



Kopi

Original sendt til ejendommens ejer

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 10. maj 2023

Sagsnummer:
01.03.03-P19-22-23

Landzonetilladelse til solceller på terræn

Ejendommen: Matr.nr. 2bb, Hylleholt By, Hylleholt
Beliggende: Nyvænget 55, 4654 Faxe Ladeplads

Faxe Kommune har den 6. januar 2023 modtaget din ansøgning om at opsætte solceller på terræn på ovenstående ejendom.

Projektet har været i naboorientering i perioden 24. februar til og med den 10. marts 2023. Du har herefter revideret og formindsket projektet til det omfang, der nu gives tilladelse til.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at opsætte 500 m² solceller på terræn på ovenstående ejendom.

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 10. maj 2023 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 7. juni 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.
- Den eksisterende beplantning i de dele af skel, som er vist med turkis streg på kort 1, skal bevares og suppleres med nye træer eller buske, som får en sluthøjde på minimum 2,5 meter. Beplantningen behøver ikke at være visuelt tæt, men der må ikke være mere end

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.

2,5 meter mellem planterne. Formålet er at sløre indsynet til solcellerne fra naboejendommene.



Kort 1 – Kortet viser med rødt streg den del af skel, hvor der skal bibeholdes eller suppleres med afskærmende beplantning.

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.
- Hvis projektet giver anledning til støvende, støjende eller vibrerende bygge- og anlægsarbejde, skal det overholde kommunens forskrift. I kan læse mere på kommunens hjemmeside: <https://www.faxe kommune.dk/erhverv/miljoe/virksomheder/miljoeregulering-af-midlertidige-aktiviteter>.

Byggetilladelsen er ikke ansøgt og skal ansøges via www.bygogmiljoe.dk

Projektet kræver også screening af det s virkninger på miljøet (VVM-screening) og dispensation fra åbeskyttelseslinjen (naturbeskyttelseslovens § 16). Disse to afgørelser offentliggøres samtidig med denne landzonetilladelse.

Redegørelse for sagen

Ejendommen Nyvænget 55 er et renseanlæg som ejes og drives af Faxe Forsyning. Da Faxe Forsyning ønsker at bidrage til den grønne omstilling har I ansøgt om at opsætte solceller på ejendommen. I ansøgningen oplyser I at:

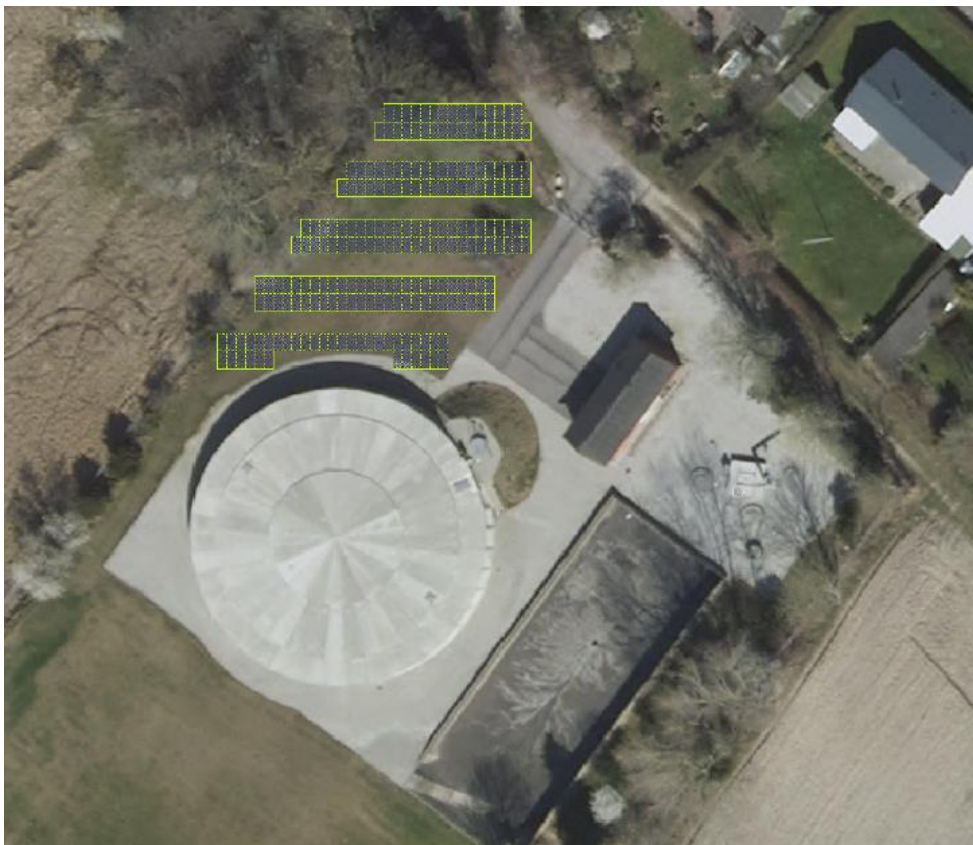
"Nyvænget 55 er beliggenheden for det gamle renseanlæg i Faxe Ladeplads. Nu ledes spildevandet i stedet op til Faxe renseanlæg, hvilket pumpestationen benytter strøm for ca. 300MWh/år. Det giver derfor god mening, at den energi der benyttes til centralisering af renseanlæggene som udgangspunkt skal være grøn.

Der er på matriklen plads til opsætning af et solcelleanlæg på 100kWp. Anlægget kan levere ca. 100 MWh/år. Heraf vil ca. 50% af energien kunne benyttes direkte på pumpestationen, mens den resterende energi kan sendes ud i elnettet. [...]

Det totale solcelleareal bliver på 500m². [...]

Panelerne er placeret med front mod syd og en maksimal højde på 2,5m. Panelerne placeres på pæle, der fastgøres enten ved støbning/jordskruer i eller ballast system over jorden. Solpanelerne placeres i rækker med en indbyrdes afstand D. Hældningen af panelerne i forhold til horizontalplanen er på 20-25 grader. Denne vinkel er optimal i forhold til at mindske skyggeeffekten, dog uden at tabe for stor en effekt i forhold til optimal vinkel til solen."

Den ansøgte placering af solcellerne kan ses af kort 2 nedenfor:



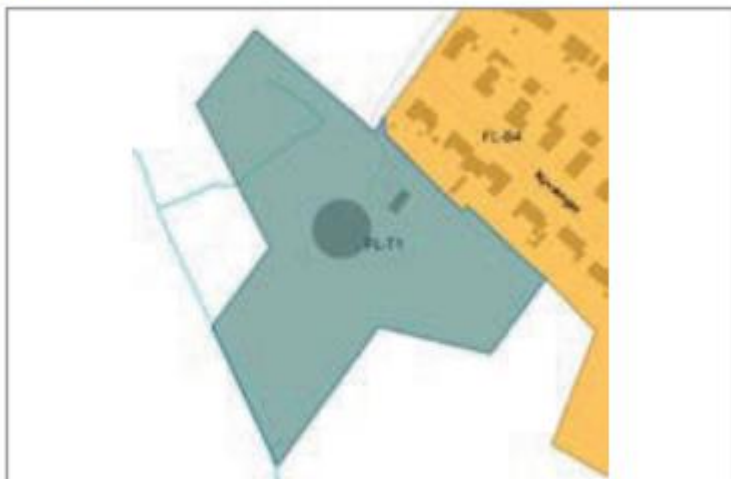
Kort 2 – Placeringen af de ansøgte solceller ses med gulgrønne firkanter.

I har tidligere haft ansøgt om et større areal med solceller, men projektet er blevet reduceret af flere omgange – først som følge af dialog med Faxe Kommune om, hvad der var muligt at opnå dispensation til indenfor

åbeskyttelseslinjen og siden efter de bemærkninger, der indkom under naboorienteringen til denne landzonetilladelse.

Ejendommen har et matrikulært areal på ca. 1,16 ha og er i Faxe Kommuneplan 2021 udlagt som teknisk anlæg med kommuneplanramme FL-T1. Kommuneplanrammens bestemmelser kan ses herunder:

FL-T1



Navn	Renseanlæg Faxe Ladeplads
Anvendelse	Område til tekniske anlæg.
Specifik anvendelse	Renseanlæg med tilhørende funktioner herunder kontor, laboratorier, kantine, værksted mv.
Max. bebyggelses%	10 for den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8,5
Max. antal etager	I
Miljøforhold	Området ligger helt eller delvist indenfor område med risiko for oversvømmelse fra vandløb og havet - se generelle rammer.
Opholds/Friarealer	
Notat	Området skal beplantes på en måde, der sikrer mindst mulige gener for omgivelserne fra anlægget.
Fremtidig zone	Landzone

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

- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Lavbundsareal, lavtliggende areal, som bør friholdes for bebyggelse, så det kan genoprettes som vådområde. Denne udpegning gælder et større stykke af ådalen langs Faxe Å og ikke specifikt for renseanlægget.

- Naturbeskyttelsesområde, hvor der er en eksisterende høj naturværdi der skal bevares. Denne udpegning gælder et større stykke af ådalen langs Faxe Å og ikke specifikt for renseanlægget.
- Arealer der er truet af oversvømmelse ved forhøjet vandstand som følge af regn eller stormflod. Denne udpegning dækker den del af matriklen der er nærmest vandløbet og ikke arealet, hvor solcellerne er ansøgt.

Ligeledes er ejendommen helt dækket af åbeskyttelseslinjen på 150 meter der kastes af Faxe Å.

Naboorientering

Inden projektet blev reduceret, havde I søgt om landzonetilladelse til også at opsætte solcellepaneler ovenpå de to sparrebassiner på ejendommen. Fordi solcellerne blev opstillet ovenpå bassinerne også, så ville det samlede projekt dengang få en højde på op til 4 meter over terræn. Det var også oprindeligt planen, at solcellerne på terræn skulle piloteres. Det var dette projekt, der blev sendt i naboorientering den 24. februar i henhold til planlovens § 35, stk. 4.

Ved naboorientering indkom der kommentarer omkring:

- Den eksisterende beplantning – At den ikke er tæt og at der er fjernet beplantning i forbindelse med tidligere projekter på renseanlægget.
Faxe Kommune har fundet det relevant at stille vilkår om, at den eksisterende beplantning i skel mod naboer skal bevares og suppleres, hvis den fjernes, med nye planter der opnår en minimumshøjde på 2,5 meter, som også er solcelleanlæggets højde. Faxe Kommune har besøgt området og set, at den eksisterende beplantning ikke er tæt og afskærmende, men den bryder og slører renseanlægget for en del af naboerne, især dem syd for. Faxe Kommune har ikke stillet vilkår om ny tæt beplantning, da dette også vil sløre udsigten ud over ådalen. Men Faxe Kommune finder det vigtigt, at der bevares en slørende beplantning mellem solcellerne og naboerne.
- Pilotering af solcellerne – At der ved tidligere piloteringer på renseanlægget er sket skade på de omkringliggende huse.
Faxe Forsyning har på baggrund af denne nabokommentar ændret projektet, så solcellerne ikke piloteres men placeres på pæle, der fastgøres enten ved støbning/jordskruer i eller ballast system over jorden.
- Anlæggets højde, der vil fjerne naboernes udsigt ud over ådalen
Faxe Forsyning har på baggrund af disse kommentarer reduceret projektet, så der ikke længere ansøges om solceller ovenpå sparrebassinerne. Anlæggets højde bliver derfor maksimalt 2,5 meter og ikke de først ansøgte 4 meter.
- At naboejendomme vil falde i værdi

Det fremgår af den praksis, som Planklagenævnet har fastsat for, hvordan landzonesager skal behandles at: ”Spørgsmål om forringelse af ejendomsværdien af en naboejendom som følge af en landzonetilladelse er ikke et hensyn, som kan varetages efter landzonereglene. (...) Dog kan forringelse af ejendomsværdi være en følge af urimelige nabogener, og sådanne nabogener indgår i nævnets samlede afvejning af, om der kan gives landzonetilladelse.”

Faxe Kommune skal således tage stilling til, om projektet giver anledning til urimelige nabogener.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vil gerne bidrage til den grønne omstilling der, hvor det giver mening, hvilket blandt andet ses af kommunens retningslinjer for store solcelleanlæg i Faxe Kommune¹. Det ansøgte anlæg på 500 m² i denne sag er efter Faxe Kommunes vurdering af en så begrænset størrelse, at det ikke kræver udarbejdelse af en lokalplan. Retningslinjerne finder derfor ikke anvendelse på dette anlæg.

I landzonesager om solceller på terræn skal det vurderes, om de kan indpasses i landskabet og om de giver anledning til væsentlige nabogener.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at solcellerne indpasses i terrænet, da de placeres på en matrikel der er udlagt til tekniske anlæg og væk fra Faxe Å på et areal der allerede er taget i brug til renseanlæg. Derved fremstår de to anlæg – renseanlæg og solceller – som en samlet enhed i landskabet, hvorved der undgås spredt beliggende tekniske anlæg.

Det fører ikke til andet resultat, at arealet er udpeget som lavbundsareal, da denne del af matriklen alligevel ikke kan tilbageføres til vådområde på grund af renseanlægget.

Solcellerne vil blive placeret på terræn med en maksimal højde på 2,5 meter og der piloteres ikke. Den eksisterende beplantning vil blive bibeholdt for at sløre anlægget. Der er dog ikke sat vilkår om visuelt tæt beplantning for ikke at hindre udsynet over ådalen. Solcellerne placeres og vinkles sådan, at der undgås gener fra genskær. Det er Faxe Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt med solceller på terræn ikke giver anledning til urimelige nabogener.

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.

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.

¹

https://www.faxekommune.dk/sites/default/files/bilag/retningslinier_for_store_solcelleanlaeg_politisk_vedtaget.pdf

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:

- Ejere og beboere på adresserne Nyvænget 45, 51 og 53.
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonemedarbejder