



Camp Adventure Aps
Att. Kasper Larsen
Ragnagade 17
2100 København Ø

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 15. december 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-29856-22

Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 1200-39 til opstilling af solcelleanlæg

Ejendommen: Matr.nr. 12a, V. Egede By, Egede
Beliggende: Ny Næstvedvej 35, 4683 Rønnede

I har den 9. september 2022 søgt om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 1200-39 til opstilling af solceller på areal ud mod Ny Næstvedvej. Anlægget består af ca. 777 m² solceller, fordelt på 5 rækker.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opstilling af solceller, som ansøgt, samt dispensation fra lokalplan 1200-39 §§ 3.2 og 7.3 til opstilling af solceller, som ansøgt.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 19 og § 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 15. december 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 12. januar 2023. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget. Klagevejledning findes bagerst i dette dokument.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Der etableres et beplantningsbælte ud mod Ny Næstvedvej, så anlægget ikke er synligt fra vejen.
- Det tinglyses på ejendommen, at solcellerne nedtages omkostningsfrit for Faxe Kommune senest et år efter endt brug. Tinglysningen foretages af Faxe Kommune på ejers regning efter planlovens § 55.

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

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.

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden i Faxe Kommune. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56 20 30 30. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Denne skal søges via www.byggomiljoe.dk
- Dele af anlægget vil muligvis være beliggende indenfor vejbyggelinjens højde- og passagetillæg og forudsætter i givet fald dispensation fra Vejdirektoratet i henhold til Vejlovens § 40, stk. 2.

Redegørelse for sagen

Ansøgningen

I har ansøgt om opstilling af solceller. Solcelleanlægget placeres i den nordlige ende af matriklen ud mod Ny Næstvedvej. Solpanelerne placeres i en 30 graders vest-øst vinkel. Der vil anlægges 300 solpaneler, der placeres i frem rækker omtrentligt som vist på kortbilag 2. Vejdirektoratet har anmodet om, at panelerne placeres uden for vejbyggelinjen, hvorefter ansøger har tilpasset projektet. Der sprøjtes ikke i forbindelse med vedligehold af det grønne areal mellem og under solcellerne. Faxe Kommune har VVM-screenet projektet i og fundet, at solcellerne ved Camp Adventure ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet. På den baggrund har Faxe Kommune truffet afgørelse om, at projektet ikke er omfattet af reglerne for VVM-pligt.



Kort 1: Arealet, hvor solcellerne ønskes opstillet.

Solpanelerne vil forventeligt give 136.000 kWh om året. Energien vil primært blive anvendt på Camp Adventure, mens evt. overskydende energi vil frasælges til det offentlige netværk.

Et panel er 2,3 m højt og 1,1 m bredt, og har en matsort overflade for at reducere genskær. Solpanelerne udgør et areal på ca. 777 m². Panelerne placeres på stativer, som vender væk fra Ny Næstvedvej, og skaber således ikke genskær mod trafikanter på Ny Næstvedvej. Der etableres yderligere et beplantningsbælte ud mod Ny Næstvedvej, så anlægget ikke er synligt fra vejen.

Anlægsarbejde skal overholde Forskrift for nedrivnings-, bygge- og anlægsarbejde i Faxe Kommune. I forskriften er der indsat tidsperioder for stærkt støjende arbejde. Den forventede anlægsperiode er én uge i januar 2023.

Lokalplan

For området er lokalplan 1200-39 – Camp Adventure ved Vester Egede gældende. Området er beliggende i delområde A1. Lokalplanen giver bonusvirkning til en række aktiviteter, men ikke opstilling af solceller, hvorfor denne landzonetilladelse til opstilling af solceller og dispensation fra lokalplanen til anden anvendelse er nødvendig.

For delområde A1 gælder:

§3.2 Delområde A1 må anvendes til publikumsorienterede servicefaciliteter, rekreative faciliteter og parkeringsplads.

§7.3 De dele af byggefeltene, der ikke anvendes til bebyggelse, kan anvendes til henholdsvis mindre parkeringsarealer, udendørs opholdsarealer og afgrænsningsarealer, jf. § 3.00. Uden for byggefeltet i delområde A1 kan etableres en naturlegeplads.

§ 9.1 Ubebyggede arealer skal overordnet set fremtræde med fredskov og ekstensive arealer, hvilket er i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages for planområdets landskabs-, natur- og kulturværdier i landzone.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 57 ha. Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- En del af det større sammenhængende landskab ”højlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabslementer.
- 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.
- Regionalt geologisk interesseområde, hvor områdets landskabsformer og geologiske profiler skal bevares og synliggøres.
- Friluftsområde, hvor områdets rekreative værdier med fordel kan øges.

På ejendommen findes §3-beskyttet natur i form af det beskyttede vandløb Brødebæk. Herudover er dækket ejendommen af skovbyggelinje på 300 meter kastet af skoven Denderup Vænge.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 4 – Gisselfeld-Bregentved dødis- og herregårdslandskab – Delområde M2. For dette område gælder særligt at landskabet i delområde M2 skal beskyttes. Det kuperede landskab, der dels træder ud som et højereliggende bakkedrag, dels rummer store skovområder, byder på

væsentlige landskabsoplevelser. Også her er herregårdspræget tydeligt, ikke mindst i kraft af de markante skovbryn samt farver og udskæringer, der kan genfindes ved flere bygninger og gårde i området. Skovens afgrænsning mod nordøst markerer det markante bakkedrag og skal så vidt muligt bevares.

Faxe Kommunes vurdering

Dispensation fra lokalplan

Der meddeles hermed dispensation fra lokalplan 1200-39, § 7.3, til at opstille solceller som ansøgt på delområde A1, som i lokalplanen kan anvendes til henholdsvis mindre parkeringsarealer, udendørs opholdsarealer og afgræsningsarealer, jf. § 3.00. Uden for byggefeltet i delområde A1 kan etableres en naturlegeplads.

Faxe Kommune vurderer ikke at et solcelleanlæg er i strid med lokalplanens formålsbestemmelser.

Solcellepanelerne placeres på et bart græsareal som støder op til Ny Næstvedvej. Øst for solcellerne er det parkeringsplads, hvorved det vurderes at panelerne indpasses i et område omgivet af større anlæg som i forvejen forstyrre natur- og landskabselementerne i området.

Ansøger har i samarbejde med Vejdirektoratet fundet en passende placering af solcellerne, så de ikke placeres inden for vejbyggelinjen kastet af Ny Næstvedvej.

Landzonetilladelse

Det vurderes ikke at det ansøgte projekt strider imod de hensyn der skal varetages ved planlovens landzonebestemmelser, da solcellerne indpasses ved eksisterende større anlæg i form af den gennemløbende hovedvej Ny Næstvedvej og parkeringspladsen vest for. Dertil placeres solcellerne så de fremstår sammenhængende med områdets eksisterende bebyggelse. Dertil afskærmes solcellepanelerne med beplantning og vinkles sådan at der undgås gener fra genskær. Panelerne placeres overvejende i en lavning i området som yderligere reducerer den landskabelige påvirkning. Efter etableringsfasen af solcellerne vurderer de ikke at have nogle væsentlige negative påvirkninger af området.

Det vurderes ikke at solcelleanlægget kræver dispensation fra skovbyggelinjen, da der er eksisterende bebyggelse mellem solcelleanlægget og skoven. Anlægget holder ligeledes en respektafstand til Brøde Bæk, hvorved der ikke kan forventes tilstandsændring i bækken.

Der er ikke registreret arter fra den danske rødliste på eller omkring projektområdet, og Faxe Kommune har ikke kendskab til øvrige fund eller levesteder. Der sprøjtes ikke i forbindelse med vedligehold af det grønne areal mellem og under solcellerne.

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 ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 20 stk. 2, nr. 1 og planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at sagen er af underordnet betydning for naboerne, grundet afstand.

Forhold I 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.

Dele af anlægget vil muligvis være beliggende indenfor vejbyggelinjens højde- og passagetillæg og forudsætter i givet fald dispensation fra Vejdirektoratet i henhold til Vejlovens § 40, stk. 2.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen
Morten Bonde
Landzonesagsbehandler

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Vejdirektoratet
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

Kortmateriale



Kort 2. Omtrentlig placering af solceller på arealet.



Kort 3: Vejreservation fra Vejdirektoratet

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. 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.

¹ 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.