



Kopi

Original sendt til ejendommens ejere

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 20. marts 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29887-22

Landzonetilladelse til solceller på terræn

Ejendommen: Matr.nr. 19b, Kongsted By, Kongsted
Beliggende: Møllevej 71, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 5. september 2022 modtaget din ansøgning om at solceller på terræn på ovenstående ejendom.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til 88 m² 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 20. marts 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 17. april 2023. 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 solcellerne indarbejdes i ejendommens haveareal. Solcellerne må således ikke placeres på ydersiden af ejendommens hæk/haveafgræsning.

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.

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.

Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om at opsætte solceller på din ejendom Møllevej 71. Solcellerne opsættes på terræn og anlægget vil måle 4 meter i bredden og 22 meter i længden. Solcellepanelerne har en hældning på 20 grader og en højde på 70 cm.

Du ønsker at opsætte solcellerne cirka 46 meter syd for det nye hus, som du er ved at opføre på ejendommen som vist på kort 1 nedenfor.



Kort 1 viser ejendommen Møllevej 71. De ønskede solceller er vist med en grøn firkant, og det nye hus på ejendommen er vist med en lyserød stiplede strek. Det tidligere bygningssæt, som agtes nedrevet ses med rød markering til venstre i billedet ud mod vejen.

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 3,5 ha jf. Der er den 19. maj 2022 givet landzonetilladelse til et nyt hus på 498 m² og en garage/driftsbygning på 120 m² på ejendommen. Der ligger i øvrigt fortsat det tidligere bygningssæt ud mod vejen, som skal nedrives senest et år efter, at det nye hus og garagen står færdigt.

Ejendommen ligger på kanten af Rønnede by lige uden for bygrænsen. En del af ejendommens nordligste del er omfattet af kommuneplanramme R-B7 for boliger ved Møllevej

Ejendommen ligger i øvrigt 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.

- En del af det større sammenhængende landskab "Højlandet", hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Særligt visuelt oplevelsesområde, hvor udsigten fra Rønnede by og ud mod syd og øst skal bevares.
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Støjbelastet areal langs med Møllevej

På ejendommen er der registreret to beskyttede sten- eller jorddiger, som ikke må fjernes eller beskadiges.

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

Den åbne karakter gør, at området er sårbart over for tekniske anlæg, der er synlige over store afstande og som kan bryde med oplevelsen af et varieret landskab (f.eks. en højspændingsledning i nord-sydlig retning). Omvendt vil eksempelvis nye vejanlæg ikke ændre karakteren eller oplevelsen af det kuperede landskab. Høje anlæg (f.eks. siloer, telemaster og vindmøller) kan i visse tilfælde indpasses i landskabet, så længe de hindrer eller betyder væsentlige forringelser for udsigtsmulighederne.

Faxe Kommunes vurdering

Solceller på terræn er et teknisk anlæg og kræver således landzonetilladelse. Efter praksis skal solceller på terræn placeres i tilknytning til ejendommens bygninger sådan at byggeriet på ejendommen fremstår som én samlet enhed. "I tilknytning til" er normalt op til cirka 20 meter væk. Dette skyldes, at et af formålene med planlovens landzonebestemmelser er at modvirke spredning af bygninger og byggeri i det åbne land.

I denne konkrete sag placeres solcellerne med en afstand på cirka 46 meter til det nye hus på ejendommen og med retning ud mod det åbne land. Faxe Kommune har derfor besigtiget ejendommen forud for denne landzonetilladelse. Du har i den forbindelse redegjort for, at solcellerne vil blive placeret indenfor ejendommen kommende have, som vil blive anlagt syd for huset. Du er ved at etablere denne haveafgrænsning i form af en hæk.

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til de ansøgte solceller, fordi de placeres inden for ejendommens kommende haveafgrænsning og fordi de fremstår lave i terrænet med en højde på 70 cm. Faxe Kommune har fundet det relevant at stille vilkår om, at solcellerne også i fremtiden vil være indenfor ejendommens haveafgrænsning. Hækken eller hegnet omkring ejendommen må således ikke føres nord for solcellerne, så de ligger frit ud mod det åbne land.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rastekområder 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 I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

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.

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

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 Østsjælland
- Byggeinformation

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
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. 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.