



Postadresse:  
Plan  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00  
Telefax : 56 20 30 01  
[www.faxekommune.dk](http://www.faxekommune.dk)

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56203019  
Mail: [mleis@faxekommune.dk](mailto:mleis@faxekommune.dk)

Dato: 27-09-2019  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29525-19

## Landzonetilladelse til vindfang og fuld inddragelse af 1. sal i ejendommens gamle stuehus til klub-/institutionsformål samt lovliggørelse af tre bygninger til klub-/institutionsformål

**Ejendommen:** Matr.nr. 7fl Troelstrup By, Haslev  
**Beliggende:** Troelstrupvej 37, 4690 Haslev

Du har den 19. juli 2019 søgt om landzonetilladelse til opførelse af 20 m<sup>2</sup> vindfang og inddragelse af 162 m<sup>2</sup> 1. sal til klub-/institutionsformål. Kommunen har herudover ved gennemgang af ejendommen konstateret tre uregistrerede bygninger, der kræver lovliggørelse.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til:

- 20 m<sup>2</sup> vindfang som tilbygning til ejendommens gamle stuehus (bygning 4).
- Fuld inddragelse af 1. sal i ejendommens gamle stuehus (162 m<sup>2</sup>) til klub-/institutionsformål.
- Tre uregistrerede bygninger (lovliggørelse) til klub-/institutionsformål:
  - Skurvogn på 33 m<sup>2</sup>.
  - Brændeskur på 10 m<sup>2</sup>.
  - Brændeskur med åben overdækning 14 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 27. september 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 25. oktober 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

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.: 56 20 30 30.

Det videre sagsforløb er overdraget til byggesagsbehandlerne, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.



## Redegørelse for sagen

Ejendommen er samlet fast ejendom med et matrikulært areal på 0,95 ha. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Bygning til daginstitution på 340 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Overflødiggjort landbrugsbygning på 555 m<sup>2</sup>
- Bygning 3: Bygning til daginstitution på 580 m<sup>2</sup>.
- Bygning 4: Bygning til daginstitution på 263 m<sup>2</sup>. Ejendommens gamle stuehus
- Bygning 5: Åbent cykelskur (udhus til klub-/institutionsformål) på 29 m<sup>2</sup>
- Bygning 7: Snitte- og grillhus (udhus til klub-/institutionsformål) på 15 m<sup>2</sup>
- Bygning 8: Bygning til daginstitution på 50 m<sup>2</sup>.

Faxe Kommune har ved gennemgang af ejendommen kunne konstatere følgende tre uregistrerede bygninger:

- Ureg. bygning 1: Skurvogn på 32 m<sup>2</sup>
- Ureg. bygning 2: Brændeskur på 10 m<sup>2</sup>
- Ureg. bygning 3: Brændeskur med åben overdækning på 14 m<sup>2</sup>.

Faxe Kommune ejer en tilstødende ejendom på 1,35 ha (matr. nr. 7aa Troelstrup By, Haslev), som institutionen anvender til børnehaven.

Alle ovennævnte bygningers placering fremgår af Kort 1.



**Kort 1: Oversigtskort der gengiver bygningers og ansøgte forholds omtrentlige placering.**

**(A) Registrerede bygningers omtrentlige placering.**

**(B) Omtrentlig placering af opførelse af vindfang på 20 m<sup>2</sup>, inddragelse af 1. sal i det gamle stuehus (162 m<sup>2</sup>) og tre uregistrerede bygninger.**

### Troelstrupgård børnehave og klubtilbud

Troelstrupgård er en kommunalt ejet integreret daginstitution oprettet i 1991, der tilbyder børnehave for børn i alderen 3 - 6 år og et klubtilbud for børn og unge fra 4. - 5. klasse i aldersgruppen 10 - 13 år. Institutionens beliggenhed på en gammel nedlagt gård i udkanten af Haslev by og i landzonen (på grænsen til byzonen) skaber rammerne for et unikt landbomiljø med mulighed for dyrehold og udeaktiviteter. Som det også fremgår af ovenstående gennemgang af ejendommens bygninger, er en stor andel af den forhenværende landbrugsmæssige bygningsmasse i dag taget i anvendelse til daginstitutionsformål.

Den konkrete ansøgning vedrører byggeri, bygninger og indretning udelukkende for institutionens funktion som klub.

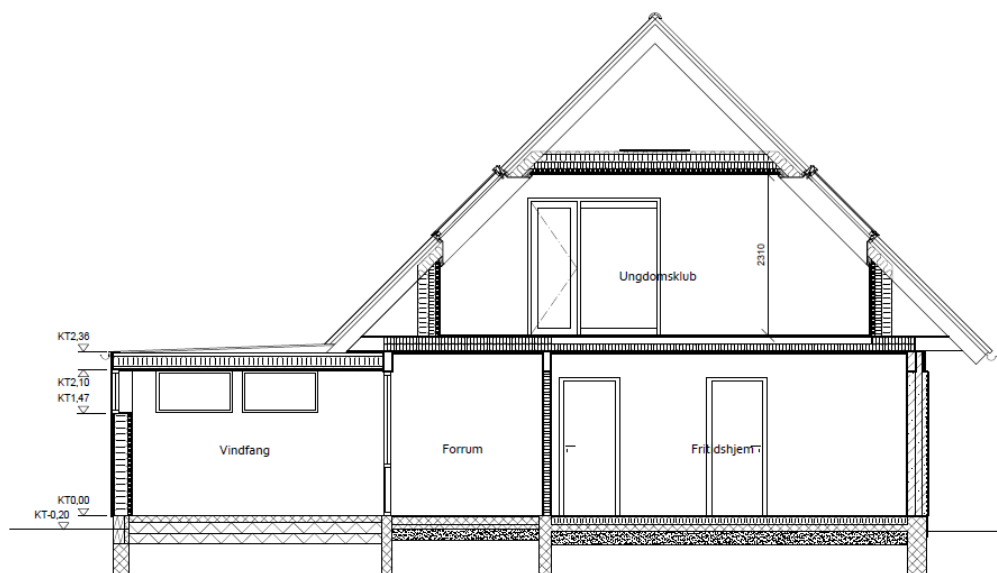
### Vindfang på 20 m<sup>2</sup>

Ansøgte vindfang på 20 m<sup>2</sup> opføres i direkte tilknytning til ejendommens gamle stuehus (bygning 4) (Kort 1B). Vindfangets ydervægge beklædes med eternit og taget udføres som fladt tag med tagpap (Tegning 1 og 2). Vindfangets primære anvendelsesformål bliver garderobe for klubbens børn. Vindfanget forsynes med en handicapvenlig rampe ved indgangen med et fald på 1:20 (5 cm fald pr. meter).

### Fuld inddragelse af 1. sal i ejendommens gamle stuehus (162 m<sup>2</sup>)

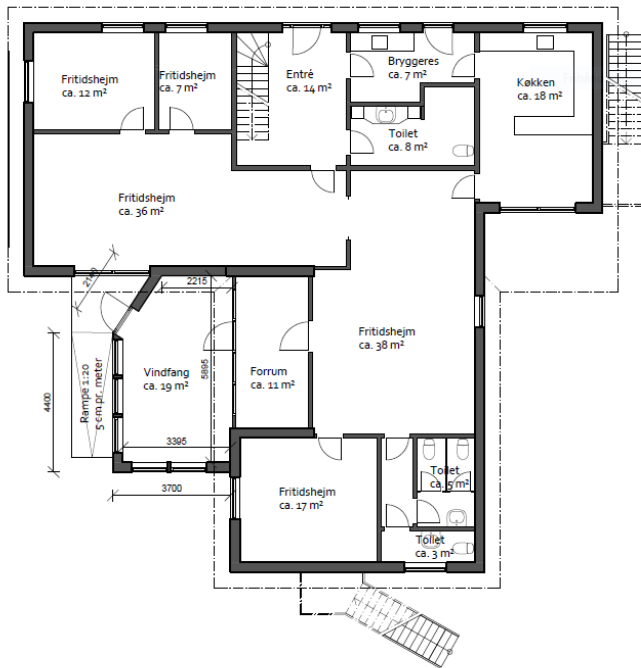
Der søges om at inddrage og istandsætte 1. salen i det gamle stuehus (bygning 4) til klub-/institutionsformål (Kort 1B). 1. salen er i dag registreret til 49 m<sup>2</sup> anvendelse og resten som uudnyttet tagetage.

I forbindelse med inddragelsen af 1. salen etableres vinduespartier med flugtvejsmulighed i tilknytning til to brandtrapper fra 1. salen og ned til terræn på hhv. husets øst- og sydvendte gavle (Tegning 4). Ansøgere har oplyst, at inddragelsen af 1. salen ikke vil medføre en forøgelse af antal børn tilknyttet institutionens klubtilbud. Inddragelsen af 1. salen er alene for klubtilbuddets nuværende børn.

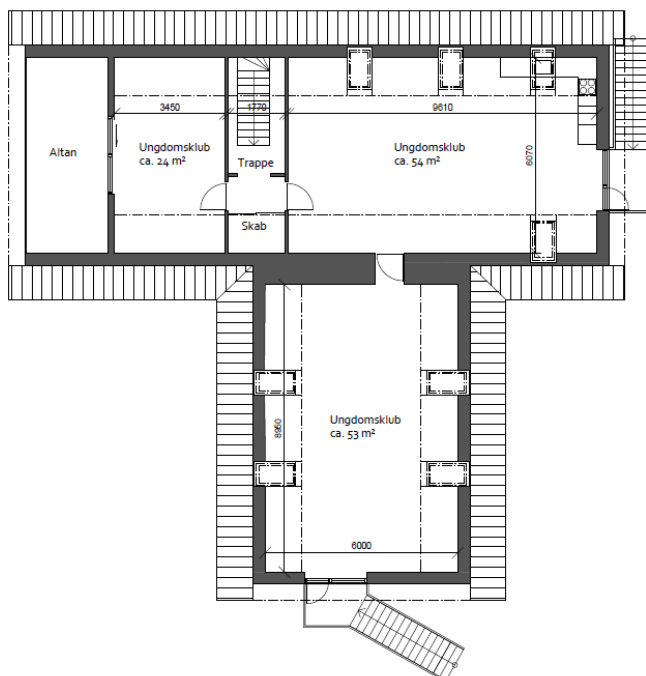


**Tegning 1: Udsnit fra principsnit der bl.a. viser vindfanget.**



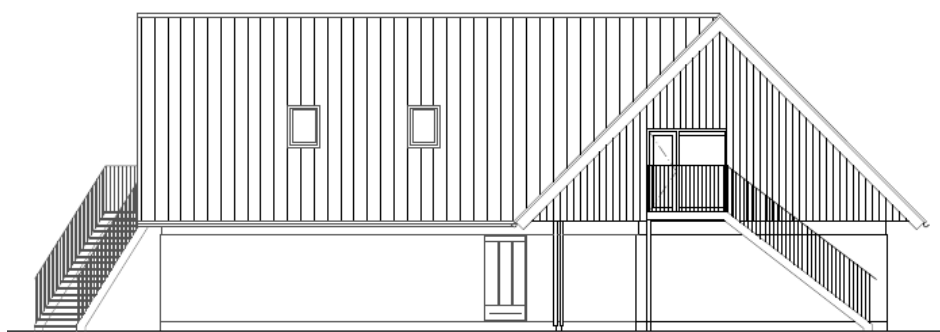


**Tegning 2: Udsnit fra plantegning af stueetage (bygning 4). Vindfanget ses i venstre hjørne mellem bygningens vest- og sydvendte gavle.**



**Tegning 1: Udsnit fra plantegning af 1. sal.**





**Tegning 2: Facadetegning af bygning 4 set fra øst der bl.a. viser brandtrappernes placering på bygningens syd- og østvendte gavle.**

#### *De tre uregistrerede bygninger*

Ved gennemgang af ejendommen på luffotos kunne det konstateres at der findes tre uregistrerede bygninger på ejendommen (Kort 1B). Faxe Kommune har ud fra opfølgende korrespondance med ansøgere kunne konstatere følgende om de tre uregistrerede bygninger:

- Uregistreret bygning 1 er en gammel skurvogn og en tilbygning med et samlet areal på 33 m<sup>2</sup>. Skurvognen måler 2,9 meter på højeste punkt. Selve skurvognen anvendes i dag som opbevaringsskur til institutionen, tilbygningen bruges som fuglevoliere (Foto 1A og B).
- Uregistreret bygning 2 er et brændeskur med en åben overdækning på samlet set 14 m<sup>2</sup>. Brændeskuret med åben overdækning måler 2,45 meter på højeste punkt (Foto 2).
- Uregistreret bygning 3 er et brændeskur på 10 m<sup>2</sup> som ved lejlighed også tjener som åben overdækning. Brændeskuret måler 2,45 meter på højeste punkt (Foto 3).

Ansøgere oplyser, at alle bygningerne bruges i forbindelse med daginstitutionens daglige aktiviteter. Ved opmåling ud fra luffotos fremgår det, at de tre bygninger er beliggende mellem 9 og 12 meter fra klubbens hovedbygning (det gamle stuehus, bygning 4).

Bygningernes nøjagtige opførelsesår kendes ikke, men ansøgere har anvist, at de er bygget til efter institutionens oprettelse i 1991.

Grundet et tæt trækronedække har det ikke været muligt med sikkerhed at fastslå opførelsesårene ud fra luffotos.

I kommunens byggesagsarkiv fremgår det at skurvognen uden tilbygningen (24 m<sup>2</sup>) er opstillet på en midlertidig byggetilladelse i juli 1995. Tilladelsen er senere blevet forlænget frem til august 1996. Herfra fremgår det ikke, at der skulle være sket yderligere i sagen og bygningen er aldrig bortskaffet efter tilladelsens udløb. Der foreligger hverken en tilladelse til varig opstilling af skurvognen, tilbygningen i form af fuglevolieren eller de to resterende uregistreret bygninger.







Foto 1: Foto af uregistreret bygning 1.  
(A) Skurvogn med tilbygning (fuglevoliere) set fra nord/nordvest.  
(B) Skurvogn med tilbygning (fuglevoliere) set fra vest.



Foto 2: Foto af uregistreret bygning 2. Brændeskur og åben overdækning på samlet set 14 m<sup>2</sup>.



Foto 3: Foto af uregistreret bygning 3. Brændeskur og lejlighedsvis overdækning i forbindelse med udeaktiviteter på samlet set 10 m<sup>2</sup>.



### *Kommuneplanramme H-O9 – Institutionsområde i Troelstrup*

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanrammen H-O9 - Institutionsområde i Troelstrup der udlægger området til offentlige formål med en notering af bebyggelsens art som værende uddannelsesinstitutioner og sociale institutioner samt idrætsanlæg og haller.

#### *Lovgrundlag*

I landzonen må der ikke uden forudgående landzonetilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Generelt følger det af landzonebestemmelserne, at byudvikling skal ske i tilknytning til eksisterende byområder, og at det åbne land i udgangspunktet skal friholdes for spredt bebyggelse og heraf forbeholdes den bebyggelse, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri (primærerhvervene). Landzonebestemmelserne sigter også mod at friholde landzonen til befolkningens rekreative interesser, de generelle landskabelige værdier, natur og miljø, udvinding af råstoffer m.v.

Kommunens administration af landzonebestemmelserne skal bl.a. arbejde for gennemførelsen af kommuneplanen og det vedtagne plangrundlag for det konkrete område. Kommunen kan således tillægge planlægningen en afgørende betydning for vurderingen af en konkret sag under den forudsætning, at der er tale om kommune- eller lokalplanlægning.

Hensynet til almene samfundsmæssige interesser kan ligeledes tillægges vægt i vurderingen af om et forhold kan tillades.

#### **Faxe Kommunes vurdering**

Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til de ansøgte forhold samt lovliggørende landzonetilladelse til de tre uregistrerede bygninger. Kommunen mener derfor, at det samlede forhold ikke tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage. Dette skyldes at:

- Grundet institutionens nære placering til byzonen vurderes de generelle landskabelige interesser i området at være begrænsede. Det samlede forhold vurderes ikke at være i strid med landskabelige og naturmæssige generelle interesser eller konkrete udpegninger.
- Kommunen finder at det ansøgte vindfang, inddragelsen af 1. salen og lovliggørelsen af bygningerne ligger inden for kommuneplanrammens (H.O9) udlæg til offentlige formål og bebyggelsens karakter af social institution henset daginstitutionens formål.
- Kommunen finder at daginstitutionens klubformål og dens særfokus på landbomiljø i en nær placering til Haslev by samt udviklingen af dette, har karakter af en almen samfundsmæssig interesse for Haslev bys borgere henset det samlede forholds begrænsede omfang.
- Eftersom antallet af børn tilknyttet daginstitutionens klubtilbud ikke påtænkes udvidet i forbindelse med opførelsen af vindfanget og inddragelsen af 1. salen finder kommunen:



- Ikke at projektet vil afføde en u hensigtsmæssig øget trafik al tilstrømning til ejendommen.
- Ikke at støjgener fra daginstitutionens aktiviteter vil forøges som følge af gennemførelsen af projektet eller lovgiv gørelsen af de uregistrerede bygninger.
- De tre uregistrerede bygninger, der kræver lovgiv gørelse vurderes at have en naturligt hjemmehørende funktion og anvendelse henset daginstitutionens formål og særlige fokus på udeliv og landbomiljø.
- De tre uregistrerede bygninger er opført i tilknytning til klubbens hovedbygning (det gamle stuehus, bygning 4) og fremstår således ikke som spredt bebyggelse på ejendommen.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet sagen af underordnet betydning for naboerne.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard  
Landzone medarbejder





## 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](mailto: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](mailto: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](http://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 høringssvar, 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).

