



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 25. juli 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-121-24

Midlertidig dispensation fra lokalplan 1200-41 og midlertidig landzonetilladelse til opsætning af glampingtelte, eventtelte, terrassedæk og toiletvogne

Ejendommen: Matr.nr. 1a, Jomfruens Egede Hgd., Ø. Egede
Beliggende: Kirkevej 7, 4640 Faxe

Faxe Kommune har den 13. november 2024 modtaget en ansøgning om midlertidig dispensation fra lokalplan 1200-41 "*Aktivitetspark på og omkring Jomfruens Egede*" og landzonetilladelse til midlertidig opsætning af spisetelt, terrassedæk, lager-/køkkentelt, morgenmadstelt, to toiletvogne og 70 glampingtelte.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed:

- Midlertidig dispensation fra lokalplanen 1200-41 §§ 2.5, 5.1.2, 5.2.1 og 5.4
- Landzonetilladelse til midlertidig opsætning af spisetelt, terrassedæk, lager-/køkkentelt, morgenmadstelt, to toiletvogne og 70 glampingtelte som ansøgt på baggrund af det samlede ansøgning materiale.

Landzonetilladelse er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og da bebyggelsen allerede er etableret, kan tilladelsen ikke udnyttes yderligere.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 25. juli 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. august 2025. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Dispensationen og tilladelsen er tidsbegrænset og gælder fra den 1. april 2025 til den 31. oktober 2025.

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

- Spisetelt, terrassedæk, lager-/køkkentelt, morgenmadstelt, to toiletvogne og 70 glampingtelte skal fjernes senest den 31. oktober 2025, og området skal reetableres til sin oprindelige tilstand.
- Der må ikke etableres faste tekniske installationer i glampingteltene (el, vand, kloak).
- Belysning skal være afdæmpet (evt. lysmaster kræver landzonetilladelse)
- Parkering af biler og busser skal kunne håndteres på egen grund.

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.: 5620 3030.
- Tilladelse fra spildevandstilladelse. Der skal søges om lovliggørende tilladelse til de midlertidige etableringer af samletanke. Henvendelse vedrørende spildevandstilladelsen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 5620 3062.
- VVM-screening: Projektet er blevet screenet for dets virkninger på miljøet jf. miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 12e. VVM-screeningen er offentliggjort på Faxe Kommunes hjemmeside samtidig med denne tilladelse.
- Tilladelse/udtalelse ved Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Henvendelse vedrørende dette kan rettes til sommerhusloven@plst.dk eller tlf. 3330 7010.

Redegørelse for sagen

Lystrup og Jomfruens Egede Godser har ansøgt om mulighed for større fleksibilitet og øget omstillingsparathed inden for en bredere vifte af event- og turismeaktiviteter i og omkring Jomfruens Egedes bygningsanlæg.

Der er ansøgt om:

- Dispensation fra lokalplanen 1200-41 §§ 5.1.2, 5.2.1 og 5.4
- Landzonetilladelse til midlertidige opsætning af spisetelt, terrassedæk, lager-/køkkentelt, morgenmadstelt, to toiletvogne og 70 glampingtelte som ansøgt.

Derudover har godset anmodet om udarbejdelse af en ny lokalplan for delområde A, med henblik på at afløse den nuværende lokalplan for dette område.

Plan- og Kulturudvalget i Faxe Kommune har på møde i marts 2025, tilkendegivet politisk opbakning til at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for delområde A.

Af hensyn til den aktuelle drift af godset som eventlokalitet er der søgt om midlertidig tilladelse til etablering af diverse faciliteter mens planarbejdet for en ny lokalplan pågår.

Denne afgørelse omfatter derfor alene:

- Dispensationen for lokalplanen 1200-4, og
- Landzonetilladelse til midlertidig bebyggelse.

Afgørelse omfatter ikke vurdering af fremtidig permanent anvendelse, men alene af den midlertidige periode. Afgørelsen kan derfor ikke betragtes som en forhåndsgodkendelse af kommende tiltag eller som en garanti for, hvordan bebyggelse eller aktiviteter vil blive konkret udformet i en fremtidig lokalplan.

Projektbeskrivelse

Eventformål:

Godset ønsker at tilbyde events såsom bryllupper og konferencer med mulighed for overnatning. Arrangementerne planlægges til op mod 350 personer, hvoraf en stor del forventes at benytte overnatningstilbud. De fleste arrangementer har 100-200 deltagere, enkelte over 200 deltagere. Der vil typisk kun være én overnatning pr. arrangement.

Der forventes 15-20 arrangementer fra maj til september, hvorefter spisetelt, terrassedæk, lager-/køkkentelt, morgenmadstelt, to toiletvogne og 70 glampingtelte nedtages i oktober 2025.

Ved besigtigelse af ejendommen den 16. januar 2025 konstaterede Faxe Kommune, at den eksisterende bygningsmasse ikke kan anvendelse til det ansøgt formål. Dette skyldes, at bygningerne allerede anvendes til andre formål, og det oprindelige koncept i lokalplanen ikke er blevet realiseret. Der er derfor ikke det økonomiske grundlag for at omdanne eller nedrive bygningerne, som lokalplanen foreskriver.

Områdeplacering:

Figur 1 viser lokalplanens delområde A markeret med blå streg. Området, hvori eventtelte, terrassedæk og toiletvogne ønskes opført, er markeret med lilla cirkel.



Figur 1: Viser lokalplanens delområde A med blå streg, mens området hvori telte, terrassedæk og toiletvogne ønskes opført er markeret med lilla cirkel.

De enkelte bebyggelser er særskilt beskrevet, og de resterende figurer fremgår af bilagssiderne bagerst i nærværende afgørelse.

Spisetelt:

Der søges om dispensation fra § 5.4 i lokalplanen 1200-41 samt landzonetilladelse til midlertidig etablering af et spisetelt på 546 m².

Teltet måler 21 meter i bredden, 26 meter i længden og har en maksimal højde på 8 meter. Det er lys sandfarvet med transparente, aftagelige sider og placeres på en træterrasse (som der også ansøges om).

Teltet skal anvendes som spiseområde for eventgæster. I forbindelse med arrangementerne vil der blive afspillet musik i området, dog ikke efter kl. 22.00.

Ved teltet og den tilhørende terrasse vil der være belysning, som tændes ved solnedgang og forbliver tændt indtil arrangementets afslutning, senest omkring kl. 02.00. Belysningen opsættes i en højde af mellem 2,5 og 3 meter. Den omkringliggende beplantning og bebyggelse fungerer som afskærmning for eventuel lysspredning udadtil.

Teltes placering er markeret med grå farve på figur 2 og er beliggende inden for lokalplanens byggefelt A1, som er udlagt til samlingsrum og overnatningsmuligheder for virksomheder og private forsamlings. Teltets udformning fremgår af figur 3.

Træterrasse til spisetelt:

Der søges om dispensation fra § 5.4 i lokalplanen 1200-41 samt landzonetilladelse til midlertidige etablering af en træterrasse på 1.243 m² og en hævet terrasse på 34 m².

Træterrassen har en dybde på 30 meter, en længde på 41,43 meter og en maksimal højde på 1 meter. Formålet er at skabe et plant underlag for spiseteltet, mens den hævede terrasse skal sikre adgang til den tilhørende

bygning (Smedjen, bygning 10). Figur 4 viser et tværsnit af terrassen set fra øst.

Lager-/køkkentelt:

Der søges om dispensation § 5.4 i lokalplanen 1200-41 samt landzonetilladelse til midlertidige etablering af køkkentelt på 120 m². Teltet måler 8 meter i bredden, 15 meter i længden og har en højde på 5 meter. Teltet skal anvendes til opbevaring af inventar og drikkevarer samt anretning af mad.

Køkkenteltet tilsluttet 8 m³ opsamlingstank.

Placering er markeret med grå farve på figur 2. Teltet er Olivengrønt, og udformningen fremgår af figur 5.

Toiletvogne:

Der søges om dispensation fra § 1.2 i lokalplan 1200-41 samt landzonetilladelse til midlertidige opstilling af to toiletvogne på henholdsvis 68 m² og 22,5 m². Den største toiletvogn har en længde på 9 meter, en bredde på 7,5 meter og en højde på 3 meter. Vognen indeholder også bedefaciliteter. På vognen monteres afdæmpet belysning. Belysningen afskærmes af omkringliggende beplantning mod nord, øst og vest, mens området mod syd er åbent mod godsets arealer. Der er begrænset indblik fra syd, idet beplantningsbælterne mod øst og vest yder visuel afskærmning af området.

Den mindre måler 9 meter i længden, 2,5 meter i bredden og 3 meter i højden og vil kun blive opstillet lejlighedsvis.

Ved den store toiletvogn etableres et dæk for at sikre adgang til toiletterne.

Den mindste toiletvogn tilsluttes en 4,5 m³ opsamlingstanke mens den store toiletvogn tilsluttes to 8 m³ opsamlingstanke.

Toiletvognen er hvide, og deres placering er markeret med hvid farve på figur 2.

Morgenmadstelt:

Der søges om dispensation fra § 5.1.2 i lokalplan 1200-41 samt landzonetilladelse til midlertidige opsætning af morgenmadstelt på 75 m². Teltet måler 7,5 meter i bredden, 10 meter i længden og har en højde på 3 meter. Det skal anvendes til servering af morgenmad for overnattende eventgæster.

Teltet er mørk sandfarvet, og placeringen er markeret med grå farve på figur 1, mens udformningen fremgår af figur 7.

Glampingtelte:

Der søges om dispensation fra § 5.2.1 i lokalplan 1200-41 samt landzonetilladelse til midlertidig opsætning af 70 glampingtelte á 15 m². Hvert telt har en diameter på 4,4 meter og en maksimal højde på 3 meter. Der kan overnatte op til tre gæster i hvert telt.

Der vil ikke blive indlagt vand, strøm eller kloak i glampingteltene. De placeres på flis med græsstier imellem. Teltene er placeret over et område der måle 55 meter bredt og er 80 meter langt.

Teltene er opstillet i klynger med otte telte i hver, hvor der er 1 meter i mellem hvert telt. Afstanden mellem klyngerne er 3 meter.

Teltene er grøn sandfarve, og placeringen af teltene er markeret med grønt på figur 2, mens udformningen fremgår af figur 6. Teltene placeres samlet, så de fremstår som en samlet enhed.

Midlertidige overdækninger:

Af § 3.2 i lokalplan 1200-41 fremgår det, at der kan opstilles midlertidige overdækninger som f.eks. telte, pavilloner og salgsvogne. De forudsætter kun byggetilladelse og vil derfor ikke blive behandlet yderligere i denne afgørelse. Placeringen af disse er angivet på figur 1 og benævnt som midlertidige telte.

Afklaring af Hotelbegrebet

Der skal indhentes en udtalelse eller eventuelt en tilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen for at afklare, om den planlagte erhvervsmæssige udlejning af overnatningsfaciliteter kræver tilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, eller om anvendelsen i stedet kan anses for at falde ind under hotelbegrebet efter lovens § 1, stk. 3.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 15,22 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Hotel, kro eller konferencecenter med overnatning på 1082 m²
- Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 329 m²
- Bygning 3: Lade til halm, hø mv. på 962 m²
- Bygning 10: Hotel, kro eller konferencecenter med overnatning på 464 m²
- Bygning 11: Udhus på 8 m²
- Bygning 6: Bed & breakfast mv. på 166 m²

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Turist- og oplevelsescenter (kommuneplanramme Å-R7) - Jomfruens Egede aktivitetspark med rekreativt område, offentlige formål (kirke) samt turist- og oplevelsescentre.
- 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.
- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.
- Kulturhistorisk bevaringsværdi
- Værdifuldt kulturmiljø

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er

vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

- Kirkebyggelinje - kastes af Øster Egede Kirke
- Frede område
- Fredet bygning – Jomfruens Egede Hovedbygning 1 og 2.
- Beskyttede natur – to søer

Ligeledes ligger ejendommen i området 5 - Lystrup moræne- og herregårdslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes

Landskabskarakteranalyse. Det herregårdsprægede landskab med enkelte landsbyer i delområdet skal vedligeholdes. Skovområder udgør en væsentlig del af arealanvendelsen og udover landsbyerne i den nordlige del er bebyggelsen sparsom. Det historiske landskab kan vedligeholdes ved at sikre, at dele af jorden fortsat anvendes til landbrugsmæssig drift og skovdrift. Den udflydende grænse til de nordlige landsbyer kan forstærkes ved at plante vejtræer i de delområder, der allerede rummer træk af herregårdslandskabet.

Bebyggelsesgraden skal fortsat holdes lav og fritliggende, spredt bebyggelse skal undgås. De langstrakte landsbyer i den nordlige del af området bør ikke omgives af høj beplantning, da det åbne udsyn gør, at gårdene og husene opleves som en samlet bebyggelse trods deres langstrakte form.

Herregårdslandskabet omkring Jomfruens Egede og Lystrup kan opleves i kraft af den enkle landskabsstruktur og vil være sårbar overfor tilføjelse af nye elementer (bebyggelse, tekniske anlæg mv.). Det kulturhistoriske landskab kan forstærkes ved at plante vejtræer i de delområder, der allerede rummer træk af herregårdslandskabet.

Lokalplan 1200-41

Ejendommen er opfattet af lokalplan 1200-41 for ”Aktivitetsparken på og omkring Jomfruens Egede”, delområde A.

Formålet med lokalplanen er bl.a. at muliggøre etablering af en turistdestination med byggeri til uddannelse, udstilling, events, hotel og konference, samtidig med at natur-, landskabs- og kulturværdier sikres, og at skov- og landbrugsdrift kan opretholdes.

Af lokalplanens § 2.5 fremgår det, at lokalplanen har bonusvirkning, således at aktiviteter og bebyggelser i planen kan gennemføres uden særskilt landzonetilladelse, hvis bestemmelserne overholdes.

Ny bebyggelse skal placeres inden for de udlagte byggefelt A1 (Smedje), A2 (Uddannelsesbygning) samt A3 (Glamping) jf. § 5.1.2.

Faxe Kommunes vurdering

Dispensation fra lokalplan 1200-41

Ifølge planlovens §19 kan byrådet ”(...) dispensere fra bestemmelser i en lokalplan (...) hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen”.

Jævnfør "Vejledning om Lokalplanlægning" fra 2009 er principperne i en lokalplan først og fremmest fastsat i planens formåls- og anvendelsesbestemmelser.

Den ansøgte midlertidige anvendelse til events og opstilling af telte og andre installationer vurderes at være i strid med lokalplanens formål, som bl.a. er at sikre områdets kulturhistoriske og landskabelige værdi og den rekreative anvendelse. Anvendelsen falder uden for lokalplanens anvendelsesbestemmelser og understøtter ikke det oprindelige planlægningsformål.

Der kan dog, jf. planlovens § 19, stk. 2, dispenseres fra lokalplanens formål, hvis der foreligger planer om at udarbejde en ny lokalplan, som vil muliggøre den ønskede anvendelse. Det er Faxe Kommunes vurdering, at betingelserne for denne undtagelsesmulighed er opfyldt, idet der er igangsat planlægning for en ny lokalplan, som netop har til formål at understøtte den ansøgte anvendelse af området.

Faxe Kommune melder hermed dispensation til det ansøgte for §§ 5.4, 5.1.2 og 5.2.1 i lokalplan 1200-41. Dispensation vurderes at kunne meddeles i medfør af planlovens § 19, stk. 2.

Landzonetilladelse

Lokalplanens bestemmelser afløser landzonetilladelser, for så vidt angår forhold som er beskrevet i lokalplanens bestemmelser. Enhver øvrig bebyggelse, anlæg eller ændret anvendelse, der ikke er beskrevet i lokalplanen, vil forudsætte en landzonetilladelse iht. Planlovens § 35 stk. 1. Da det ansøgte ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, kræver det ansøgte derved landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Efter planlovens § 35, stk. 1 skal ny bebyggelse i landzonen som udgangspunkt placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Planklagenævnet vurderer, at tilknytning normalt er opfyldt, når ny bebyggelse placeres i en afstand på op til ca. 20 meter fra eksisterende bygninger, og i visuel tilknytning til den øvrige bebyggelse.

Den samlede bebyggelse er placeret inden for en radius af ca. 100 meter fra eksisterende bebyggelse. Eventteltene, terrassedækket og den ene toiletvogn opstilles direkte op af den eksisterende bebyggelse, mens én af toiletvognene samt glampingtelte placeres i en afstand på ca. 100 meter.

På baggrund af ejendommens karakter af store, markante bygningsanlæg samt tæt, omkransende beplantning vurderer Faxe Kommune, at de nye faciliteter visuelt fremstår som en samlet helhed med eksisterende bygningskompleks. Bebyggelsen indgår fortsat i en funktionel, visuel og landskabelig helhed med eksisterende anlæg og anses dermed for at være i overensstemmelse med planlovens krav om placering i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Området er i Faxe Kommuneplan 2021 og i lokalplan 1200-41 bl.a. udlagt til, at Jomfruens Egede Gods og dets arealer kan anvendes som rekreativt område og turist- og oplevelsescenter. Faxe Kommune har vurderet, at projektet understøtter denne udpegning, og har i sagsbehandlingen lagt vægt herpå.

Nordøst for projektområdet ligger Øster Egede Kirke. Der er syd for Kirke og projektområdet, er udpeget et kulturhistorisk bevaringsværdigt område i Faxe Kommuneplan 2021. Udformningen af de fysiske omgivelser i og omkring udpegede kulturmiljøer bør tage udgangspunkt i de karakteristiske og værdifulde kulturhistoriske træk. Projektet placeres ikke inden for det udpegede område, men der er i projektets udformning lagt vægt på at anvende afdæmpede farver og materialer, der harmonerer med godsets bygningsudtryk og den omkringliggende beplantning.

Det område, hvori projektet placeres, er i Faxe Kommuneplan 2021 udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Udpegningen relaterer sig til herregårdsomgivelserne og har til formål at bevare deres særlige betydning for oplevelsen af herregårdene i lokalområdet. 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.

Området er omfattet af kirkebyggelinjen fra Øster Egede Kirke. Teltenes højde forudsætter dog ikke dispensation fra kirkebyggelinje, da der ikke placeres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for linjen.

Menighedsrådet er hørt i forbindelse med sagens behandling. Faxe Kommune har ikke modtaget bemærkninger til dette.

Inden for disse områder skal der udvises særlig opmærksomhed og beskyttelse i forhold til eksisterende bygningsforhold, have- og parkanlæg, mark- og skovstrukturer, alléer, hegn og diger m.v. Herregårdsmiljøerne skal fortsat fremstå som dominerende elementer i kulturlandskabet. Ved væsentlige om- eller tilbygninger samt ved etablering af tekniske anlæg skal det sikres, at herregårdens betydning for landskabet og nærmiljøet fastholdes, og at eksisterende landskabstræk ikke sløres.

Projektet er planlagt med udgangspunkt i, at spiseteltet og den tilhørende træterrasse (som er de største konstruktion) placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Selvom konstruktionerne er relativt store, opføres teltet i lette materialer med dug i stedet for f.eks. faste tage. Det lægges i øvrigt til grund, at bebyggelse skal nedtaget igen i oktober 2025.

Området er omfattet af kirkebyggelinjen fra Øster Egede Kirke. Teltenes højde forudsætter dog ikke dispensation fra kirkebyggelinje, da der ikke placeres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for linjen.

Projektet er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som bevaringsværdigt landskab (Lystrup Godslandskab), fordi det ønskes at bevare og styrke de værdifulde landskaber, hvor samspillet mellem natur- og kulturgrundlag stadig er intakt. Landskabet har en særlig karakter, og området rummer mulighed for æstetiske landskabsoplevelser.

Projektområdet ligger i landskabskarakterområde nr. 5 – *Lystrup moræne- og herregårdslandskab*, delområde M1. Jomfruens Egede Gods er omgivet af et markant herregårdslandskab kendetegnet ved store skovområder med markante skovbryn, åbne markflader og sparsom bebyggelse. Bygningskomplekset ligger centralt placeret i de åbne marker

og har udsyn over det bølgede landbrugslandskab, der gennem skovbryn og terrænforskelle opdeles i separate landskabsrum.

Herregårdslandskabet skal ifølge landskabskarakter bevares med lav bebyggelsesgrad, og nye tekniske anlæg og konstruktioner kan have betydelig visuel effekt. I projektets udformning er der lagt vægt på at minimere den visuelle påvirkning ved at:

- Placere teltkonstruktionen, træterrassen og toiletvognen i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse, så de fremstår som en del af det samlede anlæg.
- Anvende afdæmpede og naturlige farver, som harmonerer med herregårdsbygningernes udtryk og den omkringliggende beplantning.
- Bruge lette materialer, såsom dug og transparent teltdug, fremfor faste vægge og tage, hvilket reducerer den visuelle tyngde og skaber et mere midlertidigt og diskret udtryk i landskabet.
- Undgå ny bebyggelse eller terrænændringer i de omkringliggende landskabsrum, hvilket betyder, at projektet ikke bryder horisontlinjer eller visuelle kig i det åbne herregårdslandskab.
- Projektet er af midlertidig karakter frem til den 31. oktober 2025.

Selvom projektet er forsøgt indpasset i det omkringliggende miljø, er det Faxe Kommunes vurdering, at projektet vil have en vis landskabelig betydning og påvirke det omkringliggende landskab.

På trods af denne påvirkning vurderes det, at der kan meddeles landzonetilladelse, idet der er tale om en midlertidig anvendelse, som alene strækker sig frem til oktober 2025. Faxe Kommune lægger vægt på, at området er udpeget som turist- og oplevelsesområde, hvori publikumsorienterede faciliteter med afsæt i lokalområdet kan placeres under hensyntagen beskyttelsesinteresser. Det lægges yderligere til grund, at der er tale om faciliteter af midlertidig karakter.

De landskabelige forhold og projektets fysiske aftryk vil blive nærmere reguleret i forbindelse med den kommende lokalplanlægning, hvor de landskabelige påvirkninger vil blive behandlet grundigt og i overensstemmelse med planlovens og miljøvurderingsloven krav, herunder hensynet til landskabets visuelle karakter, arealets planlægningsmæssige status og naturinteresser.

Cirka 250 meter nordøst og øst for projektområdet er der flere beskyttede sten- og jorddiger. Disse må ikke beskadiges. Hvis sten- og jorddigerne er blevet beskadiget ved etablering, skal Faxe Kommune kontaktes for reetablering.

Det fremgår af habitatbekendtgørelsen, at der for alle planer og projekter skal foretages en vurdering af, hvorvidt den påtænkte plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt. Dette gælder også for projekter, der finder sted udenfor Natura 2000-områder, men som kan have en påvirkning ind i Natura 2000-området.

Det nærmeste Natura 2000 område nr. 161 "Søer ved Bregentved og Gisselfeld." Området består af fem søer og deres næropland, som hovedsagelig er landbrugsjord og lidt skov. Søerne ligger i et højtliggende

moræneområde på hver sin side af et vandskel. Dette område er særlig udpeget som fuglebeskyttelsesområde af hensyn til ynglende rørhøg i områdets søer. To af søerne, Sø Torup Sø og Ulse Sø, er desuden udpeget som habitatområde for naturtypen kransnålealge-sø. Natura 2000 området er beliggende ca. 5 km vest for projektområdet.

Bilag IV i habitatdirektivet indeholder en liste over beskyttelseskrævende dyre- og plantearter, som EU's medlemslande er forpligtet til at beskytte. Disse arter er beskyttet både indenfor og udenfor Natura 2000-områderne. For bilag IV-arter skal det sikres, at det ansøgte projekt ikke forsætligt forstyrrer bilag IV-arter i deres naturlige udbredelsesområde eller beskadiger eller ødelægger arternes yngle- og rasteområder.

Ifølge arter.dk er der observeret flere typer af bilag IV arter ca. 0,5 km sydøst for projektområdet. Her er der observeret:

Springfrø

Springfrøen er en slank padde med lange bagben og et fladt hoved. Ryggens farve varierer mellem beige, rødbrun og teglrød med få eller mange mørke pletter. Med sine lange bagben er springfrøen formidabel til at springe højt.

Springfrøen foretrækker at opholde sig i lysåbne områder i løvskov. De kan også findes på græsmarker, i skovbryn og i haver. Frøerne forlader deres vandhuller og trækker op på land i juli. Springfrøerne foretrækker områder med relativt tør jord, og derfor vandrer de ofte 100-700 meter væk fra ynglehullerne. Overvintringen foregår på land, og i oktober går frøerne i dvale indtil næste forår.

Stor Vandsalamander

Stor vandsalamander er en langstrakt padde og den største salamander i Danmark. Stor vandsalamander er et rovdyr. På land lever den bl.a. af snegle, orme og insekter. I vand spiser den alt fra dafnier og vandlopper til haletudser. Stor vandsalamander trives bedst i rene vandhuller med høj solindstråling og masser af plantevækst og gerne i nærheden af skov. Om efteråret forlader stor vandsalamander sit vandhul og trækker sig ind i skoven, haver, kældre og lignende. Den er nataktiv, og om dagen gemmer den sig. I marts-april vandrer dyrene mod egnede vandhuller, hvor de parrer sig. Stor Vandsalamander er udbredt i det meste af Danmark med undtagelse af Vestjylland og Vendsyssel.

Faxe Kommune har VVM-screenet projektet, hvor det blandt andet er blevet vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at der ikke sker en væsentlig påvirkning af yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag. VVM-screeningen er offentliggjort på Faxe Kommunes hjemmeside sammen med denne landzonetilladelse.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at der ikke foreligger landskabelige eller planlægningsmæssige hensyn, som taler afgørende imod en tilladelse, og at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har været sendt til sendes til de myndigheder og foreninger som har været høringsberettigede i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 1200-41 i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Forhold du skal være opmærksom på

Vilkår der er fastsat i denne landzonetilladelse er bindende overfor nuværende og kommende ejere af ejendommen jf. planlovens § 55. Du bør derfor gemme denne tilladelse og gøre kommende ejere af ejendommen bekendt med dens vilkår.

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalfdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Ulse-Vester Egede-Øster Egede Sognes Menighedsråd

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
Landzonemedarbejder

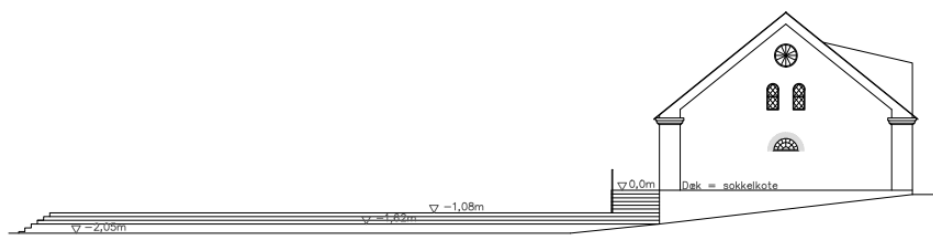
Bilag:



Figur 2: Spise-, køkken- og morgenmadsteltet er markeret med gråt, området med glampingtelte markeret med grønt, toiletvognen er markeret med hvidt og de midlertidige overdækninger er skraueret med rødt.



Figur 3: Udformning af spiseteltet set fra siden.



Figur 4: Tværsnit af træterrassen og den hævet terrasse set fra øst.



Figur 5: Udformning af lager/køkkentelt.



Figur 6: Viser glampingsteltenes udformning.



Figur 7: Viser morgenmadsteltets udformning.

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over dispensationen fra lokalplanen og 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.