



Camp Adventure Aps
Ragnagade 17
2100 København Ø

Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56 20 37 53
Mail: snrfo@faxekommune.dk

Dato 16-05-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29706-18

Landzonetilladelse til 6 overnatningstelte på platforme

Ejendommen: Matr.nr. 12a V.Egede By, V.Egede
Beliggende: Denderupvej 9A, 4683 Rønnede

Du har den 17. april 2018 søgt om tilladelse til at opføre 6 platforme og opføre 6 telte til overnatning på disse.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opsætning af 6 overnatningstelte på platforme som vist på kort 1.

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

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 16. maj 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 13. juni 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Teltene nedtages senest et år efter, at de ikke længere er i brug.
- Teltene må kun opføres i afdæmpede jordfarver fra jordfarveskalaen samt hvid, grå og sort.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden til platformene. Byggetilladelse skal søges via www.bygogmiljoe.dk. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Forhold til anden lovgivning

Jordforureningsloven – Så længe platformene etableres i samme stil som boardwalken og der ikke er nogen jordkontakt for gæsterne eller væsentligt jordarbejde i anlægsperioden, kræver projektet ikke nogen tilladelse efter jordforureningsloven. Overskudsjord fra projektet skal



anmeldes til kommunen og bortskaffes til en godkendt jordmodtager, og må ikke uden tilladelse genanvendes.

Naturbeskyttelsesloven – Platformene til teltene opføres ud over en skrænt ned mod et område, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det beskyttede naturområde omfatter både det åbne vandspejl og vegetationen omkring dette i form af blandt andet tagrør og dunhammer. Platformene til overnatning kan således etableres ud over skrænten, men må ikke bygges ud i det beskyttede område.

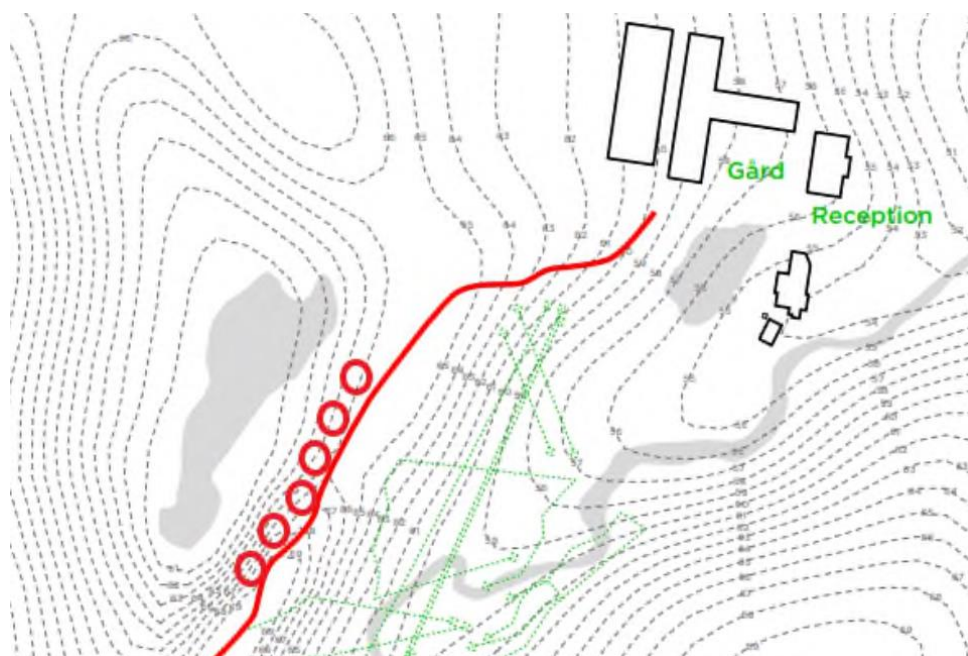
Der er sideløbende med dette projekt søgt om at oprense mosen til en sø. Dette sagsbehandles selvstændigt efter naturbeskyttelsesloven, og behandles derfor ikke nærmere i denne tilladelse.

Udlejningstilladelse – Erhvervsstyrelsen har udtalt, at teltene ikke kræver en udlejningstilladelse så længe teltene ikke udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, samt at teltene ligger i tilknytning til både en form for reception og selvstændige lokaler med mulighed for servering af mad. Yderligere spørgsmål kan rettes til Erhvervsstyrelsen.

Redegørelse for sagen

På ejendommen drives virksomheden Camp Adventure, som blandt andet omfatter klatrebaner i skoven, en indendørs klatrehal og et udsigtstårn på 45 meter, som giver udsigt over trækroneerne.

Camp Adventure har et ønske om at drive en mindre hotelvirksomhed i tilknytning til området. I den forbindelse er der tidligere givet tilladelse til opførelse af hotelværelser i form af containersuiter. Der er mulighed for reception og bespisning i områdets eksisterende hovedbygning på Brødebækgård. Denne tilladelse omhandler seks telte på hver sin platform, som skal fungere som hytter i tilknytning til den øvrige hotelvirksomhed. Telte og platforme vil blive placeret som vist på kort 1.



Kort 1 – kortet viser med røde cirkler den ansøgte placering af de seks platforme med telte på. Den røde streg viser den boardwalk, som forløber fra Camp Adventures hovedbygninger og til udsigtstårnet i skoven. Det ses, at platformene placeres ud over en skrænt ned mod et moseområde.



Teltene vil være større stoffelte med en ramme primært i oventørret douglasgran og ellers suppleret med stålstrukturer. Hvert telt vil stå på en træbeklædt platform. Stoffeltene vil være i jord-og naturfarver. Platformene vil være forbundet med boardwalken, som forløber mellem ejendommens hovedbygninger og udsigtstårnet i skoven. Besøgende vil således ikke betræde jorden på noget tidspunkt. Størrelsen på de cirkulære telte vil være fra 10-15 m². Platformene vil være rektangulære med plads til at kunne gå rundt om teltet og opholde sig yderst på dem. Omkring platformene opsættes et rækværk på 1,2 meter i højden. Der vil være belysning indendørs i teltene og udendørs orienteringsbelysning i aften- og nattetimerne.

Ejendommen, hvorpå teltene opstilles, er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på cirka 57 ha. Selve Camp Adventure strækker sig over flere forskellige ejendomme, og oplevelsesparkens afgrænsning kan ses i den gældende lokalplan 1200-37.

Den del af området, hvor teltplatformene opføres, er i Faxe Kommuneplan 2013 udpeget som friluftsområde, regionalt geologisk interesseområde, særligt bevaringsværdigt landskab og en del af det større sammenhængende landskab "Højlandet". Området dækkes i øvrigt af skovbyggelinje og er kortlagt som jordforurennet. I bunden af den skrænt, som platformene ønskes opført ud over, ligger et moseområde, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse placeres teltene på kanten af område 4 – "Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab", delområde M2. For området gælder blandt andet, at herregårdspræget er tydeligt, ikke mindst i kraft af de markante skovbryn samt farver og udkæringer, der kan genfindes ved flere bygninger og gårde i området. I øvrigt understreges det, at nye elementer bør indpasses i terrænet og eventuelt afskærmes med beplantning.

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde Å-R6 og lokalplan 1200-37. Rammeområdet udlægger området til større fritidsanlæg, herunder oplevelsesområde med klatrebaner, overnatning, udsigtstårn, besøgs gård og dyrepark mv. I lokalplanen opsættes teltene inden i delområde C1. Anvendelsen for dette delområde er fastsat til gangbro/boardwalk, besøgs gård, overnatning og dyrepark med tilhørende ubebyggede arealer til afgræsning.

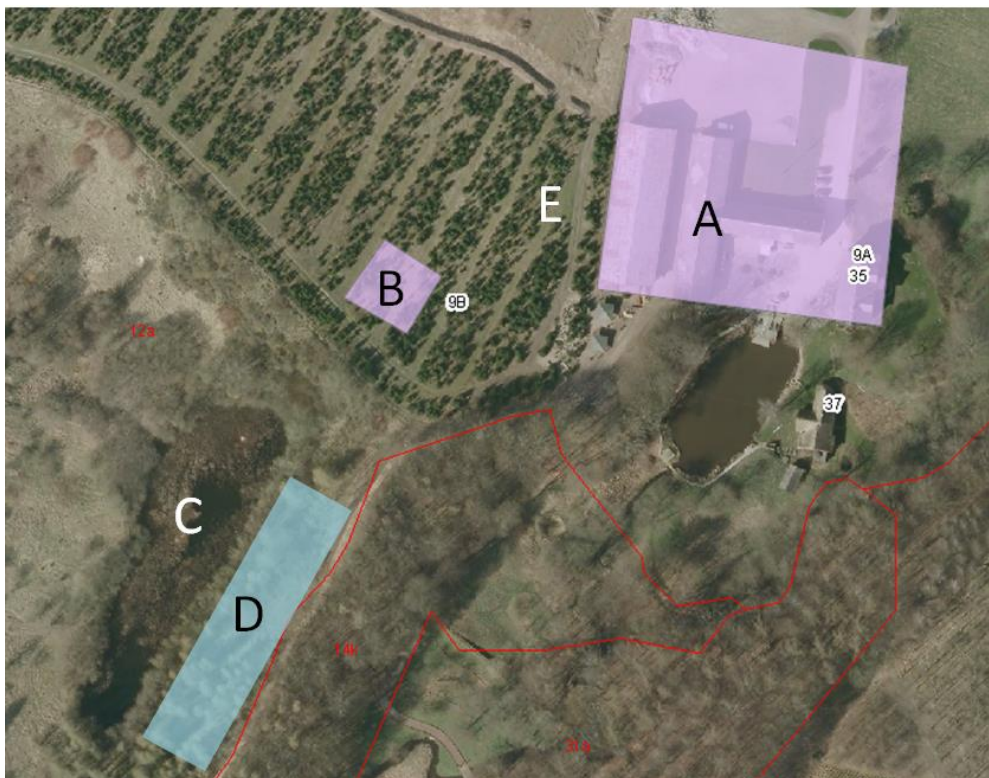
Lokalplanen giver bonusvirkning til boardwalken, således at denne ikke kræver landzonetilladelse, hvis den opføres i overensstemmelse med lokalplanen. Der er den 3. oktober 2018 givet dispensation fra lokalplan 1200-37 til det nuværende forløb af boardwalken.

Der har netop været en ny lokalplan i høring for området, men denne omhandler muligheden for at opføre et besøgscenter, og ændrer således ikke bestemmelserne for delområde C1, hvor teltplatformene opføres. Det er således Faxe Kommunes vurdering, at denne landzonesag kan behandles på trods af lokalplanforslaget, da den ikke foregriber den endelige plans indhold¹.

En oversigt over placeringen af faciliteterne i området kan ses på kort 2.

¹ Jf. Planlovens § 17 - LBK nr. 287 af 16/04/2018





Kort 2 – Kortet viser A: Camp Adventures nuværende hovedbygninger med reception, klatrehal, bespisning mm. B: Den godkendte placering til et containerhotel med et etageareal på 500 m². C: Den Beskyttede mose. D: Den ansøgte placering til teltplatformene. E: Den mulige placering til et besøgscenter, hvis lokalplan 1200-39 vedtages.

Faxe Kommunes vurdering

Da delområde C1 er udlagt til blandt andet overnatning i lokalplan 1200-37, vurderer Faxe Kommune, at telte til overnatning ligger inden for de anvendelser, der kan gives tilladelse til i delområdet. Hertil vurderer kommunen, at selve platformene ikke kræver landzonetilladelse. Det skyldes, at der jf. lokalplanens § 8.18 kan placeres forskellige oplevelses- og læringselementer langs gangbroen i delområde A2, A4 og C1. Selve platformene til teltene er efter Faxe Kommunes vurdering sådanne oplevelses- og læringselementer, som derfor hører under bonusvirkningen i lokalplanen og ikke kræver landzonetilladelse. Selvom platformene ikke kræver landzonetilladelse, kræver de fortsat byggetilladelse inden de kan opføres.

Opsætningen af telte på platformene og brugen disse til overnatning repræsenterer dog en ændret anvendelse, som lokalplanen ikke giver bonusvirkning til. Teltene kræver derfor landzonetilladelse. Denne tilladelse omhandler derfor teltene og brugen af disse til overnatning.

Da teltene placeres på platforme ved toppen af en skrænt, vil de være synlige i det omkringliggende landskab. Det er dog Faxe Kommunes vurdering, at de kun vil være synlige internt i oplevelsesområdet som følge af den eksisterende beplantning, nye læhegn langs med parkeringsplads og adgangsvej samt det bølgede terræn, som vil bidrage til at skjule teltene fra de omkringliggende veje. Teltene vil derfor ikke påvirke de større landskabelige sammenhænge.

Området er geologisk interesseområde med henblik på at sikre landskabsformationerne og de steder, hvor der er synlig kalk. Projektet med



teltplatforme ændrer ikke på terrænet og skjuler ikke umiddelbart synlig kalk.

Teltene kommer til at stå tæt op af det eksisterende skovbryn, men med boardwalken imellem telt og skovbryn. Dette skovbryn og skoven bag er således forstyrret af områdets gæster i dagtimerne. Som området anvendes i dag er der ikke forstyrrelse uden for Camp Adventures åbningstider. Faxe Kommune har VVM²-screenet projektet og har herigennem konkluderet, at platformene ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet og herunder områdets flagermus. Det skyldes dels, at platformene placeres uden for selve skoven og dels det begrænsede antal af telte.

Faxe Kommune vurderer, at teltene ikke kan sidestilles med bebyggelse, da der er tale om en let og primitiv konstruktion, som er let at fjerne eller flytte. Det er derfor også vurderet, at teltene kan opføres udenfor de i lokalplanen fastlagte byggefelter. Det er dog samtidig vurderet, at teltene skal harmonere med det øvrige område i farvevalg, hvorfor der er stillet vilkår om farven på teltene, som modsvarer lokalplanens § 8.05.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune vurderer, at sagen er af underordnet betydning for naboer.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

² Vurdering af Virkning på Miljøet



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1³. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

³ Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

