



Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel
Rudersdalsvej 051
2840 Holte

Kystdirektoratet
J.nr. 23/06941-3
Ref. Jan Kofod Winther
06-09-2023

**Afslag til nyt sommerhus inden for klitfredningslinjen på matr.27c
Vandflod By, Oksby, Fyrvej 57, 6857 Blåvand, Varde Kommune.**

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 8 til nyt sommerhus inden for klitfredningslinjen på ejendommen matr.27c Vandflod By, Oksby, Fyrvej 57, 6857 Blåvand, Varde Kommune .

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 8, 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

Ejendommens er bebygget med et sommerhus, der ligger i en afstand af ca. 75 m fra stranden inden for klitfredningslinjen.

Sommerhuset har et bebygget areal på 65 m² og 12 m² udnyttet overetage.
Ifgl. BBR er der endvidere 25 m² garage, der af ansøger benævnes anneks.

Den eksisterende bebyggelse fjernes og der ønske opført et nyt sommerhus i ét plan med et bebygget areal på 115 m² hvoraf ca. 10 m² er indbygget skur. Huset opføres i lighed med det eksisterende med stråtag. Taget overdækker ud over boligen 3 områder - ca. 21 m² overdækning ved køkken, 16 m² ved stue og 8 m²

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

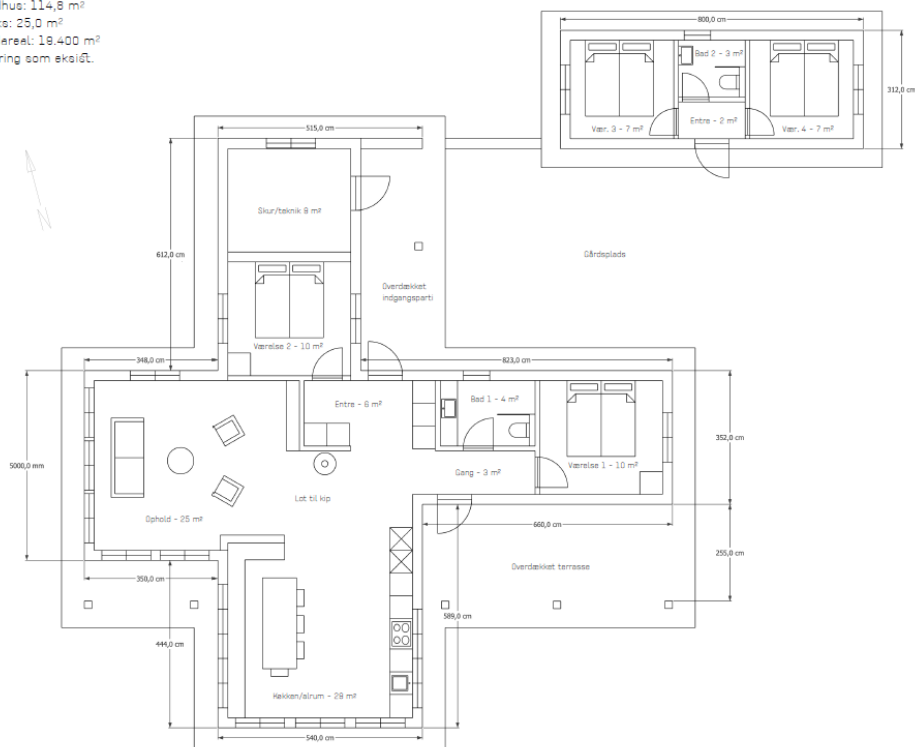
ved indgang. Den samlede tagflades areal udgør ca. 200 m² hvor den eksisterende er på ca. 75 m² uden egentlig overdækkede arealer. Huset opføres i lighed med det eksisterende med stråtag.

Endvidere nedrives garagen/annekset og der opføres et nyt anneks på 26 m² indrettet med 2 værelser og toilet/bad.

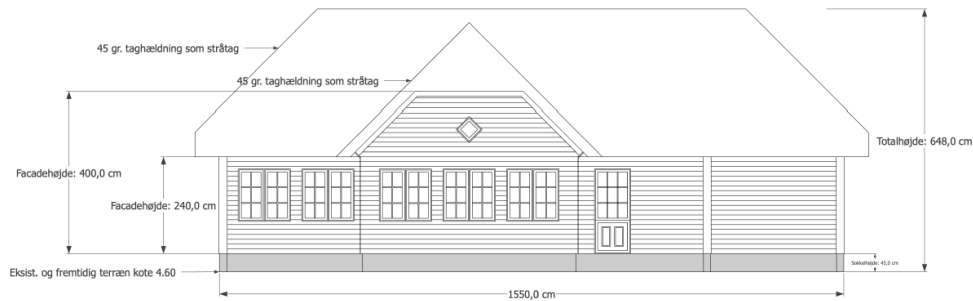


Eksisterende sommerhus

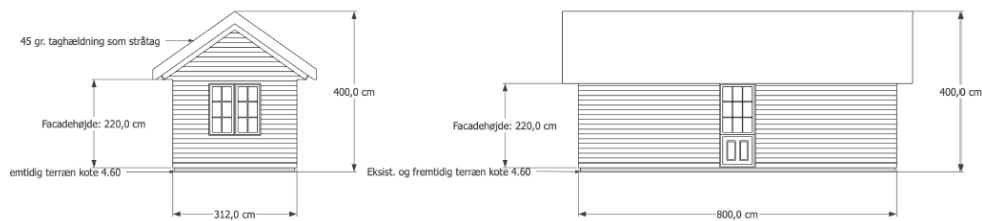
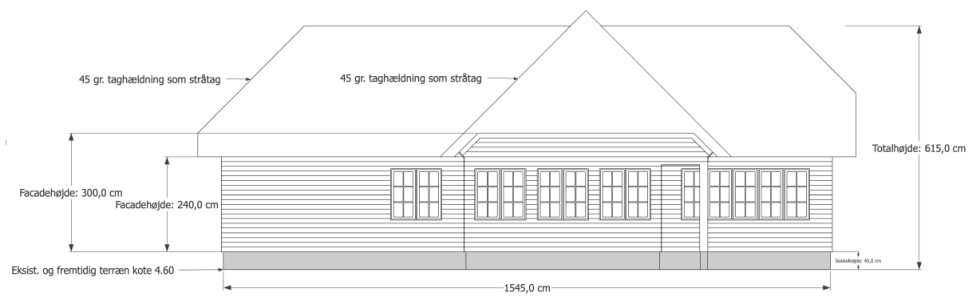
Hovedhus: 114,8 m²
Anneks: 25,0 m²
Grundareal: 18.400 m²
Placering som ekssk.



Grundplan for nyt sommerhus



Facade mod vandet (syd)
Under- mod nord





Ansøger anfører:

Der ansøges i medfør af naturfredningsloven om tilladelse til ved opførelse af et nyt sommerhus at gøre dette 37 m² større end eksisterende bebyggelse.

Der henvises herved til at det nye og det eksisterende hus ligger mere end 100 meter fra stranden.

At den nye bebyggelse ikke på nogen måde vil have indflydelse på de eksisterende klitter mod stranden og disses naturlige beplantning, eller på hedebeplantningen



på den store del af grunden ud mod stranden - tværtimod, idet det nye hus påtænkes opført 5-10 meter længere ud mod vejen og dermed væk fra stranden. At sommerhuset er beliggende i et tæt bebygget sommerhusområde. At det nye sommerhus' areal på 114,8 m² på ingen måde adskiller sig fra de omkringliggende - senere opførte - sommerhuses arealer. At det gamle sommerhus, som er omkring 90 år gammelt, er tidssvarende. At en del af arealforøgelsen skyldes ønsket om tidssvarende isolering og etablering af tidssvarende badeværelser og køkken. At de 2 på første sal eksisterende kamre og værelset mod stuen, hvis indbyggede senge efter datidens normer er 180 cm, er alt for små til voksne mennesker i dag. Og at udvidelsen af sommerhuset således ikke så meget er begrundet i et ønske om at gøre huset større, men i et ønske om med samme antal rum, at gøre huset tidssvarende. Vi håber der vil blive taget hensyn til dette ved gennemgang af ansøgningen.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra klitfredningslinjen 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 klitfredningslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 8 om klitfredning til – efter nedrivning - at genopføre et nyt sommerhus, 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.

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygningens størrelse, vurderes det, at det ansøgte ikke er omfattet af ovennævnte praksis.

Den eksisterende boligs bebyggede areal er således 65 m² med 12 m² udnyttet overetage – i alt et boligareal på 77 m². Efter praksis vil der kunne dispenseres til en udvidelse af det bebyggede areal som følge af udvendig isolering, hvilket for den pågældende ejendom vil kunne begrunde yderligere op mod ca. 8 m² bebygget areal. Omsat til boligareal i ét plan vil dette kunne føre til en dispensation til maksimalt ca. 85 m² bebygget areal (boligareal).



Det ansøgte bebyggede areal i hovedhuset er 115 m² hvoraf ca. 105 m² er boligareal og 10 m² sammenbygget udhus.

Den ansøgte bolig afviger således så væsentligt i størrelse, at det ansøgte ikke kan anses som en genopførelse, men må vurderes som opførelse af ny bebyggelse inden for det klitfredede område.

Efter administrativ praksis meddeles der som udgangspunkt ikke dispensation til opførelse af ny bebyggelse inden for klitfredningen, medmindre der er tale om udskiftning af eksisterende bebyggelse med et nyt, med omtrent samme placering, størrelse og udformning.

Kystdirektoratet finder efter en konkret vurdering ikke, at der er særlige forhold, der kan begrunde, at der i strid med praksis gives dispensation til det ansøgte byggeri. Det i ansøgningen anførte om *"at udvidelsen af sommerhuset således ikke så meget er begrundet i et ønske om at gøre huset større, men i et ønske om med samme antal rum, at gøre huset tidssvarende"* kan ikke føre til en ændring af denne vurdering.

Kystdirektoratet finder endvidere, at den ansøgte bygning har en markant større tagflade som følge af bl.a. ca. 45 m² overdækkede terrassearealer, hvilket vil medføre at bygningen vil fremtræde markant større og mere dominerende i kystlandskabet.

F.s.v. angår garagen/annekset finder Kystdirektoratet, at bygningen på det foreliggende grundlag må anses som værende en udhusbygning, idet bygningen er noteret som garage i BBR, og der ses ikke at foreligge dispensation til ændret anvendelse. Der dispenseres som udgangspunkt ikke til ændret anvendelse af udhuse til boligformål, medmindre der foreligger ganske særlige forhold.

Der er endvidere Kystdirektoratets vurderingen, at en dispensation vil kunne skabe en utilsigtet præcedensvirkning i andre lignende sager, dvs. at andre grundejere vil kunne få en forventning om at kunne opnå dispensation til lignende byggeri inden for klitfredningslinjen i strid med lovens formål.

Kystdirektoratet meddeler således efter en samlet afslag til opførelse af sommerhuset med annekset som ansøgt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk



Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Varde Kommune, vardekommune@varde.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Varde, varde@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sydvestjylland, sydvestjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Varde, varde@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

vardekommune@varde.dk; dn@dn.dk; varde@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
sydvestjylland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; varde@dof.dk;
dbf.oestjylland@gmail.com; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
msl@lundbyggeri.dk; bcft@fasttvnet.dk;

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



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens² § 8 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af klitfredede arealer. Formålet med bestemmelserne om klitfredning 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 klitfredningen. Der må heller ikke foretages gravearbejde, etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, arealerne må ikke afgræsses, 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 § 8a. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65b.

Af klitfredningsbekendtgørelsens³ § 1 fremgår, at det på de klitfredede arealer blandt andet ikke er tilladt at fjerne beplantning eller indretninger, der tjener til sandflugtens dæmpning, køre med motorkøretøjer uden for lovligt anlagte veje, at opstille telte og lignende eller at foretage gravearbejde, at cykle eller ride uden for lovligt anlagte veje.

Kystdirektoratet kan gøre undtagelse fra forbuddene, jf. § 4.

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

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen⁴ skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra klitfredningen, 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.

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

³ Bekendtgørelse nr. 1061 af 21. august 2018 om klitfredning.

⁴ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



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 klitfredningen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.



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.