



Kopi

Original sendt til ejendommens ejere

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 30 19  
Mail: [snrfo@faxekommune.dk](mailto:snrfo@faxekommune.dk)

Dato: 21-07-2021  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-13-21

## Landzonetilladelse til udskiftning af sommerhus

**Ejendommen:** Matr.nr. 11c St. Favrbj By, Hylleholt  
**Beliggende:** Vemmetoftevej 31, 4654 Faxe ladeplads

Du har den 8. april 2021 søgt om landzonetilladelse til at udskifte det eksisterende sommerhus på ovenstående ejendom ved at nedrive sommerhuset og opføre et nyt sommerhus med en lidt ændret udformning og placering.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at udskifte sommerhuset som ansøgt.

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 21. juli 2021 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 18. august 2021. 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.: 56203030.

Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet så snart klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet, såfremt der ikke kommer klager.

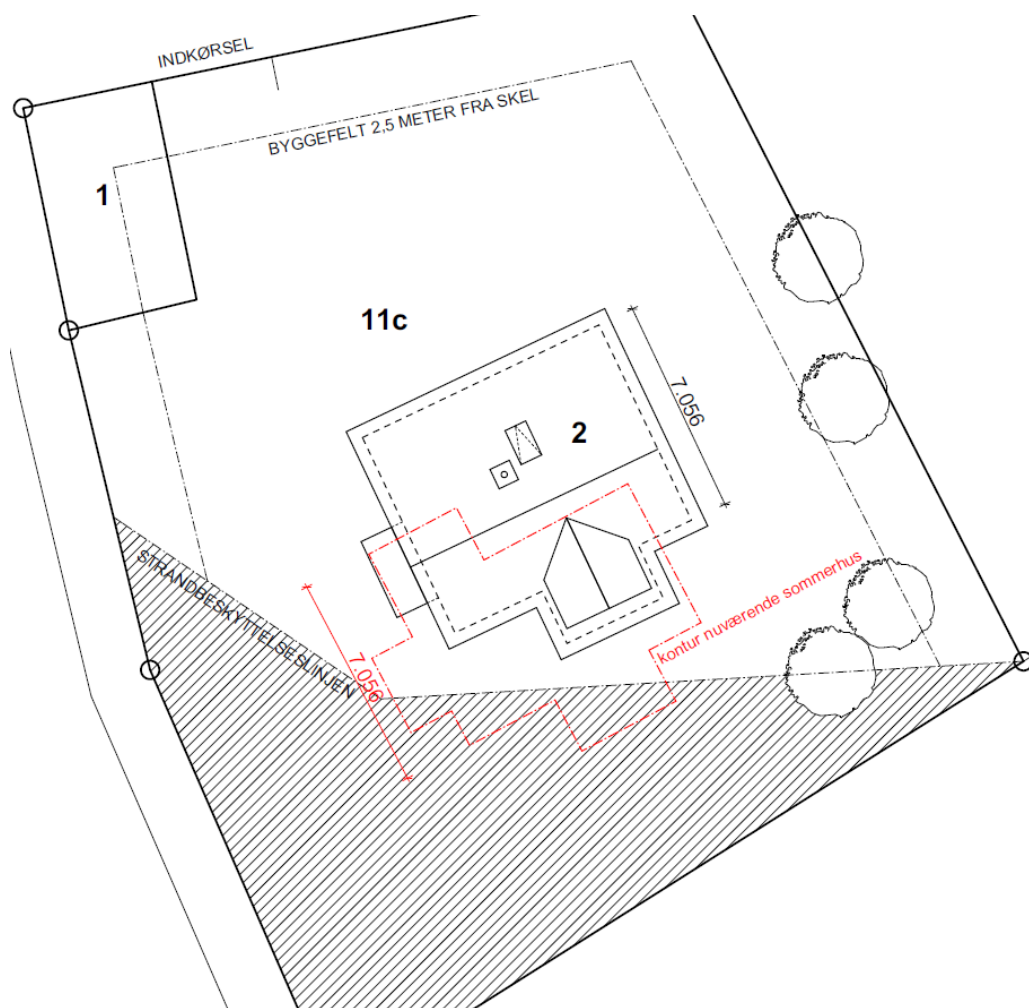
### Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om at nedrive og genopføre det sommerhus, som ligger på grunden. Det nye sommerhus vil blive trukket en anelse tilbage på grunden som vist på figur 1. For at leve op til nutidig komfort og isoleringskrav er det nye sommerhus ca. 13 m<sup>2</sup> større end det eksisterende. Det skyldes primært de nuværende isoleringskrav, der medfører tykkere vægge.



På den del af taget der vender mod vandet, vil der i modsætning til det nuværende sommerhus blive isat en kvist. Sommerhuset vil blive 6,8 meter højt, hvilket er ca. 20 centimeter højere end det nuværende sommerhus på 6,6 meter i højden.

Sommerhuset beklædes med tagpap på taget og ydervægge i sort træ.



**Figur 1 – Figuren viser placeringen af det eksisterende sommerhus med en rød markering og placeringen af det ansøgte nye sommerhus med sort. Sommerhuset flyttes således mod nord på grunden.**

Ejendommen har et matrikulært areal på 702 m<sup>2</sup> hvoraf de 202 m<sup>2</sup> er omfattet af strandbeskyttelseslinje. Jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 – Sommerhus på 101 m<sup>2</sup> fra 1927
- Bygning 2 – Carport på 12 m<sup>2</sup>

Ejendommen ligger i et område, der i Faxe Kommuneplan 2013 er udlagt som:

- Friluftsområde
- Kystnærhedszone



- Særligt oplevelsesområde, samme med resten af kyststrækningen øst for Faxe Ladeplads, hvor der kan opleves et smukt landskab og udsigt over Faxe Bugt.
- Særligt bevaringsværdigt landskab
- Større bevaringsværdigt landskab (Kystlandet)
- Særligt værdifuldt landbrugsområde

Ejendommen er i øvrigt dækket af skovbyggelinjen som kastes af skoven Vemmetofte Strandskov. Skoven ligger dog på den anden side af Vemmetoftevej, og der er eksisterende bygninger mellem den og det nye hus. Skovbyggelinjen har derfor ikke betydning for det ansøgte projekt.

Sommerhuset ligger i dag cirka 30 meter fra kysten på en strækning, hvor strandbeskyttelseslinjen er reduceret. Dog ligger den sydligste del af det nuværende sommerhus stadig inden for strandbeskyttelseslinjen. Dette kan ses på figur 2 nedenfor.



**Figur 2 – Ejendommen Vemmetoftevej 31 er vist med en blå markering. Strandbeskyttelseslinjen er markeret med gult. Det ses således, at strandbeskyttelseslinjen er reduceret på Vemmetoftevej 31, men at den fortæller bagom bebyggelserne på den anden side af Vemmetoftevej. Stranden foran Vemmetoftevej 29 og 31 er også omfattet af strandbeskyttelseslinje, men dette kan ikke vises på kort, da arealet ikke er udmatrikuleret.**

## Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe Kommune har modtaget kommentarer til projektet fra den nabo, der bor nord for sommerhuset. Naboens kommentarer omhandlede følgende:

- At det var en forudsætning ved naboens køb af deres hus, at der ikke kunne ændres på sommerhuset på Vemmetoftevej 31.
- Reduceret havudsigt, særligt fra naboens 1. sal.
- Indbliksgener fra vindue i tagflade på førstesalen af nyt sommerhus.
- Tab af ejendomsværdi.



- Ønske om, at sommerhuset ikke opvarmes med varmepumpe på grund af forventede støjgener.
- Brug af ejendommens bygning 2 (udhus) til bolig.

### **Faxe Kommunes vurdering**

I vurderingen af denne sag har Faxe Kommune lagt vægt på Planklagenævnets generelle praksis omkring udskiftning af sommerhuse i landzonen:

*Efter hidtidig praksis gives der almindeligvis tilladelse til opførelse af et nyt sommerhus til erstatning for et ældre, som nedrives. Det er en forudsætning, at det eksisterende sommerhus har været anvendt som sommerhus inden for de seneste år, og at det ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning. Det er endvidere en forudsætning, at det nye hus opføres med nogenlunde samme udformning, beliggenhed og størrelse som det eksisterende hus.<sup>1</sup>*

Det nuværende sommerhus på grunden benyttes fortsat som sommerhus og Faxe Kommune har ved besigtigelse kunne konstatere, at huset ikke fremstår som en ruin.

Faxe Kommune vurderer ligeledes, at det ansøgte nye sommerhus opføres med tilnærmelsesvis samme placering, udformning, størrelse og materialer som det eksisterende sommerhus. Der er i vurderingen lagt vægt på, at:

- Sommerhuset flyttes ca. 1,2 meter mod øst og ca. 2,8 meter væk fra kysten (mod nord).
- Ejendommen er forholdsvis plan, sådan at sommerhuset ikke kommer til at ligge væsentligt højere i terrænet som følge af flytningen.
- Det ansøgte sommerhus får omtrent samme udformning som det eksisterende, dog med tilføjelse af en kvist på siden mod vandet, og lidt ændrede vinduesplaceringer.
- Det ansøgte sommerhus opføres med sortmalet træ og tag i tagpap, hvilket vil minde om det nuværende sommerhus.
- Sommerhuset bliver 20 cm. højere end det nuværende og ca. 13 m<sup>2</sup> større, hvilket primært skyldes bedre isolering.

Faxe Kommune vurderer derfor, at der kan gives landzonetilladelse til at udskifte det eksisterende sommerhus med det ansøgte. Det taler ligeledes for projektet, at sommerhuset flyttes væk fra kysten og udenfor strandbeskyttelseslinjen på ejendommen, således at det ansøgte sommerhus ikke vil påvirke kysten mere end det nuværende.

De af naboen anførte kommentarer kan ikke føre til andet resultat da:

- De ansøgte ændringer ligger inden for, hvad der efter praksis kan tillades i sager om udskiftning af et eksisterende sommerhus i landzonen.

---

<sup>1</sup> Udklip fra sag: NMK-31-02113



- Reduceret havudsigt for naboer er ikke i sig selv et argument for at give afslag til det ansøgte, da den ansøgte placering forekommer landskabeligt bedre, fordi sommerhuset flyttes væk fra kysten.
- Der vil være ca. 10 meter fra sommerhuset til skel mod naboen mod nord, hvilket ikke vurderes at medføre urimelige indbliksgener. Det ene tagvindue, som placeres i den nordlige tagflade over trappen i sommerhuset vurderes således heller ikke at medføre væsentlige indbliksgener.
- Tab af ejendomsværdi er ikke et hensyn, der kan tages i administration af landzonebestemmelserne. Tab af ejendomsværdi kan dog være en effekt af urimelige nabogener, hvilket landzonebestemmelserne godt kan varetage. Faxe Kommune vurderer, at det ansøgte sommerhus ikke vil give anledning til urimelige nabogener.
- Ejendommens opvarmningsform behandles ikke som en del af en landzonesag.
- Faxe Kommune har ikke modtaget en ansøgning om at benytte ejendommens bygning 2 som bolig.

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. Der er herved lagt afgørende vægt på, at der er tale om udskiftning af et eksisterende sommerhus med et nyt med stort set samme placering og størrelse.

### **Forhold du skal være opmærksom på**

Hvis I ændrer dræn eller ændrer grøfter eller vandets afløb fra andre ejendomme, kræver dette en tilladelse fra Faxe Kommune ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på [faxe@museerne.dk](mailto:faxe@museerne.dk). Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

Opdager I en forurening under gravningen, skal Faxe Kommune ligeledes underrettes efter Lov om miljøbeskyttelse § 21.

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



Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve  
Landzonemedarbejder

**En kopi af denne afgørelse er sendt til:**

- **Ejere af Vemmetoftevej 27**
- **Østsjællands Museum**
- **Museum Sydøstdanmark**
- **Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling**
- **Danmarks Naturfredningsforening**
- **Friluftsrådet Østsjælland**
- **Byggeinformation**

### **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.

