



Kopi – original sendt til ansøger og ejer

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

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 21. december 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29614-23

Landzonetilladelse til bibeholdelse af midlertidigt serveringstelt og indretning af hostel, samt

Dispensation fra lokalplan 1200-39 angående materialer

Ejendommen: Matr.nr. 12a V. Egede By, V. Egede
Beliggende: Skovtårnsvej 1, 4683 Rønnede

Du har den 7. september 2023 søgt om tilladelse til permanent at bibeholde det allerede opstillede telt på 9 * 36 meter på ovenstående ejendom. Teltet bruges til events og der er mulighed for at indrette 20 sovepladser i den ene ende.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til:

- At bibeholde et telt på 6 * 39 meter som vist på kort 1 permanent.
- At benytte en del af teltet til hostel med maksimalt 20 sovepladser i forbindelse med ejendommens øvrige hoteldrift.

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

Faxe Kommune giver ligeledes midlertidigt dispensation fra § 8.2 – 8.5 i lokalplan 1200-39, som angår den ydre fremtræden af bygninger i lokalplanens byggefelt i delområde A1. Dispensationen gives specifikt til opstilling af telt.

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

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 21. december 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 18. januar

2024. 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:

- Teltet skal placeres inden for byggefeltet i delområde A1 i lokalplan 1200-39.

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

- *Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.*

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af klagefristens udløb på denne tilladelse.

Redegørelse for sagen

På ejendommen drives i dag oplevelsesparken Camp Adventure, som tilbyder klatrebaner i trækrønerne, en indendørs klatrehal samt et 45 meter højt udsigtstårn, der giver udsigt ud over store dele af Sjælland. Sidstnævnte udsigtstårn åbnede for offentligheden den 31. marts 2019 og tiltrækker mange turister til området. Ejendommens eksisterende faciliteter har vist sig at være utilstrækkelige til at bespise disse mange gæster. Derfor er der udarbejdet en lokalplan (Lokalplan 1200-39), der giver mulighed for at bygge et større besøgscenter på ejendommen. Besøgscenteret skal blandt andet rumme køkken, spisearealer og toiletfaciliteter.

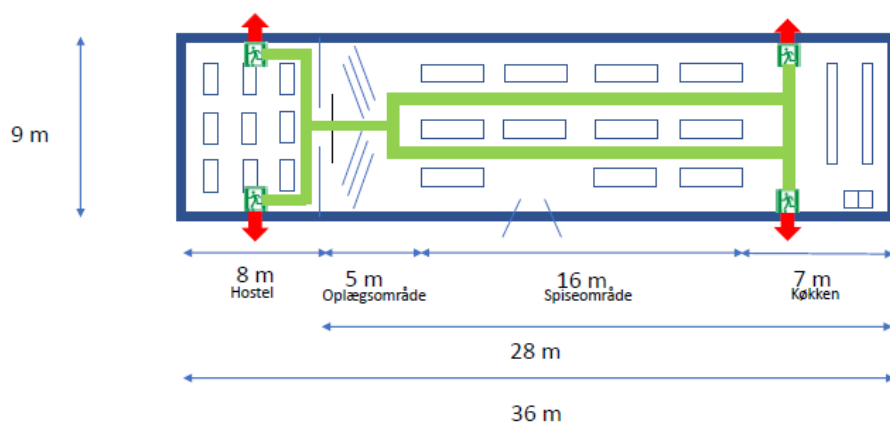
Indtil byggeriet af besøgscenteret kan påbegyndes, ønsker Camp Adventure at servicere gæsterne i et 324 m² stort arrangementstelt. Der blev således den 25. juni 2019 givet landzonetilladelse til at opstille et telt frem til 31. december 2019. Eventteltet har siden da fået flere landzonetilladelser, der forlænger muligheden for have teltet stående. Camp Adventure søger nu om at have det stående permanent.



Figur 1: Eventteltets opstilling tæt ved hovedbygningerne på Camp Adventure. Teltet er markeret med grøn. Hovedbygningen er øst for teltet.

I ansøgningsmaterialet står der:

Teltets dimensioner er 36 x 9 m og der er en maksimal kapacitet på 270 mennesker i teltet. Udover ind- og udgang, er der fire skilte nødudgange. Oplægs- og spiseområdet er i alt 189 m². Det varierer lidt hvordan opstillingen er, men i standardopstillingen er spiseområdet 144 m² og oplægsområdet 45 m². Teltet er godkendt til to siddende personer pr. m² og 3,5 stående personer pr. m². I eventteltet er der i den ene ende 20 sovepladser, der kun bruges i forbindelse med større selskaber og kun lejes ud en dag ad gangen. Sovepladserne er adskilt til forplejningsområdet med en plastdug. Køkkenet i eventteltet er tilsluttet kloakeringen.



Figur 2: Indretning af eventteltet. De grønne streger markerer flugtveje.

Ejendommen er en landbrugsejendom ejet af godset Gisselfeld Kloster. De eksisterende bygninger på ejendommen benyttes i dag til reception, kontorer, toiletter, lager, klatrehal mm. De er således fuldt udnyttet til driften af oplevelsesparken.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2013 er udlagt som følgende:

- Kommuneplanramme Å-R6
- Lokalplan 1200-39
- Særligt bevaringsværdigt landskab
- Det større sammenhængende landskab "Højlandet"
- Friluftsområde
- Kirkeomgivelser omkring Vester Egede Kirke
- Regionalt geologisk interesseområde
- Skovbyggelinje kastet af skovene Hestehave og Denderup Vænge

Faxe Kommunes vurdering

Kommuneplanrammen for området udlægger dette til et større fritidsanlæg/oplevelsesområde med bebyggelse som: trætopbaner, udsigtstårn, aktivitetstårn, parkeringsplads, bygninger til dyr, reception, cafeteria, kiosker, toiletter, udstillingsbygninger, overnatning mv. Hele rammeområdet har en samlet maksimal bebyggelsesprocent på 1. Teltet, og indretning af hostel hører ind under de funktioner, som området er udlagt til jf. kommuneplanrammen.

Lokalplan 1200-39 udlægger området til fritidsareal med rekreative faciliteter. Teltet og toiletterne er placeret i delområde A1, som er udlagt til publikumsorienterede servicefaciliteter, rekreative faciliteter og parkeringsplads. Det ansøgte er opstillet indenfor byggefeltet i delområdet.

Jf. lokalplanens §2.4 gives der ”bonusvirkning” til bebyggelse i byggefeltet, såfremt bebyggelsen overholder lokalplanens øvrige bestemmelser. Bonusvirkning betyder, at et projekt ikke kræver landzonetilladelse. Hvis projektet ikke overholder lokalplanens bestemmelser, er der ikke bonusvirkning, og projektet kræver således stadig landzonetilladelse og eventuelt også dispensation fra lokalplanen.

Teltet overholder ikke § 8.2 – 8.5 i lokalplan 1200-39. Paragrafferne beskriver den tilladte ydre fremtræden af bygninger i byggefeltet i delområde A1:

- 8.2 Nye bygninger inden for byggefelter i delområde A1, B1 og C1 skal ved byggestil, form, materialer og farvevalg fremtræde med en visuel og arkitektonisk sammenhæng til de eksisterende bygninger. Dog kan nye bygninger have et nutidigt formudtryk.
- 8.3 Alle bygningers udvendige facader skal opføres i eller beklædes med ikke-reflekterende materialer.
- 8.4 Facader og gavle skal fremstå i træ, filtset/pudset murværk, i glatte stålplader, i cortenstål eller i glas. Op til 10% af den enkelte gavl eller facade må udføres i andre materialer. I dele af facaderne kan placeres glaspartier, der skaber visuel sammenhæng mellem udvendige og indvendige aktiviteter.
- 8.5 Facader skal fremstå med Gisselfeld farver og afdæmpede jordfarver fra jordfarveskalaen samt hvid, grå og sort.

Bibeholdelse af arrangementstelt

Arrangementsteltet er opstillet inden for byggefeltet i delområde A1 og overholder lokalplanens bestemmelser for anvendelse, placering og omfang. Teltet overholder ikke § 8.4, da teltdug ikke er et tilladt materiale til facader i byggefeltet. Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen til bibeholdelse af teltet. Samtidig er det vigtigt for området, at de besøgende får mulighed for at gøre længere ophold i teltet nær ved hovedbygningerne, og ikke ved de mere sårbare arealer og naturområder. Det vurderes derfor, at der ikke er væsentlige naturbeskyttelsesinteresser, der taler imod projektet.

Brug af telt til hostel

Det er ikke udtrykkeligt tilladt efter lokalplan 1200-39 at indrette overnatningsfaciliteter i delområde A1, og projektet kræver derfor landzonetilladelse. Camp Adventure har allerede fået tilladelser til at opføre forskellige andre overnatningstilbud i tilknytning til deres hovedbygning. Disse fungerer alle som værelser og hytter i forbindelse med hoteldrift. Faxe Kommune ser ingen planmæssige hindringer i, at der indrettes et hostel med op til 20 sengepladser i teltets ene ende. Hensyn til brand og sikkerhed varetages i den efterfølgende byggetilladelse.

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.

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

Med venlig hilsen
Nanna Moesgaard
Landzonesagsbehandler

Med venlig hilsen

Nanna Moesgaard
Landzonemedarbejder

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med 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.