



Kopi – Original er sendt til ejere

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 5. februar 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-258-24

Landzonetilladelse til rundbuehal

Ejendommen: Matr.nr. 10e, Olstrup By
Beliggende: Agerstedvej 8, 4683 Rønnede

Faxe Kommune har den 10. oktober 2024 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af rundbuehal på ny placering.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til at opføre rundbuehal 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 5. februar 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 5. marts 2025. 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:

- Bygningerne markeret med x på figur 1 skal være fjernet senest 30 dage efter rundbuehallen er flyttet over på den nye placering.

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

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Byggetilladelsen er ikke ansøgt. Der skal ansøges igennem www.bygogmiljoe.dk. 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.

Redegørelse for sagen

Faxe Kommune gav d. 29. august 2024 afslag på lovliggørelse af en rundbuehal på ovenstående ejendom, da den ikke kunne lovliggøres. Afslaget er begrundet med, at den er placeret for langt fra den eksisterende bebyggelse (ca. 45 m), samt, at der vil være mere udhusareal på ejendommen end der kan tillades. Der var på ansøgningstidspunktet registreret 131 m² udhus på ejendommen, samt opført cirka 75 m² yderligere, uden forudgående tilladelse.

83 m² udhus af de 131 m² er sidenhen inddraget til bolig og de resterende udhusbygninger er lovliggjort, på nær rundbuehallen.

Ejer har ansøgt om lovliggørelse af rundbuehallen, som skal benyttes til privat opbevaring, ved at fjerne tag på hundehus (ca. 46 m²), samt fjerne tilbygning til bygning 3 (ca. 26 m²).

Derefter ønsker ejer at flytte rundbuehallen hen i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, ved siden af bygning 3 (jf. figur 1).

Rundbuehallen er cirka 10,5 meter lang, 5 meter bred og 3,2 meter høj. Den er derved cirka 52,5 m² stor. Den er mørkegrøn med ovenlysvinduer.

Ved at de bygninger der er markeret med rødt X på figur 1 fjernes, vil der være 48 m² udhus tilbage på grunden. Ved lovliggørelse af rundbuehallen bliver det i alt 100,5 m² fritstående udhus på ejendommen. Derudover er der 16 m² udhus indbygget i bygning 2, som ikke inddrages til bolig. De 16 m² fremstår som en del af boligen.



Figur 1 - Bygninger der fjernes markeret med rødt X. Ansøgt placering af rundbuehal markeret med grøn firkant

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 6877 m². Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 107 m².
- Bygning 2: 83 m² udhus (Er inddraget til bolig. Der er søgt byggetilladelse til at inddrage alle kvadratmeterne på nær 16 m² til bolig.)
- Bygning 3: Garage på 48 m²

Derudover er der ved landzonetilladelse af d. 29-08-2024 lovliggjort:

- Overdækning på hundegård på 46 m².
- Tilbygning på bygning 3 på 26 m².

Overdækning på hundegård og tilbygning på bygning 3 fjernes.

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.
- Område hvor skovrejsning er ønsket

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Beskyttede sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år. Det er historien om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og ejerforhold. Digerne er vigtige levesteder for planter og dyr, og har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Ligeledes ligger ejendommen i området 5 - Lystrup moræne- og herregårdslandskab – delområde M2 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse. Delområdet er præget af nærheden til motorvej og landevej og visse dele af de eksisterende karaktertræk kan med fordel for de landskabelige værdier udvikles. Markflader opdelt af levende hegn og sten- og jorddiger samt små skovpartier og plantagedrift er imidlertid afgørende for at opretholde karakteren i dette område, mens området særligt i forhold til bebyggelse og tekniske anlæg kan udvikles.

Landsbyerne skal bevares i deres nuværende form og det skal så vidt muligt undgås, at der kommer huller i bebyggelsen. Eventuel planlægning eller tilladelse til fremtidig bebyggelse i delområdets langstrakte landsbyer bør snarere fokusere på at udfylde huller i bebyggelsen end at forlænge landsbyernes aflange form. Langs landevejen (Vordingborgvej) er landsbyernes grænser delvist udviskede af den jævne bebyggelse og der bør arbejdes mod, at grænsen mellem landsbybebyggelse, landområde og øvrig, spredt bebyggelse er klart defineret. Sanering og evt. fjernelse af ubrugte bygninger langs landevejen bør understøttes.

Faxe Kommunes vurdering

På beboelsesejendomme i landzonen kan man uden landzonetilladelse opføre udhuse på op til 50 m², hvis disse placeres i tilknytning til boligen på ejendommen. Dette anses efter praksis som op til cirka 20 meter fra boligen. Større udhuse kræver landzonetilladelse og efter praksis skal kommunerne være tilbageholdende med at tillade udhuse der er større end 100 m². I vurderingen af, om større udhuse kan få landzonetilladelse skal

inddrages, hvor meget udhusareal der i forvejen er på ejendommen. Her bør der som hovedregel ikke tillades mere end 100 m² udhusareal samlet på ejendommen med mindre ganske særlige forhold taler for det.

Rundbuehallen kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Rundbuehallen kan ikke lovliggøres på nuværende placering, da den er placeret cirka 45 meter fra bygningsmassens tyngde. Derudover ville der også være mere udhusbyggeri end der normalt gives tilladelse til, ved en lovliggørelse af rundbuehallen, hvis alle de eksisterende udhusarealer bibeholdes.

Ansøger har søgt rundbuehallen lovliggjort med en ny placering i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Dertil agter ansøger at fjerne de bygninger som er markeret på figur 1.

Der fjernes derved 72 m² udhusareal og lovliggøres 52,5 m² i form af rundbuehallen.

Derudover vil bygningsmassen blive samlet på ejendommen, ved at overdækket på hundegården fjernes.

Ved lovliggørelse af rundbuehallen som ansøgt, vil der ende med at være 100,5 m² fritstående udhusareal på ejendommen. Dette vurderes ikke at være ud over, hvad der kan forventes af udhusareal på en ejendom af denne størrelse med en forhenværende mindre granplantage på.

Der er ingen landskabelige udpegninger i området som taler afgørende imod en lovliggørelse af rundbuehallen med den nye placering.

Rundbuehallen er i neutrale farver og er placeret i tilknytning til en bygning med sammenlignelig højde og størrelse. Faxe Kommune vurderer ikke, at den vil skæmme landbrugslandskabet.

Rundbuehallen vil ikke komme i nærheden af det beskyttede sten- og jorddige, der løber langs ejendommens sydlige skel.

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.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har modtaget kommentarer til projektet.

Nabo på Agerstedvej 10 har kommenteret:

"Vi spurgte om at bygge en rundbuehal i 2019 inden vi flyttede ind på Agerstedvej 10, hvilket vi fik nej til, og som jeg har fortalt dig mange gange fik vi af vide vi skulle fjerne den container som stod her hurtigst muligt og vi kunne bygge et træskur, vi måtte ikke engang beklæde containeren med træ, vi og ligeledes snakket med Line og Sandra om det mange gange, og der må være ens regler for alle. Så vi siger nej som vi selv fik

Desuden er det en rigtig dårlig placering af rundbuehallen da hundegården ligger lige ved siden af, det larmer rigeligt i forvejen når de

står og gør flere time i træk, og så vil det larme endnu mere da det vil give Rung klang. Desuden vil den ødelægge vores udsyn og vi gider ikke kigge på den. Som vi fik af vide var der rigeligt stål som der står for enden af Agerstedvej nr 16.

Og da han selv har sagt han vil sælge sit hus kan vi ikke se hvad den skal være der for, og der er hverken landbrug eller noget andet på adressen. Men det burde være nok til at sige nej."

Faxe Kommunes svar:

Faxe Kommune kan ikke finde en ansøgning om opstilling af en rundbuehal fra naboen på Agerstedvej 10.

Faxe Kommune kan finde to telefonnotater fra 2020, hvor ansøger forespørger om opførelse af et udhus i forbindelse med købet af ejendommen.

Af telefonnotatet d. 11. august 2022 fremgår:

- Nuværende ejere af Agerstedvej 10 overvejer at købe ejendommen og forespørger angående opførelse af nye udhusbygninger.
- Agerstedvej 10 kan forvente tilladelse til et udhus på 100 m².
- Agerstedvej 10 kan forvente tilladelse til 50 m² carport, da den ikke kræve landzonetilladelse.
- En ulovligt opført container kan formentlig ikke opnå lovliggørende tilladelse.

Af telefonnotat d. 20. august 2022 fremgår:

- Agerstedvej 10 ønsker 100 m² anneks i stedet for udhusbygning.
- De kan forvente tilladelse til 100 m² anneks.

Faxe Kommune modtog ikke en ansøgning om hverken udhus, anneks eller rundbuehal.

Der foreligger derved ikke en præcedens for, at der ikke kan opnås tilladelse til omkring 100 m² udhusareal i området på baggrund af en konkret vurdering.

Vedrørende larm fra hunde og placering

Gener som følge af privat hundelarm henvises til politiet.

Faxe Kommune vurderer ikke, at det at ansøger har privat hundehold i gården ved siden af hvor rundbuehallen er søgt placeret, kan føre til anden afgørelse.

Rundbuehallen er placeret, så der både er bygningsmasse og beplantningsbælte imellem hallen og naboen på Agerstedvej 10.

Faxe Kommune vurderer ikke, at det at nabo ikke ønsker at kigge på rundbuehallen, kan føre til anden afgørelse.

Det er Faxe Kommune umiddelbare vurdering, at naboen på Agerstedvej 10 vil kunne opnå landzonetilladelse til en rundbuehal til privat formål (ikke erhverv), såfremt den placeres i tilknytning til deres bygninger og deres samlede udhusareal ikke væsentligt overstiger 100 m².

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:

- Naboer på Agerstedvej 10, 4683 Rønnede
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Foreningen Natur, Miljø og Plan i Faxe Kommune

Med venlig hilsen

Morten Bonde
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 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.