høje kælder i hele bygningens længde til brug for fx ophold og udendørsservering.



Smedjen, visualisering af mulig ny bygning

Byggefelt A2: Uddannelsesbygningen

I byggefelt A2 kan der etableres en uddannelsesbygning på op til 1200 m². Bygningen skal indeholde faciliteter til uddannelse, konferencer, overnatning (40-50 værelser), administration og stort lokale til promovring af nye landbrugsmaskiner, biler, konferencer mv.

Bygningens udtryk skal henlede tankerne på en moderne driftsbygning med traditionelt sadeltag, der med sin placering, dimensioner, symmetri og materialevalg tilpasser sig godsmiljøet og de gamle fredede bygninger.

Indtil år 2001 lå der samme sted en stor lade med næsten identiske dimensioner. Terrænet er her op mod 3 meter lavere end hvor hovedbygningen og magasinbygningen ligger. Begge disse bygninger har en kiphøjde på ca. 16 m. Så selv om uddannelsesbygningen vil få en kiphøjde på 12,5 m vil den underordne sig disse historiske fredede bygninger.

Udtrykket som driftsbygning, understøttes yderligere af en facadebeklædning i træ og en mørk tagbeklædning svarende til de andre driftsbygninger i komplekset, samt et farvevalg til de enkelte bygningsdele, der tilpasses det resterende bygningsmiljø.

Arkitekturen henviser til den tidsperiode, hvor bygningen opføres, således at bygningens udtryk er baseret på kvalitet, stabilitet, funktionalitet og historik uden at virke prangende, iøjefaldende eller pompøs.

Mod vest (Kirkeskovvej) og mod syd (gårdspladsen) er der behov for større glaspartier, så der skabes sammenhæng med manøvrebanelen og demomarken fra det dobbelthøje rum i sydenden af uddannelsesbygningen. For at disse glaspartier ikke skal virke dominerende for oplevelsen af kulturmiljøet, og så både ind- og udkig kan reguleres efter det aktuelle arrangement, skal de kunne afblændes udvendigt helt eller delvist, fx med skodder.

I bygningens nordlige ende, hvor der skal indrettes overnatningsfaciliteter, kan indsættes to etagedæk, så bygningen bliver i tre etager.

I bygningens sydlige ende kan etableres en port, så maskiner på størrelse med en mejetærsker kan køre ind i det store lokale. Porten i sig selv er også med til at understøtte udtrykket af en ladebygning. Den store port vil også kunne åbnes ved arrangementer i godt vejr, således at hele området udenfor kan inddrages.

For at udnytte dagslyset så meget som muligt i bygningen gives mulighed for ovenlys, som f.eks. rytterlys i tagryggen.

Al adgang til bygningen skal foregå på nord-, øst-, og sydsiden af bygningen, således at landbrugsudtrykket ud mod Kirkeskovvej ikke sløres af døre, stier eller lamper.



Skitseforslag til uddannelsebygning, set fra indkørslen til Jomfruens Egede, Kirkeskovvej

Byggefelt A3: Glamping

I haven tilhørende hovedbygningen kan etableres et areal til glamping med mulighed for opførelse af 10 telte samt toiletfaciliteter. Både telte og toiletfaciliteter skal fjernes i vintersæsonen. Teltene er hver på op til 25 m², har plads til 2-3 personer og indeholder udelukkende sove-/opholdsrum. Bade- og toiletfaciliteter kan etableres i midlertidige vogne i tilknytning til teltene. Spildevand fra vogne føres til samletank som tømmes efter behov. Forplejning vil ske i Jomfruens Egede hovedbygning.



Eksempel på glamping i herregårdshaven

Området omkring Jomfruens Egede er et typisk herregårdslandskab med store marker og åbne skovbryn. Etablering af de nødvendige bygninger og anlæg, vil ske med stor respekt for disse værdier. De store flader ændres ikke og bygningerne opføres i respekt for de opgivelser, de skal ligge i. Fx opføres de to nye bygninger på Jomfruens Egede i samme dimensioner som tidligere bygninger, men så de udtrykker den tidsperiode, de opføres i. På den måde respekterer de godsets historie uden at forsøge at overstråle de gamle fredede bygninger.

Glampingområdet indrettes i den del af herregårdshaven, der er omfattet af en fredning. De ønskede telte og toiletvogne vil være sæsonbestemte og vil være væk i vinterhalvåret, hvor der ikke er blade på træerne. Det vil således ikke give varige ændringer på herregårdshaven og vil ikke være synligt fra offentlig vej.

Parkering skal ske på pladser med permeabel belægning (fx armeret græs eller perlesten) øst for uddannelsesbygningen samt vest for eksisterende flislade.

Eksisterende forhold - Delområde B: Aktivitetsskov i Hulket skov.

Hulket skov består overvejende af bøgeskov og er registreret som fredsskov. Skoven, der på 23 ha. anvendes til skovdrift og gennemskæres af flere skovspor, der anvendes ved skovning og udkørsel af træ fra skoven. Den største og gennemgående vej gennem skoven er en 4 m bred grusvej, Skov Torup vej. Der går flere mindre skovspor vinkelret herpå til brug for skovmaskiner. Disse spor er befæstet i det omfang, der er nødvendigt for skovdriften.

Langs yderkanten af skoven er ligeledes forbindelsesspor mellem de øvrige skovspor. Disse spor ændrer sig afhængigt af behovet for skovning, nyplantning og vedligehold af skoven.

Omkring en stor del af skoven er der beskyttede jorddiger. Der findes en § 3 registreret sø i den vestlige del af skoven. Der er ikke registreret mose i skoven. Mod øst og mod sydvest er der et større engområde beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Placering fremgår af kortbilag 3.

Terrænet i og omkring Hulket skov ligger omkring kote 35.

Fremtidige forhold - Delområde B: Aktivitetsskov i Hulket skov.

Der etableres en terrænbane og opføres en bålhytte samt 5 shelters til overnatning



Delområde B

Terrænbane

Skovens driftsspor til skovning og udkørsel kan anvendes som terrænspor for blandt andet løbere, mountainbikes, crossmaskiner og offroadere. I det sydøstlige hjørne kan etableres en bålhytte og 5 shelters til primitiv overnatning.



Terrænbane - inspirationsfoto

Terrænbanen kan etableres som et ca. 3 m bredt spor rundt i skoven bestående af strækninger med skovbund, strækninger forstærket med stabilgrus og strækninger på eksisterede eller nye skovspor, hvor den eksisterende topografi bruges til at gøre banen varieret. En trampesti rundt om skoven, sikrer adgang for gående og cyklende, fx hvis et arrangement med motorkøretøjer lukker skoven for andre besøgende. Trampestien ligger udenfor lokalplanens område. Se side 32.

Enhver form for aktivitet skal ske under hensyntagen til de udpegede beskyttelsesområder efter Naturbeskyttelseslovens § 3 og sporet skal lægges udenom disse. Det samme gælder de småbiotoper, der er beskyttet af skovlovens § 28. Terrænbanens forløb skal endvidere udformes under hensyntagen til terræn og eksisterende bevoksninger og vådområder.

Byggefelt B1 Shelters og bålhytte

I byggefelt B1 i den sydlige del kan opføres en bålhytte på op til 100 m² og en maks. højde på 5 m samt 5 shelters på hver 12-20 m² med en maks. højde på op til 3,5 m. Toiletfaciliteter kan oprettes midlertidigt i form af mobile toiletvogne, der kun er der, når der er arrangementer i skoven, fx når shelters og bålhytten anvendes.



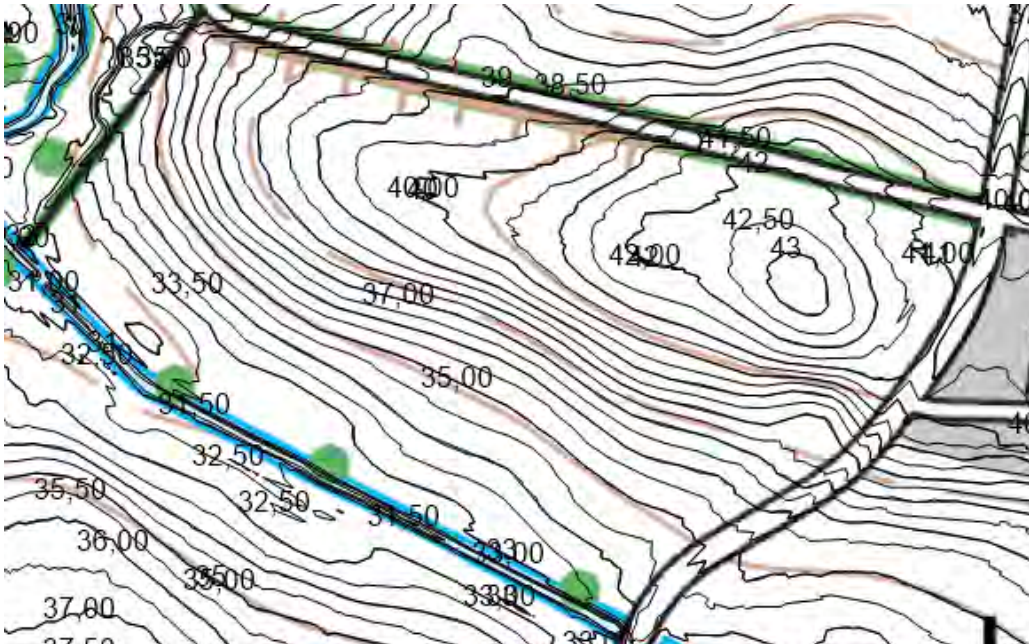
Visualisering af mulig bålhytte



Eksempel på shelter

Eksisterende forhold - Delområde C: Demomark på Iskældermarken

Marken på 6,2 ha er kuperet med en maks. kote på 43 m i nærheden af bygningerne på Jomfruens Egede. I diagonalt modsatte hjørne mod vest er koten omkring 32 m.



Delområde C Iskældermarken med højdekurver

Den nordlige afgrænsning af delområde C er Kastanjealléen på Kirkevej. Alléen er 350 m lang med kastanjetræer på begge sider af vejen. Alléen er et karakteristisk landskabselement.

Syd for delområdet løber tilløbet til Egedebækken.

Der er landbrugsdrift med planteavl på marken.



Iskældermarken set fra syd op mod kastanjealléen med tilløbet til Egedebækken i forgrunden

Fremtidige forhold - Delområde C: Demomark på Iskældermarken

Der anlægges et kørsespor omkring marken med mindre opholdsflader.



Delområde C

Delområde C udlægges til demonstrationsmark og kan anvendes til fremvisning, test og uddannelse i brug af landbrugsmaskiner. Endvidere til at undervise besøgende i landbruget og dets historie, fx i forbindelse med arrangementer med historiske redskaber og lignende.

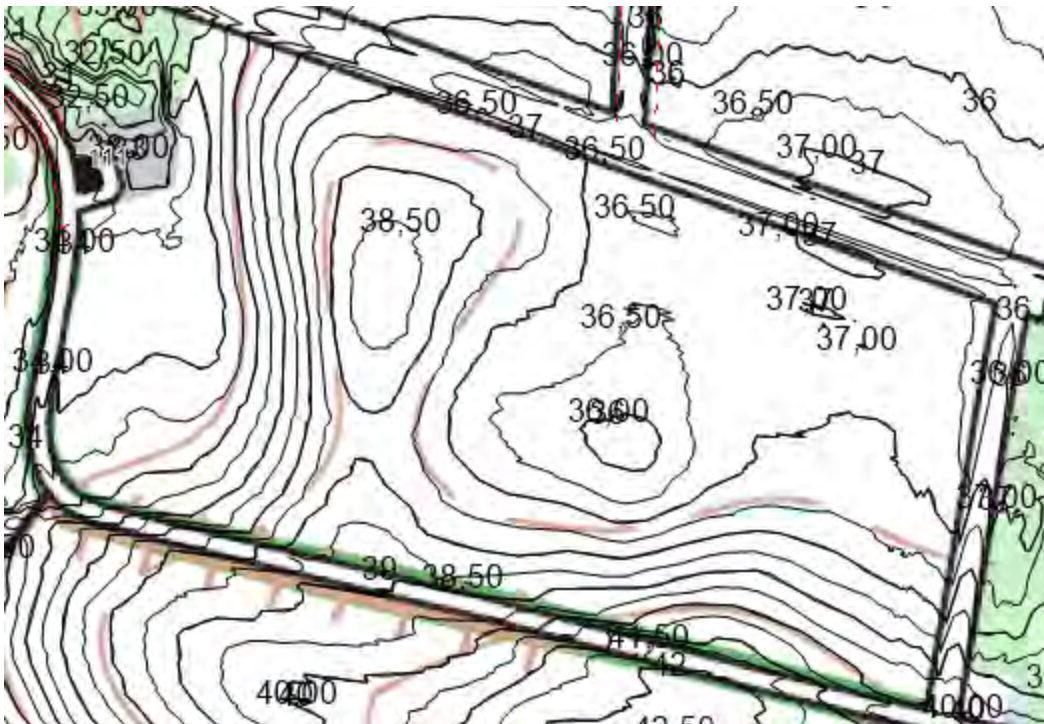
Omkring marken kan etableres et kørespør med fast belægning, fx asfalt eller stabilgrus. Langs dette spor kan etableres op til 10 mindre opholdsflader, hvor maskiner etc. kan besigtiges.

Der er 2 m afstandskrav til bræmmerne langs Egedebækkens tilløb. Dette afstandskrav skal respekteres ved etablering af køresporet rundt om demomarken.

Eksisterende forhold - Delområde D: Manøvrebane på Lademarken



Lademarken set fra vest mod bygningerne på Jomfruens Egede. Egedevej til venstre i billedet



Delområde D Lademarken med højdekurver

Lademarken på 6 ha, ligger på hjørnet ved Kirkeskovvej og Egedevej, umiddelbart nord for demomarken adskilt herfra af Kastanjealléen på Kirkevej. 2,5 ha ligger inden for skovbyggelinjen. Marken stiger fra kote omkring 36 ved Egedevej til kote 40 mod øst mod Jomfruens Egedes bygninger.

Der er landbrugsdrift med planteavl på marken.

Fremtidige forhold - Delområde D: Manøvrebane på Lademarken

Lademarken udlægges til manøvrebane.

Formålet med manøvrebanen er at kunne afprøve egne kørefærdigheder og et køretøjs køreegenskaber. Det kan være ved lancering af fx nye biler, kurser eller events. Her kan specielle funktioner i bilerne, glatføre, undvigemanøvrer, skråkørsel m.m. prøves af

Der vil ikke blive undervisning til kørekort, da manøvrebanen ikke opbygges som et køreteknisk anlæg, bl.a. er dette anlæg væsentlig mindre. Banen er ikke til hurtigkørsel, men til at afprøve køretøjernes funktioner og muligheder under sikre forhold og med instruktør.

Manøvrebanen på Lademarken kan endvidere anvendes til arrangementer, som kræver et større åbent område, som er delvist befæstet. Det kunne for eksempel være træf for hobby-klubber, mindre open-air koncerter, opløbsområde for cykel- og motionsløb, børnedyreskuer etc.

Manøvrebanen består af 2 integrerede områder, med hhv. traditionelt bredt kørebanespor og udfordringsbane. Der stilles krav til materialer og belægning, og der kan etableres glatbane på en del af arealet.



Delområde D

Fra det sydøstlige til det nordvestlige hjørne etableres et traditionelt bredt kørebanespor med belægning af asfalt.

Ved afslutningen af den lige strækning i det nordvestlige hjørne vil der være mulighed for at returnere til udgangspunktet over for hovedindgangen til Jomfruens Egede af 2 mindre spor enten syd eller nord om

arealet. Disse spor vil følge topografien og dermed give en anden oplevelse end hovedforløbet, der lægges som et plant spor omkring kote 37,5.

På asfalten udlægges områder med specialbelægning, således at det kan anvendes som glatbane.

Vandforsyning og opsamling af overfladevand til overrisling af glatbane skal ske i et lukket kredsløb. Hertil skal etableres et reservoir i to mindre nyanlagte vandhuller i det nordøstlige og nordvestlige hjørne af marken ud mod Egedevej

Det andet område af manøvrebanen vil bestå af en udfordringsbane med flere delelementer, som samlet vil udfordre køretøjer og kørrere. Hvert delelement vil blive bygget op af jord og stabilgrus, så der sikres et stabilt underlag. Herover vil der ved anvendelse af marksten og betonfliser etableres spor, hvor køretøjerne kan køre på hældninger og på underlag, som ikke findes på normale offentlige steder.



Inspirationsfoto af udfordringsbanen

Eksempelvis sidehæld på 30-35°, stigning og nedkørsel på 45°, stenunderlag, hvor bilen kun balancerer på 2 hjul af gangen, en vippe som bilens vægt selv får til at vippe etc. Udfordringsbanen placeres i det sydvestlige hjørne af marken.

I udfordringsbanen kan etableres en 10 m bakke til op- og nedkørsel. Da bakken placeres i en lavning, vil den visuelt syne omkring det halve. Kørehastigheden i dette område er max 10km/t.

Resterende areal af delområde D skal fremstå åbent med græs, så de markante landskabskarakterer såsom kastanjealléen langs Kirkevej og indkig til Jomfruens Egede bevares.

Hele manøvrebanen bliver omkranset af et lavt 50-80cm autoværn, så uvedkommende ikke kan benytte banen uretmæssigt og så brugerne af banen ikke uplanlagt kommer ud på den offentlige vej. Valget af lavt autoværn er med til at bibeholde landskabsoplevelsen ind til Jomfruens Egede og et autoværn opleves som et naturligt element langs med en vej. Ved indgangen til manøvrebanen etableres en jernlåge.



Visualisering af manøvrebane

I direkte forbindelse med kørebanesporet på manøvrebane kan der etableres en helikopterlandingsplads. Landingspladsen kan etableres som en asfalteret plads med markeringsmaling og lys i asfalten, der tændes ved landing og opstigning med helikopteren.

Der forventes i alt ca. 20-30 landinger/opstigninger om året.

Det er en forudsætning at landbrugspligten ophæves i delområde D Manøvrebane.

Der kan etableres forbindelse mellem sporet på manøvrebane og sporet i delområde C.

Eksisterende forhold - Delområde E: Jagt- og oplevelsesbane i Åstrup Skov

Åstrup skov, der er på 144 ha, er registreret som fredsskov.

Den del af Åstrup skov, der indgår i lokalplanområdet er på 26 ha og består af blandet nåle- og løvskov. En del af den gamle skov faldt i stormen i 1967 og de træer (rød- og sitkagran) man plantede i stedet dengang er fældet i årene 2010-2014, og derfor fremstår skoven i dag varieret med mange unge og få ældre bevoksninger.

Lokalplanområdet ligger i kote 32 – 45 med det laveste punkt mod øst.

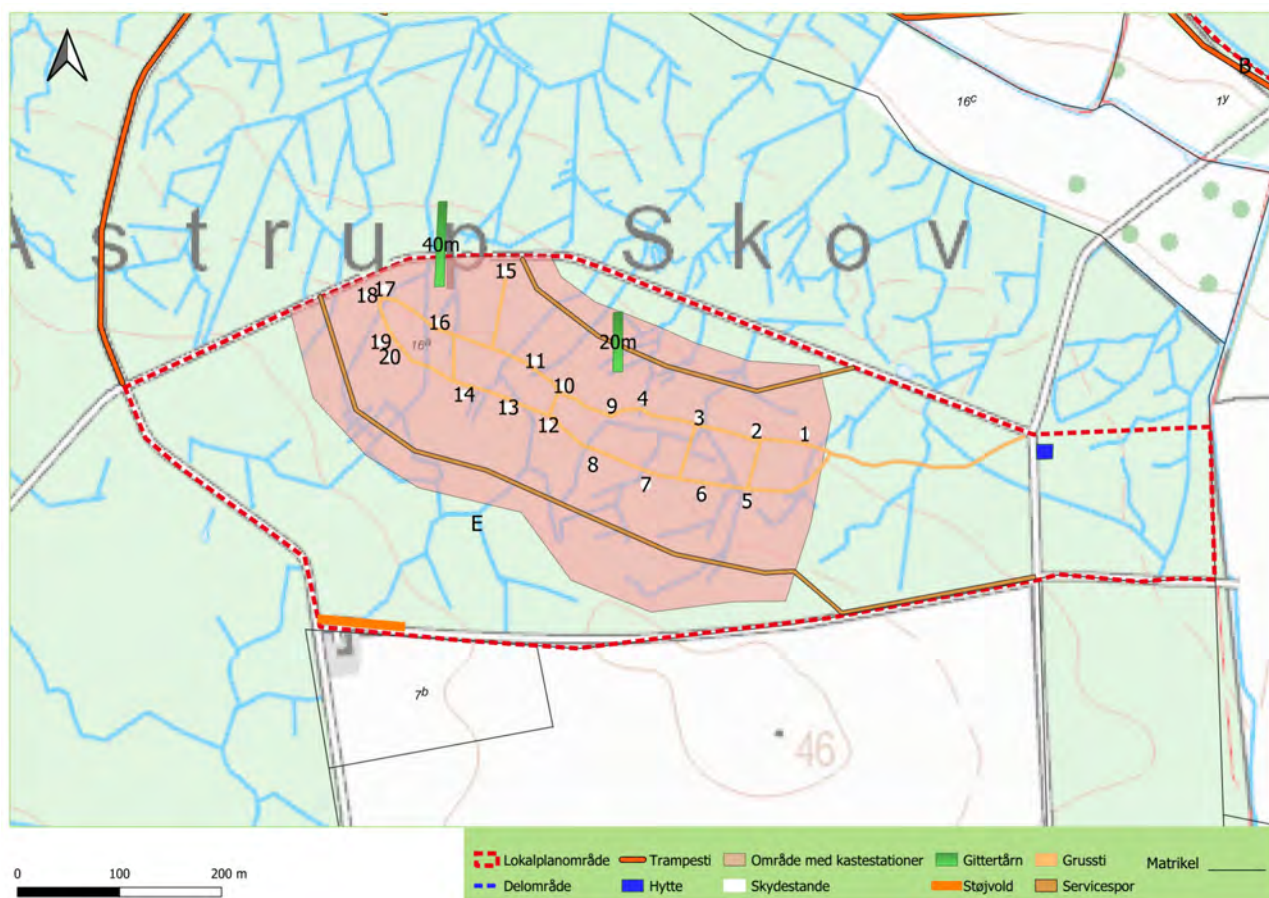
Langs lokalområdets sydlige grænse er der beskyttede jorddiger. I det nordøstlige hjørne er der et mindre moseområde omkring et par mindre vandhuller, der er udtørrede sæsonvist.

Lokalplanområdet vejforsynes via Egedevej/ Skov-Torupvej gennem Hulket skov.

Fremtidige forhold - Delområde E: Jagt- og oplevelsesbane i Åstrup Skov

Delområde E udlægges til jagt- og oplevelsesbane til lerdueskydning.

Ved etablering og drift tages hensyn til de udpegede beskyttelsesområder (Naturbeskyttelseslovens § 3 og Skovlovens § 28).



Delområde E

Skydestand

Der kan etableres op til 20 skydestande på jagt- og oplevelsesbanen. Hver skydestand etableres som en plads på 1-2 m² med stabilgrus, hvorpå skytten står. Det er de nummererede punkter, der ses på kortet ovenfor.

En skydestand er en simpel trækonstruktion med to stolper, der forhindrer skytterne i at afgive skud uden for det planlagte skydefelt.



Skydestand

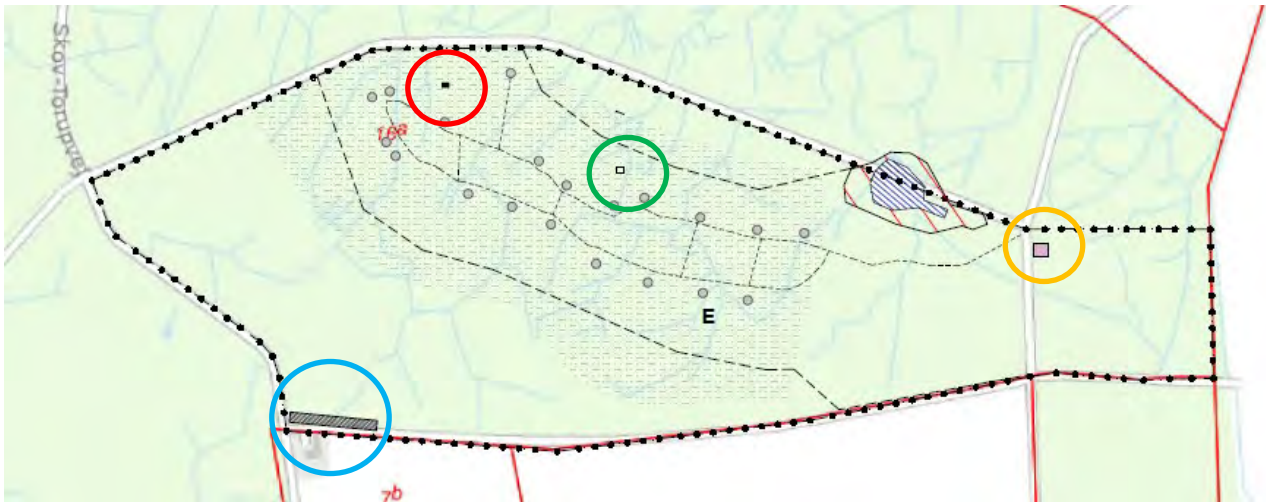


Kastestation

Kastestation

Til hver skydestand kan der etableres 1-2 lerduekastere enten på jorden eller i et tårn – kaldet en kastestation. Der må maksimalt opføres 30 kastestationer i alt på banen som helhed.

Kastemaskinerne, der er ubemandede, styres via batteridreven fjernbetjening, der lades op af solceller på kastestationens tag. Kastestationen skal opføres som en simpel trækonstruktion opbygget på et betonfundament, der har et grundareal på op til 4 m². De fleste kastestationer kan etableres med en maksimal højde på 8 m, maks. 4 kastestationer kan have en højde på op til 12 m. Disse højder gør at de fleste af kastestationerne er lavere eller i niveau med den nuværende bevoksning. Enkelte vil overstige bevoksningen med op til et par meter, hvilket hurtigt ændres i takt med at træerne vokser til.



Kastestationer er placeret inden for det skraverede område. Rød ring er 40 m mast. Grøn ring er 20 m mast. Gul ring er samlingshytte. Blå ring er støjvold.

To af kastestationerne kan opføres som gittermaster. Disse må have en højde på hhv. 20 og 40 m. Skiftet af materiale fra træ til gitterkonstruktion ved de højeste kastestationer bunder i mindre synlighed.



Eksempel på gittermast til kastestation

Der er udført visualiseringer af de to gittermaster. Da randbevoksningen omkring skoven er mellem 20 og 25 m højt vil 20 m masten ikke kunne ses udenfor skoven. Visualiseringer af 40 m mast er vedlagt som kortbilag 6.

Lokalplanen sikrer, at jagtbanen etableres udenfor områder med beskyttede jorddiger, moseområder og søer.

Samlingshytte

I forbindelse med jagtbanen udlægges der ved indgangen til området mod øst et byggefelt E1 til opførelse af en samlingshytte på op til 200 m² med en maks. højde på 6 m. Samlingshytten kan indeholde et samlingsrum, tekøkken, toilet samt aflåseligt rum.

Samlingshytten skal beklædes med træ og taget skal være mørkt eller med beplantning.

Udover orienteringslys ved indgangsdøren må der ikke være belysning ved hytten. Ligesom der heller ikke må etableres belysning på selve jagtbanen.



Inspirationsfoto samlingshytte

Støjforhold

Jf. Miljørapporten er der foretaget støjmålinger på de omkringliggende boliger. Ved to af boligerne vil støjkravene ikke umiddelbart kunne overholdes fra enkelte af skydestandene. Åstrup Hus, Åstrup Skov 2, 4683 Rønnede og Kildeholm, Egedevej 123, 4640 Faxe

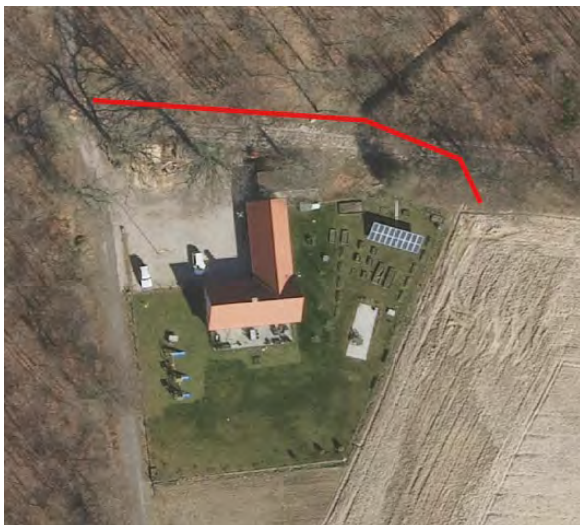


Boliger, hvor der skal etableres støjvold

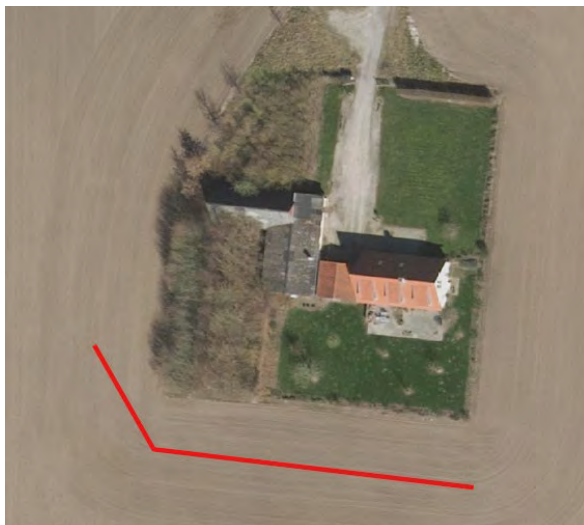
Støjkravene kan overholdes ved at anlægge 2 støjvolde umiddelbart i nærheden af de 2 boliger.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der skal etableres en støjvold af jord inde i skoven nord for Åstrup Skov 2.

Åstrup Skov 2



Egedevej 123



Placering af Støjvolde

Støjvolden skal have en højde på min 4 meter. Bredden må max være 12 meter, med indlagt voldkrone på max 2 meter og en voldhældning på maks. 45°. Længden må være max 100 meter. Støjvolden skal beplantes med urter og græs, så den vil indgå som en biotop for sig selv med mulighed for fouragering og yngleplads for jordsøgende fugle.

Før jagt- og oplevelsesbanen kan tages i brug, skal der etableres endnu en støjvold syd for Egedevej 123. Dette forudsætter, at der kan gives landzonetilladelse til støjvolden, da den er beliggende udenfor lokalplanområdet. Støjvolden skal placeres 30 m syd for Egedevej 123, have samme højde og bredde som støjvolden ved Åstrup Skov 2 og have en længde på 75 - 100 m.

Miljøstyrelsen har tilkendegivet, at ved en vedtagelse af denne lokalplan, kan de give tilladelse til affredning af Delområde E i forhold til fredskovsforordningen. Miljøstyrelsen har vurderet at det omhandlede skovareal ikke har speciel interesse, og genplantningsarealet er derfor umiddelbart sat til 1:1.

Offentlighedens adgang til skovene



Princip for stiforløb for trampesti

Offentlighedens mulighed for færdsel i både Hulket og Åstrup skov samtidig med at der er aktiviteter ved terrænbanen og jagt- og oplevelsesbanen sikres ved en trampesti udenfor lokalplanområdet. Stien kunne fx anlægges langs skovbrynet uden om de § 3 arealer de grænser op til. Det gør det muligt at opsætte skilte så offentligheden ledes uden om terrænbanen og jagt- og oplevelsesbanen, når de er i brug. På denne måde er sikkerheden for både gæster og offentligheden varetaget.

Eksisterende og fremtidige forhold - Delområde F: Øster Egede Kirke



Delområde F

Øster Egede kirke omfattes af nærværende lokalplan, da den bygningsmæssigt er en naturlig del af Jomfruens Egede.

Der sker ingen ændringer for delområde F og Øster Egede kirke og kirkegård.



Øster Egede Kirke

Eksisterende forhold - Delområde G: Ekstra parkering og ny adgangsvej

Arealet er beliggende i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet på marken øst for Egedevej 115 -117. Det omfatter ca. 2 ha og drives med traditionel landbrugsdrift. Arealet ligger i kote 32-37 med højeste punkt mod sydvest.

Der er landbrugsdrift med planteavl på marken.

Fremtidige forhold - Delområde G: Ekstra parkering og ny adgangsvej

Marken mellem Egedevej og Hulket Skov udlægges til ekstra parkeringsområde i forbindelse med større arrangementer. Marken vil som udgangspunkt blive dyrket med almindelige landbrugsafgrøder, dog hovedsageligt græs, og driften af arealet vil derfor ikke blive ændret. Marken vil i forbindelse med større arrangementer, hvor de almindelige parkeringsarealer ikke er tilstrækkelige nok, blive brugt til parkering. Området må ikke befæstes.

Fra Kirkevej vest for Alléen udlægges ny adgangsvej til terrænbanen og jagt- og oplevelsesbanen. Vejen skal anlægges med en bredde på 3 m med drænlæg, bærelæg og kørelæg af grus.



Delområde G

Eksisterende og fremtidige forhold - Delområde H: Skov

Området bibeholder sin udlægning som skov og § 3 område.



Delområde H

Landskab og beplantning

Lokalplanen sikrer at det typiske herregårdslandskab med de store flader og markerede skovbryn bliver bevaret. Der ændres ikke i eksisterende beplantning bortset fra krattet ved uddannelsesbygningen og et solitært træ ved smedjen. Der vil fortsat være skovdrift i Hulket og Åstrup skov

Skiltning

Alle skilte, der viser til aktivitetsparken, og skilte opsat internt i lokalplanområdet skal opfylde Naturbeskyttelseslovens § 21 's krav til skiltning i det åbne land.



Eksempel på skilt ved Jomfruens Egedes bygninger

Belysning

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om belysning. I terrænet ved gangstier og forbindelsesveje hvor der må opsættes orienteringsbelysning, må dette kun oplyse den nødvendige vej. På bygninger må døre og porte være belyst, og på Jomfruens Egede må bygningerne, som i dag, være oplyst.



Eksisterende belysning af hovedbygningen på Jomfruens Egede.

Hegn

Omkring manøvrebane i delområde D skal der opsættes autoværn internt, som fx nedenstående, til sikring af forbikørende og for at undgå uvedkommendes adgang. Ved indgangen til banen opsættes en låge.



Eksempel på autoværn omkring manøvrebane



Eksempel på mulig låge ved indgang til manøvrebane

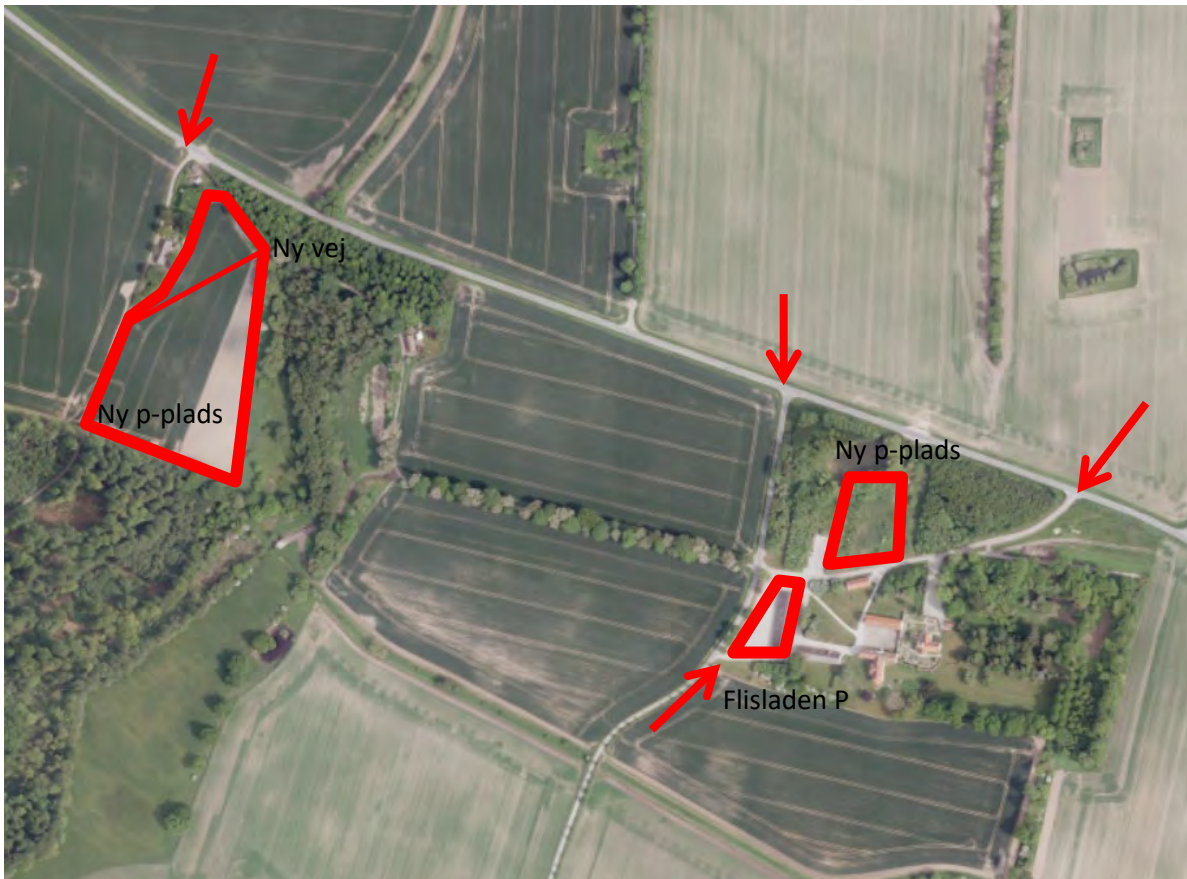
Trafik

Med den trafikplan, der er ved lokalplanens tilblivelse, er det ikke muligt at komme til Jomfruens Egede med kollektiv transport. Der er i Faxe kommune mulighed for brug af Flextrafik. Nærmeste by med offentlig transport er Faxe (5 km), Dalby (5 km) og Rønnede (6,5 km).

Transport til Jomfruens Egede vil derfor fortrinsvis ske med bil.

Der forventes op mod 30.000 besøgende om året, men alle aktiviteter er sjældent i gang samtidig, og tilkørsel vil ofte være fordelt hen over dagen/året.

Lokalplanen udlægger arealer til parkering på Jomfruens Egede (delvist eksisterende) samt i delområde G, der kun vil blive brugt ved større arrangementer. Der åbnes mulighed for etablering af en intern grusvej i delområde G.



Parkeringsforhold

Trafikken vil kunne ledes til lokalplanområdet ad de eksisterende veje.

Planforslaget ledsages af en miljørapport hvor i de trafikale forhold er undersøgt. Miljørapporten konkluderer, at der samlet set vurderes at være en mindre til moderat trafikpåvirkning.

De trafikale forhold i den sydlige del af Dalby, samt ved broen over Freerslev Å syd for Dalby er ikke optimale. Der er i Miljørapporten undersøgt muligheder for alternative ruter, der vil kunne bruges i forbindelse med større enkeltarrangementer i projektområdet.

Det vurderes, at en alternativ rute gennem Rønnede er en realistisk rute for besøgende nordfra til aktivitetsparken. Det vil på Vordingborgvej kunne skiltes, så størstedelen af trafikken nordfra vil kunne ledes ad den alternative rute, hvorved trafikbelastningen i Dalby og ved broen over Freerslev Å reduceres betragteligt. Det forventes at minimum 50 % af trafikken vil kunne ledes gennem Rønnede i stedet for Dalby.

Forhold til anden planlægning

Statslig og Regional planlægning

Regional udviklingsstrategi 2020-2024

Denne lokalplan understøtter temaet I Den regionale udviklingsstrategi omkring den attraktive region ved iagttagelse af dens indsatsområder: "Sunde levevilkår og oplevelser i unik natur", "En attraktiv Femern-region" og "Fra landsby til købstad er mulighederne mange".

Erhvervsstyrelsen har i 2018 udgivet "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen". Denne beskriver 4 nationale interesseområder, hvoraf "Naturbeskyttelse og – genopretning herunder lavbundsarealer" og "grundvand" under interesseområdet "Natur og miljø" samt "Landskab og geologi" og "Kulturarv" under temaet "Kulturarv og landskab" gennemgås nedenfor.

Naturbeskyttelse og - genopretning herunder lavbundsarealer

Natura 2000

Omkring lokalplanområdet udgør de nærmest beliggende Natura 2000-områder følgende:

- **N167 (Habitatområde H144), Skove ved Vemmetofte**, ca. 8 km øst for lokalplanområdet.
- **N161 (Habitatområdet H 142 og Fuglebeskyttelsesområdet F101)**, Søer ved Bregentved og Gisselfeld, ca. 3 km vest for lokalplanområdet

Afstanden til begge Natura 2000 områder vurderes at være så stor, og med indtil flere barrierer som motorvej og bymæssig bebyggelse mellem Natura 2000 og Lokalplanområde, at lokalplanens projekter ikke vil have negativ indvirkning på udpegningsgrundlagets tilstand.

Naturbeskyttelse og habitatbekendtgørelsen bilag-IV arter

Lokalplanområdet udnyttes i dag til intensiv skovdrift og landbrugsproduktion. I og omkring lokalplanområdet findes enkelte naturområder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, herunder engområde øst og syd for Hulket skov, et mindre moseområde langs vejen i Åstrup skov, en sø i Hulket skov, to søer ved selve godset og Egedebækken der løber syd og øst for Hulket skov og videre langs lokalplanområdet mod nord og op gennem delområde H. Lokalplanen sikrer, at de aktiviteter, byggerier og anlæg der muliggøres ikke foregår i § 3 områderne. Ny bebyggelse kan kun etableres i de udlagte byggefeltter.

Lokalplanområdet og de nære omgivelser kan være levested for flere bilag-VI arter såsom flagermus, padder, hasselmus og markfirben. Disse gennemgås nedenfor.

En grundig gennemgang af § 3 arealer og bilag IV arter gennemgås i Miljørapporten, der ledsager denne lokalplan, og for en uddybende gennemgang henvises hertil.

Samlet set vurderes det, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning af beskyttet natur eller bilag IV arter i forbindelse med projektets gennemførelse.

Flagermus

Der er ikke foretaget en egentlig kortlægning af tilstedeværelsen af flagermus i området, men da det er

overvejende sandsynligt, at området huser flagermus, forudsættes det derfor, at der lever mange arter af flagermus i og omkring projektområdet.

I miljørapporten er de enkelte delområder gennemgået baseret på, at der findes flagermus i planområdet, at der potentielt kan være mange forskellige arter, at der sandsynligvis findes sjældne arter, samt at der er mulighed for både sommer og vinterophold, samt gode fourageringsmuligheder.

På den baggrund vurderes det i Miljørapporten, at hverken yngle-, raste- eller fourageringsområder for flagermus vil blive væsentligt påvirkede af projektet, og at områdernes økologiske funktionalitet ikke påvirkes væsentligt af planforslagets realisering.

Padder

Paddearterne i Danmark er tilknyttet vandhuller som ynglestedet, men flere typer naturområder som f.eks. enge er fouragerings- og overvintringsområde.

Miljørapporten konkluderer, at hverken yngle- eller levesteder vil blive negativt påvirket af en realisering af projektet, men at der kan være en positiv effekt ved ekstensivering af skovdrift, oprettelse af vandhuller og rydning af krat omkring eksisterende sø.

Hasselmus

Skove med tæt underskov kunne potentielt godt være ynglested for Hasselmusen, men den er ikke registreret i området. Størstedelen af skovene i området er drevet intensivt, og det vurderes, at der vil være ganske få levesteder for Hasselmus.

Markfirben

Der er ikke registreret markfirben i planområdet. Det vurderes, at der indenfor lokalplanområdet ikke findes egnede lokaliteter til markfirben.

Lavbundsarealer

Der er lavbundsarealer indenfor planområdet på to mindre arealer (hhv. 1400 m² og 4000 m²) i Hulket Skov, markeret med grøn på luftfoto nedenfor.

Realisering af planforslaget vil ikke resultere i anlæg eller byggeri på potentielle vådområder eller udpegede lavbundssteder.



Lavbundsarealer i Hulket skov

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er omfattet af Grundvandsredegørelsen, udarbejdet af Rambøll i november 2020.

Området er udpeget som Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der er ikke Nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) eller Boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) indenfor planområdet. Nærmeste boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) ligger 2,4 km fra lokalplanområdet.

Der er i november 2020 udarbejdet en grundvandsredegørelse for hele Faxe Kommune. Af den fremgår det, at der er en grundvandsdannelse på 0-50 mm/år indenfor planområdet. Redegørelsen viser desuden at der i det meste af planområdet er et beskyttende lerlag på mellem 20 og 30 m. Det vurderes derfor at nye bygninger på Jomfruens Egede samt etablering af jagt- og oplevelsesbanen, terrænbane samt det køretekniske anlæg med demomarken ikke udgør en risiko for forurening af grundvandet og ikke vil true eksisterende borer.

Den planlagte anvendelse vurderes ikke, at have væsentlig indflydelse på grøfter, vandløb eller søer, hverken i forhold til miljøpåvirkning eller materialetilførsel.

Landskab og geologi

Planområdet er i Faxe Kommuneplan 2013 udpeget som:

- Særligt værdifuldt landbrugsområde
- Særligt bevaringsværdigt landskab

I Miljørapporten gennemgås de enkelte aktiviteter i hvert enkelt delområde, hvilket har medført følgende konklusion:

I forbindelse med realisering af planernes muligheder vil der ikke være væsentlige påvirkninger af de landskabelige værdier, idet der ikke skal etableres større anlæg, der vurderes at skæmme det omkringliggende landskab.

Samlet set konkluderes det, at der vil være en mindre til moderat påvirkning fra aktiviteterne i forhold til landskabelige forhold, idet et kastetårn (delområde E) vil være synligt fra dele af lokalområdet. Der sker permanente ændringer i landskabselementer i planområdet (delområde A, C, D og E), der kan erkendes udenfor planområdet. Påvirkningerne er dog begrænsede, idet der er tale om mindre ændringer, der har mindre betydning for udpegede områder og den visuelle oplevelse af det omkringliggende landskab som helhed.

Fredet område/ Exner fredning

Haven øst for kirkegården til Øster Egede Kirke er omfattet af en fredning fra 1952 (Exner fredning) Fredningen bestemmer, at området ikke må bebygges, og der må ikke på arealerne graves grus eller anbringes transformatorstationer, telefon- og telegrafmaster o. lign., skure, udsalgssteder, isboder, beboelsesvogne og efter nævnets opfattelse skønhedsforstyrrende genstande. Der kan dog anbringes drivhuse og andre mindre havehuse på arealet.

I den fredede slotshave ønskes opstillet glampingtelte i sommerhalvåret. Der er tale om ikke-permanente bygninger, der fjernes i vinterhalvåret.



Fredet haveareal ved Jomfruens Egede

Kulturarv

Jomfruens Egede er i Faxe Kommuneplan 2013 udpeget som kulturmiljø, da det sammen med kommunens mange andre godser fortæller historien om, hvordan området er blevet drevet og udviklet.

Mens det bevaringsværdige landskab omkring Jomfruens Egede, udgør fortællingen om landsbrugslandet, fæstegårde, alléer og stengærde, er kulturmiljøet centreret omkring det fysiske bygningskompleks.

Det er formålet med disse udpegninger at sikre historien for eftertiden og bevare områdernes karakter, så de også for eftertiden er letgenkendelige.

Størstedelen af kulturmiljøudpegningen indgår i planområdet. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for ny bebyggelse indenfor kulturmiljøudpegningen både i forhold til placering, størrelse, omfang og udseende.

Den kulturhistoriske tyngde ligger med de to godser Lystrup og Jomfruens Egede. Området her er omkranset af gamle skove og mindre marker og enge, og vejene er ikke forlagt eller udrettede. I denne sammenhæng, er manøvrebanelen placeret op mod Egedevej og kan derfor ikke ses når man kommer mod Jomfruens Egede fra syd.

Opførelsen af de nye bygninger skal understøtte Jomfruens Egedes imponante og fredede bygninger. Bl.a. ved at være bevidst omkring nybygningernes proportioner, materialevalg og beliggenhed. Arkitekturen skal give et aftryk af den tidsperiode, hvor bygningerne opføres.

Bygninger på danske godser afspejler den på opførelsestidspunktet til enhver tid værende drift og livsstil. Således også de nye på Jomfruens Egede med deres funktion til uddannelse, konferencer og festlige lejligheder. De nye bygninger placeres hvor der tidligere har været driftsbygninger til landbruget, og i proportioner der matcher de eksisterende bygninger. Med placering lavere i landskabet end de historiske bygninger underbygger de historien om hovedbygninger og driftsbygninger.

Bygningsfredningsloven



Jomfruens Egede

Hovedbygningen på Jomfruens Egede samt magasinbygningen, Øster Egede Kirke og kirkegårdsmuren er fredede. De fredede bygninger ligger højt i forhold til det omgivende terræn og det areal, hvorpå der skal bygges.

Kirkebyggelinje



Kirkebyggelinje(rød skravering) omkring Øster Egede kirke (rød stjerne)

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en uddannelsesbygning med en højde op til 12,5 m og en Smedje med en højde op til 9 m indenfor kirkebyggelinjen. Det kræver dispensation fra kirkebyggelinjen at opføre bebyggelse på mere end 8,5 m.

Øster Egede kirke er skjult af beplantning og fredede bygninger og der er ikke indsigtslinjer, der bliver begrænset inden for planområdet pga. eksisterende terrænkurver, bygninger og beplantning. (blå pile)

Uddannelsesbygningen placeres samme sted, hvor der indtil 2001 har været en stor lade. Det eksisterende bygningskompleks på Jomfruens Egede er beliggende mellem kirken og uddannelsesbygningen.

Smedjen lægges 12 meter længere mod syd end eksisterende smedje. Mellem denne og kirken ligger hovedbygningen.

Placeringen af uddannelsesbygning og smedje påvirker ikke indblikket til kirken, der er en af parametrene for at kunne give dispensation fra kirkebyggelinjen.

Roskilde stift har d. 30. november 2020 bl.a. udtalt:

"Med henvisning til udtalelsen fra den kgl. bygningsinspektør har stiftsøvrigheden ikke bemærkninger til, at der gives dispensation fra kirkebyggelinjen til, at der kan opføres en ny smedje med en bygningshøjde på 9 meter og en ny undervisningsbygning på 12,5 meter, hvis de placeres som det fremgår af det tilsendte materiale, idet vurderes at sigtelinjer til og fra kirken stadig vil være intakte."



Fotovinkel ved indsiget til Jomfruens Egede



Indsigt til Jomfruens Egede fra Egedevej

Museumsloven



Sten- og jorddiger

Der er ikke registreret jordfaste eller andre fortidsminder indenfor planområdet. Der er beskyttede sten- og jorddiger (gul markering) indenfor området og langs med områdets afgrænsning. Der må ikke foretages ændringer på eller i umiddelbar nærhed af diger jf. museumsloven § 29a.

Der kan dog sagtens fremkomme fund inden for lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden forud for igangsætning af arbejdet anmode kulturhistorisk museum om en udtalelse. Museum Sydøstdanmark har foretaget en arkivalisk kontrol og udtaler, at: *"der er dog generelt meget få registrerede fortidsminder i området, hvilket sandsynligvis skyldes manglende rekognosceringer og byggeaktiviteter i nyere tid, frem for et fravær af menneskelig aktivitet i oldtiden"*. Museet vurderer, at der er høj

sandsynlighed for, at der findes fortidsminder i området og anbefaler på den baggrund en forundersøgelse af de arealer, hvor anlægsaktiviteter involverer jordarbejder, især ny bebyggelse omkring selve godset og etablering af manøvrebanen.

En forundersøgelse har til hensigt, at belyse omfanget af væsentlige fortidsminder på arealet, således at en fordyrende standsning af anlægsarbejdet kan undgås. Museum Sydøstdanmark kan kontaktes på faxe@museerne.dk.

Hvis der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Sydøstdanmark, jf. museumslovens § 27.

Planstrategi 2020 for Faxe Kommune

Planstrategi 2020 tager afsæt i Faxe byråds 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 udviklingen 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 trend indenfor turisme, der er i fremgang. Den store tæthed af slotte og herregårde kombineret med gastronomi og adventureturisme og aktiv ferie i naturen, samt udvikling af vandre- og cykelruter er oplagt at gøre mere ud af. Det er også oplagt at tilbyde konceptløsninger hvor både oplevelser, overnatning, konferencer og shopping er en del af en samlet pakke, der kan tilbydes.

Der ud over ses der en tendens til, at der er en udvikling i mere aktive ferieformer. Blandt andet adventureturisme og kursus- og konferencetilbud, som tilbyder pakkedløsninger med indbyggede oplevelser eller særlige arrangementer eller events. 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.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er ikke omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse og der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2013-2025 for Faxe kommune.

Kommuneplantillægget har til formål at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Kommuneplantillægget fastsætter retningslinjer for turist- og oplevelsescentre og udlægger Jomfruens Egede som turist- og oplevelsescenter.

Kommuneplantillægget udlægger derudover et nyt rammeområde til rekreative formål, herunder turist- og oplevelsescenter:

Nr.	Å-R7
Navn	Jomfruens Egede aktivitetspark
Anvendelse	Rekreativt område
Bebyggelsens art	Området udlægges til offentlige formål (Kirke) og turist- og oplevelsescenter i form af en samlet turistdestination med aktivitetsskov med terrænbane, shelterfaciliteter og jagtskydebane med samlingshytte. Demomark og manøvrebane til fremvisning, test og uddannelse i landbrugsmaskiner og motorkøretøjer. Besøgscenter, hotel og konferencefaciliteter, restauration og glamping i tilknytning til selve Jomfruens Egedes bygningskompleks. Der kan maksimalt etableres 110 overnatningsenheder i form af hotel og konferencefaciliteter og glampingenheder.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.	
Max. bygningshøjde	12,5 m i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Øvrig bebyggelse: 8,5 m. 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. Eksisterende bebyggelse kan erstattes af ny bebyggelse med samme dimensioner.
Max. antal etager	
Bemærkninger	Jomfruens Egede er udpeget kulturmiljø og selve hovedbygningen og magasinbygningen kirkemuren mellem disse er fredede. Omdannelse af området og etablering af ny bebyggelse skal ske i respekt for de kulturhistoriske værdier. Glamping: Der kan maksimalt etableres 10 glampingenheder i tilknytning til Jomfruens Egedes bygningskompleks.
Nuværende zoneforhold	Landzone
Fremtidige zoneforhold	Landzone

Den planlagte aktivitetspark bliver udlagt til rekreativt område. De relevante retningslinjer gennemgås nedenfor. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer i øvrigt.

- 2.6.2 Hoteller og anden overnatning
- 4.1 Byggeri i det åbne land
- 4.2 Jordbrugsmæssige interesser
- 4.3.3 Landskabelige interesser og 4.3.4 Særligt bevaringsværdige landskaber
- 4.4.4 Lavbundsområder
- 4.5.4 Større fritidsanlæg
- 4.5.5 Støjtende fritidsanlæg
- 6.3 Herregårdenes kulturmiljø
- 7.9 Støj
- Nye retningslinjer.

2.6.2 Hoteller og anden overnatning

2.6.2.3. Eksisterende feriehoteller, hoteller, kroer og lign. kan tillades udvidet i begrænset omfang, hvor de planlægningsmæssige forhold taler for det, og det ikke strider mod beskyttelsesinteresser.

2.6.2.9 (Ny retningslinje, jf. Kommuneplantillæg 31) 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 (Ny retningslinje, jf. Kommuneplantillæg 31) Jomfruens Egedes eksisterende hotel kan udvides til maksimalt 100 enheder som del af den samlede turistdestination, i overensstemmelse med retningslinjerne for turist- og oplevelsescentre.

Gode og varierede overnatningsmuligheder er en nødvendighed for at kunne udnytte det potentiale, som ligger i udbygningen af turismen i Faxe Kommune. For at styrke Faxe Kommune som turistmål skal antallet og variationen i overnatningsmuligheder derfor øges. Faxe Kommune er rig på oplevelses- og rekreative muligheder. Det skal derfor være muligt inden for kommunen at finde et overnatningstilbud svarende til den enkelte turists behov og dermed fremme ophold af flere dages varighed.

4.1 Byggeri i det åbne land

4.1.9 Der skal ved etablering og udvidelse af erhverv tages højde for trafikbelastning på det lokale vejnet samt parkering på egen grund.

4.1.10 Der må, i det åbne land, ikke opsættes lys, som kan være forstyrrende eller som kan ses over større afstande.

Der er i miljørapporten redegjort for den ændrede trafikbelastning i forbindelse med en realisering af denne lokalplan. Det vurderes at eksisterende vejnet ikke belastes væsentligt ved de planlagte aktiviteter. Parkering kan holdes på egen grund.

Lokalplanen muliggør kun orienteringsbelysning på interne stier og adgangsveje. Bygninger belyses ved indgangsdøre og porte. I byggefelt i delområde A, der omfatter bygningskomplekset til Jomfruens Egede tillades oplysning af bygningerne som vanligt.

4.1.12. Støjende anlæg (f.eks. hundepensioner, motocross-, skyde- og paintballbaner) skal placeres i forsvarlig afstand til støjfølsomme aktiviteter, herunder beboelse. Se desuden afsnit 4.5.5 og 7.9.

Der er i miljørapporten redegjort for, at etablering af jagt- og oplevelsesbanen kan ske under forudsætning af at der etableres to støjvolde.

Der er i miljørapporten redegjort for, at manøvrebanelen ikke vil overskride grænseværdierne for støj.

4.2 Jordbrugsmæssige interesser



4.2.1. Særligt Værdifulde Landbrugsområder (SVL-områder) er udpeget på kort 4.2.A. I disse områder vil kommunen i særlig grad varetage de landbrugsmæssige interesser ved planlægning og enkeltsagsbehandling.

4.2.2. 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.

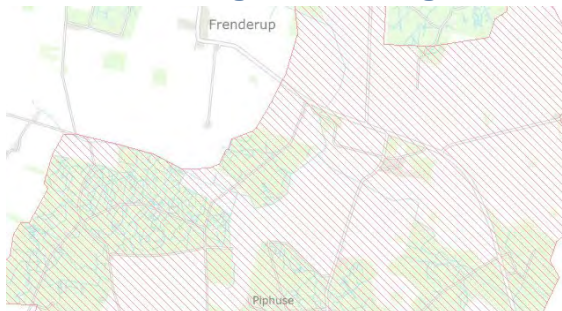
4.2.6. Særligt arealkrævende anlæg og virksomheder (Ej landbrug.) som af forskellige årsager ikke kan ligge i erhvervsområder, skal primært placeres i de SVL-områder, hvor der ikke samtidig er væsentlige natur- og landskabsinteresser.

4.2.7. 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.

Manøvrebanelen, der skal ligge på Lademarken, delområde D er på 6 ha, og er det eneste areal, hvorpå den eksisterende land- og skovbrugsdrift ændres. Arealet er på 6 ha, og udgør under 1 % af det samlede driftsareal på Lystrup og Jomfruens Egede Godser. Der opføres ingen bygninger på manøvrebanelen og det naturlige terræn anvendes så terrænændringer begrænses både i højde og areal. Landbrugspligten ophæves på dette areal ved projektets realisering.

Nybygninger på Jomfruens Egede tilpasses eksisterende fredede bygninger i både arkitektur og materialevalg, så de ikke virker dominerende.

4.3.3 Landskabelige interesser og 4.3.4 Særligt bevaringsværdige landskaber



4.3.4.1. I disse områder skal der tages særlige hensyn til de landskabelige interesser, herunder skal områdernes særligt karakteristiske landskabelementer sikres.

4.3.4.2. (Ændret retningslinje, jf. kommuneplantillæg 31) Tekniske og rekreative anlæg, turist- og oplevelsescentre, samt bebyggelse, som tjener jordbrugserhvervet, kan tillades, hvis de kulturhistoriske, rekreative og landskabelige interesser ikke påvirkes væsentligt.

Landskabsanalyse nr. 5 for Lystrup moræne- og herregårdslandskab:

Ud fra landskabskarakteranalyserne, er de landskaber, hvor samspillet mellem natur- og kulturgrundlag endnu er bevaret, og hvor man kan få en æstetisk landskabsoplevelse; f.eks. ådale, bakkelandskaber og herregårdslandskaber udpeget som særligt bevaringsværdige landskaber. Lokalplanområdet er beliggende inden for område 5 Lystrup moræne- og herregårdslandskab.

Karakteren af herregårdslandskabet ændres ikke med denne lokalplan. De bygninger og anlæg, som lokalplanen åbner op for, underordner sig de værdier, som landskabskarakteranalysen redegør for: Terrænnets kurver, herregårdslandskabet med store skovområder og markflader samt placering og udformning af bygninger ved Jomfruens Egede.

Lokalplanen giver mulighed for et turist – og oplevelsescenter, der udnytter det stedspecifikke og rekreative potentiale med respekt for det særligt bevaringsværdige landskab.

Terrænet hvor manøvrebanelen etableres har en koteforskel på op mod 5 m. Det tages der hensyn til ved opbygningen af manøvrebanelen ved bl.a. at lægge det største kørespor diagonalt, da det vil give mindst mulig terrænregulering, hvilket er med til at bibeholde arealets egenhed og karakteristika.

Jagt- og oplevelsesbanens kastestationer udformes og placeres så de tilpasser sig landskabet bedst muligt. De mindste kastestationer på op til 12 m vil stort set blive skjult af eksisterende beplantning. Disse opføres i træ, der falder ind i eksisterende beplantning. To større kastestationer på hhv. 20 og 40 m opføres som gittermaster i en beplantning på omkring 20 m. Der er vedlagt visualisering af hvordan 40 m masten påvirker landskabet som kortbilag 6.

Konklusion fra Miljørapporten omkring påvirkninger af landskaber:

I forbindelse med realisering af planernes muligheder vil der ikke være væsentlige påvirkninger af de landskabelige værdier, idet der ikke skal etableres større anlæg, der vurderes at skæmme det omkringliggende landskab.

Omkring selve Jomfruens Egede bygges to nye bygninger, der dog med deres placering og dimensioner ikke forventes at skæmme landskabsoplevelsen, kirkeomgivelserne eller de kulturhistoriske værdier på godset.

På Demomarken vil den nye vej/sti have en permanent, men lille og meget lokal visuel betydning. Vejen medfører ikke ændringer i landskabsoplevelsen af de udpegede landskabsområder, og ændrer ikke landskabskarakteren.

Manøvrebanelen vil betyde, en permanent ændring af Lademarken, der i dag er landbrugsareal. Kørebanelsporet vil hovedsageligt være placeret på arealer, der ligger i samme kote som Egedevej og vil

derfor være synlige for forbikørende. Udfordringsbanen vil hovedsageligt ligge på arealer, der ligger bag en mindre bakke midt på marken og vil derfor være delvist skjult for forbikørende.

De to høje tårne på jagt- og oplevelsesbanen vil dog 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 ændrer ikke landskabskarakteren.

Samlet set konkluderes det, at der vil være en mindre til moderat påvirkning fra aktiviteterne i forhold til landskabelige forhold, idet et kastetårn vil være synligt fra dele af lokalområdet. Der sker permanente ændringer i landskabslementer i planområdet, der kan erkendes udenfor planområdet. Påvirkningerne er dog begrænsede, idet der er tale om mindre ændringer, der har mindre betydning for udpegede områder og den visuelle oplevelse af det omkringliggende landskab som helhed.

4.4.4 Lavbundsområder



4.4.4.1. Lavbundsområder skal så vidt muligt friholdes for anlæg, der kan forringe muligheden for at genskabe vådområder.

Lavbundsområder er afvandede eller drænedede arealer, som tidligere var enge, moser, lavvandede søer og fjorde. Lavbundsområder har ofte en stor koncentration af fortidsminder, f.eks. forhistoriske bopladser. I lokalplanområdet ligger lavbundsarealerne i Hulket skov, delområde B. Aktiviteterne i Hulket skov anlægges og udføres i respekt for og udenom de udpegede lavbundsområder, der således ikke påvirkes.

4.5.4 Større fritidsanlæg

4.5.4.1. Større fritidsanlæg, som temaparker, dyreparker, golfbaner m.m., skal fortrinsvis placeres i tilknytning til sommerhusområder eller byområder efter afvejning af alle relevante interesser.

4.5.4.3. Placering af større fritidsanlæg kan kun ske på baggrund af en konkret vurdering, hvor hensynet til biologiske, kulturhistoriske, landskabelige og miljømæssige interesser vurderes i samspil med den fremtidige anvendelse.

4.5.4.5. Ved anlæg af golfbaner og andre fritidsanlæg skal det om muligt tilstræbes, at arealerne også kan anvendes til andre former for friluftsliv. Det kan være vandring, cykling, stavgang, skiløb eller drageflyvning. Samtidig skal der arbejdes for at forøge naturindholdet og offentlighedens adgang, herunder anlæg af stier.

4.5.4.7. Anlæg skal altid indpasses under hensyntagen til omgivelsernes karakter, og der kan stilles særlige krav til det enkelte anlægs placering og udformning, herunder støjdæmpende foranstaltninger.

Kommuneplanens retningslinjer skal sikre, at større fritidsanlæg placeres og indrettes hensigtsmæssigt i forhold til bl.a. beskyttelsesinteresser, tilgængelighed og flersidig anvendelse.

Retningslinjerne er gældende for både nye anlæg samt ændring eller udvidelse af eksisterende anlæg.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at den planlagte anvendelse af aktivitetsparken tager de nødvendige hensyn til dette, så karakteren for området ikke ændres. Realiseringen af lokalplanen sker i respekt for planområdets naturmæssige, landskabelige og kulturhistoriske interesser samt området og omgivelsernes karakter.

I kommuneplantillæg 31 indføres retningslinjer for turist- og oplevelsescentre:

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.

Ved udarbejdelsen af denne lokalplan er der taget højde for netop disse kvaliteter ved udnyttelse af eksisterende land- og skovbrugsdrift, opførelse af nye bygninger og anlæg under hensyntagen til landskab og eksisterende fredede bygninger og bevaringsværdige landskaber. Miljørapporten der ledsager planforslagene belyser de virtuelle, trafikale, støjende, kulturelle og landskabelige påvirkninger, som realisering af planforslaget vil medføre.

4.5.5 Støjende fritidsanlæg

4.5.5.1. Støjende fritidsanlæg kan etableres i særligt værdifulde landbrugsområder og undtagelsesvis i større sammenhængende landskabsområder. Etablering skal ske på baggrund af en konkret planlægning, som afhængig 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 særligt værdifulde landskaber.

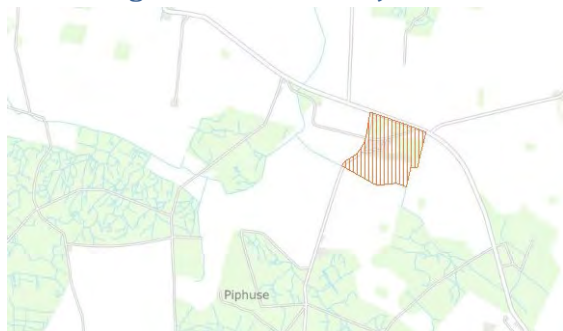
4.5.5.2. Støjende fritidsanlæg af samme type skal være geografisk spredt, for at sikre et tilstrækkeligt brugeropland.

4.5.5.3. Forskellige typer af støjende fritidsanlæg skal generelt søges placeret samme sted, hvis det er miljømæssigt muligt.

4.5.5.4 (Omformuleret retningslinje, jf. Kommuneplantillæg 31) 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.

Etablering af en turistdestination på Jomfruens Egede er bundet op på og afhængig af områdets stedlige kvaliteter. Området omfatter som samlet destination flere forskellige aktiviteter. 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.

6.3 Herregårdenes kulturmiljø



6.3.1. Herregårdsmiljøerne skal fortsat sikres som en dominerende faktor i kulturlandskabet. Ved væsentlige om- eller tilbygninger af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og lign., skal det sikres, at herregårdens betydning for landskabet eller nærmiljøet fastholdes og at bestående landskabstræk ikke forringes.

6.3.2. De udpegede herregårdsomgivelser er områder af særlig betydning for oplevelsen af herregården i lokalområdet. Inden for disse områder skal der udvises særlig opmærksomhed og beskyttelse i forhold til bestående bygningsforhold, have- og parkanlæg, mark- og skovstrukturer, alleer, hegn og diger mv.

Herregårdsområderne er karakteristiske med deres lange markante alleer, store markflader og i nogle tilfælde, markante store skove og skovbryn. Denne lokalplan bibeholder disse særlige karaktertræk, og underbygger dem.

7.9 Støj

7.9.1. Arealanvendelsen i landzonen skal fastlægges på en sådan måde, at gener fra støj forebygges bedst muligt. Forebyggelse af støjgener omhandler støj fra bl.a. veje, jernbaner, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner, vindmøller og industrivirksomheder.

Udførlig redegørelse ses i Miljørapporten, hvorfra nedenstående uddrag er fra:

Afstanden fra Delområde B, Hulket skov, hvor der etableres terrænbane, til nærmeste nabobeboelser er ca. 175 m. Det vurderes, at de fremtidige aktiviteter i Hulket Skov som udgangspunkt ikke er støjende og derfor ikke vil medføre støjgener for omkringboende. Kørsel med motorkøretøjer i skoven vil foregå i meget lav fart (gang- og løbetempo) og meget lave motoromdrejninger. Sammenholdes disse forhold med den for manøvrebanen udførte støjberedning, vurderes det, at støj fra aktiviteterne, der som udgangspunkt vil foregå inde i skoven, ikke vil være generende for omkringboende alene pga. afstanden til disse. Derudover vil bevoksningen i skoven vil betyde, at eventuel støj vil blive dæmpet, særligt i sommerhalvåret, hvor der er blade på træerne.

Aktiviteterne på Delområde D, Manøvrebanens område vil hovedsageligt foregå 2-5 gange om ugen i dagtimerne på hverdage og i weekender. Jf. Miljøstyrelsens Støjvejledning, er det kommunen, der skal vurdere, hvilke støjgrænser, der skal gælde for områder i det åbne land, der hører under områdetype 8 i vejledningen. Vurderingen skal baseres på den faktiske anvendelse af arealet. Jf. vejledningen vil det som oftest være rimeligt at anvende de vejledende grænseværdier for områdetype 3 (blandet bolig- og erhvervsområde). Den faktiske anvendelse i området er enkelte boliger i det åbne land, landbrug og mindre erhverv, og Faxe Kommune har vurderet, at de vejledende grænseværdier for områdetype 3 skal bruges.

De udførte støjberedninger på Delområde E, viser, at jagt- og oplevelsesbanen overholder et maksimalt støjniveau på 67 dB, efter at der er etableret støjvold omkring de nærmest to boliger, Åstrup Skov 2 og Egedevej 123. Dette støjniveau betyder, at banen ugentligt kan benyttes 6 hverdage (mandag-lørdag) i dagtimerne (kl 7-18) samt 2 aftener (kl 18-22).

Afstanden til de fleste omkringboende er stor, og der er således få, der vil opleve påvirkning fra aktiviteterne i projektområdet i form af støj fra motorkøretøjer og skudstøj fra Jagt- og oplevelsesbanen. Der sker en øgning i det generelle støjniveau i området, idet flere af de nye aktiviteter vil kunne medføre støj, som vil kunne høres udenfor planområdet. De generelle støjgrænser er dokumenteret overholdt, bl.a. i kraft af afværgeforanstaltninger i form af støjvolde. De fleste støjende aktiviteter forventes at foregå i dagtimerne, hvor støjgener generelt ikke opleves lige så generende, som om aftenen og natten.

Samlet set konkluderes det, at der vil være en mindre til moderat påvirkning fra projektet i forhold til støj for omkringboende. Da de generelle støjgrænser er overholdt vurderes det, at der ikke er behov for yderligere afværgende foranstaltninger.

Spildevandsplan 2016-2021 for Faxe Kommune

Området har i dag en individuel spildevandsløsning. Delområde A skal gennem et tillæg til spildevandsplanen udlægges til separatkloakering, således at spildevand ledes til kloak og regn og overfladevand håndteres lokalt.

Jomfruens Egede tilkobles Faxe Forsyning.

Ved etablering af samletanke sker dette efter godkendelse af det enkelte projekt fra Faxe kommune.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivning kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Tekniske forhold

Ny bebyggelse skal tilsluttes områdets forsyningsanlæg og ledninger for vand og el. Kabler og rør i området skal fremføres i jorden.

Energiforsyning

Cerius er elselskab i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges el-leverandør. El-leverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området ligger udenfor kollektivt varmforsyningsområde. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende varmeplan for Faxe Kommune.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Dalby Rode vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Affald og genbrug

Faxe Kommunes gældende regulativer for håndtering af affald skal overholdes. Regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald. Håndtering af affald i Faxe Kommune varetages af Faxe Forsyning A/S.

Miljøforhold

Støj

Eksternt

Lokalplanområdet ligger i landzone umiddelbart syd for Egedevej, en større vej, der forbinder Dalby og Faxe. Støj fra denne vej vil ikke have indflydelse på driften af aktiviteterne, som beskrevet i denne lokalplan.

Internt

Der er i miljørapporten foretaget en undersøgelse af aktivitetsparkens støjindvirkning på omgivelserne. Det konkluderes at alle støjgrænser er overholdt, men at man selvfølgelig vil kunne høre skud fra jagt- og oplevelsesbanen samt motorstøj fra terrænbane og manøvrebane.

Konklusion fra Miljørapporten:

Der sker en øgning i det generelle støjbillede i området, idet flere af de nye aktiviteter vil kunne medføre støj, som vil kunne høres udenfor planområdet. De generelle støjgrænser er dokumenteret overholdt. De fleste støjende aktiviteter forventes at foregå i dagtimerne, hvor støjgener generelt ikke opleves lige så generende, som om aftenen og natten. Afstanden til de fleste omkringboende er stor, og der er således få, der vil opleve påvirkning fra aktiviteterne i planområdet.

Samlet set konkluderes det, at der vil være en mindre til moderat påvirkning fra i forhold til støj for omkringboende, hvis planerne realiseres.

Jordforurening

Der er på matrikel 1 ak Jomfruens Egede Hgd, Ø. Egede umiddelbart syd for alleen konstateret jordforurening på vidensniveau 2. Ifølge Region Sjælland er der viden om, at der på lokaliteten har været følgende aktiviteter, der har eller kan have forurennet: Oplag af olie o.l., typisk flere tanke



Jordforurening markeret som rødt plet syd for Kastanjealléen og vest for Jomfruens Egede

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Faxe Kommune, jf. Jordforureningsloven § 71.

Miljøvurderingsloven

Ifølge miljøvurderingsloven (LBK nr. 973 af 25. juli 2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)) skal der foretages en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer indenfor fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter, der er omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt beskyttelsesområde væsentligt.

Miljøvurderingslovens bilag 2 omfatter flere af det samlede projekts delelementer:

- Bilag 2, punkt 11 litra a – Andre projekter; Permanente væddeløbs- og prøvekurselsbaner for motorkøretøjer.
- Bilag 2, punkt 12 litra e – Turisme og Fritid; Forlystelsesparker og lign.

På baggrund af en screening har Faxe Kommune vurderet, at realisering af planforslaget kan have en væsentlig indvirkning på det bestående miljø. Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at der planlægges for ny anvendelse indenfor arealer, der er udpeget som *”særligt værdifuldt landbrugsområde”* og *”særligt værdifuldt landskab”* samt fredsskov. Der er derfor udarbejdet en miljørapport for planforslagene, som belyser følgende parametre:

- Spildevand
- Støjbelastning
- Dyre- og planteliv
- Sjældne, udryddelsestruede el. Fredede dyr, planter eller naturtyper
- Den visuelle påvirkning af landskabet som følge af opsætning af gittermaster på 20 m og 40 m på jagtbanen.
- Trafikbelastning og trafikafvikling
- Projektets mulige indvirkning på områdets kulturarv

Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til kommuneplantillæg nr. 31 og lokalplan 12.00-41, og den er vedlagt planen som bilag.

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Sideløbende med nærværende lokalplanproces har kommunen igangsat en VVM-proces for det samlede projekt for Jomfruens Egede aktivitetspark. Projektet rummer etablering af terrænbane, jagt- og oplevelsesbane, etablering af manøvrebane, demomark og overnatningsenheder herunder glamping. Projektet er omfattet af miljøvurderingsloven (LBK nr. 973 af 25. juli 2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)) Bilag 2:

- Punkt 11 litra a – Andre projekter; Permanente væddeløbs- og prøvekurselsbaner for motorkøretøjer.
- Punkt 12 litra e – Turisme og Fritid; Forlystelsesparker og lign.

Hovedpunkterne i miljøkonsekvensrapporten er sammenfaldende med miljørapporten, som ledsager planforslagene.

Kommunen står for, at VVM-processen og miljøkonsekvensrapporten for projektet offentliggøres samtidig med forslag til kommuneplantillæg nr. 31 og forslag til lokalplan 1200-41 med tilhørende miljørapport.

Servitutter

Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt) der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Ejer og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der bliver ikke afløst servitutter i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen

Nødvendige tilladelser og dispensationer

Fredningsnævnet

Slotshaven øst for Øster Egede kirke er omfattet af en fredning, og vil jf. fredningsbetingelserne kræve orientering til Fredningsnævnet, så disse har mulighed for at kommentere på placering og udseende.

Erhvervsstyrelsen - Overnatning

Udvidelse af overnatningsenhederne på Jomfruens Egede kræver tilladelse efter sommerhusloven hos Erhvervsstyrelsen for såvidt gælder de fritliggende enheder (shelters og glamping).

Miljøstyrelsen - fredsskov

Etablering af jagt- og oplevelsesbanen kræver Miljøstyrelsens ophævelse af fredsskov.

Aftale om affredning

Der er d. 25. februar 2019 afholdt møde med Miljøstyrelsen om affredning af lokalplanområde 2 i Åstrup skov. Af referatet fremgår at Miljøstyrelsen er sindet at affrede arealet med krav om erstatningsskov i forholdet 1:1, såfremt projektet realiseres.

Der skal således konkret efter lokalplanens vedtagelse søges endelig godkendelse.

Realisering af projektet med jagt- og oplevelsesbane samt samlingshytte i Åstrup skov forudsætter affredning af delareal E

Opførelse af shelters og bålhytte kræver Miljøstyrelsens tilladelse efter skovloven § 11 stk. 2 nr. 2, jf. stk. 4.

Landbrugsstyrelsen - Landbrugspligt

På matr. nr. 1 ak Jomfruens Egede Hgd, Ø. Egede er der landbrugspligt jf. § 2 i lov om landbrugsejendomme. Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om

landbrugsejendomme for de nordlige 6 ha, kaldet Lademarken. Arealet er i denne lokalplan benævnt Delområde D.

Indtil lokalplanen gennemføres, fastholdes landbrugspligten.

Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for det pågældende areal.

Faxe Kommune – Kirkebyggelinje

Der skal søges dispensation for bebyggelse på Jomfruens Egede, der er over 8,5 m i højden.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan blandt andet findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Det forventes ikke at denne lokalplan giver anledning til nogen form for eksproportion.

Lokalplanens gennemførelse

Der er ingen handlepligt i forhold til en vedtaget lokalplan, og det kan derfor ikke slås fast, hvornår lokalplanens muligheder bliver realiseret.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 1200-41 for en aktivitetspark på og omkring Jomfruens Egede

Faxe Kommune

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Læsevejledning:

Lokalplanen er opbygget med en række bestemmelser §§ 1-4 og § 13, som er gældende for hele lokalplanområdet. Derudover er der fastsat bestemmelser for de enkelte delområder i §§ 5-12. Disse bestemmelser gælder alene for det pågældende delområde.

§1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at:

- 1.1 give mulighed for etablering af en turistdestination på og omkring Jomfruens Egede.
- 1.2 udlægge byggefelter og områder til placering af nødvendige bygninger til brug for uddannelse, udstilling, events, hotel og konference.
- 1.3 aktiviteterne etableres, så de tager hensyn til og understøtter de beskyttede natur-, landskabs- og kulturværdier i området.
- 1.4 fortsat skov- og landbrugsdrift på Lystrup og Jomfruens Egede ikke hindres.
- 1.5 meddele bonusvirkning til de aktiviteter og bebyggelser, der er beskrevet i nærværende lokalplan.

§2 Område, zonestatus og bonusvirkning

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: matrikel 1aa, 1ae, 1o, 7000d, del af 1a, del af 1ak, del af 7000e alle Jomfruens Egede Hgd, Ø. Egede samt del af matr. nr. 16a Åstrup By, Kongsted.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 8 delområder:
 - Delområde A: Jomfruens Egede
 - Delområde B: Aktivitetsskov i Hulket skov
 - Delområde C: Demomark på Iskældermarken
 - Delområde D: Manøvrebane Lademarken
 - Delområde E: Jagt- og oplevelsesbane i Åstrup skov
 - Delområde F: Øster Egede kirke
 - Delområde G: Ekstra parkering og ny adgangsvej
 - Delområde H: Skov

2.4 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

2.5 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, jf. planlovens § 35, stk. 1, (bonusvirkning) jf. § 15, stk. 4, i bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) til følgende, forudsat at det overholder lokalplanens øvrige bestemmelser:

Delområde A:

- Opførelse af en "smedje" i byggefelt A1, jf §§ 5.4.1 – 5.4.6
- Opførelse af en uddannelsesbygning i byggefelt A2, jf §§ 5.4.7 – 5.4.11
- Opførelse af et glampingområde i byggefelt A3, jf §§ 5.4.12 – 5.4.14
- Afholdelse af udendørs arrangementer på følgende betingelser:
 - Publikumsantal op til 500 besøgende
 - Maksimal varighed 3 dage
 - Indenfor delområde A kan der til arrangementer opstilles midlertidige overdækninger som f.eks. telte, pavilloner og salgsvogne mv. **

Delområde B

- Anvendelse af skovspor til terrænbane
- Opførelse af en bålhytte og 5 shelters, jf §§ 6.4.1 – 6.4.5

Delområde C

- Anlæg af en demobane med opholdsflader, jf § 7.2.1 – 7.2.3
- Afholdelse af udendørs arrangementer på følgende betingelser:
 - Publikumsantal op til 500 besøgende
 - Maksimal varighed 3 dage
 - Indenfor delområde C kan der til arrangementer opstilles midlertidige overdækninger som f.eks. telte, pavilloner og salgsvogne mv. **

Delområde D

- Anlæg af en manøvrebane, jf. § 8.2.1 – 8.2.9
- Anlæg af en helikopterlandingsplads, jf. §§ 8.2.10 – 8.2.14
- Anlæg af en udfordringsbane, jf. §§ 8.2.15 – 8.2.17
- Afholdelse af udendørs arrangementer på følgende betingelser:
 - Publikumsantal op til 500 besøgende
 - Maksimal varighed 3 dage
 - Indenfor delområde D kan der til arrangementer opstilles midlertidige overdækninger som f.eks. telte, pavilloner og salgsvogne mv. **

Delområde E

- Anlæg af en jagt- og oplevelsesbane, jf §§ 9.4.1 – 9.4.5
- Opførelse af en samlingshytte, jf. §§ 9.4.6 – 9.4.9
- Etablering af en støjvold, jf § 9.4.10 – 9.4.11

Generelt:

- terrænregulering på +/- 1 m, samt hvad der derudover er nævnt under de enkelte delområder

2.6 Såfremt der opstår behov for yderligere bebyggelse, udstykning eller ændret brug af areal og bygninger skal der søges om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, i hvert enkelt tilfælde.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdets udlægges til rekreativt område og turist- og oplevelsescenter i form af en aktivitetspark med aktiviteter, der understøtter læring og oplevelser i naturen. Endvidere afholdelse af events, konferencer, udstillinger, fester, bryllupper mv ved etablering af hotel- og undervisningsfaciliteter, samt aktiviteter som jagt- og oplevelsesbane, terrænbane, aktivitetskov, manøvrebane, demomark.
Som vist på kortbilag 2-5.

3.2 Indenfor området kan der løbende afholdes udendørs arrangementer med et publikumstal på op til 500 besøgende. Udendørs arrangementer større end 500 personer kræver særskilt landzonetilladelse.*

Udendørs arrangementer må som hovedregel maksimalt vare op til 3 dage.

Indenfor delområde A og C og D kan der til arrangementer opstilles midlertidige overdækninger som f.eks. telte, pavilloner og salgsvogne mv.**

Note *

Bestemmelsen vedrører ikke arrangementer afholdt i de permanente faciliteter i f.eks. hovedbygning, uddannelsesbygning eller den ny smedie.

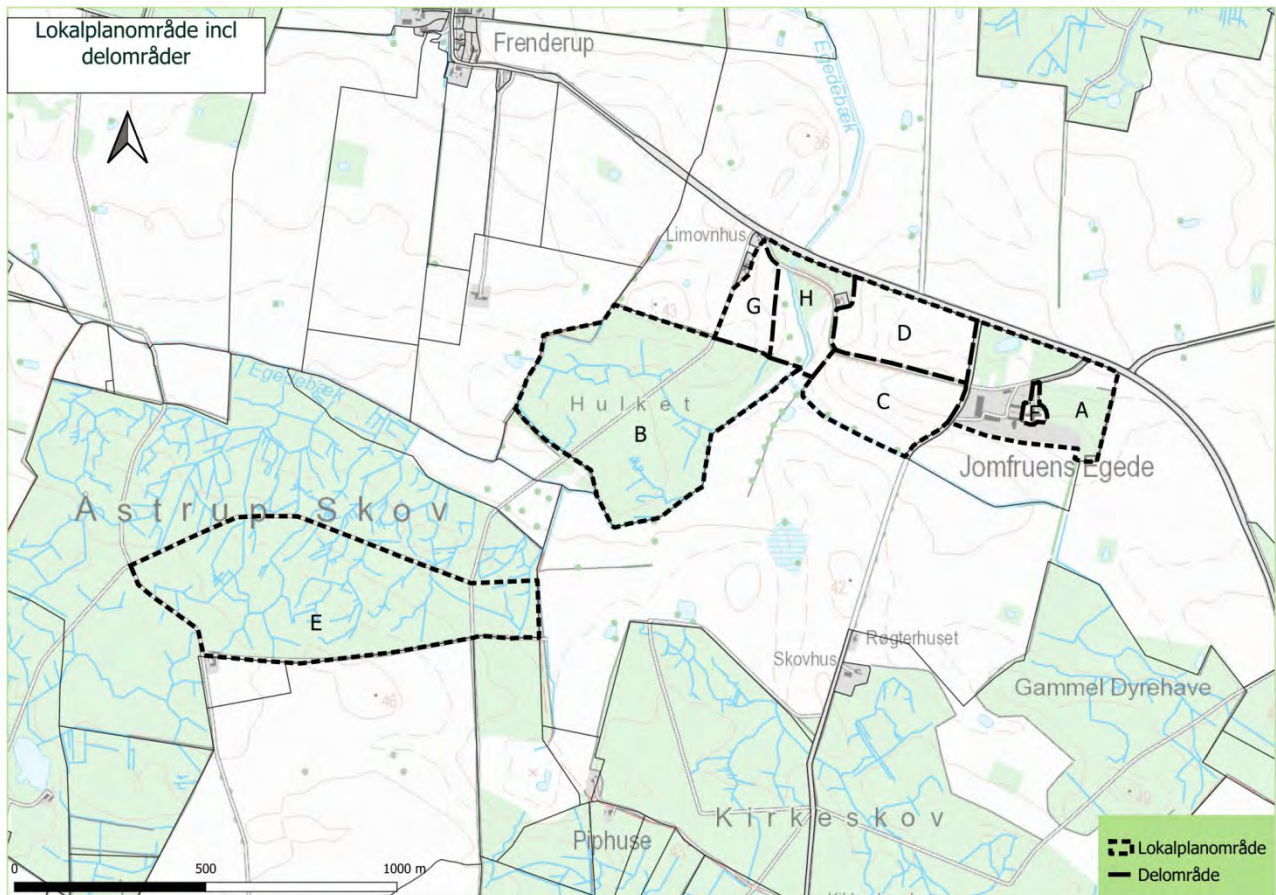
Note **

Midlertidige overdækninger kan kræve byggetilladelse.

3.3 Lokalplanområdet vil desuden anvendes til land- og skovbrugsdriften

3.4 Den mere specifikke anvendelse fremgår under punktet for det enkelte delområde:

- Delområde A: § 5 og kortbilag 2
- Delområde B: § 6 og kortbilag 3
- Delområde C: § 7 og kortbilag 4
- Delområde D: § 8 og kortbilag 4
- Delområde E: § 9 og kortbilag 5
- Delområde F: § 10 og kortbilag 2
- Delområde G: § 11 og kortbilag 4
- Delområde H: § 14 og kortbilag 4



§4 Belysning

- 4.1 Der må opsættes orienteringsbelysning på interne stier og adgangsveje i delområde A.
- 4.2 Bygninger i delområde A må belyses efter behov.
- 4.3 Der må opsættes orienteringsbelysning ved indgangen til Manøvrebanen i delområde D.
- 4.4 Der må opsættes orienteringsbelysning ved indgangsdøren til samlingshytten i delområde E.
- 4.5 Der må ud over belysning nævnt i §§ 55-5.6 ikke etableres anden belysning i delområderne B, C, D, E, F, G og H.

DELOMRÅDER

§ 5-12 gælder for de enkelte delområder.

§ 5 Delområde A: Jomfruens Egede

Delområde A omfatter bygningssættet på Jomfruens Egede, dvs. området øst for Kirkeskovvej. Et samlet areal på ca. 10 ha på den nordøstlige del af matrikel 1a, Jomfruens Egede Hgd, Ø. Egede. Området er vist på illustrationsplan nedenfor.



Illustrationsplan delområde A

§ 5.1 Anvendelse for delområde A

Den overordnede anvendelsesbestemmelse for hele lokalplanområdet ses i § 3 på side 62

- 5.1.1 Delområde A udlægges til hotel, konference og restauration, uddannelse, udstilling og showroom, glamping, parkering, haveanlæg og bygninger til landbrugsformål. Som i princippet vist på kortbilag 2.
- 5.1.2 Bebyggelse skal placeres indenfor de udlagte byggefelter A1 og A2 samt område A3 til glamping, som vist på kortbilag 2.

§ 5.2 Vej, sti og parkeringsforhold

- 5.2.1 Der udlægges to områder til parkering P1 og P2 på hhv. 1600 m² og 4800 m² som i princippet vist på kortbilag 2.

§ 5.3 Tekniske anlæg

- 5.3.1 Rør og ledninger til el, antenner og lign. skal fremføres under terræn.

§ 5.4 Bebyggelsens ydre fremtræden, omfang og placering

Byggefelt A1 Smedjen

- 5.4.1 Der kan i byggefelt A1 opføres en bygning til hotel- og konferencevirksomhed på maksimalt 600 m² i grundplan og med et bruttoetageareal på 1200 m² plus kælder, som i princippet vist nedenfor.



Byggefelt A1

- 5.4.2 Bygningen skal fremtræde med hvid pudset mur. Der må være trempelkonstruktion op til 1,25 m
- 5.4.3 Taget skal være symmetrisk sadeltag, med en taghældning op til 45°, tagmaterialet skal være mat mørkt, som zink, stål, tagpap, eternit eller lign.
- 5.4.4 Udover almindelige vinduer må der være større glaspartier i facader og gavl mod nord, syd og vest. Glaspartier skal kunne blændes af med udvendige skodder, lameller eller lignende.
- 5.4.5 Langs den sydlige facade, kan der opføres en træterrasse i hele bygningens længde i niveau med stueplan.
- 5.4.6 Bygningen må opføres med en maksimal højde på 9 m.

Byggefelt A2 Uddannelsesbygning

- 5.4.7 Der kan i byggefelt A2 opføres en bygning til uddannelse, udstilling og overnatning på op til 1200 m² i grundplan og med et bruttoetageareal op til 2400 m², som i princippet vist nedenfor.



Byggefelt A2

- 5.4.8 Bygningen må opføres med en maksimal højde på 12,5 m.
- 5.4.9 Bygningen skal beklædes med træ. Tagmaterialet skal være mat mørkt som zink, ståltag, tagpap, eternit eller lign.
- 5.4.10 Der må etableres ovenlys i tagfladen, som f.eks. rytterlys.
- 5.4.11 Udover almindelige vinduer må der være større glaspartier i facader og gavl mod nord, syd og vest. Glaspartier skal kunne blændes af med udvendige skodder, lameller eller lignende.

Område A3 Glamping

- 5.4.12 Det kan indenfor område A3, herregårdshaven på Jomfruens Egede, etableres op til 9 glampingtelte i form af midlertidige konstruktioner. Glampingenhederne skal fremstå som telte og må ikke etableres med fast tag eller vægge. Der kan etableres en træterrasse eller anden fast bund under teltene. Glampingenhederne inkl. træterrasserne skal fjernes helt om vinteren, uden for sæsonen.



Byggefelt A3

- 5.4.13 Det enkelte glampingtelt må maksimalt have en størrelse på 25 m².
- 5.4.14 Bade- og toiletfaciliteter skal i glampingperioden etableres i midlertidige vogne placeret i tilknytning til teltene indenfor område A3.

§ 5.5 Fredede bygninger og anlæg

- 5.5.1 Hovedbygningen (BBR bygning 1) er på 516 m² i grundplan og et samlet areal på 1082 m².
- 5.5.2 Magasinbygningen (BBR bygning 2) på 329 m² i grundplan.
- 5.5.3 Kirkegårdsmuren mellem hovedbygning og magasinbygning.
- 5.5.4 Herregårdshaven nord, øst og syd for øster Egede kirke er omfattet af en fredning. Etablering af glamping i området kræver fredningsnævnets tilladelse.
- 5.5.5 Fredede bygninger og anlæg må ikke ændres, ombygges eller nedrives uden fredningsnævnets tilladelse.

§ 5.6 Forudsætninger for ibrugtagen

- 5.6.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- Der er sket tilslutning til Faxe Forsyning A/S spildevandssystem.
 - Der er sket tilslutning til elforsyning.
 - Der er anlagt parkering som anført under lokalplanens § 7.2.1.

Bemærk at fællesbestemmelser §§ 1-4 og § 13 også er gældende for delområde A.

§ 6 Delområde B Aktivitetsskov i Hulket skov

Delområde B omfatter Hulket skov, matrikel 1o Jomfruens Egede Hgd, Ø. Egede. Et samlet areal på knap 23 ha. Området er vist på illustrationsplan nedenfor.



Illustrationsplan, Delområde B

§ 6.1 Anvendelse for delområde B

Den overordnede anvendelsesbestemmelse for hele lokalplanområdet ses i § 3 på side 62.

- 6.1.1 Delområde B udlægges til skov med terrænbane, shelters og, bålhytte, som i princippet vist på kortbilag 3.
- 6.1.2 Der udlægges et byggefelt B1 til opførelse af bålhytte og shelters, som i princippet vist på kortbilag 3.

§ 6.2 Vej, sti og parkeringsforhold

- 6.2.1 Eksisterende og nye skovspor og stier må anvendes til terrænbane med en bredde på maks. 3 m.
- 6.2.2 Der må ikke anlægges stier, kørespor eller andre konstruktioner eller køres offroad i områder beskyttet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven og § 28 i skovloven. Se på kortbilag 3.

§ 6.3 Tekniske anlæg

- 6.3.1 Der etableres fast elforsyning til Hulket skov. Ledninger, kabler og rør skal fremføres under terræn.

§ 6.4 Bebyggelsens ydre fremtræden, omfang og placering

Byggefelt B1 Bålhytte og shelters

- 6.4.1 Bålhytte må opføres med et areal på maksimalt 100 m².
- 6.4.2 Bålhytten må maksimalt have en højde på 5 meter.
- 6.4.3 Bålhytten skal opføres som en trækonstruktion med åbne sider. Der må opsættes vindafskærmning på maks. 75% af siderne efter behov. Tagmaterialet skal være mat mørkt som fx tagpap. Eller med beplantning som fx arter af sedum.
- 6.4.4 Der må maksimalt etableres 5 shelters, hver med et maksimalt areal på 20 m².
- 6.4.5 Shelters må have en maksimal højde på 3,5 meter, og skal opføres i træ. Tagmateriale skal være mat mørkt, som fx tagpap. Eller med beplantning som fx arter af sedum.

Bemærk at fællesbestemmelser §§ 1-4 og § 13 også er gældende for delområde B.

§ 7 Delområde C Demomark på Iskældermarken

Delområde omfatter godt 6 ha af matrikel 1ak Jomfruens Egede Hgd, Ø. Egede. Området er vist på illustrationsplan nedenfor.



Illustrationsplan Delområde C

§ 7.1 Anvendelse for delområde C

Den overordnede anvendelsesbestemmelse for hele lokalplanområdet ses i §3 på side 62.

- 7.1.1 Delområde C udlægges til demomark, med mulighed for demonstration af landbrugsmaskiner. Der udlægges areal til et kørespor omkring marken. Som i princippet vist på kortbilag 4. Området kan desuden anvendes til landbrugsdrift.
- 7.1.2 Langs med Egedebækkens tilløb skal en bræmme på 2 meter friholdes for anlæg mv.

§ 7.2 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.2.1 Køresporet omkring demomarken udlægges i en bredde på maksimalt 3 m og skal have kørefast belægning i form af asfalt eller grus. Der må ikke anvendes knust asfalt.
- 7.2.2 Der kan langs køresporet etableres op til 10 opholdsflader på maks. 60 m² hver. Disse pladser skal have en kørefast belægning i form af asfalt eller grus. Der må ikke anvendes knust asfalt som belægning.

7.2.3 Parkering skal ske på parkeringspladserne P1 og P2 omkring bygningerne på Jomfruens Egede i delområde A eller i delområde G, som i princippet vist på kortbilag 2 og 4.

Bemærk at fællesbestemmelser §§ 1-4 og § 13 også er gældende for delområde C.

§ 8 Delområde D Manøvrebane på Lademarken

Delområde D omfatter 6 ha af matrikel 1ak Jomfruens Egede Hgd, Ø. Egede. Området er vist på illustrationsplan nedenfor.



Illustrationsplan Delområde D

§ 8.1 Anvendelse for delområde D

Den overordnede anvendelsesbestemmelse for hele lokalplanområdet ses i §3 på side 62.

- 8.1.1 Området udlægges til manøvrebane i form af en testkørselsbane med asfaltspor og udfordringsbane/forhindringsbane for alle typer køretøjer. Som i princippet vist på kortbilag 4.
- 8.1.2 Der udlægges areal til en helikopterlandingsplads i tilknytning til køresporet. Som i princippet vist på kortbilag 4.
- 8.1.3 Der udlægges areal til to vandreservoir til opsamling af overfladevand, som i princippet vist på kortbilag 4.
- 8.1.4 Delområde D kan endvidere anvendes til arrangementer, som kræver et større åbent område, som er delvist befæstet.

§ 8.2 Vej, sti og parkeringsforhold

Manøvrebane

- 8.2.1 Der må anlægges en kørebane med asfalt diagonalt på marken i retning sydøst / nordvest, som i princippet vist på kortbilag 4.
- 8.2.2 Kørebane skal anlægges i niveauplan 37.5 +/- 1.0m
- 8.2.3 Kørebane må etableres i en bredde af maksimalt 12 m.
- 8.2.4 Kørebane skal have fast belægning i form af asfalt og/eller særlig belægning til glatbanekørsel
- 8.2.5 Der må etableres op til to returspor fra kørebane. Disse skal gå henholdsvis nord eller syd om kørebane, som i princippet vist på kortbilag 4.
- 8.2.6 Returspor skal udlægges i en bredde på maks. 4 m, og have fast belægning i form af asfalt. Returspor skal så vidt muligt følge terrænets naturlige kurver.
- 8.2.7 Manøvrebane skal omkranses af et autoværn. Højden på autoværnet må maks være 80 cm.
- 8.2.8 Der skal ved indgangen til manøvrebane etableres en port. Lågen må have en højde på op til 1,5 m.
- 8.2.9 Vand fra glatførebane og den diagonale kørebane skal opsamles og ledes i et lukket kredsløb til et reservoir i form af to mindre søer. Som i princippet vist på kortbilag 4.3. Søerne skal etableres med impermeabel bund og vandet skal anvendes til overrisling af glatførebane. Som i princippet vist på kortbilag 4.

Helikopterlandingsplads

- 8.2.10 Der må etableres en plads til helikopterlandingsplads i tilknytning til kørebane, som i princippet vist på kortbilag 4.
- 8.2.11 Landingspladsen må etableres med en platform i niveau med terræn på maksimalt 15 x 15 m.
- 8.2.12 Landingspladsen skal have en fast belægning i henhold til luftfartsmyndighedernes anbefalinger.
- 8.2.13 Der kan etableres landingslyd i belægningen, der må anvendes ved start og landing
- 8.2.14 Evt. midlertidig parkering af helikopter skal ske på kørebane.

Forhindringsbane/ Udfordringsbane

- 8.2.15 Udfordringsbane skal etableres med materialer som natursten, træbelægning, græs. Der må dog anvendes beton til opbygning af forhindringsbane og køreflade.

- 8.2.16 Der må etableres en bakke på udfordringsbanen, bakken må maksimalt have en højde på 10 m over naturligt terræn. Og skal placeres som i princippet vist på kortbilag 4.
- 8.2.17 Parkering skal ske på parkeringspladserne P1 og P2 omkring bygningerne på Jomfruens Egede i delområde A eller i delområde G, som i princippet vist på kortbilag 2 og 4.

§ 8.3 Tekniske anlæg

- 8.3.1 Der etableres fast elforsyning til manøvrebanelen. Rør, kabler og ledninger skal fremføres under terræn.

§ 8.4 Forudsætninger for ibrugtagningen

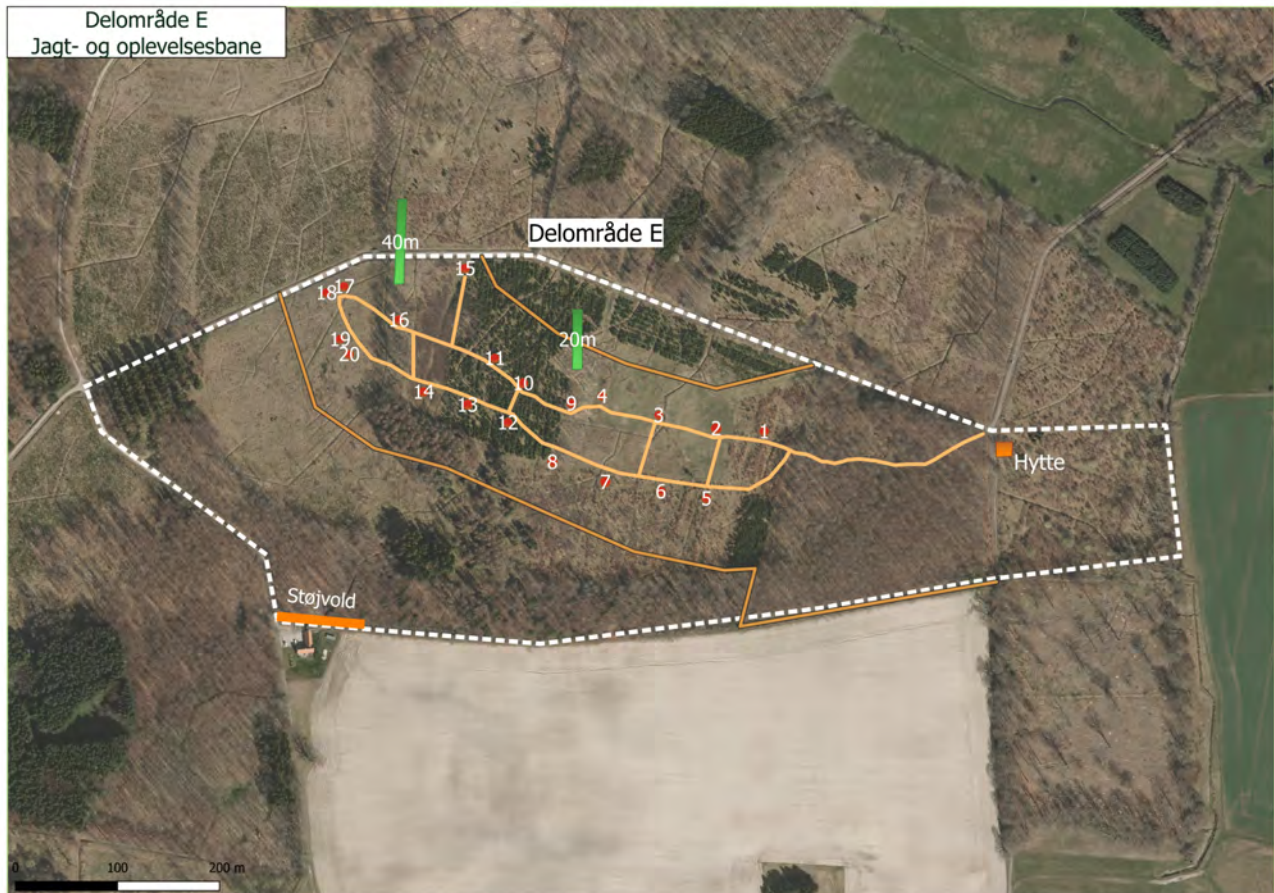
Manøvrebanelen må ikke tages i brug før:

- der er etableret autoværn jf. § 18.2.7
- vandreservoir jf. § 8.2.9 er etableret
- landbrugspligten er ophævet.

Bemærk at fællesbestemmelser §§ 1-4 og § 13 også er gældende for delområde D.

§ 9 Delområde E Jagt- og oplevelsesbane i Åstrup skov

Delområde omfatter den nordlige del af Åstrup skov, del af matr. nr. 16a Åstrup By, Kongsted. Et samlet areal på 26 ha. Området er vist på illustrationsplan nedenfor



Illustrationsplan Delområde E

§ 9.1 Anvendelse for delområde E

Den overordnede anvendelsesbestemmelse for hele lokalplanområdet ses i §3 på side 62.

- 9.1.1 Delområde E må anvendes til jagt- og oplevelsesbane med lerdueskydning samt samlingshytte, forbindelsesstier og servicespor. Som i princippet vist på kortbilag 5.
- 9.1.2 Der må maksimalt opsættes 20 skydestande på jagtbanen. Med en placering som vist på kortbilag 5.
- 9.1.3 Der må til lerduekastemaskinerne opsættes op til 30 kastestationer. Kastestationer skal placeres indefor området, som vist på kortbilag 5.
- 9.1.4 Der udlægges byggefelt E1 til samlingshytte, som i princippet vist på kortbilag 5.
- 9.1.5 Der skal opføres en støjvold nord for Åstrup skov 2 (matrikel 7 b Åstrup By, Kongsted) inden for skovgrænsen, som i princippet vist på kortbilag 5.

§ 9.2 Vej, sti og parkeringsforhold

- 9.2.1 Forbindelsesstier må anlægges med en bredde på maksimalt 3 m og skal etableres med en permeabel belægning af grus. Der må ikke anvendes knust asfalt som belægning.
- 9.2.2 Servicespor må anlægges i en bredde på maksimalt 3 m og skal etableres med en kørefast belægning som grus. Der må ikke anvendes knust asfalt som belægning.
- 9.2.3 Parkering kan ske på etablerede aflægningspladser i skoven eller på delområde G, som i princippet vist på kortbilag 4.

§ 9.3 Tekniske anlæg

- 9.3.1 Der kan etableres fast el- og vandforsyning til samlingshytten. Rør, kabler og ledninger skal fremføres under terræn.
- 9.3.2 Afledning af spildevand sker til lukket samletank.

§ 9.4 Bebyggelse og anlægs ydre fremtræden, omfang og placering

Jagt- og oplevelsesbane

- 9.4.1 Skydestandene skal etableres i terræn, som en plads på 1-2 m² med stabilgrus og et træstativ til at sikre skyderetningen.
- 9.4.2 Kastestationerne skal opføres i træ, bortset fra de to højeste der skal opføres som gittermaster.
- 9.4.3 Gittermasterne må være op til hhv 20 og 40 m i højden og skal placeres som vist på kortbilag 5.
- 9.4.4 De øvrige kastestationer i træ må være maks 8 m i højden, dog må 4 stk være op til 12 m.
- 9.4.5 Der må etableres solceller på taget af kastestationerne.

Samlingshytte

- 9.4.6 Der må i byggefelt E1 opføres en samlingshytte på maksimalt 200 m², som i princippet vist på kortbilag 5.
- 9.4.7 Samlingshytten skal have ydervægge af træ i naturlig farve eller malet i sorte, brune eller grønne nuancer.
- 9.4.8 Samlingshytten skal opføres med symmetrisk sadeltag og skal have en tagbelægning af tagpap eller med beplantning med fx arter af sedum.
- 9.4.9 Samlingshytten må maksimalt opføres med en højde på 6 m.

Støjtold

- 9.4.10 Der må etableres en maksimalt 100 m lang støjtold på 4 m i højden og en voldkrone på 2 m. Hældningen på volden skal være max 45°, hvilket giver en bredde på op til 12 m. Støjtolden

skal etableres inden for skovgærdet på et gammelt traktorspor. Eksisterende skovgærde/beskyttet stendige må ikke påvirkes. Som i princippet vist på kortbilag 5.

9.4.11 Størvolden skal beplantes med urter og græsser.

§ 9.5 Forudsætninger for ibrugtagningen

Samlingshytten må ikke tages i brug før:

- Der er sket tilslutning til elforsyning.
- Der er sket tilslutning til vandværk.
- Der er ansøgt og godkendt afløbsprojekt.

Jagtbanen må ikke tages i brug før:

- Der er etableret de størvolde, der er nødvendige for støjreduktion fra de enkelte skydestande.

Bemærk at fællesbestemmelser §§ 1-4 og § 13 også er gældende for delområde E.

§ 10 Delområde F Øster Egede Kirke

Delområde omfatter matriklerne 1 ae og Jomfruens Egede Hgd, Ø. Egede. Et areal på hhv. 4189 m². Området er vist på illustrationsplan nedenfor.



Delområde F

§ 10.1 Anvendelse for delområde F

Den overordnede anvendelsesbestemmelse for hele lokalplanområdet ses i § 3 på side 62.

Delområde F udlægges til offentlige formål i form af folkekirke, som vist på kortbilag 2.

§ 10.2 Vej, sti og parkeringsforhold

10.2.1 Eksisterende vej og stiforhold skal opretholdes.

§ 10.3 Fredede bygninger

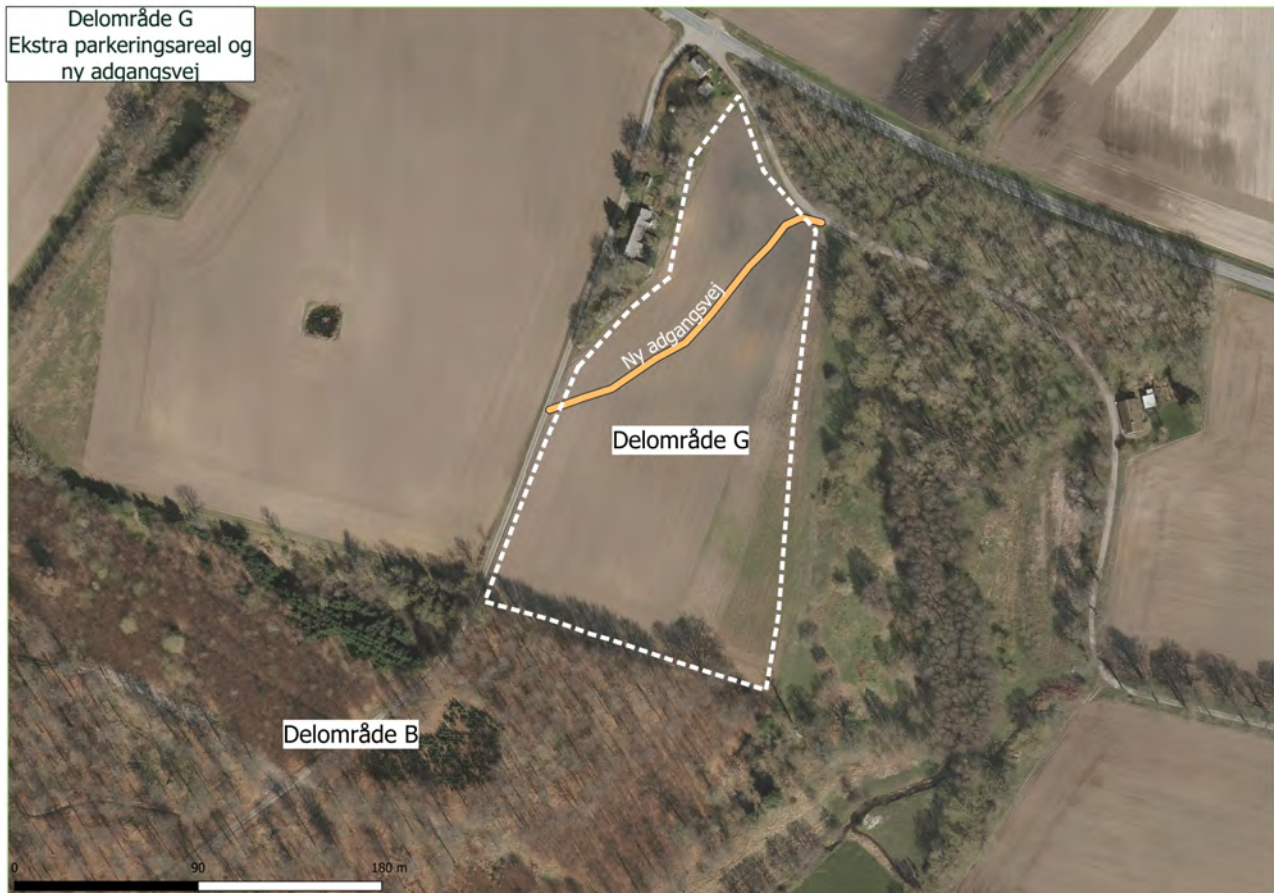
10.3.1 Øster Egede kirke og kirkemuren ind mod Jomfruens Egede er fredet.

10.3.2 Stendiger omkring kirkegården er fredede og skal bevares.

Bemærk at fællesbestemmelser §§ 1-4 og § 13 også er gældende for delområde F.

§ 11 Delområde G Ekstra parkering samt ny adgangsvej

Delområde omfatter del af matrikel 1ak Jomfruens Egede Hgd, Ø. Egede. Et samlet areal på knap 2 ha. Området er vist på illustrationsplan nedenfor.



Illustrationsplan Delområde G

§ 11.1 Anvendelse for delområde G

Den overordnede anvendelsesbestemmelse for hele lokalplanområdet ses i § 3 på side 62.

- 11.1.1 Delområde G må foruden den eksisterende anvendelse til jordbrugsformål også anvendes til lejlighedsvis parkering for hele lokalplanområdet. Der udlægges areal til en ny forbindelsesvej. Som i princippet vist på kortbilag 4.

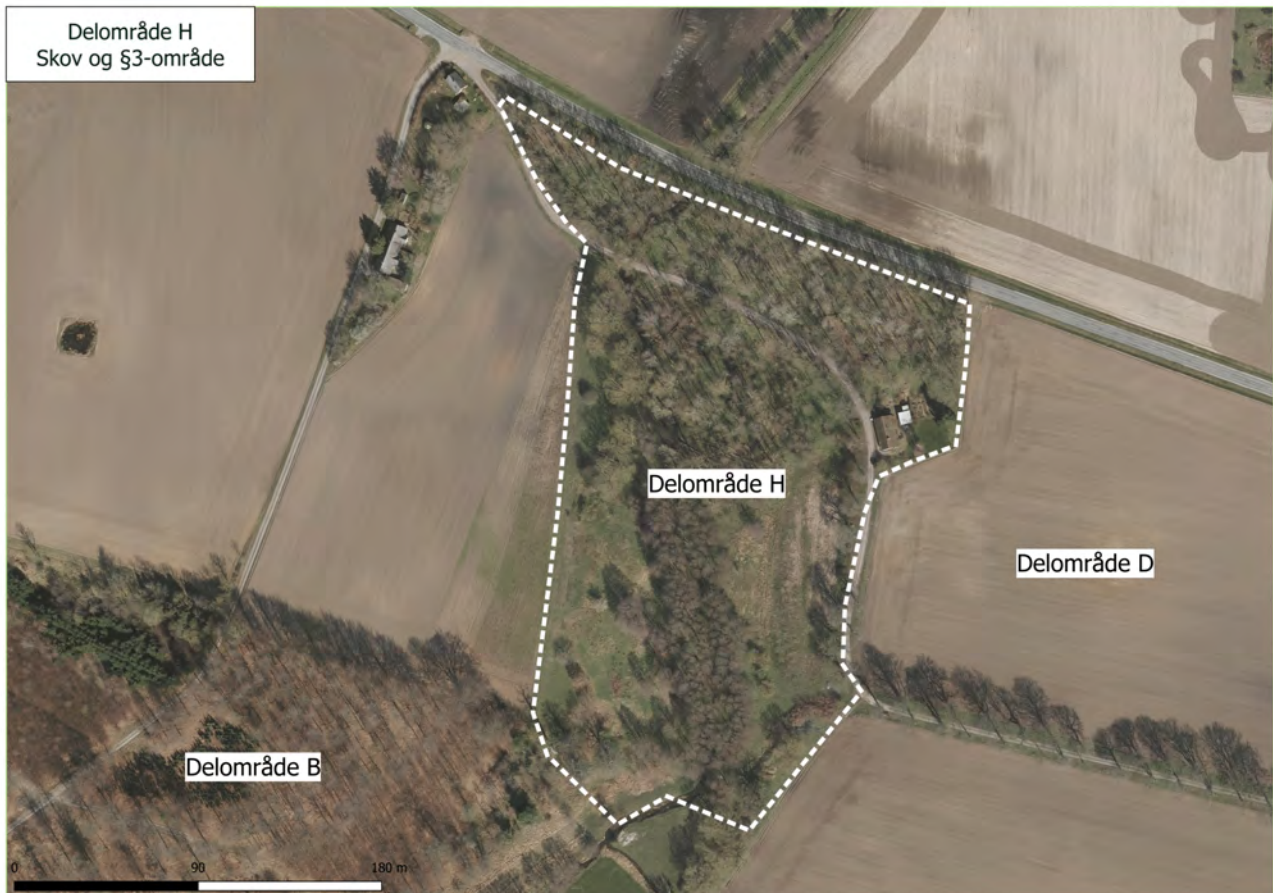
§ 11.2 Vej, sti og parkeringsforhold

- 11.2.1 Der må påkøres grus, flis og andre materialer ved behov. Tilkørsel af materialer må ikke påvirke det overordnede udtryk samt en evt. fremtidig anvendelse som landbrugsjord og området må ikke befæstes med permanent fast belægning.
- 11.2.2 Der må etableres en ny forbindelsesvej fra Jomfruens Egede til Hulket skov. Vejen skal etableres som et grusspor bygget op med drænlag, bærelag og toplag og må maksimalt have en bredde af 4 m. Der må ikke anvendes knust asfalt som belægning.

Bemærk at fællesbestemmelser §§ 1-4 og § 13 også er gældende i delområde G.

§ 12 Delområde H Skov

Delområde omfatter del af matrikel 1ak Jomfruens Egede Hgd, Ø. Egede. Et samlet areal på ca. 5 ha. Området er vist på illustration nedenfor.



Delområde H

§ 12.1 Anvendelse for delområde H

Den overordnede anvendelsesbestemmelse for hele lokalplanområdet ses i §3 på side 62.

12.1.1 Delområde H udlægges til skov og naturområde med eksisterende vej og bolig.

Bemærk at fællesbestemmelser §§ 1-4 og § 13 også er gældende i delområde H.

§13 Midlertidige retsvirkninger

13.1 Når der er sket offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må det ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre afvigelser fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter aftale med statslige eller regionale myndigheder, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis pågældende myndigheds samtykke.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Faxe Byråd forslag til lokalplan nr. 1200-41 til offentlig høring.

Faxe Byråd d. 27.05.2021



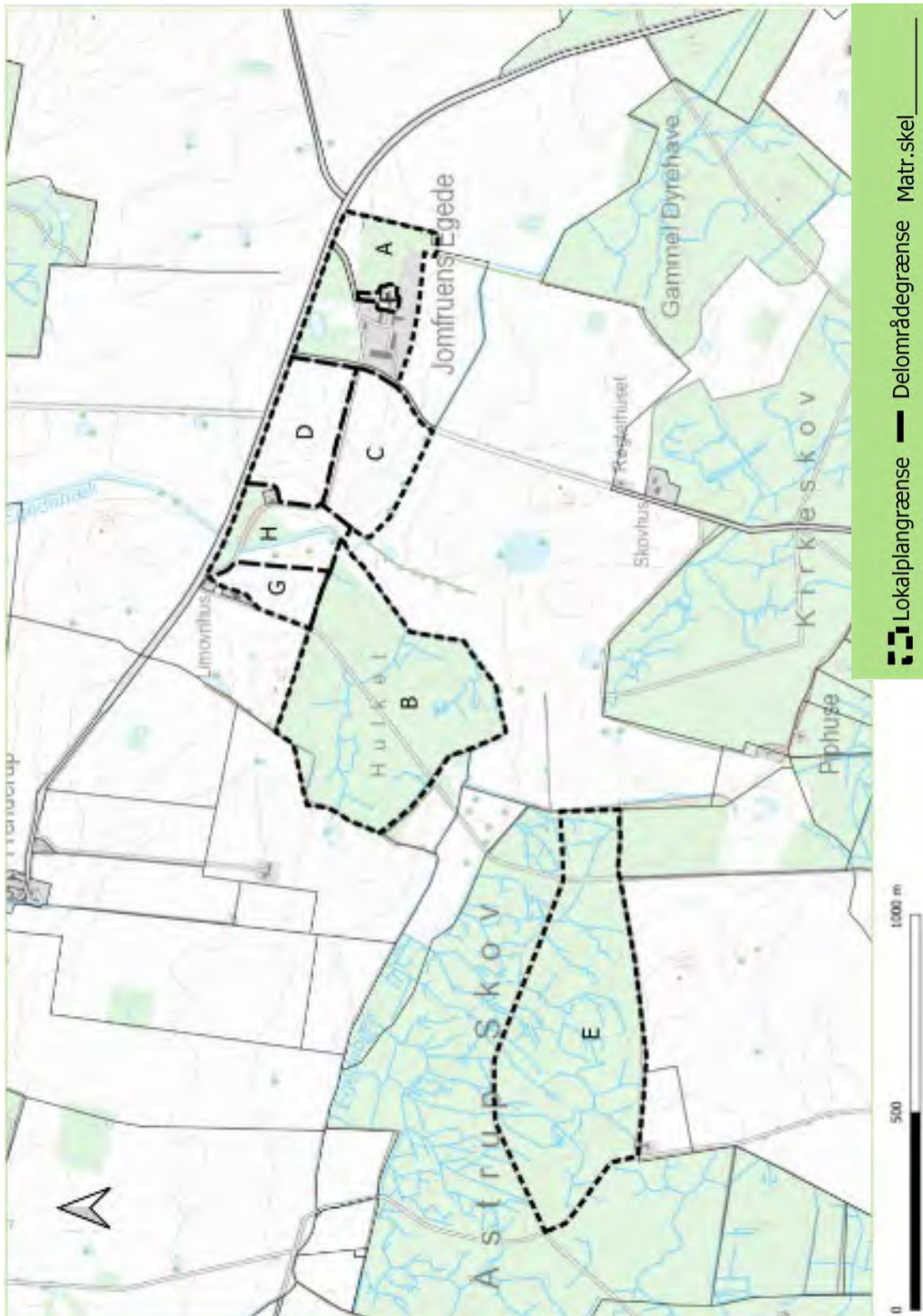
Ole Vive
Borgmester



Thomas Knudsen
Direktør

Kortbilag

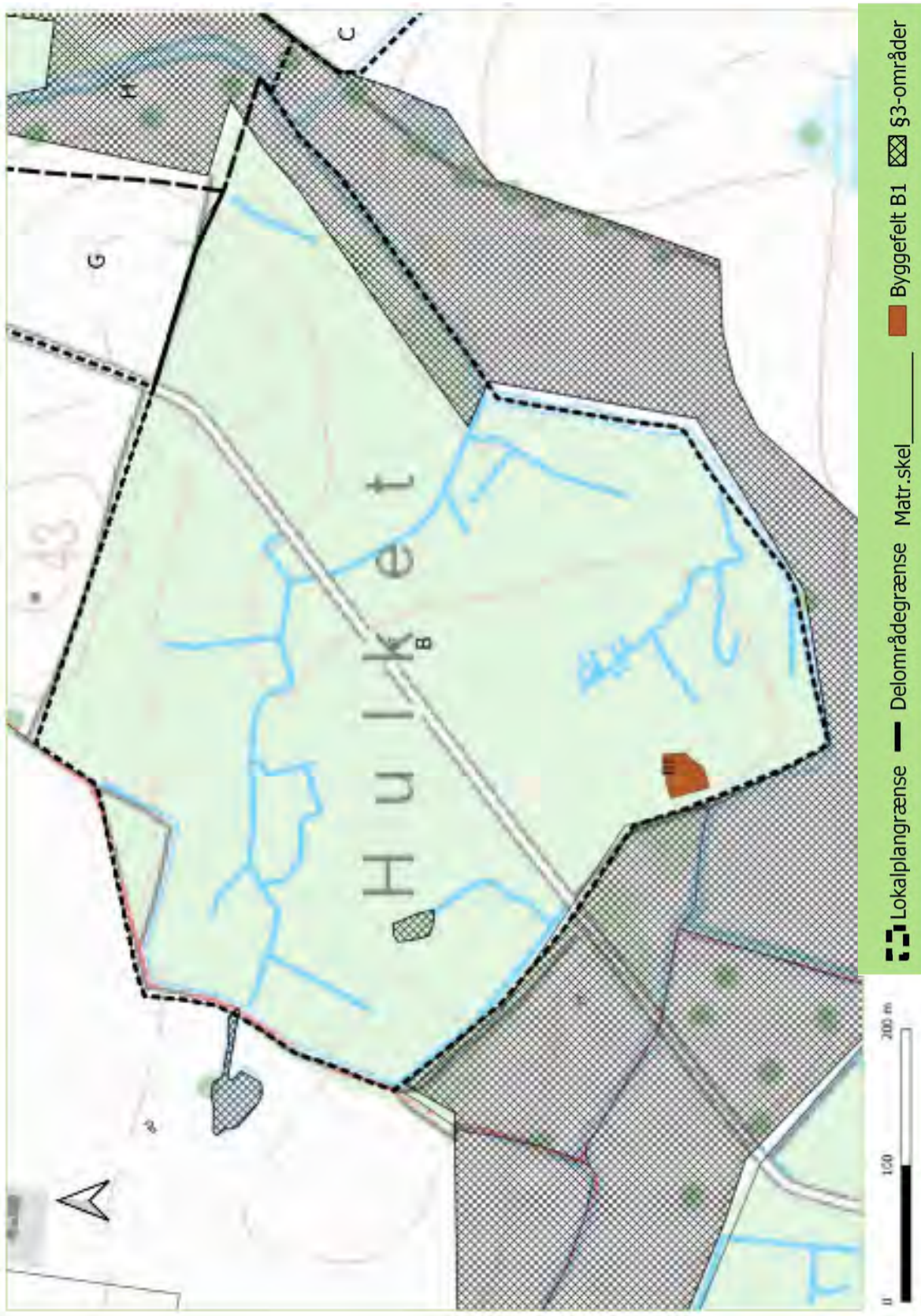
Kortbilag 1 Område og matrikelkort



Kortbilag 2 Anvendelse af delområde A og F



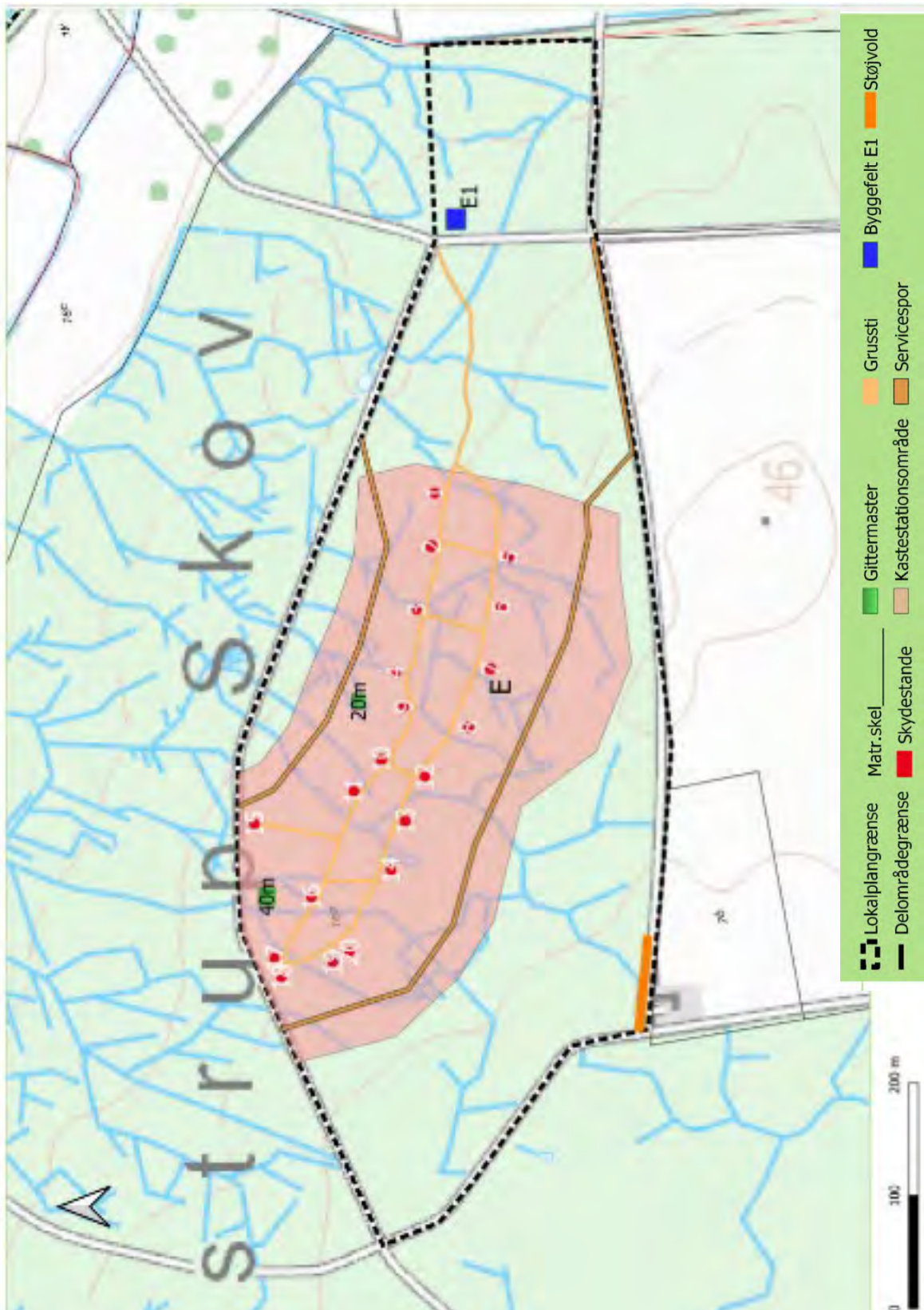
Kortbilag 3 Anvendelse i delområde B



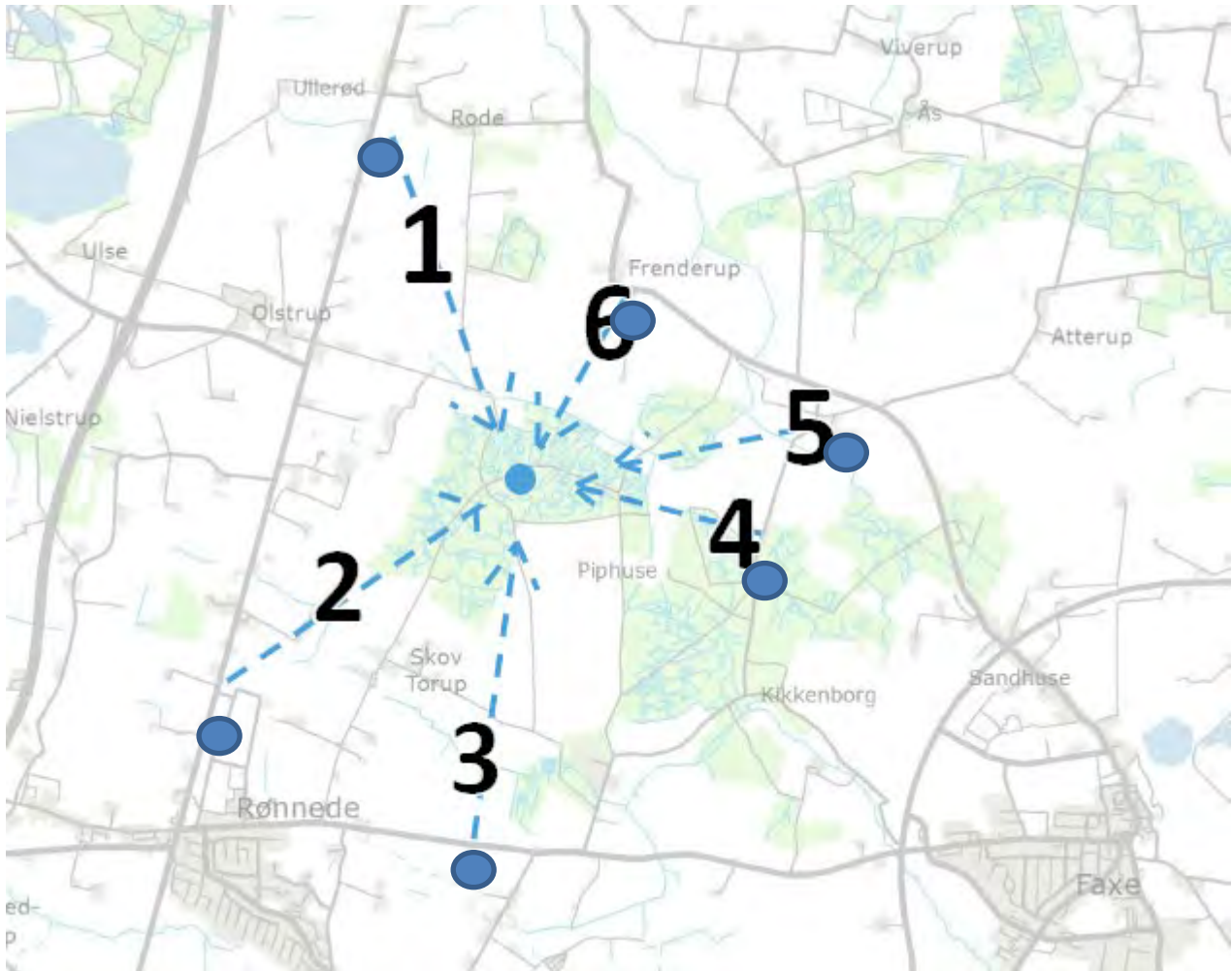
Kortbilag 4 Anvendelse af delområderne C, D, G og H



Kortbilag 5 Anvendelse af delområde E



Kortbilag 6 Visualiseringer af 40 m mast. Delområde E



Visualiseringspunkter for jagt- og oplevelsesbanen i Åstrup skov



Visualisering af 40 m gittermast set fra Vordingborgvej (punkt 1). Afstand ca. 2,5 km.



Visualisering af 40 m gittermast set fra Vordingborgvej (punkt 2). Afstand ca. 2,5 km.



Visualisering af 40 m gittermast set fra Faxevej (punkt 3). Afstand ca. 2 km.



Visualisering af 40 m gittermast set fra Kirkeskovvej (punkt 4). Afstand ca. 1-1,5 km.



Visualisering af 40 m gittermast set fra Jomfruens Egede (punkt 5). Afstand ca. 1-1,5 km.



Visualisering af 40 m gittermast set fra Frenderupvej (punkt 6). Afstand ca.1-1,3 km.

