



Kopi – Original er sendt til ansøger med fuldmagt

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: 27. august 2025

Sagsnummer:
01.03.03-P19-248-25

Lovliggørende landzonetilladelse til mindre udvidelse af sommerhus

Ejendommen: Matr.nr. 11a, Strandhoved By, Hylleholt
Beliggende: Strandhuse 7, 4654 Faxe Ladeplads

Faxe Kommune har den 15. august 2025 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af udvidelse af sommerhus på 12 m².

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af udvidelse af sommerhus på 12 m².

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. august 2025 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 24. september 2025. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. Du 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. Byggetilladelsen er ansøgt, og sagen vil blive overdraget til byggemyndigheden hvis landzonetilladelsen ikke bliver påklaget indenfor fristen. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

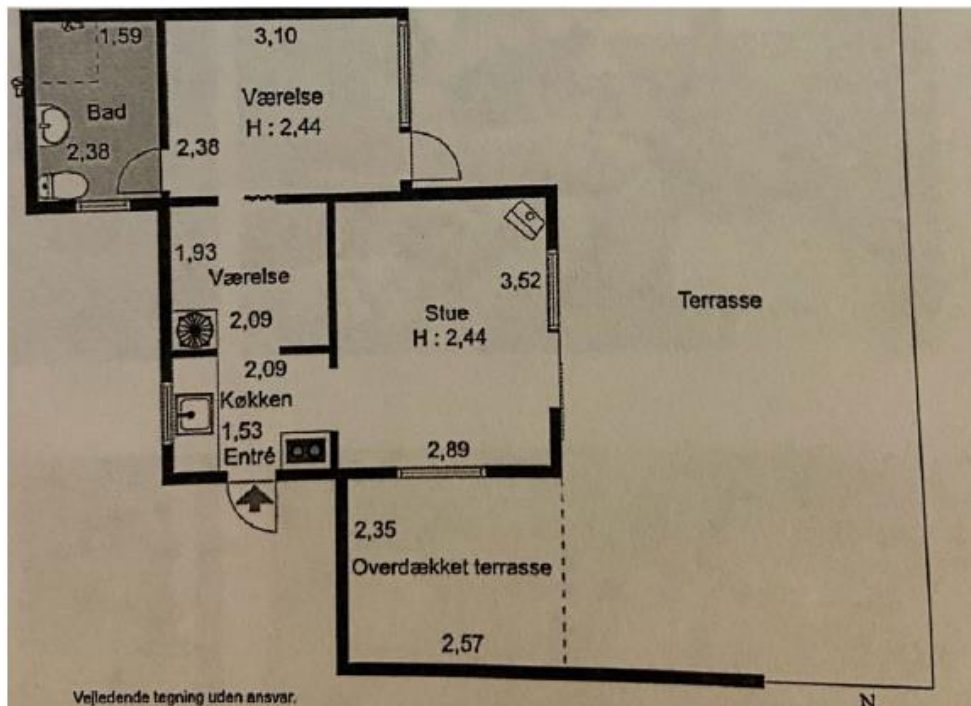
Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

Redegørelse for sagen

Huset er i BBR noteret som et sommerhus på 16 m² bygget i 1955. Der er foretaget en udvidelse af sommerhuset på ca. 12 m² for at kunne indrette et badeværelse og et mindre værelse. Dertil er der tilbygget et overdække på ca. 5 m².

Ud fra luftfotos ses sommerhuset af været udvidet før 1994.

Udvidelsen er foretaget for over 30 år siden.



Figur 1 Plantegning af sommerhuset med udvidelsen vist nordligst (bad+værelse).



Figur 2 - Sommerhuset fra vejen med udvidelsen i venstre side af billedet

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 3570 m². Den specifikke matrikel ligger ned til vandet og der ligger 8 mindre sommerhuse på den pågældende matrikel.

Ejendommen ligger ikke et sommerhusområde, men i landzonen.

Jf. BBR er det specifikke sommerhus 16 m² og opført i 1955.

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- En del af det større sammenhængende landskab ”kystlandet”, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet, herunder udsigtskiler og karakteristiske landskabselementer.
- Kystnærhedszone, som har til formål at beskytte kystlandskabet. Her kræver nyt byggeri en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, før der kan gives tilladelse.
- Lavbundsareal, lavtliggende areal, som bør friholdes for bebyggelse.
- Økologisk forbindelse, hvor der eksisterer en forbindelse mellem nærliggende naturområder, der bør opretholdes.
- Omfattet af kommunplanramme FL-R3 – Kystlinjen ved Strandvejen. Området er udlagt som rekreativt strandområde til ferie-, fritids- og parkeringsformål. Området er helt eller delvist udpeget kulturmiljø, hvor der skal tages særlige hensyn, se de generelle rammebestemmelser. Det er hensigten, at den eksisterende sommerhusbebyggelse skal afvikles. Selve strandarealet skal friholdes for bebyggelse. Der åbnes mulighed for anlæg af handicapramp til stranden, samt toilet- og badefaciliteter i tilknytning til parkeringsarealet.

Derudover findes der følgende andre udpegninger på ejendommen:

- Sø- og åbeskyttelseslinje kastet af Faxe Å. For at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb.

Ligeledes ligger ejendommen i området 9 - Faxe kyst- og morænelandskab – delområde M1 - i Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse.

Landskabet i delområdet skal vedligeholdes. Delområdet er sammensat af områder med enkeltliggende gårde, læhegn og diger samt områder, hvor udviklingen omkring Faxe og Faxe Ladeplads præger landskabsbilledet. Overgangen mellem sommerhusområdet Strandlodshuse og Faxe Ladeplads er i dag tydelig i kraft af skift i bebyggelse. Denne tydelige overgang skal opretholdes ved at undlade byggeri mellem de to typer af bebyggelse, så de to områder ikke flyder sammen. Grænsen mellem by og land ved lanskbyerne i området er generelt tydelig og bør opretholdes. De stormflodssikrede kyststrækning (betonmur og høfder) kan med fordel for det landskabelige udtryk ensartes, evt. i forbindelse med klimatilpasningsprojekter for udløbet af Faxe Å.

Faxe Kommunes vurdering

Udvidelsen af sommerhuset kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Overdækket kræver ikke landzonetilladelse, da det er en udhusbygning på under 50 m² som er opført i tilknytning til sommerhuset i henhold til planlovens § 36.

Udvidelsen på ca. 12 m² er foretaget for over 30 år siden.

Kystdirektoratet har givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til at bibeholde udvidelsen af sommerhuset på baggrund af indrettelseshensyn.

Faxe Kommune vurderer, at udvidelsen kan lovliggøres ved landzonetilladelse.

Dette er begrundet med, at udvidelsen er foretaget for over 30 år siden. Der er tale om indrettelseshensyn, da udvidelsen har stået upåklaget og upåtaget af Faxe Kommune siden da.

Derudover vurderes det, at udvidelsen ikke fremstår skæmmende i landskabet.

Sommerhuset ligger lavere end vejen og udvidelsen er indpasset i byggestilen med samme slags tag og facade.

Dertil er der tale om en mindre udvidelse på 12 m² af en bygning som sammenlagt er blevet 33 m² når halvtaget medregnes.

Faxe Kommune vurderer ikke at det strider med landskabsudpegningerne i området, at udvidelsen af sommerhuset lovliggøres.

Selvom strandarealet som udgangspunkt skal friholdes for bebyggelse, vurderer Faxe Kommune, at det ansøgte er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområdet.

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 § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

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

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation

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.