



Sendt til ejendommens ejer

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

Dato: 09-10-2018  
j./sagsnr. 01.03.00-P19-1-18

## Landzonetilladelse til statusændring fra sommerhus til helårshus

**Ejendommen:** Matr.nr. 5f Orup By, Roholte  
**Beliggende:** Hugkrogen 4, 4640 Faxe

Du har den 4. juni 2018 søgt om landzonetilladelse til at ændre status fra sommerhus til helårshus for bygning 1 på ovenstående ejendom.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at bygning 1 på ovenstående ejendom kan skifte status fra sommerhus til helårshus.

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 9. oktober 2018 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 6. november 2018. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev- Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

*Da bygningen har været opført som helårshus, kræver det ikke byggetilladelse at genoptage brugen som helårshus. Anvendelsen vil derfor blive ændret i BBR, når klagefristen er udløbet.*

### Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 1.216 m<sup>2</sup>. Jf. BBR er der i øjeblikket kun én bygning på ejendommen. Ejendommens bygning 1 er fra 1855, og er i dag registreret i BBR som sommerhus. Bygningen er 94 m<sup>2</sup> i grundplan og opført som stråttækt og i bindingsværk. Bygningen indeholder et indbygget udhus på 22 m<sup>2</sup>. Tagetagen er delvist udnyttet, så boligarealet i alt er på 93 m<sup>2</sup>.

Ejendommen ligger ud til en privat fællesvej, som benyttes af tre andre ejendomme. De tre andre ejendomme er alle registreret som helårsbeboelse. Ejendommen Hugkrogen 4 og de øvrige ejendomme på vejen kan ses på kort 1.





**Kort 1 – Kortet viser ejendommen på vejen Hugkrogen. Hugkrogen 4 er markeret med en stiple lysblå markering.**

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udpeget som en del af det større sammenhængende landskab "Højlandet" og som særligt værdifuldt landbrugsområde. Samtidig ligger ejendommen inden for kystnærhedszonen, og der går en offentlig sti forbi ejendommen.

I Faxe Kommunes landskabskarakteranalyse ligger ejendommen i karakterområde 9 Faxe kyst- og morænelandskab – delområde M1. Da der kun gives tilladelse til en ændring af bygningens status, vil landskabet ikke blive påvirket.

### **Faxe Kommunes vurdering**

Hvis et helårshus har været benyttet som sommerhus i mere end 3 år, kræver det landzonetilladelse at genoptage brugen som helårshus. I vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse til dette, skal følgende overvejes:

- Om der er særlige beskyttelsesinteresser på ejendommen.
- Hvor længe huset har været anvendt som sommerhus.
- Nærheden til andre helårshuse.
- Husets tilstand, som skal have karakter af helårshus og være i en beboelig stand.

Faxe Kommune vurderer, at bygningen oprindeligt er opført som helårshus, selvom den har været benyttet som sommerhus igennem en længere årrække. Vurderingen bygger på bygningens alder, udseende og placering nær andre helårsejendomme. Faxe Kommune har været på besigtigelse i området forud for denne vurdering.

Det er uvist hvor længe ejendommen har været benyttet som sommerhus. Faxe Kommune vurderer dog, at huset har karakter af et helårshus på linje med andre helårshuse fra midten af 1800'tallet. Samtidig vurderes det, at



huset er løbende vedligeholdt og derfor er i en sådan stand, at det umiddelbart kan benyttes til helårsbeboelse.

Ejendommen ligger i en mindre gruppe af huse. Fra bygningen på ejendommen er der således cirka 35 meter til huset på Hugkrogen 6 og cirka 40 meter til huset på Hugkrogen 1.

Ejendommen ligger cirka 2,5 kilometer fra kysten og i tilknytning til den øvrige bebyggelse på vejen. Det vurderes ikke, at statusændringen vil have en landskabelig effekt på omgivelserne, da der ikke ændres på bygningens ydre. På baggrund af ovenstående og især nærheden til andre helårshuse er det vurderet, at statusændringen ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Det er taget med i vurderingen, at statusændringen medfører øget mulighed for at til- eller ombygge huset samt at nedrive det og genopføre et nyt hus. På grund af ejendommens placering nær de øvrige helårsboliger, vurderes dette ikke at få en væsentlig landskabelig effekt. Hvis huset nedrives og der ønskes opført noget nyt, vil der tillige blive stillet krav om, at det nye byggeri passer ind i området byggestil med længehuse og 45 graders taghældning.

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

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.

