



Sendt til ejendommens ejer

Postadresse:  
Plan  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00  
Telefax : 56 20 30 01  
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56 20 37 53  
Mail: [snrfo@faxekommune.dk](mailto:snrfo@faxekommune.dk)

Dato 19-09-2018  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29539-18

## Landzonetilladelse til byggeri til børnehave

**Ejendommen:** Matr.nr. 16a Skuderløse By, Teestrup  
**Beliggende:** Svalebækvej 8, 4690 Haslev

Du har den 8. juli 2018 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til et skur på 60 m<sup>2</sup> på ovenstående ejendom. I forbindelse med sagsbehandlingen er der fundet en række yderligere bygninger, som også lovliggøres med denne tilladelse.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til følgende forhold på ejendommen:

- Et skur på 60 m<sup>2</sup>.
- Et udkigstårn på 10 m<sup>2</sup>
- En overdækket sandkasse på 66,4 m<sup>2</sup>
- En shelter på 12 m<sup>2</sup>

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 1. november 2018 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 29. november 2018. 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:

- Shelteren (bygning O i denne tilladelse) skal enten
  - Være offentlig tilgængelig, eller
  - Nedrives, hvis der ikke længere drives institution eller lignende naturformidlende aktivitet på ejendommen.

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.

Sagen er overdraget til byggemyndigheden til videre behandling.

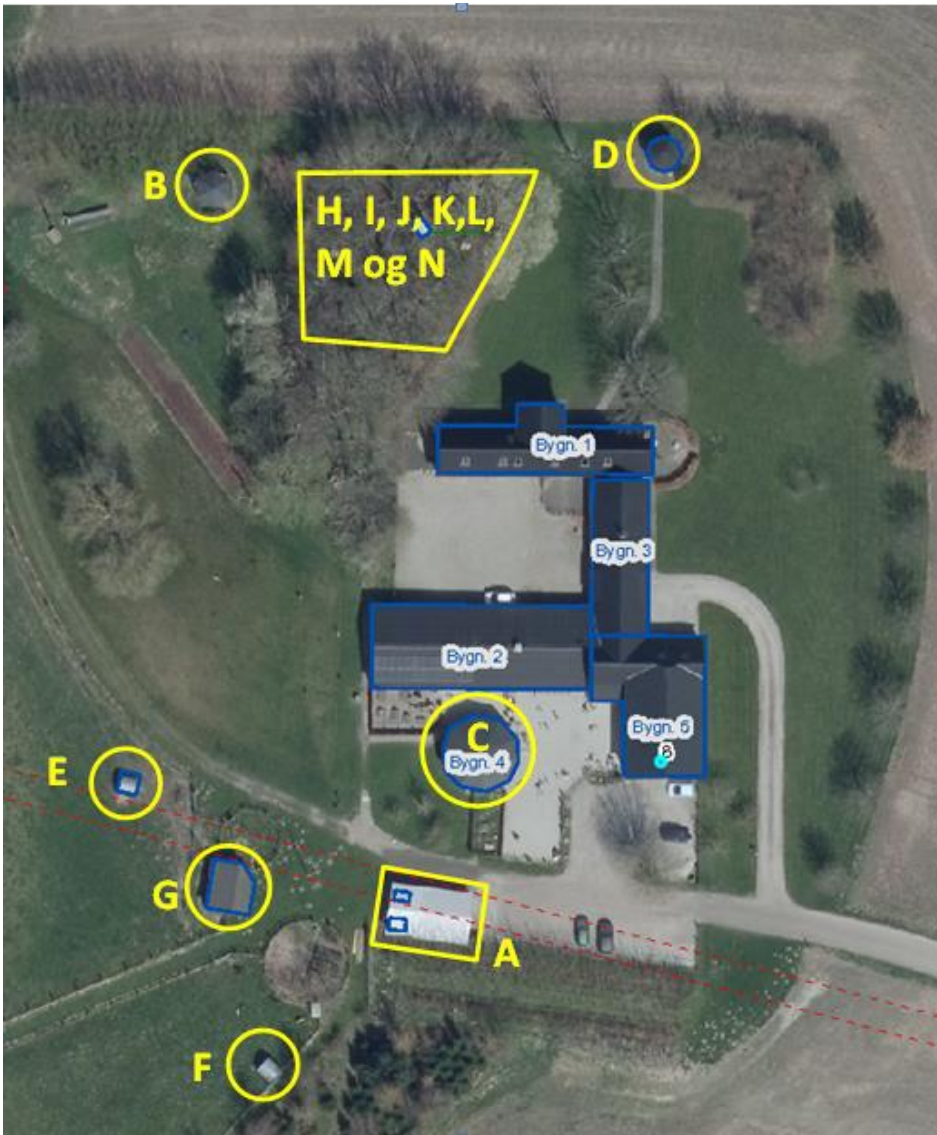


## Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 23 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Stuehus på 267 m<sup>2</sup>
- Bygning 2 – Landbrugsbygning på 290 m<sup>2</sup> hvoraf 153 m<sup>2</sup> er indrettet til børneinstitution
- Bygning 3 – Landbrugsbygning, Kornmagasin på 143 m<sup>2</sup>
- Bygning 4 – Landbrugsbygning, Svinehus på 78 m<sup>2</sup> (som dog er nedrevet)
- Bygning 5 – Landbrugsbygning, Lade på 204 m<sup>2</sup>

På ejendommen drives Svalebækgård Landbørnehave. Børnehaven har eksisteret siden 2005 og har i dag ca. 32 børn samt 10 forskellige slags dyr herunder får, grise, geder og høns. I forbindelse med landbruget og børnehaven er der gennem tiden blevet opført en række småbygninger på ejendommen, som er søgt lovliggjort. En oversigt over ejendommen kan ses på kort 1 og 2, mens en oversigt over de bygninger, der skal lovliggøres kan ses i skemaet nedenfor.



Kort 1 – Kortet viser ejendommen Svalebækvej 8. Med gult er vist de bygninger, som ikke er registreret i BBR. Bogstaverne henviser til beskrivelsen i nedenstående skema





Kort 2 – Kortet viser placeringen af shelter 2, som er placeret i skoven cirka 200 meter nord for ejendommens stuehus

	Funktion	Brug	Størrelse	Opførelses-år	Kræver landzone-tilladelse
A	Skur	P,L,B	60 m <sup>2</sup>	2017-18	Ja
B	Udkigstårn	B	10 m <sup>2</sup>	2017	Ja
C	Overdækket sandkasse	B	66,4 m <sup>2</sup>	2006	Ja
D	Pavillon	P	9,61 m <sup>2</sup>	2014	Nej
E	Flytbart kalve/dyrehus 1	L	5,5 m <sup>2</sup>	2012	Nej
F	Flytbart kalve/dyrehus 2	L	5,5 m <sup>2</sup>	2012	Nej
G	Stationært kalve/dyrehus	L	18 m <sup>2</sup>	2006	Nej
H	Legehus 1	B	1,6 m <sup>2</sup>	2008-10	Nej
I	Legehus 2	B	1,6 m <sup>2</sup>	2008-10	Nej
J	Legehus 3	B	1,6 m <sup>2</sup>	2008-10	Nej
K	Legehus 4	B	1,6 m <sup>2</sup>	2008-10	Nej
L	Shelter 1	B	6 m <sup>2</sup>	2008-10	Nej
M	Udekøkken	B	6 m <sup>2</sup>	2008-10	Nej
N	Værksted	B	6 m <sup>2</sup>	2008-10	Nej
O	Shelter 2	B	12 m <sup>2</sup>	2015	Ja

Brug opdeles i: (P) = Privat, (L) = Landbrug og (B) = Børnehave



Fire af bygningerne kræver landzonetilladelse for at blive lovliggjort. Det drejer sig om bygning A, B, C og O. Bygning A og C kræver landzonetilladelse, fordi de er større end 50 m<sup>2</sup>. Bygning B og O kræver landzonetilladelse, fordi de er opført uden tilknytning til ejendommens øvrige lovlige bebyggelse.

De resterende bygninger kræver ikke landzonetilladelse. Det skyldes, at de er opført i tilknytning til ejendommens eksisterende lovlige bebyggelse og enten er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrugsdriften, eller er mindre end 50 m<sup>2</sup>. De kan dog stadig kræve byggetilladelse. Dette vil blive afgjort i den efterfølgende byggesag.

Bygning A er et skur til opbevaring i relation til ejendommens forskellige funktioner. Bygningen er 10 meter lang, 6 meter bred og 2,85 meter høj. Siderne beklædes med træ mens taget beklædes med tagpap.

Bygning B er et udkigstårn som er opført vest for ejendommens naturlegeplads (bygning H til N). Tårnet er sekskantet og har en diameter på 3,4 meter. Det er 6 meter højt og bygget i træ med tag af tagpap. Tårnet benyttes i forbindelse med børnehaven på ejendommen.

Bygning C er en overdækning til en sandkasse. Sandkassen er etableret i ejendommens gamle gyllebeholder, der har en diameter på 9,2 meter. Overdækningen er delvist åben således at gyllebeholderens sider er beholdt i den nederste del, hvorefter er et åbent stykke inden tagkonstruktionen. Taget er beklædt med tagpap.

Bygning O er en shelter i et mindre skovområde, der er plantet nord for ejendommens bygninger. Således ligger shelteren cirka 200 meter nord for ejendommens stuehus. Da den er anlagt i en skov, der er beskyttet som fredskov, kan shelteren ikke ses fra det omkringliggende landskab. Shelteren er 2 meter høj og har en tagflade på 3,5 meter i længde og bredde. Taget er beklædt med græs.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde i den nordøstlige del. Den sydvestlige del af matriklen er udpeget som lavbundsareal, men ingen af de nævnte bygninger er opført i dette område. I samme sydvestlige del af ejendommen er den dækket af skovbyggelinjen kastet af Gammellung og en udpegning af at skovrejsning er uønsket. Mod syd og vest grænser ejendommen op til beskyttede engområder og fra skel er der cirka 50 meter til Natura 2000 område nr. 163 "Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose."

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i område 1 – Tæstrup issølandskab med morænebakker, delområde M2.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Alle de fire bygninger, der kræver landzonetilladelse, er placeret i den centrale eller nordøstlige del af ejendommen, som ikke er lavbundsareal eller dækket af skovbyggelinje. Om bygningerne kan lovliggøres bliver vurderet for bygningerne enkeltvis i det nedenstående.

Bygning A – Det vurderes, at der kan tillades en skurbygning til opbevaring af materialer, da den ligger i tilknytning til de øvrige bygninger på ejendommen, er nødvendig for driften af dels landbrug og dels børnehave



og ikke væsentligt overstiger, hvad der ville kunne opføres uden landzonetilladelse.

Bygning B – Udsigtstårnet er placeret cirka 40 meter fra ejendommens stuehus og på den anden side af det stykke skov, som ejendommens naturlegeplads ligger i. Da det ligger med beplantning på både nord og østsiden vurderes den ikke at have en væsentlig landskabelig effekt. Samtidig indgår detsom en del af børnehavedriften på ejendommen og ligger i tilknytning til naturlegepladsen i skoven.

Bygning C – Det vurderes, at der kan tillades en overdækning af sandkassen på ejendommen, da den er en del af ejendommens drift som børnehave og ligger i nær tilknytning til de eksisterende bygninger på ejendommen.

Bygning O – Shelteren ligger i en nyplantet fredskov og er afskærmet så den ikke ses fra de omkringliggende arealer. Normal gives der alligevel kun landzonetilladelse til en shelter som denne, der ligger uden tilknytning til de eksisterende bygninger på ejendommen, hvis den gøres offentligt tilgængelig, så den komme flere til gode. I denne sag, hvor shelteren benyttes i forbindelse med den daglige drift af børnehaven, er det Faxe Kommunes vurdering, at shelteren bruges som et element i formidling af naturen til børnene. Der er sat som vilkår, at shelteren enten gøres offentligt tilgængelig eller nedrives når der ikke længere drives institution eller en lignende naturformidlende aktivitet på ejendommen.

Det vurderes i øvrigt at hverken bygningerne eller børnehaveaktiviteterne på ejendommen vil påvirke det nærliggende Natura 2000 område.

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. 4, da Faxe Kommune har vurderet, at den er af underordnet betydning for naboerne.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Nørfort  
Landzonesagsbehandler



## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>1</sup>. 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](http://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. Se betingelserne for at blive fritaget på [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

---

<sup>1</sup> 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.





## Oplysninger om vores behandling af dine personoplysninger mv.

### 1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Faxe Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger her:

Faxe Kommune  
Frederiksgade 9  
4690 Haslev  
Telefon: 56 20 30 00  
CVR-nr.: 29184875

Du kan vælge at kommunikere elektronisk med Faxe Kommune. Du kan kommunikere sikkert med Digital Post via borger.dk, hvor du skal logge på med NemID eller Digital Signatur. Du kan også sende en e-mail til kommunen@faxekommune.dk. Denne forbindelse er dog ikke sikker, så send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mailadresse.

### 2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

- Personligt eller pr. brev til ovenstående adresse, att. "databeskyttelsesrådgiver"
- Telefonisk på telefonnummer 56 20 30 00, bed om at tale med databeskyttelsesrådgiveren
- Digital Post via borger.dk til Faxe Kommune, vælg "DBR" (databeskyttelsesrådgiver)
- E-mail: DBR@faxekommune.dk. Bemærk: send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mail, da den ikke sendes via en sikker forbindelse.

### 3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Kommunen er myndighed på planområdet til udarbejdelse af landzonetilladelser, lokalplaner, kommuneplan og kommuneplantillæg.
- Hvis der er tale om høringssvar, vil der blive offentliggjort en hvidbog indeholdende navn, adresse og indhold af høringssvaret.
- Hvis der er tale om ansøgninger støtte fra landsbypuljen, vil der blive offentliggjort en liste med adresser og støttens karakter og størrelse.
- Landzonetilladelser indberettes til plandata.dk, offentliggøres på kommunens hjemmeside og sendes til klageberettigede foreninger samt naboer, som har gjort indsigelser. Her fremgår adresse og matrikel nr. samt tilladelsens indhold.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Planloven
- Lov om byfornyelse

### 4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger.

### 5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader dine personoplysninger til følgende modtagere:



- Oplysninger videregives ikke, se dog ovenfor om offentliggørelse af høringsvar, landzonetilladelser og landsbypulje.

## 6. Hvor dine personoplysninger stammer fra

Adresseliste til udsendelse i høring trækkes fra NetGis, andre personoplysninger modtages fra dig selv eller andre.

## 7. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi opbevarer dine personoplysninger i henhold til gældende journaliserings- og arkiveringsregler.

## 8. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis du har givet samtykke efter databeskyttelseslovgivningen, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår ovenfor i punkt 1.

Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

## 9. Dine rettigheder

Du har efter databeskyttelsesforordningen en række rettigheder i forhold til vores behandling af oplysninger om dig. Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte os.

### Ret til at se oplysninger (indsigtsret)

Du har ret til at få indsigt i de oplysninger, som vi behandler om dig, samt en række yderligere oplysninger.

### Ret til berigtigelse (rettelse)

Du har ret til at få urigtige oplysninger om dig selv rettet.

### Ret til sletning

I særlige tilfælde har du ret til at få slettet oplysninger om dig, inden tidspunktet for vores almindelige generelle sletning indtræffer.

### Ret til begrænsning af behandling

Du har visse tilfælde ret til at få behandlingen af dine personoplysninger begrænset. Hvis du har ret til at få begrænset behandlingen, må vi fremover kun behandle oplysningerne – bortset fra opbevaring – med dit samtykke, eller med henblik på at retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares, eller for at beskytte en person eller vigtige samfundsinteresser.

### Ret til indsigelse

Du har i visse tilfælde ret til at gøre indsigelse mod vores ellers lovlige behandling af dine personoplysninger.

Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på [www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk).

## 10. Klage til Datatilsynet

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på [www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk).

