



Kopi
Original sendt til ansøger

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 28-08-2020
j./sagsnr. 01.03.03-P19-10763-20

Lovliggørende landzonetilladelse til ét annek, samt:

Dispensation fra § 7.3 i lokalplan 1200-39

Ejendommen: Matr.nr. 12a V. Egede By, V. Egede
Beliggende: Skovtårnsvej 4, 4683 Rønnede

I har den 2. juli 2020 søgt om landzonetilladelse til at opføre "annekser" under seks allerede tilladte platforme med glampingtelte og toiletbygninger på ovenstående ejendom. Under sagsbehandlingen blev Faxe Kommune opmærksomme på, at I allerede har etableret ét annek under den ene af platformene.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 1200-39 til ét hotelværelse, som er bygget under jeres ene glampingtelt kaldet "Cool Gray".

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 28. august 2020 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 25. september 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:

- *Glampingenheden må ikke udlejes i mere end 5 sammenhængende nætter til samme person.*

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.*

Der skal søges fornyet byggetilladelse til "annekset" via www.bygogmiljoe.dk



Historik for glampingteltene

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 forplejning og overnatning i området.

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 teltet er der indrettet et lille køkken, men der er også mulighed for køb af mad på Camp Adventure. Teltene lejes ud som "glamping", hvilket er en sammentrækning af ordene "glamour" og "camping".

Efterfølgende fik I den 26. marts 2020 landzonetilladelse til at bygge en toiletbygning på hver af platformene. Toiletbygningerne er 3 * 3 meter i grundplan og 3 meter høje. Facaderne er beklædt med træ. Hver bygning indeholder toilet og bad.

Den 2. juli 2020 ansøgte I om tilladelse til at bygge 2 værelser under hver af de seks platforme. Disse værelser betegnes som "annekser". I har oplyst, at hvert telt inklusiv de to værelser under dette skal lejes ud som én enhed.

Under sagsbehandlingen blev Faxe Kommune opmærksomme på, at I allerede havde bygget ét værelse under det ene telt, som har navnet "Cool Grey". Annekset blev sammen med teltet udlejet via jeres hjemmeside som én glampingenhed. Et billede af annekset set fra sø/mosesiden kan ses på figur 1 nedenfor.



Figur 1 – Viser "Cool Grey" platformen med glampingtelt og toiletbygning øverst og en trappe ned til et ekstra annekset nedenfor. Byggeriet er opført ud over en skrænt ned til en tidligere grusgrav, og annekset kan derfor ikke ses inde fra stien.

Da "annekset" hverken har fået tilladelse efter plan- eller byggeloven, så gav Faxe Kommune jer den 21. august telefonisk et standsningspåbud. Dette betyder, at annekset ikke må benyttes til udlejning, ophold eller overnatning, før der er givet de nødvendige tilladelser.



Det ansøgte projekt

Faxe Kommune har meddelt jer, at det oprindeligt af 2. juli 2020 ansøgte projekt er lokalplanpligtigt. (Opførelse af i alt seks annekser med to værelser i hvert).

Som følge af standsningspåbuddet har I ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til det ene annekset, som I allerede har etableret. Det er dette ene annekset, som Faxe Kommune tager stilling til i denne afgørelse.

Det etablerede annekset består af et værelse, som udlejes til overnatning som en samlet pakke sammen med teltet ovenfor og toiletbygningen. Der går en trappe ned fra platformen til annekset, og der er opsat rækværk langs hele trappen. Et billede af annekset set nedefra kan ses som figur 2.



Figur 2 – Annekset set nedefra.

Der er i dag opstillet to ud af de seks tilladte glampingtelte. De øvrige er under opførelse. Der er ikke bygget et annekset under det andet færdige glampingtelt. Placeringen af Cool Gray teltet er vist på kort 1 på næste side.



Kort 1 – Kortet viser placeringen af de færdige og de kommende glampingplatforme på skrænten ned mod mosen ved Camp Adventure.

Ejendommen

Hele Camp Adventures område er lokalplanlagt med lokalplan 1200-39, der udlægger området til rekreativt område og fritidsanlæg, med blandt andet overnatning.

Glamping-teltene er etableret lige på kanten af matrikel 12a V. Egede By, V. Egede. Denne matrikel består mest af overdrevsarealer, gammel grusgrav og landbrugsarealer. Nabomatriklen er matrikel 14k V. Egede By, V. Egede, som er udlagt som fredskov. Glampingteltene er derfor dækket af skovbyggelinje.

Glampingplatformene er placeret i delområde C1 i lokalplanen for området. Her gælder følgende:

- 3.10 Delområde C1 skal anvendes som besøgs gård, 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 byggefelt 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 ansøgte annekts er derfor ikke direkte tilladt efter lokalplanen og er ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 7.3, da glampingplatformene ikke er placeret indenfor et byggefelt.

For projekter, der ikke er direkte tilladt i lokalplanen gælder følgende:

- 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.

Området er i Faxe Kommuneplan 2013 udpeget som friluftsområde, regionalt geologisk interesseområde, særligt bevaringsværdigt landskab og en del af det større sammenhængende landskab "Højlandet".

I bunden af den skrænt, som platformene er opført ud over, ligger et moseområde, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Camp Adventure har fået tilladelse efter naturbeskyttelsesloven til at oprense mosens.

På arealet under glampingenhederne er der registreret jordforurening. Faxe Kommune har vurderet, at det ansøgte projekt ikke kræver en tilladelse efter jordforureningsloven, da annekset er opført på stolper, så der ikke er nogen jordkontakt for de besøgende og projektet ikke krævede væsentlige jordarbejder at etablere. Faxe Kommune gør dog stadig opmærksom på, at overskudsjord fra projektet skal anmeldes til kommunen og bortskaffes til en godkendt jordmodtager, og må ikke uden tilladelse genanvendes.

Faxe Kommunes vurdering

Udseendemæssigt gør annekset, at udlejningsenheden får mere præg af feriehus end af glamping. Faxe Kommune har derfor først og fremmest overvejet, om projektet bør opfattes anderledes efter sommerhusloven end hidtil. Sommerhusloven administreres af Erhvervsstyrelsen, som tidligere har udtalt, at glampingteltene kunne opfattes som "hytter, der udlejes i tilknytning til et hotel". Hotellet opfattes i dette tilfælde som Camp Adventures hovedbygninger, hvor der er reception, mulighed for bespisning mm. At glampingenheden bygges større ændrer dog ikke på, at der stadig er tale om hytter i tilknytning til et hotel. Driften af enhederne er ikke ændret med projektet, og det er afstanden til de øvrige faciliteter heller ikke. En klar grænse mellem udlejning af hotelværelser og udlejning af sommerhuse trækkes ved, om enheden udlejes i mere end 5 nætter sammenhængende. Der er derfor stillet vilkår om, at hver enhed ikke må lejes ud til samme lejer i mere end 5 sammenhængende nætter. På baggrund af dette vurderer Faxe Kommune ikke, at konceptet er ændret i et sådan omfang, at der igen bør indhentes en udtalelse fra Erhvervsstyrelsen omkring, om enheden kan betragtes som udlejning af hytter i forbindelse med et hotel.

Da platformene er placeret ud over en skrænt, så er de forholdsvis synlige i de nære omgivelser. Her ses annekset især tydeligt, og det fordobler projektets synlige facade mod vest. På grund af den eksisterende beplantning på ejendommen vest og nord for projektet, er det dog Faxe



Kommunes vurdering, at den visuelle påvirkning uden for lokalplanområdet vil være begrænset.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der til det ansøgte annek kan gives landzonetilladelse og dispenseres fra lokalplanens § 7.3 om at bebyggelse skal placeres i byggefelter i delområde C1. I vurderingen er der særligt lagt vægt på:

- At området som helhed er udlagt til rekreativt område, herunder større fritidsanlæg, overnatning mm. Herudover er lokalplanens delområde C1 blandt andet er udlagt til overnatning jf. § 3.10
- 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.
- Annekset er placeret under den eksisterende platform, og byggeriet bliver således ikke hævet yderligere over jorden. Annekset medfører heller ikke bebyggelse på et hidtil urørt sted i området, da stedet allerede er bebygget.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, på grund af den lange afstand til de nærmeste 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. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

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.

