



Camp Adventure
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 26-03-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-6083-20

Landzonetilladelse til seks toiletbygninger og to forplejningsboder, samt

Dispensation fra § 3.3 og § 7.3 i lokalplan 1200-39

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

Du har den 12. februar 2020 ansøgt om landzonetilladelse til at opstille 6 selvstændige toiletbygninger på allerede tilladte platforme med telte til overnatning.

Du har ligeledes den 20. marts 2020 ansøgt om at opføre to forplejningsboder ved de eksisterende bygninger på ejendommen.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse og dispensation fra lokalplan 1200-39 til:

- 1 toiletbygning ved hvert af de 6 allerede tilladte telte til overnatning.
- 2 forplejningsboder som ansøgt.

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

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

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 26. marts 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 23. april 2020. 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:

- Toiletbygninger og forplejningsboder skal nedtages senest et år efter, at den enkelte bygning ikke længere benyttes.
- Alle bygninger skal beklædes med træ i naturlige træfarver. Toiletbygningerne kan alternativt males samme farve, som det tilhørende overnatningstelt.

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.

Byggesagen behandles straks efter klagefristens udløb på denne tilladelse, såfremt der ikke indkommer klager.

Redegørelse for det ansøgte projekt

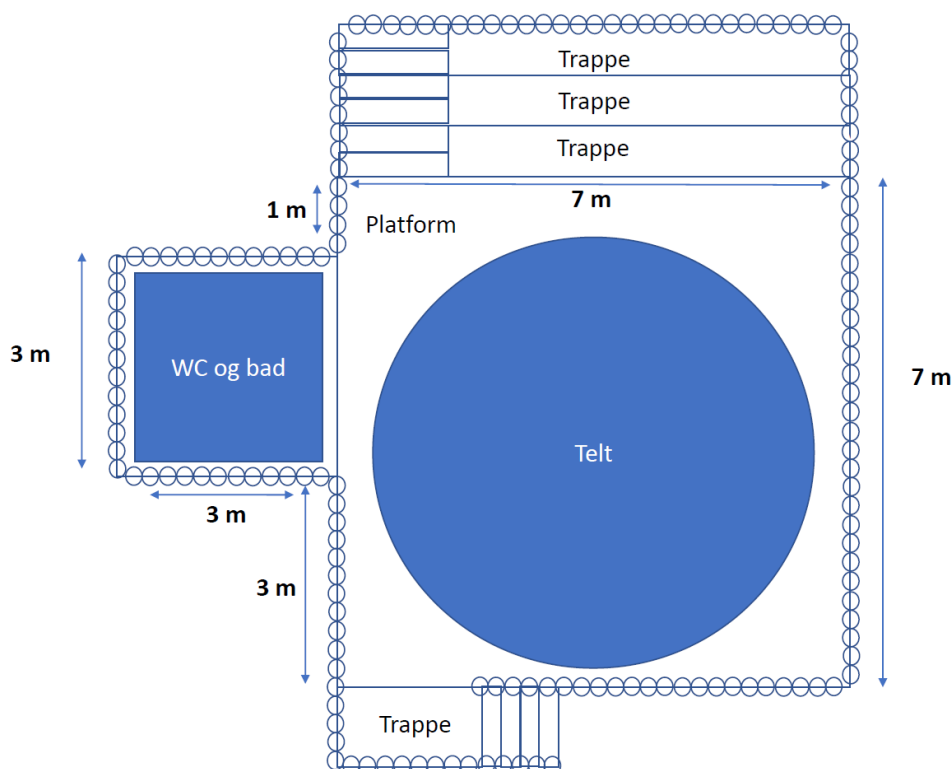
På ejendommen drives virksomheden Camp Adventure, som blandt andet omfatter klatrebaner i skoven, en indendørs klatrehal og et udsigtstårn på 45 meter, som giver udsigt over trækroneerne. I forbindelse med disse aktiviteter er Camp Adventure i gang med at etablere forskellige faciliteter til dels forplejning og dels overnatning i området.

I den forbindelse har du søgt om landzonetilladelse til seks toiletbygninger samt to forskellige forplejningsboder. De tre forskellige bygningstyper beskrives hvert for sig nedenfor.

6 toiletbygninger (A)

På ejendommen går der en boardwalk fra hovedbygningerne gennem skoven og ud til udsigtstårnet, samt tilbage igen af et andet forløb. Den 16. maj 2019 blev der givet landzonetilladelse til at opstille seks telte på hver sin platform langs den sidste del af denne boardwalk og halvt ud over en skrænt. Teltene skal benyttes som hotelværelser, og skal således udlejes til overnatning. Hvert af de indkøbte telte har sin egen farve.

I ønsker nu at opføre en bygning med bad og toilet på hver platform. Bygningen bliver 3 meter bred, 3 meter lang og 3 meter høj og opføres i planker. Bygningerne placeres ud fra platformene som i princippet vist nedenfor. Den konkrete placering kan dog variere fra platform til platform. Toilet og bad bliver tilsluttet kloak.



Figur 1 – Situationsplan som viser hvordan toiletbygningen kan placeres på platformene.

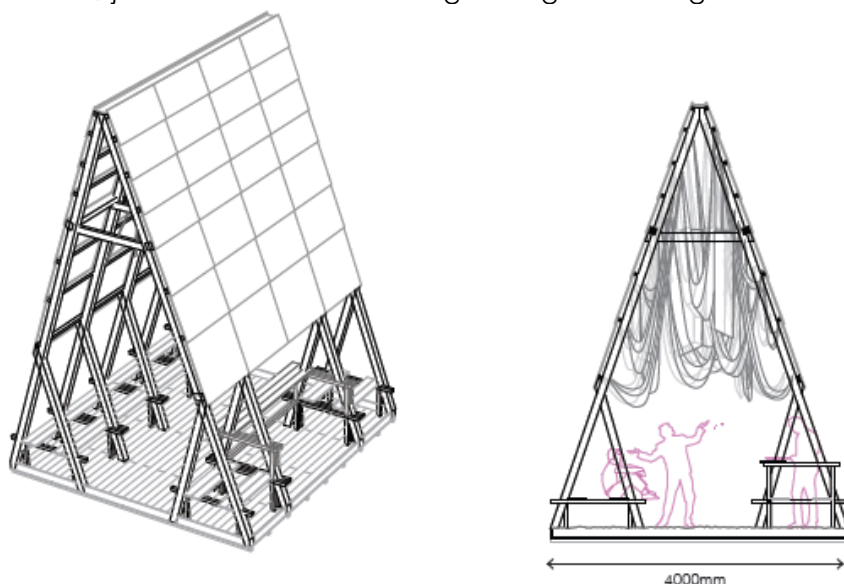


Isbod (B)

Der hvor boardwalken kommer tilbage til hovedbygningerne, ønsker I at opstille en isbod. Isboden bliver en omdannet 10 fods container der beklædes med naturtræ. Boden bliver 2,9 meter lang, 2,4 meter bred og 2,5 meter høj. Isen vil kunne serveres fra containerens smalle side mens der vil være en adgangsdør i den ene langside.

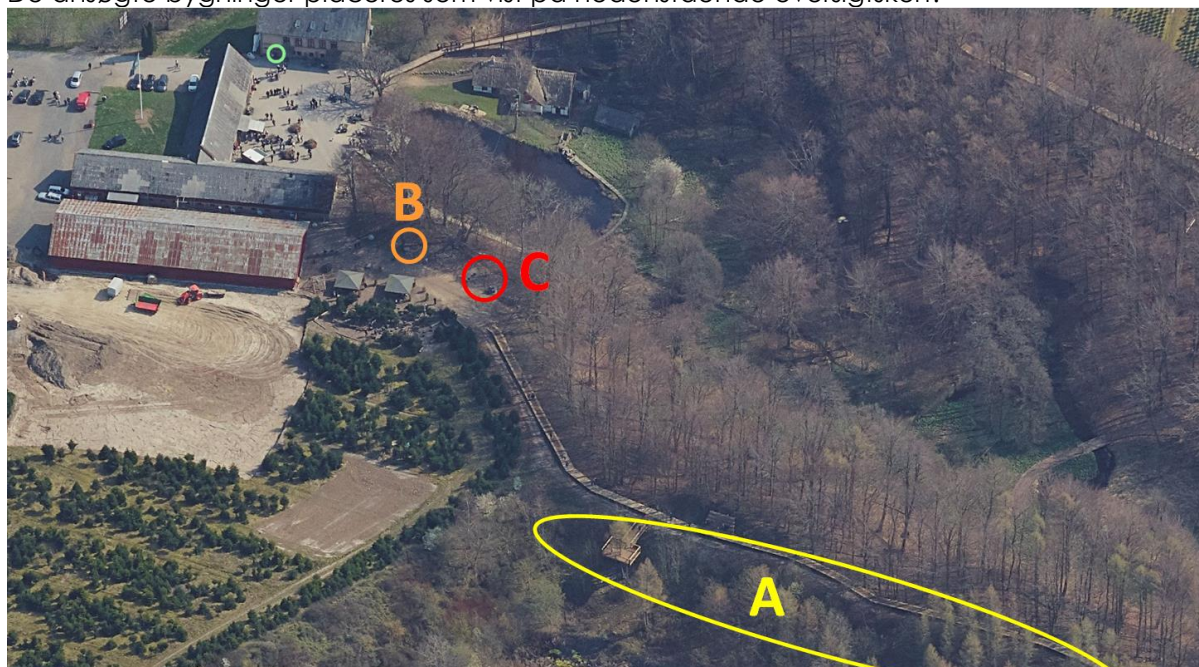
Forplejningsbod (C)

Bygningen bliver en forholdsvis åben konstruktion med spidst saddeltag i sortmalet træ med tag af polykarbonatplader. I bygningen vil der være en bardisk og en bænk. Bygningen bliver 4 meter bred, 4 meter lang og 6,2 meter høj. Den konkrete udformning kan også ses af figur 2.



Figur 2 – Skitse af ansøgt forplejningsbod til servering

De ansøgte bygninger placeres som vist på nedenstående oversigtskort.



Figur 3 – Skråfoto, der viser placeringen af de ansøgte bygninger. Med gult A er vist, hvor de seks allerede filladte platforme med overnatningstelte placeres. På hver platform placeres nu også et toilet. Med orange B er vist placeringen af den ansøgte isbod, mens placeringen af den ansøgte forplejningsbod er vist med rødt C.

Ejendommen

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 1200-39. Ingen af de ansøgte projekter er direkte tilladt i lokalplanen. For nye projekter gælder dog:

- 2.5 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.

For alle tre ansøgte projekter gælder, at de opføres på arealer der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som friluftsområde, regionalt geologisk interesseområde, særligt bevaringsværdigt landskab og en del af det større sammenhængende landskab "Højlandet". Området dækkes i øvrigt af skovbyggelinje.

Det område, hvor teltplatformene er i øvrigt kortlagt som jordforurenet. I bunden af den skrænt, som platformene ønskes opført ud over, ligger et moseområde, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. I Lokalplanen er platformene placeret i delområde C1, hvor der gælder følgende:

- 3.10 Delområde C1 skal anvendes som besøgsgrd, overnatning og dyrepark med tilhørende ubebyggede arealer til afgræsning. I delområde C1 kan opføres en gangbro, hvis principielle placering fremgår af Bilag 2.
- 7.3 Ny bebyggelse må kun etableres indenfor de udlagte byggefeltet i del område A1, B1, C1 og D, jf. bilag 2.
- 7.5 Den maksimale bygningshøjde i delområde A1, B1, C1 og D er 10 m over nuværende terræn(DVR90), dog 14 meter for et nyt besøgscenter i A1.
- 8.1 Bebyggelse og anlæg skal indpasses under hensyn til det omgivende landskab. De rekreative anlæg vil fortrinsvis opføres i træ og fremtræde i materialets naturlige farver. Der må opsættes solcelleanlæg på bygningernes tage.

Det område, hvor de to forplejningsboder ønskes placeret er udlagt som råstofinteresseområde. I lokalplanen opføres bygningerne i delområde A2, hvor der gælder følgende:

- 3.3 Delområde A2 må kun anvendes til at opføre en gangbro, et billettårn og tre nye trætopbaner. Der må ikke opføres yderligere bygninger og anlæg i delområde A2.
- 7.1 Der må ikke opføres eller placeres bygningselementer på skovbunden i delområde A2 og uden for byggefeltet i delområde A4, udover nødvendige fundamenter mv. til gangbro, billetkontrolltårn og udsigtstårn.

Faxe Kommunes vurdering

Vurderingen af om der kan gives landzonetilladelse og dispenseres fra lokalplanen til de ansøgte projekter gennemgås nedenfor først for toiletbygningerne og derefter for de to forplejningsboder.



6 toiletbygninger (A)

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der kan gives landzonetilladelse og dispenseres fra lokalplanen § 7.3 om at bebyggelse skal placeres i byggefelter i delområde C1, så de seks toiletbygninger kan tillades. I vurderingen er der særligt lagt vægt på:

- At delområde C1 blandt andet er udlagt til overnatning jf. § 3.10
- Det er umiddelbart tilladt at placere forskellige oplevelses- og læringselementer langs boardwalken lokalplanens jf. § 8.18. Således har de etablerede seks platforme, som toiletterne skal placeres på, ikke krævet landzonetilladelse.
- Boardwalkens nuværende forløb er tilladt jf. lokalplanen for området og kan ses på kortbilag 2.
- Der er allerede givet landzonetilladelse til at opstille permanente telte til overnatning på de seks platforme. Den landskabelige effekt af at supplere disse med mindre toiletbygninger er således begrænset.
- Bygningerne opføres i træ i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bygningers ydre fremtræden (§ 8.1).
- Det allerede tilladte projekt med platforme og telte til overnatning er VVM-screenet, og Faxe Kommune fandt i den forbindelse, at projektet ikke ville have væsentlig indflydelse på miljøet.
- Bygningerne tilsluttes kloak, således at der ikke er miljømæssige udfordringer forbundet med spildevand fra bygningerne.

Isbod og forplejningsbod (B og C)

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der kan gives landzonetilladelse og dispenseres fra lokalplanen § 3.3 om anvendelsen af delområde A2, så de to forplejningsboder kan tillades. I vurderingen er der særligt lagt vægt på:

- At boderne opføres i visuel tilknytning til de eksisterende bygninger på ejendommen.
- At boderne har en begrænset størrelse og udformes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bygningers ydre fremtræden (§ 8.1)
- At den nordlige del af delområde A2, hvor bygningerne placeres, ikke er omfattet af fredsskov eller øvrige naturmæssige beskyttelser som § 3 natur, lavbundsområde mm.
- At arealet visuelt hører mere til delområde A1 med publikumsfaciliteter end til A2 som karakteriseres ved fredsskov.
 - I delområde A1 havde boderne ligget inden for anvendelsesbestemmelserne.
- Delområde A2 sigter jf. § 7.1 særligt mod at undgå bebyggelse i skovbunden. Boderne placeres ikke i skovbunden, men uden for skoven.



- At projektet ikke er i modstrid med lokalplanens formål om, at bebyggelse indpasses under hensyn til natur- og landskabsværdier.
- At projektet ikke er i modstrid med bestemmelserne i kommuneplanrammen Å-R6, der udlægger området til: "*Større fritidsanlæg - Oplevelsesområde med klatrebaner, overnatning, udsigtstårn, besøgsgrd og dyrepark mv.*" (Herunder kiosker).
- I forhold til udpegningen som råstofinteresseområde, så har Region Sjælland i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen for området nikket til, at ejendommen og lokalplanområdet (herunder delområde A2) benyttes til større fritidsanlæg.

For begge projekter har Faxe Kommune vurderet, at de 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 projekterne ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

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

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. 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.

¹ 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.

