



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 22-05-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29519-18

Landzonetilladelse til pilerensningsanlæg på 180 m²

Ejendommen: Matr.nr. 11e Teestrup By, Teestrup
Beliggende: Teestrupvej 22, 4690 Haslev

Du har den 4. maj 2018 søgt om tilladelse til at etablere et pilerensningsanlæg på ovenstående ejendom. Projektet kræver landzonetilladelse, da anlægget placeres udenfor ejendommens hidtidige haveafgrænsning.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til et pilerensningsanlæg på 180 m².

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 22. maj 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 19. juni 2019. 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:

- Pilerensningsanlægget skal fjernes senest et år efter endt brug.
- Pilerensningsanlægget skal placeres mindst 20 meter fra skel mod beboelsejendomme.

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

- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende spildevandssagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 62

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser og behandles, når klagefristen er udløbet.



Redegørelse for sagens forløb

Du har på vegne af ejerne af ovenstående ejendom søgt om at etablere et pilerensningsanlæg på 180 m² til rensning af ejendommens spildevand. Anlægget er dimensioneret til 5 personenheder og et vandforbrug på 120 m³ om året. Det bliver 22,5 meter langt og 8 meter bredt.

4. maj 2018

Anlægget blev oprindeligt ansøgt med en placering nær det nordlige skel på naboejendommen Teestrupvej 20. Denne placering blev ansøgt med baggrund i, at der skulle skabes bedst mulige arronderingsforhold på marken og at anlægget skal placeres lavere i terrænen end ejendommens bygninger, hvorfor det skal ligge øst for bygningerne. Den tidligere ansøgte placering kan ses på kort 1.



Kort 1 – Kortet viser bygningerne på ejendommen Teestrupvej 22 til venstre og Teestrupvej 20 til højre. Med blå er vist den første ansøgte placering til pilerensningsanlægget.

16. maj 2018

Faxe Kommune sendte den ansøgte placering i naboorientering. Her blev der fremsendt bemærkninger fra naboen i Teestrupvej 20 angående tab af udsigt, værdiforringelse af ejendom og at der findes flere mulige alternative placeringer på ejendommen tilhørende Teestrupvej 22.

31. maj 2018

Med baggrund i naboorienteringen bad Faxe Kommune ansøger om at redegøre for, om der var andre alternative placeringer til anlægget.

8. juni 2018

Ansøger fremsendte en ny placering, hvor anlægget bliver rykket væk fra skel mod naboen i Teestrupvej 20. I stedet bliver der plantet et læhegn på 5 rækker langs skel, se Kort 2. Læhegn og ny placering begrundes med, at ejendommens ejer ønsker at anlægge en ny og større have. I samme periode er den eksisterende beplantning på ejendommen blevet fjernet til samme udvidelse af havearealet. Da plantesæsonen for pil var slut, blev sagen efter ønske fra ansøger sat i bero.

19. november 2018, 13. februar 2019 og 12. marts 2019

Faxe Kommune sender mails til ansøger og sidenhen ejer, hvor der spørges ind til, om sagen skal genoptages.



14. april 2019

Ansøger fremsender tegningsmateriale med pileanlæggets ønskede placering, hvor det fortsat placeres som omtalt 8. juni 2018. Faxe Kommune konstaterer i forlængelse heraf, at det fortsat kræver landzonetilladelse og at der skal foretages en ny naboorientering, fordi projektet er ændret. Den nuværende ansøgte placering af pilerensningsanlægget og placeringen af læhegnet kan ses på kort 2.



Kort 2 – Kortet viser bygningerne på ejendommen Teestrupvej 22 til venstre og Teestrupvej 20 til højre. Med blå er vist den reviderede placering til pilerensningsanlægget. Med grønt er vist det bælte, hvor der plantes et femrækket læhegn.

6. maj 2019

Sagen sendes i fornyet naboorientering. Naboerne i Teestrupvej 20 fremkommer med kommentarer om chikane, skyggevirkning, tabt udsigt og faldende ejendomsværdi.

Ejendommen

Ejendommen Teestrupvej 22 er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1,5 ha. Ejendommens bygningsæt ligger samlet midt på grunden. Pilerensningsanlægget ønskes opsat cirka 70 meter fra ejendommens bygningsmasse.

I Faxe Kommuneplan 2013 ligger ejendommen i et område der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, kirkeomgivelser omkring Teestrup Kirke og område, hvor skovrejsning er uønsket.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 1 "Teestrup Issølandskab med morænebakker", delområde M1. For området gælder for beplantning at:

"Eventuel skovrejsning vil være i kontrast til det stort set skovfrie landskab. Større skovrejsningsområder kan svække landskabskarakteren, hvorfor området bør søges friholdt for egentlig skovrejsning."

Lovgrundlag

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens¹ § 35, stk. 1.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018



Anlæg til rensning af spildevand kan kræve landzonetilladelse, da der er tale om ændret anvendelse af et areal til et teknisk anlæg. Efter hidtidig praksis kræver renseanlæg til spildevand en landzonetilladelse, hvis følgende to forhold er gældende:

- Anlægget er synligt i landskabet. Således kræver mindre nedgravede anlæg ikke landzonetilladelse, mens eksempelvis beplantede anlæg kan kræve landzonetilladelse.
- Anlægget placeres uden tilknytning til ejendommens bebyggelse. Efter praksis vurderes tilknytningen efter, om anlægget etableres som en integreret del af ejendommens haveareal.

Når det skal vurderes, om der kan gives landzonetilladelse til et projekt, skal der tages højde for landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn. Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

Beplantning og læhegn kræver ikke en landzonetilladelse, da det ikke anses som en planlægningsmæssig relevant ændret anvendelse. Denne tilladelse behandler derfor ikke læhegnet. Hegn mellem ejendomme eller tæt på skel skal overholde reglerne i hegnsloven².

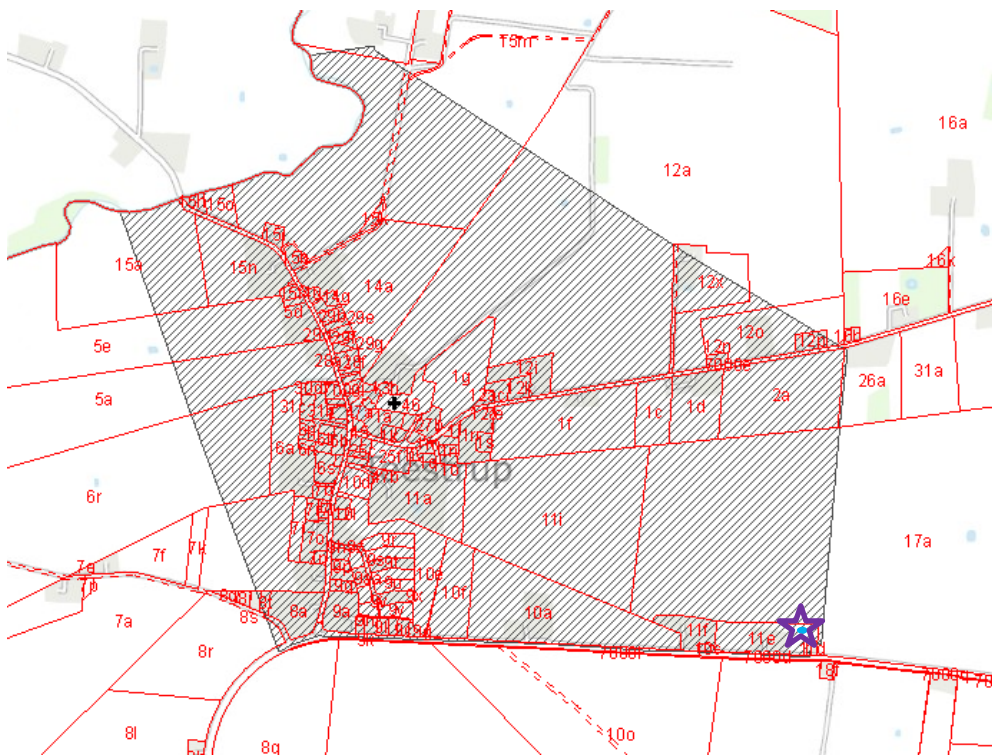
Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune har vurderet, at det ansøgte pilerensningsanlæg kræver landzonetilladelse. Det skyldes dels, at der er tale om et beplantet anlæg, som vil være synligt i landskabet og dels, at anlægget placeres udenfor ejendommens hidtidige haveafgrænsning og i en afstand på cirka 70 meter fra ejendommens bebyggelse. At haven påtænkes udvidet til også at omfatte det areal, hvor pilerensningsanlægget opføres, kan ikke føre til et andet resultat, da anlægget på nuværende tidspunkt opføres uden visuel tilknytning til ejendommens bygninger.

Anlægget opføres i et område, som er udpeget som kirkeomgivelser til Teestrup Kirke, og hvor det derfor er noteret, at skovrejsning er uønsket. Samtidig beskrives det i landskabskarakteranalysen, at der er tale om et stort set skovfrit landskab. På grund af pilerensningsanlæggets begrænsede størrelse er det Faxe Kommunes vurdering, at det ikke vil have en større landskabelig effekt end almindelige havebeplantninger, læhegn og lignende anlæg, som kan etableres uden landzonetilladelse. Således kan anlægget ikke sidestilles med egentlig skovrejsning, som opdeler landskabet. Samtidig placeres anlægget i det yderste hjørne af de udpegede kirkeomgivelser om Teestrup Kirke. Herfra vurderes anlægget ikke at ville forringe kirkens samspil med landskabet. Der er derfor ingen landskabelige forhold, som taler imod placeringen.

² Lovbekendtgørelse nr. 363 af 05/04/2019





Kort 3 – Kortet viser kirkeomgivelserne omkring Teestrup Kirke (sort kors). Placeringen af pilerensningsanlægget er vist med en blå prik i en lilla stjerne.

Sagen har været sendt i naboorientering af to omgange i henhold til planlovens § 35, stk. 4, fordi projektet har ændret placering undervejs. Ved begge naboorienteringer har Faxe Kommune modtaget kommentarer til projektet fra naboen i Teestrupvej 20. Kommentarerne har omhandlet tabt udsigt, skyggevirkning og faldende ejendomsværdi. Herudover er der kommet kommentarer om chikane, hvilket dog er et privatretligt spørgsmål, som ikke kan behandles efter planloven.

Faxe Kommune vurderer, at den nye placering, der er flyttet til en afstand på cirka 25 meter fra skel mod Teestrupvej 20, ikke vil medføre naboen urimelige gener. Med denne afstand til skel kan der ikke forventes væsentlige skyggegener. Samtidig forventes anlægget ikke at medføre lugtgener for naboerne.

Den del af udsigten fra naboejendommen, som fjernes ved etablering af anlægget, vurderes ikke at være en væsentlig gene. Det skyldes, at det ikke overstiger, hvad man ellers kan forvente på en naboejendom i det åbne land, hvor der uden tilladelse kan plantes læhegn, rejses skov eller tillades naturlig opvækst.

I kommunens vurdering er også indgået det forhold, at anlægget skal ligge lavere i terrænet end ejendommens bygninger, for at spildevandet kan løbe til anlægget. Fra bygningerne på ejendommen skræner terrænet nedad både mod nord og mod øst. Områdets terræn kan ses på kort 2, hvor højdekurverne er vist med gult.

Til slut har det indgået i vurderingen, at ejendommen har modtaget et påbud fra Faxe Kommune om, at spildevandsrensningen skal forbedres. Det er derfor nødvendigt at finde en passende placering til et spildevandsanlæg på ejendommen.



Faxe Kommune har gennemført den lovpligtige³ vurdering af, 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.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at et pilerensningsanlæg på den på kort 2 viste placering ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage. Herunder er det vurderet, at pilerensningsanlægget ikke giver anledning til gener ud over, hvad man kan forvente.

Forhold til anden lovgivning

Såfremt der dukker fortidsminder eller arkæologisk materiale såsom stensamlinger, mørk jord, knoglerester, potteskår og lignende op ved udgravningen, skal arbejdet standses og Museum Sydøstdanmark kontaktes (museerne@museerne.dk, 70 70 12 36).

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

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

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- **Ejerne af Teestrupvej 20**
- **Ejerne af Teestrupvej 22**

³ Jf. Bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/2016



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1⁴. 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.

⁴ 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.

