



Fremsendt til ansøger

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: 56203754  
Mail: [mleis@faxekommune.dk](mailto:mleis@faxekommune.dk)

Dato 24-04-2019  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-19-19

## Landzonetilladelse til 162 m<sup>2</sup> maskinhal, lovliggørelse af 34 m<sup>2</sup> havestue i tilknytning til eksisterende garage, 43 m<sup>2</sup> overdækket hønsegård og 56 m<sup>2</sup> overdækket hønsegård med tilstødende hønsehuse

**Ejendommen: Matr.nr. 15, Tystrup By, Faxe**  
**Beliggende: Præstøvej 99, 4640 Faxe**

Du har den 28. januar 2019 søgt om landzonetilladelse til opførelse af 162 m<sup>2</sup> maskinhal. Der skal samtidigt tages stilling til lovliggørelse af en 34 m<sup>2</sup> havestue i tilknytning til eksisterende garage, en 43 m<sup>2</sup> overdækket hønsegård samt en 56 m<sup>2</sup> overdækket hønsegård med tilstødende hønsehus.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelsen af 162 m<sup>2</sup> maskinhal samt lovliggørende landzonetilladelse til ovennævnte havestue, hønsegårde og hønsehus. Det er herudover Faxe Kommunes vurdering, at der ikke skal forventes landzonetilladelse til yderligere udhusbyggeri på ejendommen.

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 24. april 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 22. maj 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den bliver 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 byggesagsbehandlere, og vil blive behandlet i forlængelse af denne tilladelse.*

### Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 2,54 ha grundet en samnotering med tilstødende matrikel 14b under samme ejerlav. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

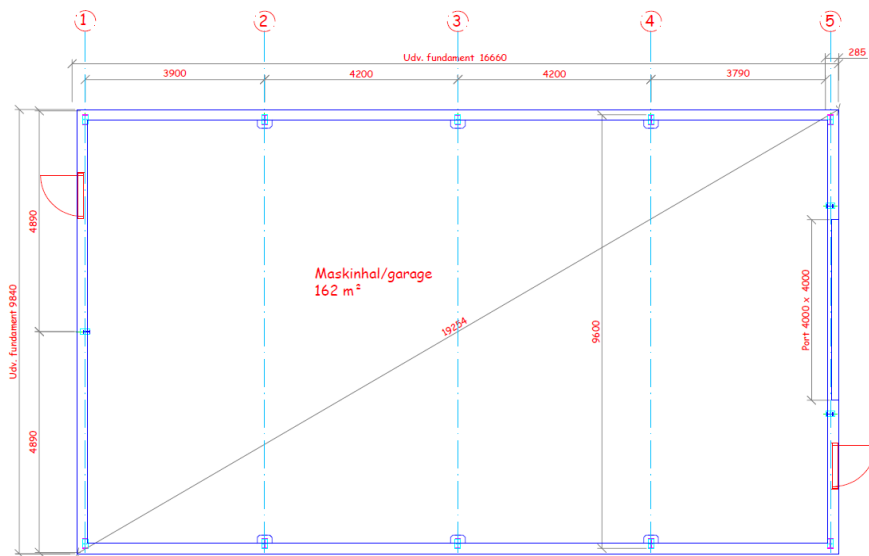


- Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus (parcelhus) på 168 m<sup>2</sup>
- Bygning 2: Udhus (gl. staldbygning) på 224 m<sup>2</sup>
- Bygning 3: Udhus (garage) på 50 m<sup>2</sup>

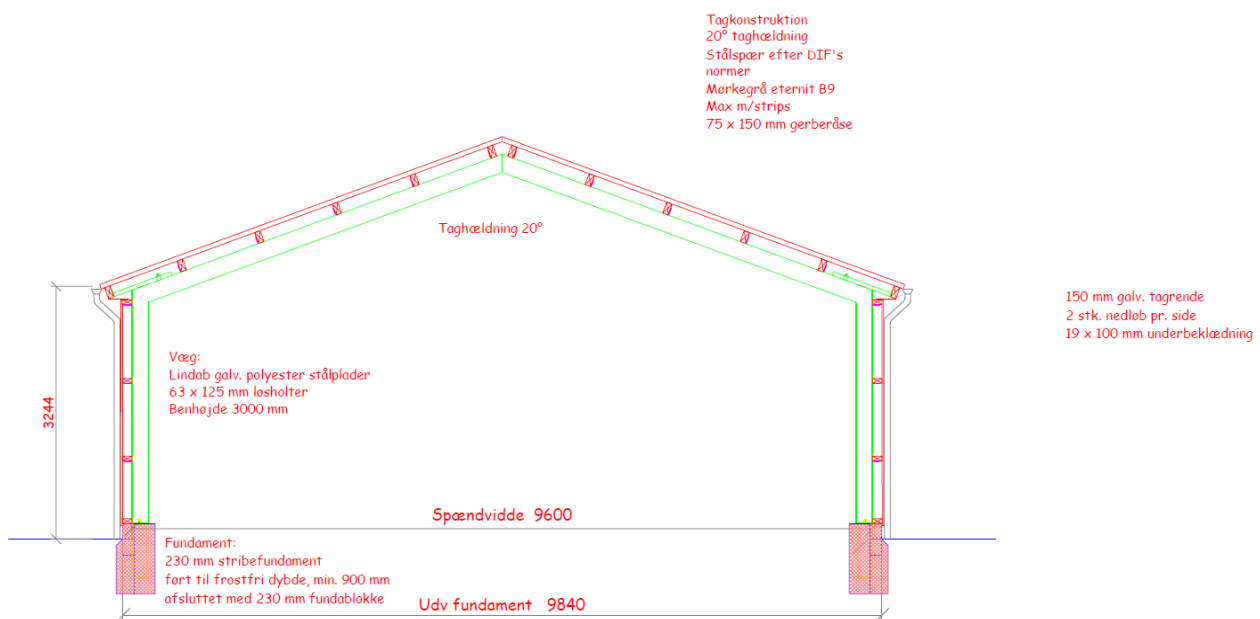
Ansøgte maskinhal på 162 m<sup>2</sup> udføres i moduler med facadebeklædning i stålplader og eternittagplader, begge i mørke nuancer. Hallen bliver ca. 16,6 m lang, 9,8 m bred og har en maksimal højde på omtrent 5,1 m, se Figur 1 og 2. Hallen opføres 45-50 m fra ejendommens enfamilieshus. Ansøger har ved fremsendt billedokumentation anvist at hallen skal anvendes til opbevaring af maskiner til drift og vedligehold af landbrugsejendommens arealer samt til opbevaring andre private ejendele, herunder bl.a. en båd og en hestetrailer.

De overdækkede hønehuse er opført med træpæle med pålagt tag og vægge af hønsenet. Havestuen er 4 x 8,6 m med en maksimal højde på 2,3 m.

Alle ovennævnte bygningers placering er angivet på Kort 1.



Figur 1 - Situationsplan for maskinhal (162 m<sup>2</sup>)



Figur 2 - Snittegning med materialeanvisning for maskinhal (162 m<sup>2</sup>)





**Signaturforklaring**

- Maskinhals (162 m<sup>2</sup>)
- Eksisterende bygninger
- Uregistrerede bygninger
- Matrikelgrænser



Udarbejdet af Morten L. Storgaard,  
landzonemedarbejder Faxe Kommune  
E-mail: mleis@faxekommune.dk  
Tlf. 24 85 49 73  
Baggrundskort og matrikel WFS fra Kortforsyningen

## Kort 1 – Oversigtskort der viser ejendommen Præstøvej 99, 4640 Faxe. Kortet gengiver placeringen af bygninger 1, 2 og 3, uregistrerede udhusbygninger der skal lovliggøres samt ansøgte maskinhals omtrentlige placering

### Landskabskarakteren

Ejendommen er beliggende i Faxe Kommunes landskabskarakterområde nr. 9 – Faxe Kyst- og Morænelandskab, delområde M1.

Landskabet i delområdet er sammensat af områder med enkeltliggende gårde, læhegn og diger. Det lokale landskab er præget af store åbne marker og mindre spredte skovområder. Karakteranalysen betoner særligt at grænsen mellem by og land ved landsbyerne er vigtige at opretholde, da der generelt er tale om tydelige afgrænsninger.

### Afgrænset landsby

Alt byggeri er beliggende på den del af ejendommen der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som en del af den afgrænsede landsby Tystrup. Landsbyens afgrænsning sætter rammerne for landsbyens udvikling, og der gælder generelt en mere lempelig praksis for tilladelse af byggeri end i resten af det åbne land.

### Særligt værdifuldt landbrugsområde

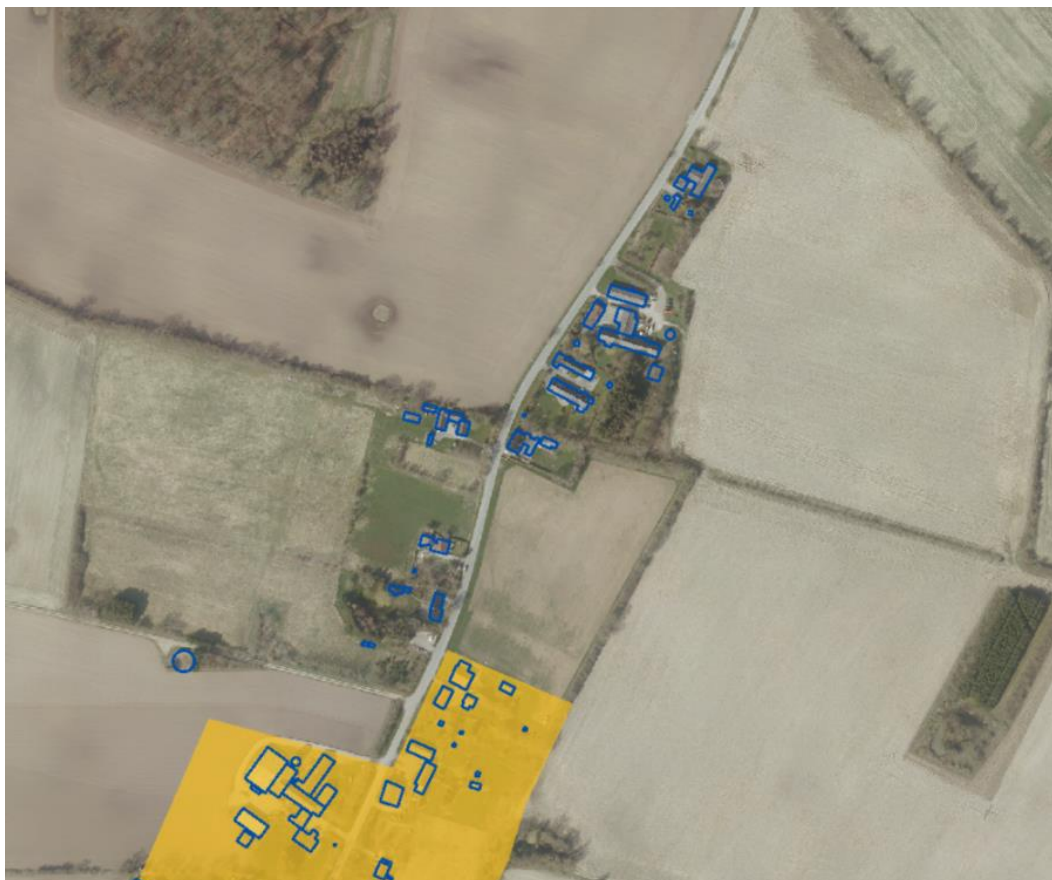
Ejendommen er beliggende i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

## Besigtigelse

Kommunen fandt det nødvendigt at foretage en besigtigelse på ejendommen for at overveje hensynet til landskabet, den eksisterende planlægning for området samt omfanget og standen af ejendommens eksisterende udhusbyggeri.



Kommunen har ved besigtigelse d. 13. marts 2019 blandt andet kunne konstatere en utydelig grænse mellem landsbyen og det åbne land nord for landsbyen langs Præstøvej. Den planlagte afgrænsning opleves ikke, hvilket primært skyldes den omfangsrige spredte bebyggelse nord for Tystrup langs Præstøvejen, se Kort 2.



**Kort 2 - Kortudsnit der viser den nord-syd gående vej (Præstøvej) ind og ud af landsbyen. De blå polygoner indikerer bebyggelse og den gule markering er Tystrup landsbyafgrænsning. Denne sag omhandler den nordligste ejendom indenfor landsbyafgrænsningen**

Det kunne herudover konstateres, at den eksisterende gamle staldbygning (bygn. 2) er uegnet til opbevaring af maskiner til drift af landbrugsejendommen da loftshøjden er for lav og adgangsforholdene kun består af almindelig døre.

### **Faxe Kommunes vurdering**

#### *Maskinhall*

Byggeri, der anses for erhvervmæssigt nødvendigt for en ejendoms drift som landbrugsejendom, kræver ikke landzonetilladelse<sup>1</sup>. Dette beror på en samlet vurdering af flere forhold, herunder det selvstændige byggeris størrelse og anvendelse samt omfanget af eksisterende udhusbyggeri på ejendommen.

Kommunen vurderer ikke, at maskinhallen er et erhvervmæssigt nødvendigt byggeri for ejendommens drift som landbrugsejendom. Dette skyldes for det første, at ejendommen er forholdsvist lille (2,54 ha), for det andet har ejendommen allerede har 274 m<sup>2</sup> registreret drifts- og

---

<sup>1</sup> Planloven § 36, stk. 1, nr. 3



udhusbyggeri (Bygning 2 og 3, se Kort 1) og for det tredje at ansøger har oplyst, at anvendelsen ikke udelukkende, men kun delvist, skal bruges til opbevaring af maskiner til driften.

Kommunen skal således tage stilling til om der kan meddeles landzonetilladelse til hallen som et udhusbyggeri. For større udhusbygninger (større end 50 m<sup>2</sup>), skal der foretages en konkret vurdering, der bl.a. tager højde for ejendommens størrelse og placeringen af den nye bygning set i forhold til hensynet om at undgå spredt bebyggelse. Praxis tilskriver herudover, at der skal foreligge helt særlige omstændigheder, såfremt der skal kunne meddeles tilladelse til byggeri større end 100 m<sup>2</sup>.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til opførelsen af maskinhallen.

Dette skyldes at:

- Grænsen mellem den afgrænsede landsby Tystrup og det åbne land nord for landsbyen langs Præstøvej er meget utydelig. Maskinhallen opføres indenfor landsbyafgrænsningen og forbedrer herved den tydelige afgrænsning mellem landsbyen og det åbne land. Dette vil samtidigt efterleve karakteranalysens anbefaling om opretholdelse af en tydelig afgrænsning mellem by og land for landsbyerne.
- Maskinhallen opføres i visuel tilknytning til eksisterende byggeri på ejendommen, da hallen indgår som en del af ejendommens nuværende haveareal.
- Faxe Kommune regner det for en særlig omstændighed, at eksisterende udhusbyggeri på ejendommen er ved besigtigelsen vurderet uegnet til opbevaring af landbrugsmaskiner. Den primære driftsegneede udhusmasse (bygn. 2) har en for lav loftshøjde i stueplan og uegnede adgangsforhold i form af almindelige døre, til at den vil kunne anvendes til opbevaring af maskiner.

#### *Øvrige bygninger der skal lovliggøres*

Ingen af de øvrige bygninger kan betragtes som erhvervsmæssigt nødvendige for den landbrugsmæssige drift på ejendommen.

For større udhusbygninger (større end 50 m<sup>2</sup>), skal der foretages en konkret vurdering, der bl.a. tager højde for ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbyggeri samt placeringen af det nye udhusbyggeri.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at der kan meddeles lovliggørende tilladelse til de tre anførte bygninger.

Dette skyldes at:

- Alle bygninger vurderes opført i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen.
- Grænsen mellem den afgrænsede landsby Tystrup og det åbne land nord for landsbyen langs Præstøvej er meget utydelig. Fjernelse af udhusmasse vil medføre en svækkelse af landsbyafgrænsningen.
- Udhusbygningernes placeringer og udformning vurderes ikke at være i modstrid med de hensyn, som kommunen skal varetage i henhold til kommuneplanen og landskabskarakteren. Bygningerne



er dermed indpasset på ejendommen, så de ikke skaber væsentlige gener i forhold til det omkringliggende landskab.

*Samlet vurdering*

Faxe Kommune vurderer således på baggrund af ovenstående samlet set ikke at hverken opførelse af maskinhallen eller lovliggørelsen af de tre øvrige bygninger tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage.

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

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard  
Landzonesagsbehandler



## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>2</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>2</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. 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 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).

