



Kopi – original sendt til ejer

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 23. maj 2024

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29688-23

Landzonetilladelse til etablering af 50 m² solceller på ny placering.

Ejendommen: Matr.nr. 21a, Kongsted By, Kongsted
Beliggende: Møllevej 80, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 6. december 2023 modtaget din ansøgning om etablering af 50 m² solceller. Den 5. april 2024 har Faxe Kommune modtaget din ansøgning om ændring af placering af solcelleanlægget.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til etablering af 50 m² solceller på ny placering.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 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 23. maj 2024 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 20. juni 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:

- At solcellepanelerne er antirefleksbehandlede.
- At anlægget nedtages omkostningsfrit for Faxe Kommune senest 1 år efter endt produktion. Faxe Kommune vil lade dette tinglyse på ejendommen for ejers regning.
- At anlægget sidste række etableres maksimalt 25 meter fra den eksisterende bygningsmasse.

- At beplantningen langs ejendommens skel mod nord, øst og syd bibeholdes og opnår en højde på minimum 3 meters i tæt beplantning.
- Hvis denne landzonetilladelse udnyttes, bortfalder landzonetilladelsen af 12. marts 2024 til etablering af 50 m² mulige solceller. De to tilladelser kan således ikke udnyttes samtidig.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden, hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune har den 6. december 2023 modtaget din ansøgning om etablering af 50 m² solceller på terræn syd for bebyggelsen. Den 5. april 2024 ansøger du om ændring af placering til det vestlige skel.

I første ansøgning placeres solcellerne i to rækker med 40 graders vinkel. I den efterfølgende ansøgning etableres solcellerne i tre rækker med ca. fire meters mellemrum. Panelerne monteres ved 40 graders vinkel, i 185 cm (panelhøjde op til 175 cm) og 235 cm (panelhøjde op til 220 cm). Panelerne monteres på stativer med jordskruer. Anlægget er 50 m².

Du har oplyst, at der på ejendommens øst- og sydlige skel er etableret læhegn bestående af forskellige plantearter bl.a. egetræer, frugttræer og diverse buske. Højde for læhegnet bliver mellem 2-28 meter.



Figur 1 -Ny placering af solcellerne. Solcellerne placeres ca. ti meter fra bygning 2 (markeret med sort cirkel) med ca. fire meters mellemrum.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 9172 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: 158 m² fritliggende enfamiliehus
- Bygning 2: 127 m² udhus
- Bygning 3: 47 m² garage
- Bygning 4: 15 m² udhus
- Bygning 5: 8 m² udhus

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

- 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.

Ligeledes ligger ejendommen i området 10 - Kobanke bakkeparti og skovklædte landbrugslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. For tekniske anlæg gælder der:

Det kuperede landskab er sårbart overfor store tekniske anlæg, der placeres højt, men omvendt kan netop det kuperede terræn medvirke til, at landskabet opleves som robust. Dette skyldes, at landskabsoplevelsen er meget forskellig afhængig af om man befinder sig højt eller lavt i terrænet. Høje anlæg (f.eks. siloer, telemaster og vindmøller) bør således ikke placeres på de højeste punkter i landskabet.

Faxe Kommunes vurdering

Solceller på terræn er et tekniske anlæg og kræver således landzonetilladelse jf. planloven §35 stk. 1. Efter praksis skal solcellerne på terræn placeres i tilknytning til ejendommens bygningerne sådan at byggeriet på ejendommen fremstår som én samlet enhed. ”I tilknytning til” er normalt op til cirka 20 meter væk.

Et af formålene med planlovens landzonebestemmelser er at modvirke spredning af bygninger og byggeri i det åbne land.

I denne konkrete sag hvor ændringen er solcellerne er ændret til at komme tættere på bygningsmassen vil anlægget fremstå mere integreret med den øvrige bygningsmasse. Du har i forbindelse med ansøgningen også redegjort for, at der er etableret nyt læhegn om ejendommens øst- og sydlige skel.

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til de ansøgt solceller, fordi de placeres i tilknytning til de øvrige bygninger og disse skærmes af med beplantning. Faxe Kommune har fundet det relevant at stille vilkår om, at læhegnet skal opnå minimum højde på 3 meter for at skærme indsynet til solcellerne fra det åbne land. Med denne vurdering er der taget højde for at ejendommen ligger forholdsvis højt i det kuperet

landskab som i Faxe Kommuneplan2021 er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab.

Projektet er også beliggende i et område som i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget til særlig værdifuldt landbrugsområde hvor Faxe Kommune i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser. Projektet er beliggende i et afgrænset haveareal som ikke bliver brugt landbrugsmæssigt.

Faxe Kommune har vurderet, at projektets nye placering 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 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 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.

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 Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Nicoline Spur
Landzone medarbejder

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.