



ASEO INVEST ApS
Søren Skovbølling

Kystdirektoratet
J.nr. 22/23885-3
Ref. Jan Kofod Winther
15-11-2022

**Afslag til genopførelse af bolig inden for strandbeskyttelseslinjen på
matr. 26b, Dræby By, Munkebo, Kølstrupvej 23B, 5330 Munkebo,
Kerteminde Kommune**

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til genopførelse af bolig samt ændring af udhus til orangeri inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.26b, Dræby By, Munkebo, Kølstrupvej 23B, 5330 Munkebo, Kerteminde Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til det ansøgte.

I kan læse mere om lovgrundlaget for afgørelsen i bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en helårsbeboelse beliggende på en grund på ca. 1,7 ha, beliggende ud til vandet. Ejendommens bebyggelse ligger i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen og består af en bolig sammenbygget med en driftsbygning (overflødiggjort landbrugsbygning) samt et udhus.

Boligen har et bebygget areal på 73 m², en 50 m² overetage - i alt 123 m² boligareal. Driftsbygningens bebyggede areal er 112 m² med 85 m² overetage og det fritliggende udhus er på 29 m².

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

Der ansøges om at opføre en ny bebyggelse på ejendommen bestående af helårsbolig og orangeri efter den eksisterende bygningsmasse er nedrevet.

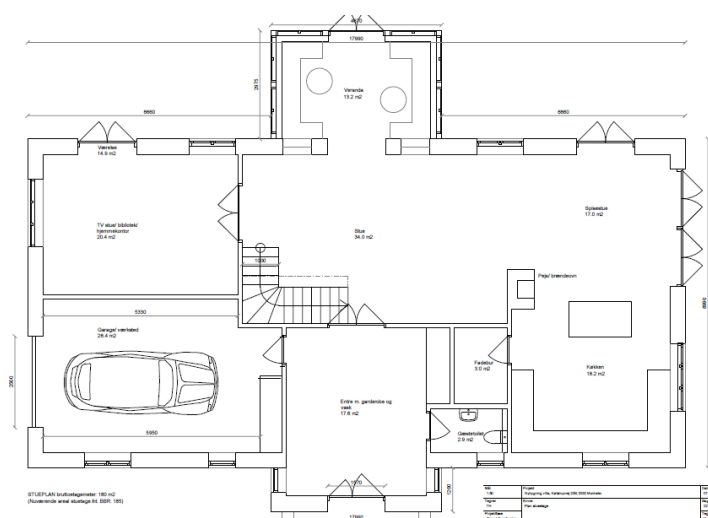
Det ny helårshus opføres med stort set samme placering som den eksisterende bebyggelse og med en grundplan på 180 m² samt 129 m² overetage. Af grundplanets areal udgør en indbygget garage 26 m², således boligarealet udgør 283 m². Huset opføres med frontspids land og vandet samt udestue mod vandet i tilknytning til frontspidsen samt tagterrasse på 14 m² på udestuens tag. Endvidere 4 kviste i tagfladen mod vandet samt 4 mod land. Den ansøgte udformning afviger herved væsentlig fra den eksisterende boligs.

Orangeriet genopføres med samme placering og størrelse som udhuset.

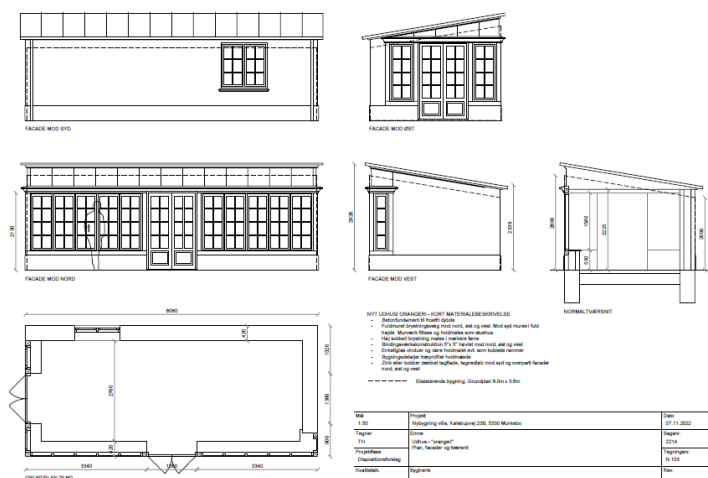
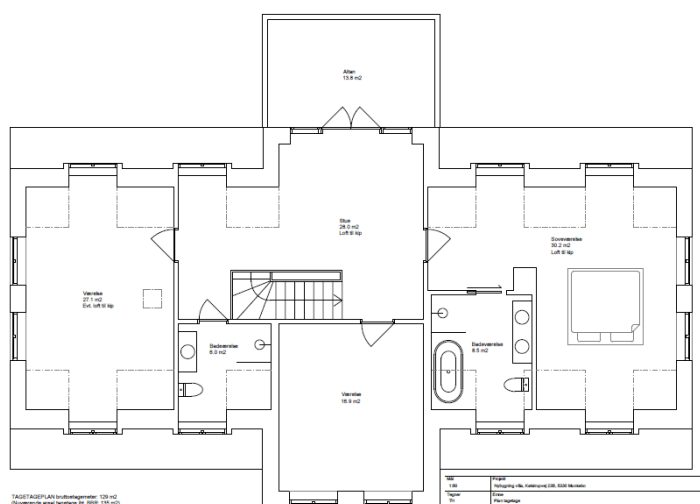


Facade mod vandet og (under) mod land

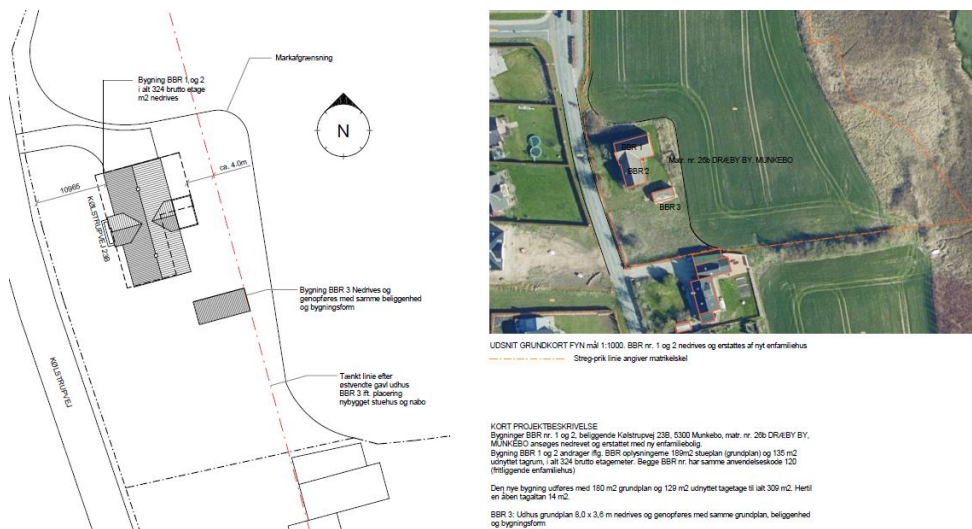




Grundplan stueetage og overetage (under)



Orangeri



I ansøgningen anføres

Nedrivning af eksisterende bolig (BBR1), udhus/længe (BBR2) og udhus/garage (BBR3) og efterfølgende genopførelse af landvilla indenfor rammerne af arealet og bygningens ydre mål for BBR1 og BBR2 og orangeri/udhus på soklen for BBR3. I den forbindelse søger vi om ændring af formål for BBR2, fra en tiloversbleven landbrugsbygning til inddragelse til boligformål som oprindeligt godkendt af Miljøministeriet/Naturstyrelsen i 2012 - J.Nr. NST-4132-440-00037. Det var oprindeligt planen at istandsætte den nuværende ejendom, men da den er utidssvarende og ikke umiddelbart vil kunne leve op til gældende energilovgivning, uden at der foretages massive isoleringstiltag på ydersiden af nuværende murværk, er vi blevet anbefalet at nyopføre ejendommen i stedet. Det kan gøres indenfor rammerne af bygningernes samlede ydre mål og dermed falde bedre ind i omgivelserne og fremstå mindre dominerende i kystlandskabet.

Den nye landvilla vil blive opført efter gamle danske bygningstraditioner og få et udtryk af en ejendom som kunne have været opført for mange år siden og dermed få samme udtryk som bl.a. naboejendommene - Kølstrupvej 27, Kølstrupvej 29, Kølstrupvej 40 og Kølstrupvej 50.

Materialevalget er mursten, som filtses og males i hvide/beige nuancer og tagflade bliver teglsten i rød eller rødlige nuancer. Mod øst vil en del af facaden bestå af en træveranda.

Der søges også om anlægning af terrasse foran bygningen i lighed med godkendelsen fra 2012.

Endelig søges der om flytning af indkørsel mod nord, ca. 5 meter fra hvor Kerteminde kommune er igang med at anlægge et vejbum, som vil kunne medvirke til at sikre gode ind- og udkørselsforhold. Kerteminde kommune har meddelt os mundtligt, at de vil se positivt på flytning af indkørslen, da det vil kunne skabe en mere sikker trafikafvikling.



Naturstyrelsen meddelte den 12. september 2012 dispensation til ombygning af boligen og udhuset til en samlet bolig. Styrelsen anførte:

Det samlede boligareal vil med ombygningen blive på ca 280 m² og altså større end de foran nævnte 250 m². Der er imidlertid her tale om anvendelse af en eksisterende, sammenhængende bygningsmasse og ikke nybyggeri, og derfor finder Naturstyrelsen grundlag for at acceptere de ekstra ca 30 m².

Facadeudtrykkes ændres en del, men efter Naturstyrelsens vurdering ikke så meget, at der jf vejledningen bliver tale om, at det landskabsbeskyttende sigte med loven tilsidesættes. Bygningens ydre vil efter Naturstyrelsens vurdering ikke komme til at skille sig ud fra bebyggelsen i villakvarteret umiddelbart på den anden side af Kølstrupvej.

Orangeriet vil komme til at fremstå som et enkelt drivhus, og det erstatter et hvidkalket udhus med samme størrelse og profil.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen vurderer Kystdirektoratet, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV. Læs evt. mere herom i bilag 1.

Idet der meddeles afslag på ansøgningen har Kystdirektoratet ikke foretaget en nærmere vurdering af, om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt, eller foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Kystdirektoratet skal indledningsvist bemærke, at direktoratet finder, at det ikke kan gøres gældende, at der ved Naturstyrelsens dispensation af 5. september 2012, der udløb i 2015 (3 år efter den blev meddelt), er skabt en berettiget forventning om nu - 7 år efter udløbet - at kunne opnå en tilsvarende dispensation. Direktoratet finder således, at det ved vurderingen af ansøgningen er af underordnet betydning, at der tidligere er blevet dispenseret til en bolig med et areal på 280 m².

Det bemærkes endvidere, at uanset der i BBR for den tiloversblevne driftsbygning måtte være registreret "Anvendelseskode 120" – bolig, kan bygningen ikke i relation til strandbeskyttelseslinjen henregnes som sådan.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre et nyt helårshus, forudsat den eksisterende bygning ikke er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. er en egentlig ruin. Det er som udgangspunkt en forudsætning, at



bygningen opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle, ligesom det er en betingelse, at den nye bygning anvendes til samme formål som hidtil.

F.s.v. angår det ansøgte boligareal på 283 m², forudsætter en dispensation hertil, at den eksisterende bolig har et tilsvarende areal. Dette udgør dog kun 123 m², idet arealer af driftsbygningen ikke kan indgå heri.

For boliger i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen kan der dog – såfremt landskabelige forhold ikke taler imod – forventes dispensation til at opføre op til 250 m² boligareal.

Det fremgår således af lovbemærkningerne til en ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 ("kystloven"), at der forudsættes en lempeligere administration, når der er tale om til- og ombygninger af helårshuse i den udvidede del af strandbeskyttelseszonen (100-300 m). Af lovbemærkningerne fremgår således følgende:

"Til- og ombygning af helårshuse, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m², kan i medfør af planloven ske uden tilladelse. Det forudsættes, at administrationen af den udvidede strandbeskyttelseslinje vil ske under hensyntagen hertil, således at dispensation fra forbuddet inden for linjen vil kunne gives i det omfang, der er tale om eksisterende huse, som ved lovens ikrafttræden har henligget med helårsstatus. Der vil i den forbindelse kunne stilles vilkår om placering og udformning."

Ifølge Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis skal lovbemærkningerne forstås således, at det kun er inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje (fra 100 til 300 m), at der normalt kan dispenseres til udvidelse af helårshuse op til 250 m², og kun hvis boligen ved ikrafttrædelsen af den udvidede beskyttelseszone havde helårsstatus.

Boligen kan således efter ovennævnte praksis alene udvides eller genopføres op til 250 m² såfremt særlige forhold ikke taler imod.

Det ansøgte afviger således væsentligt fra det tidligere byggeri med hensyn til størrelse og udformning, at det ansøgte ikke er omfattet af ovennævnte praksis.

Det er på denne baggrund Kystdirektoratets opfattelse, at ansøgningen om genopførelse skal betragtes som en ansøgning om nyopførelse af en bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen.

Efter administrativ praksis meddeles der som udgangspunkt ikke dispensation til opførelse af ny bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet finder efter en konkret vurdering ikke, at der er særlige forhold, der kan begrunde, at der i strid hermed gives dispensation til opførelsen af en ny bebyggelse, herunder ikke det i ansøgningen anførte om bygningens udformning i forhold til eksisterende bygninger i området samt den tidligere meddelte dispensation.



Det er indgået i vurderingen, at en dispensation vil kunne få en uønsket præcedensvirkning i andre lignende sager i strid med bestemmelsens formål.

Kystdirektoratet meddeler således efter en samlet vurdering af det ansøgte afslag til det ansøgte byggeri.

Tilkendegivelse

Kystdirektoratet skal bemærke, at en fornyet ansøgning hvor boligen ønskes opført med frontspidser, kviste mod vandet samt terrasse/altan over vinterhaven, ikke kan forvente dispensation. Boligens højde bør endvidere begrænses til den eksisterendes med et mindre tillæg til isolation i taget.

Der kan ligeledes ikke forventes dispensation til en genopførelse af udhuset som orangeri.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Kerteminde Kommune, kommune@kerteminde.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Kerteminde, kerteminde@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Fyn-nord, fynnord@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening Kerteminde, kerteminde@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, fynskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

kommune@kerteminde.dk; dn@dn.dk; kerteminde@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
fynnord@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; kerteminde@dof.dk;
fynskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
ssk@digizuite.com;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk.



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens² § 15 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Formålet med bestemmelserne om strandbeskyttelse er at sikre, at arealerne nær kysten bevares så uberørte som muligt. Hermed varetages landskabelige, biologiske og rekreative hensyn.

Forbuddet mod tilstandsændringer betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen. Der må heller ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

En række ændringer er dog umiddelbart undtaget fra forbuddet. Undtagelserne fremgår af lovens §§ 15a og 15b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65b.

Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, administreres bestemmelserne om strandbeskyttelse meget restriktivt. Der dispenseres desuden kun, når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen³ skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, vurdere om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt (en væsentlighedsvurdering). Direktoratet vurderer i den forbindelse, om det ansøgte kan påvirke områdets naturtyper og levesteder samt de arter, som området er udpeget for at bevare. Hvis det ikke kan udelukkes, at det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område. Viser vurderingen, at projektet vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan der ikke meddeles dispensation til det ansøgte.

Kystdirektoratet er desuden forpligtet til at varetage beskyttelseshensyn til en række dyr og planter (arter på habitatdirektivets bilag IV) over alt i landet, det vil sige uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. Der kan ikke gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.

² Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort på vores hjemmeside, regnes fristen dog altid fra offentliggørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- adressaten for afgørelsen
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører
- offentlige myndigheder
- en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Der klages via Klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk, eller alternativt på www.borger.dk og www.virk.dk. Der logges ind med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer i gebyr at indgive en klage. Betaling foregår via Klageportalen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Kystdirektoratet. Kystdirektoratet videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. § 88, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven.