



*Kopi
Original sendt til ansøger*

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: 26. februar 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29627-23

Landzonetilladelse til 8 hytter til overnatning og boardwalk, samt

Dispensation fra §§ 3.10, 7.3, 7.22, 8.4, 9.55 og 9.6 i tillæg nr. 1 til lokalplan 1200-39

Ejendommen: Matr.nr. 12a, V. Egede By, V. Egede
Beliggende: nær Skovtårnsvej 2, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 27. september 2023 og den 18. december 2023 modtaget din ansøgning og reviderede ansøgning om 8 hytter til overnatning.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse og dispensation fra §§ 3.10, 7.3, 7.22, 8.4, 9.55 og 9.6 i tillæg nr. 1 til lokalplan 1200-39 til 8 hytter til overnatning.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 19 og § 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 26. februar 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 25. marts 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:

- Hytterne skal tilsluttes offentlig kloak. Tilslutning til kloak må først etableres, når der er truffet aftale herom med Faxe Forsyning.

- Hytternes samlede højde over jorden inklusiv træterrasse må ikke overstige 8 meter.
- Hytterne må ikke have nordvendte vinduer placeret højere end kote 76.
- Juletræsplantagen nord for hytterne bibeholdes som afskærmende beplantning eller erstattes af et læhegn på mindst 3 rækker og minimum 5 meter i bredden bestående af egnskarakteristiske løvfældende træer og buske (i overensstemmelse med § 9.6 i tillæg nr. 1 til lokalplan 1200-39).
- Der må ikke opføres bebyggelse, platforme, fundamenter og boardwalks inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen uden en dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.
- Der må ikke opføres bebyggelse under terrasserne og ved siden af hytterne (med undtagelse af en mindre toiletbygning, hvis dette ikke er integreret i hytten).
- Hytterne må ikke udlejes til samme lejer mere end 5 nætter ad gangen, med mindre I opnår tilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem www.bygogmiljoe.dk. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- De fundamenter der etableres til hytterne indenfor arealer der er registreret som jordforurenede kan kræve en tilladelse efter jordforureningslovens §8. Dette kan først afgøres, når I fremsender fundamentstype, dybde og placeringer. Spørgsmål til jordforurening kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 70
- Hvis der skal etableres hytter og boardwalk indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring den fredede mølledæmning, skal der ansøges om dispensation fra beskyttelsen. Ansøgningen skal sendes til vandloebognatur@faxekommune.dk. Spørgsmål kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 61.

Faxe Kommune har i øvrigt sendt dit projekt til Plan- og Landdistriktsstyrelsen til vurdering af, om projektet overholder reglerne for at være hytter i tilknytning til et hotel efter sommerhusloven. Styrelsen har vejledende udtalt at:

- *Kommunen ønsker en vejledende udtalelse "om dette projekt kan betragtes som hytter i tilknytning til hotel og således ikke kræver udlejningstilladelse".*
- *Styrelsen kan vejledende udtale, at der pba. det i henvendelsen fremlagte grundlag*

- *ikke ses forhold, som umiddelbart taler imod at hotelbegrebet skulle være opfyldt.*
- *ikke ses forhold, som umiddelbart taler imod at de omtalte hytter ikke kræver omtalte tilladelse.*
- *Ovenstående er således ikke styrelsens vurdering - til projektmager/hotelvirksomheden - af, om hotelbegrebet er opfyldt, eller styrelsens afgørelse til samme vedr. fritliggende hytter/huse tilknyttet hotelvirksomhed, som udlejes for mere end 5 nætter ad gangen.*
- *Til brug for sådan vurdering/afgørelse skal projektmager/hotelvirksomheden rette henvendelse til styrelsen (sommerhusloven@plst.dk) og redegøre uddybende for hotelbegrebets opfyldelse mv.*

Det er dit eget ansvar at sikre, at lovgivningen bliver overholdt.

Ejendommen er kloakeret, men den del af matriklen, som nu bebygges er ikke udlagt til kloakopland i Faxe Kommunes Spildevandsplan 2022-2026. Der skal derfor laves tillæg til spildevandsplanen for udvidelsen. Faxe Forsyning har oplyst, at projektet muligvis forudsætter, at kapaciteten af den eksisterende pumpestation skal udvides. Du bør derfor i god tid inden påbegyndelse, kontakte Faxe Forsyning omkring tilkobling af yderligere enheder til kloakken for at sikre, at spildevandet kan aftages.

Det ansøgte projekt

På ejendommen drives Camp Adventure, som er en samlet turistdestination med Skovtårnet, klatrebaner, glamping, blomstermark mm. Camp Adventure er omfattet af lokalplan 1200-39 og tillæg nr. 1 til samme lokalplan. I tillæg nr. 1 gives der mulighed for, at der kan opføres et hotel på op til 3 etager og op til 3.000 m² (etagemeter). I har på Camp Adventure efter lokalplanens vedtagelse ændret planerne, så I i fremtiden vil satse på overnatning i fritliggende hytter i stedet for et samlet hotel.

På denne baggrund har I ansøgt om at opføre otte individuelle hytter/glampingenheder, der hver især bygges og etableres on-site med udsigt mod syd. De syv af hytterne indrettes med soveværelse, køkken, bad/WC og stue med plads til ekstra opredning. Derudover vil hver hytte have en terrasse i sydlig retning ud over skrænten til ophold, madlavning mm. Den 8. hytte vil være en opklodset vogn på hjul med sadeltag med målene H x 3,5, B x 2,5 og L x 4. På denne 8. hytte bygges en toiletbygning på platformen/terrassen. Alle hytter tilsluttes kloak og vand. Hytterne placeres med ca. fem meters afstand fra hinanden (fra terrasse til terrasse).

Hytterne vil være forskellige fra hinanden i arkitektur og ikke nødvendigvis have samme dimensioner, udtryk og materialevalg. De vil have en maksimal størrelse på 50 m² og dimensionerne maksimalt være B x 10 og L x 10 men ikke udgøre mere end 50 m² samlet. Materialevalget kan være naturprodukter som træ og sten, teltdug, samt stål og glas, herunder cortenstål. Farvevalget skal være farver i jordfarveskalaen, Gisselfeldfarver, sort, grå og hvid.

Hytterne tilsluttes boardwalksystemet til og fra Skovtårnet. Færdsel for hytternes gæster vil være via boardwalken til og fra de øvrige aktiviteter på Camp Adventure.



Kort 1 – kortet viser den omtrentlige placering af hytterne.

Området er placeret umiddelbart sydvest for Camp Adventures receptionsbygning og har form som en lang tange mellem en tidligere juletræsplantage og skrænten ned mod en tidligere grusgrav.

Lokalplanens bestemmelser

Hytterne ønskes opført i og nær ved byggefelt nr. 1 som er udlagt med tillæg nr. 1 til lokalplan 1200-39. For byggefeltet og området omkring dette gælder at:

- § 2.4 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, jf. planlovens § 35, stk. 1, (bonusvirkning) jf. § 15, stk. 4, i bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16/04/2018) til følgende, forudsat at det overholder lokalplanens øvrige bestemmelser:
- bebyggelse inden for byggefelter i delområde A1, A3, A4, B1, C1 og D.
- § 3.10 Delområde C1 skal anvendes som besøgsård, overnatning og dyrepark med tilhørende ubebyggede arealer til afgræsning. Inden for byggefelt (1) må der alene opføres en bygning til café, hotel, mødelokale, toiletter og lignende publikumsfaciliteter. Inden for byggefelt (2) må der alene opføres teltpladser på platforme, samt anneks, toiletbygninger og udebade. I delområde C1 kan opføres en gangbro, hvis principielle placering fremgår af Bilag 2 (til lokalplan 1200-39).
- § 7.2 Bebyggelsesprocenten er maks. 40 inden for de fastlagte byggefelter i delområde A1, B1 og C1, jf. kortbilag B.
- § 7.3 Ny bebyggelse må kun etableres indenfor de udlagte byggefelter i delområde A1, B1, C1 og D, jf. kortbilag B.
- § 7.22 I delområde C1/D kan der inden for byggefelt (1) placeres en bygning på op til 3.000 m². Bygningens top/tag må ikke

overstige kote 76. Bygningen må opføres i op til 3 etager, dog skal den nederste etage etableres under kote 70, dvs. bygges ind i skrænten i delområde C1, såfremt det er byggeteknisk muligt. Der må ikke indrettes vinduer bygningernes facade mod nord.

§ 8.4 Facader og gavle skal fremstå i træ, filtset/pudset murværk, i glatte stålplader, i cortestål 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.

§ 9.55 Umiddelbart nord for byggefelt 1 skal der etableres et beplantningsbælte efter princippet vist på kortbilag B.

§ 9.6 Det De nye beplantningsbælter skal etableres på mindst tre rækker og minimum 5 m bredt. Beplantning skal bestå af egnskarakteristiske, løvfældende træer og buske.

Hytterne er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bonusvirkning, da der ønskes opført enkelte hytter og ikke én samlet hotelbygning, og da dele af byggeriet ligger udenfor byggefeltet. Projektet kræver derfor landzonetilladelse samt dispensation fra følgende paragraffer:

3.10 – Der skal dispenseres til, at der bygges hytter i stedet for et samlet hotel.

7.3 – Der skal dispenseres til, at byggeriet overskrider byggefeltets afgrænsning.

7.22 – Der skal dispenseres til at der kan opføres mere end én bygning, at bygningens top kan overstige kote 76, og at der kan indrettes vinduer i hytternes facade mod nord.

8.4 – Der skal dispenseres til, at facadematerialet også kan være teltdug eller sten.

9.55 og 9.6 – Der dispenseres til, at man kan vente med at etablere det afskærmende beplantningsbælte til når/hvis juletræsplantagen nord for hytterne fældes.

Boardwalken skal overholde lokalplanens bestemmelser ift. udformning, rækværk mm. I denne tilladelse dispenseres således kun til, at boardwalken får et længere forløb end vist på lokalplanens kortbilag. Den del af boardwalken der anlægges indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen kræver dog fortsat dispensation fra denne.

Ejendommen

Camp Adventure lejer sig ind på ejendommen Brødebækgård og nogle af ejendommens naboarealer. Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 154 ha, og dele af ejendommen opdyrkes stadig.

Camp Adventure råder over en lang række bygninger, herunder en reception og butik samt flere samlingslokaler og lokaler med madserving. Herudover har Camp Adventure 6 glampingtelte med annekser og

toiletbygninger ved den østlige skrænt ned til den sø, hvor de nu har ansøgt om hytter på den nordlige skrænt.

Camp Adventure er i Faxe Kommuneplan 2021 udpeget som et af kommunens fire turist- og oplevelsescentre, hvor kommunen i særlig grad ønsker at understøtte turismen, friluftaktiviteter og de heraf afledte erhverv. Blandt andet indeholder kommuneplanen derfor retningslinjer, der giver mulighed for et udvidet antal glampingtelte og hytter ved disse turist- og oplevelsescentre.

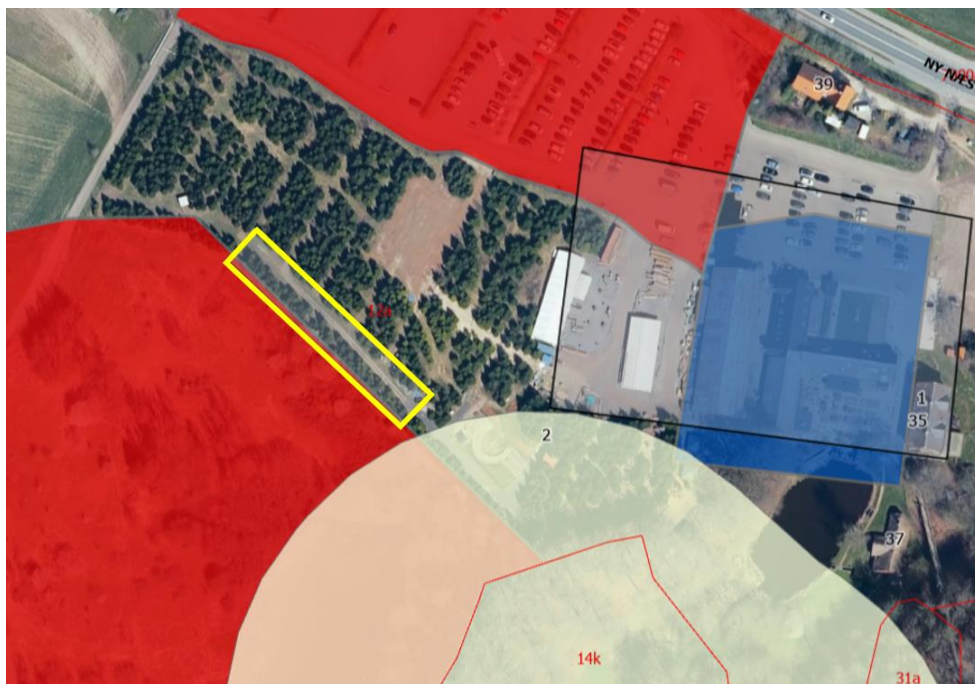
Den del af ejendommen, hvor projektet er ansøgt er i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Kommuneplanramme Å-R6 – åbent land, rekreativt område nr. 6, der udlægger området til ”Større fritidsanlæg - Oplevelsesområde med klatrebaner, overnatning, udsigtstårn, besøgs gård og dyrepark mv.”
- Særligt bevaringsværdigt landskab, fordi landskabet her er særligt og bør beskyttes. Derfor er kommunen særligt restriktiv omkring størrelse, placering, belysning og arkitektur af nye projekter her.
- En del af det større sammenhængende landskab ”højlandet”
- Friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.
- Nationalt eller regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres.
- Område til potentiel ny natur, hvor omlægning til naturformål kan bidrage til at binde eksisterende naturområder sammen.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Denderup Vænge. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke uden tilladelse placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet. Blandt andet vurderes dette som en del af den samlede afgørelse, når der gives landzonetilladelse.
- Lige øst for hytternes ansøgte placering er et større areal dækket af den fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 meter der kastes af en fredet mølledæmning (fredningsnr. 38269).
- Lige syd for projektområder og muligvis overlappende med ligger et større område, der er registreret som jordforurennet (V2), da det er en gammel losseplads.

Ligeledes ligger ejendommen i området 4 - Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab – delområde M2 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.



Kort 2 – Kortet viser med gul firkantet markering: byggefeltet til hotel i tillæg nr. 1 til lokalplan 1200-39, med røde markeringer: jordforurening V2 (vidensniveau 2), med lys grøn flade: Fortidsmindebeskyttelseslinjen der kastes af en fredet mølledæmning.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune har vurderet, at der kan dispenseres fra lokalplanens §§ og gives landzonetilladelse til det ansøgte projekt på baggrund af:

- At arealet er udlagt til en væsentlig mere intensiv anvendelse i form af 3000 m² hotel. Den ansøgte anvendelse vurderes derfor at være både landskabeligt og intensitetsmæssigt mindre indgribende i det eksisterende miljø.
- Arealet er udlagt til overnatning og Faxe Kommune har i kommuneplan 2021 åbnet mulighed for 25 glampingtelte og -hytter i tilknytning til kommunens fire turist- og oplevelsescentre.
- Byggeriet placeres primært indenfor byggefeltet og overskrider kun dette lidt.
- Nogle af hytternes top kan (for dem der placeres øverst på skrænten) overskride kote 76, som ellers er den fastsatte maksimale kote i lokalplanen. Det vil dog kun være en begrænset overskridelse, da den vil være punktvis og kun for nogle af hytterne. Samtidig er hytternes maksimale højde inklusive terrasse sat til 8. meter. Den højeste kote, som hytterne kan placeres i er 70,5. Det vil medføre en punktvis overskridelse af lokalplanens højdebegrænsning på maksimalt 2,5 meter.
- Der åbnes op for, at der kan være vinduer i de nordvendte facader, men dog ikke over kote 76. Vinduesarealet på 8 hytter vil være væsentligt mindre end på 3000 etagemeter hotel og de vil være afskærmet af den eksisterende juletræsplantage.

- Der er stillet vilkår om, at hvis juletræerne en dag fældes, så skal der i stedet etableres det i lokalplanen beskrevne afskærmende beplantningsbælte.
- De ansøgte facadematerialer med undtagelse af teltdug og sten ligger indenfor det, som lokalplanen allerede tillader. Hverken teltdug eller sten er dog fremmede materialer på Camp Adventure.

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. Der fælles ingen gamle træer i forbindelse med projektet, som kunne være levesteder for flagermus og projektet holder sig langt fra vandfladen på søen syd for, som også kan være hjemsted for bilag IV arter som eksempelvis paddler.

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

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

Forhold du skal være opmærksom på

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejendommens ejer
- Faxe Forsyning
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

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 MitID. 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.