



*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](http://www.faxekommune.dk)

Dato: 24. juli 2025

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-111-24

### Landzonetilladelse til opførsel af 236 m<sup>2</sup> solcelleanlæg på terræn

**Ejendommen:** Matr.nr. 1b, Dalby-Borup By, Sdr. Dalby  
**Beliggende:** Østerskovvej 22, 4682 Tureby

Faxe Kommune har den 7. maj 2024 modtaget din ansøgning om at opførsel af 236 m<sup>2</sup> solceller på terræn.

#### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at opførsel af 236 m<sup>2</sup> solceller på terræn som ansøgt.

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 24. juli 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 21. august 2025. Du vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

#### Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- At solcellepanelerne er antirefleksbehandlede.
- Hvis firmaet Hunde- og kattepension Tureby nedlægges, skal solceller nedtages omkostningsfrit for Faxe Kommune senest 1 år efter ophør.
- Den eksisterende afskærmende beplantning skal plejes og vedligeholdes, så den opnår og opretholder en tæt afskærmende karakter og minimum 2 meters højde. Beplantningen skal fungere som visuel afskærmning af solcelleanlægget. Hvis beplantningen

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](http://www.faxekommune.dk).

ikke opfylder dette formål, skal den suppleres med yderligere beplantning

- At anlægget nedtages omkostningsfrit for Faxe Kommune senest 1 år efter endt produktion.
- Faxe Kommune vil lade dette tinglyse på ejendommen for ejers regning.

*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.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Der er meddelt spildevandstilladelse med sagsnr. 06.01.29-A53-79-24. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

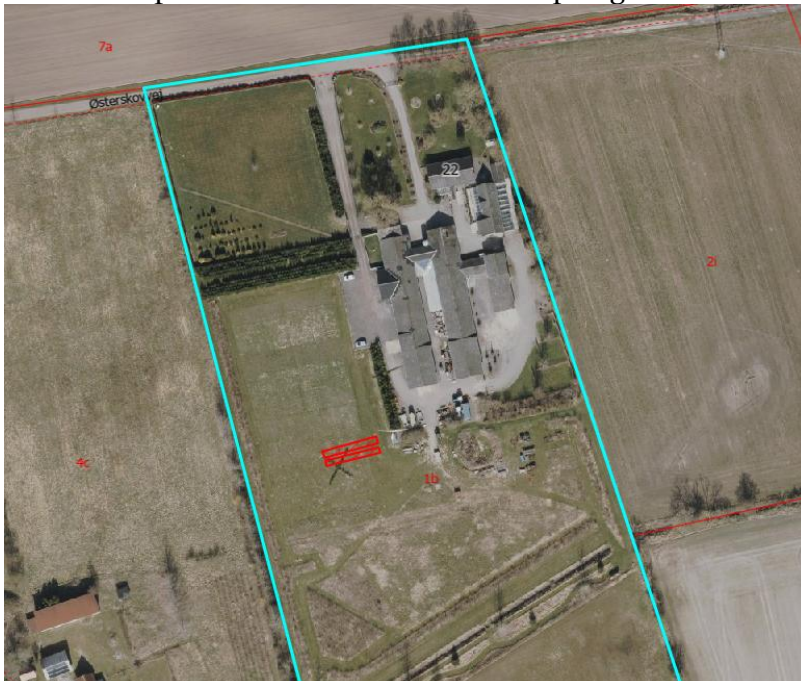
*Sagen er overdraget til byggemyndigheden.*

## **Redegørelse for sagen**

Faxe Kommune har modtaget en ansøgning om etablering af et 236 m<sup>2</sup> solcelleanlæg på terræn. Anlægget ønskes placeres i to rækker, bestående af i alt 120 paneler.

Anlægget vil have en højde på 3,06 meter på det højeste sted og en dybe på 1,68 meter. Hver solcelle række bliver 34 meter langt.

Solceller placeres på et jernstativ, der monteres med jordspyd. Solcellerne placeres er markeret med rødt på figur 1.



*Figur 1: Viser matrikelgrænsen mod vest, nord og øst med turkis, mens solcellernes omtrentlige placering er markeret med rødt. Tegningen er ikke målfast.*

Solcelleanlægget har en samlet effekt på 50,4 kW og består af paneler med en nominel effekt på 420 W pr. celle. Det anslås, at anlægget årligt kan producere 49,023 kWh afhængigt af solforhold og orientering.

Placeringen af solcelleanlægget er valgt for at sikre størst mulig effekt hele året, uden at vindmøllen kaster skygge på anlægget. Solcelleanlægget er placeret cirka 80 meter fra det mest dominerende bygningspunkt og cirka 35 meter fra den nærmeste bygning.

I forbindelse med sagsbehandlingen har Faxe Kommune ønsket, at der etableres afskærmende beplantning omkring solcelleanlægget. I har i den forbindelse redegjort for, at den eksisterende beplantning, markeret med grønt på figur 2, vil fungere som visuel afskærmning, således at anlægget ikke vil fremstå skæmmende i landskabet.

På figur 2 ses den afskærmende beplantning markeret med grønt.



*Figur 2 viser den afskærmende beplantningen markeret med grønt.*

Beplantningen består af røn, rødæl, sargents æble, surbær, bærmispel, vildskovæble, vild pære, hyld, kornel, gedebled, hunderose, hassel, liguster, tax, syren, mirabel, hæg og thuja.

Den eksisterende afskærmende beplantning skal plejes og vedligeholdes, så den opnår og opretholder en tæt afskærmende karakter og en højde på minimum 2 meter. Beplantningen skal fungere som visuel afskærmning af solcelleanlægget. Hvis beplantningen ikke opfylder dette formål, skal den suppleres med yderligere beplantning.

På ejendommen drives der hund- og kattepension samt hundewellness center med hundesvømmebassin, water walker, tørløbebånd og vaskeplads. Produktionen af strømmen skal derfor bruges til driften af erhvervet herunder opvarmningen via jordvarmeanlæg til svømmebassinet.

### **Ejendommen**

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 7,8 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom på 141 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Anden bygning til serviceerhverv på 227 m<sup>2</sup>
- Bygning 3: Maskinhus, garage mv. på 52 m<sup>2</sup>
- Bygning 4: Maskinhus, garage mv. på 56 m<sup>2</sup>
- Bygning 5: Maskinhus, garage mv. 98 m<sup>2</sup>
- Bygning 6: Anden bygning til serviceerhverv 400 m<sup>2</sup>
- Bygning 7: Anden bygning til landbrug mv. 486 m<sup>2</sup>
- Bygning 8: Maskinhus, garage mv 170 m<sup>2</sup>
- Bygning 9: Maskinhus, garage mv. 140 m<sup>2</sup>
- Bygning 10: Drivhus 10 m<sup>2</sup>
- Bygning 11: Udhus p 24 m<sup>2</sup>
- Bygning 12: Garage 33 m<sup>2</sup>
- Husstandsvindmølle på 10 kW.

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

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Skovbyggelinje kastet af skoven Østerskov og Monsholt. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab – delområde M1 i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Det flade landskab med udpræget overdrevsbebyggelse adskilt af skovområder skal beskyttes. Oplevelsen af, at landskabet består af mange små landskabsrum, med en del bebyggelse og som er visuelt afgrænset af skovbryn er karakteristisk for området og kan opretholdes ved fortsat landbrugsmæssig drift af de åbne arealer. Også græsningsfolde og områder med hobbylandbrug er med til at opretholde karakteren, ligesom sikring af ekstensive arealer og vådområder mv. Ændring af de mange små jordlodder kan have betydning for det oplevede landskab, der i dag fremstår meget afvekslende, men samtidig harmonisk. Området rummer flere tekniske anlæg, men skovområderne, det flade terræn og de tekniske anlægs mellemstørrelse gør, at det ikke virker forstyrrende. Landskabet er robust i forhold til eventuelle fremtidige anlæg der dog skal placeres, så visuelle kumulative effekter undgås. Kumulative

effekter kan søges undgået ved at holde god afstand mellem tekniske anlæg.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Solceller på terræn betragtes som et tekniske anlæg og kræver således landzonetilladelse jf. planloven §35 stk. 1. Ifølge praksis skal solcellerne på terræn placeres i tilknytning til ejendommens bebyggelse, således at ejendommen fremstår som én samlet enhed. Med ”i tilknytning til” forstås normalt en afstand op til cirka 20 meter fra det meste dominerende bygningspunkt.

Et af formålene med planlovens landzonebestemmelser er at modvirke spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

I denne sag er solcelleanlægget placeret cirka 80 meter fra det mest dominerende bygningspunkt og cirka 35 meter fra den nærmeste bygning.

Faxe Kommune har i vurderingen lagt vægt på, at solcelleanlægget placeres uden for den afstand, der normalt anses som ”i tilknytning til” bebyggelsen. Det vurderes derfor at være behov for en visuel afskærmning som afbødende foranstaltning.

Projektområdet er beliggende i et faldt landskab med præget af overdrevsbebyggelse som er adskilt af skovområde. Dette landskabskaraktertræk skal beskyttes. Der findes i forvejen teknisk anlæg i området, herunder en transformerstation mod nord og tilhørende højspændingsledninger. For at undgå visuelle kumulative effekter fra flere tekniske anlæg har Faxe Kommune lagt vægt på, at solcelleanlægget afskærmes effektivt, så den samlede visuelle påvirkning ikke bliver dominerende og ikke ændre landskabs karakter negativt.

Den eksisterende beplantning vurderes at kunne opfylde dette formål, forudsat at den plejes og vedligeholdes, så den opnår en tæt og uigennemsigtig karakter med en tilstrækkelig højde. Dette vurderes nødvendigt for at sikre, at anlægget ikke fremstår dominerende i landskabet, og for at opretholde de landskabskaraktertræk, som præger området, herunder oplevelsen af mindre landskabsrum adskilt af skovbryn og bevoksning.

Faxe Kommune har derfor fundet det nødvendigt at stille vilkår om, at den eksisterende afskærmende beplantning vedligeholdes og plejes, så den opnår og opretholder en tæt, uigennemsigtig karakter og en minimumshøjde på 2 meter. Formålet er, at beplantningen skal fungere som visuel afskærmning, så solcelleanlægget ikke virker skæmmende i landskabet. Hvis beplantningen ikke opfylder dette formål, skal der suppleres med yderligere beplantning.

Det mængde strøm, som solcelleanlægget forventes at producere, overstiger væsentlig, hvad der normalt anvendes til privat forbrug. Ansøger har i forbindelse med sagsbehandlingen oplyst, at strømmen skal anvendes til den erhvervsvirksomhed, der drives fra ejendommen.

På den baggrund vurderer Faxe Kommune, at tilladelsen til et solcelleanlæg af den ansøgte størrelse er betinget af, at erhvervet bliver drevet fra ejendommen. Solcelleanlægget vurderes således at være erhvervsmæssigt begrundet.

Faxe Kommune finder det derfor nødvendigt at stille vilkår om, at anlægget skal nedtages, såfremt den erhvervsmæssige aktivitet på ejendommen ophører.

Arealet, hvor solcellerne ønskes placeret, er i Kommuneplan 2021 udpeget som værdifuld landbrugsjord og er i dag intensivt dyrket. Det konkrete projekt placeres dog på et område, der aktuelt anvendes til parkering og oplag og dermed ikke indgår som dyrkningsareal. Faxe Kommune vurderer derfor, at projektet ikke tilsidesætter kommuneplanens formål om at beskytte landbrugsjord.

En del af matriklen er omfattet af skovbyggelinjen fra Østerskov og Monsholt, men da solcelleanlægget er placeret uden for skovbyggelinjen, behandles dette forhold ikke yderligere.

Faxe Kommune vurderer, at det ansøgte solcelleanlæg – under forudsætning af de stillede vilkår om afskærmende beplantning – ikke strider mod de hensyn, der varetages gennem planlovens landzonebestemmelser. Solcelleanlægget vurderes at kunne indpasses i landskabet uden væsentlig negativ visuel påvirkning, og uden at tilsidesætte formålene i kommuneplanen.

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 cirka km vest for projektområdet.

Ifølge arter.dk er der observeret bilag IV arter på ejendommen, idet der er observeret flagermus på ejendommen.

Flagermus er vidt udbredt i Faxe Kommune, hvor de primært er tilknyttet de gamle godsejerskove i kommunen. Derudover lever flere arter af flagermus i gamle bygninger. Flagermus fouragerer primært langs landskabelige ledelinjer såsom skovbryn, vandløb og læhegn.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at etablering af solcellerne ikke vil have betydning for de flagermusarter der findes i nærheden på grund af projektets begrænset størrelse.

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.

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

Sagen har været sendt i naboorientring 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 Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation

Med venlig hilsen

Nicoline Spur  
Landzonemedarbejder

## **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](http://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.