



Til ejeren af matr. nr. 7c,
Ebbeløkke By, Højby,
Gl. Ebbeløkkevej 16
4500 Nykøbing Sj.

Kystdirektoratet
J.nr. 21/08054-15
Ref. Lea Bank Stigsen
26-08-2021

Dispensation til genopførelse af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Den 2. marts 2021 modtog Kystdirektoratet en ansøgning om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til genopførelse af et sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 7c, Ebbeløkke By, Højby, Gl. Ebbeløkkevej 16, 4500 Nykøbing Sj., i Odsherred Kommune.

Ansøgningen er resultatet af et længere forløb, hvor Kystdirektoratet tidligere har meddelte dispensation til genopførelse af et sommerhus på den pågældende matrikel.

Det nye projekt er i forbindelse med sagsbehandlingen blevet tilrettet. Kystdirektoratet modtog det endelige ansøgningsmateriale den 29. juli 2021.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens §§ 65b, stk. 1 og 65b, stk. 3, nr. 3, jf. § 15, til det ansøgte.

Denne afgørelse erstatter den tidligere meddelte afgørelse af 11. januar 2019, j.nr. 18/03242-12.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. Du skal selv undersøge, om dit projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

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

¹ Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Du må ikke udnytte dispensationen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. Du vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan du skal forholde dig, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Der er ansøgt om at genopføre et sommerhus på ovennævnte matrikel (se figur 1).



Figur 1. Ortofoto 2020. Den røde prik markerer matriklen. Det orange skraverede område markerer det strandbeskyttede areal. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel.

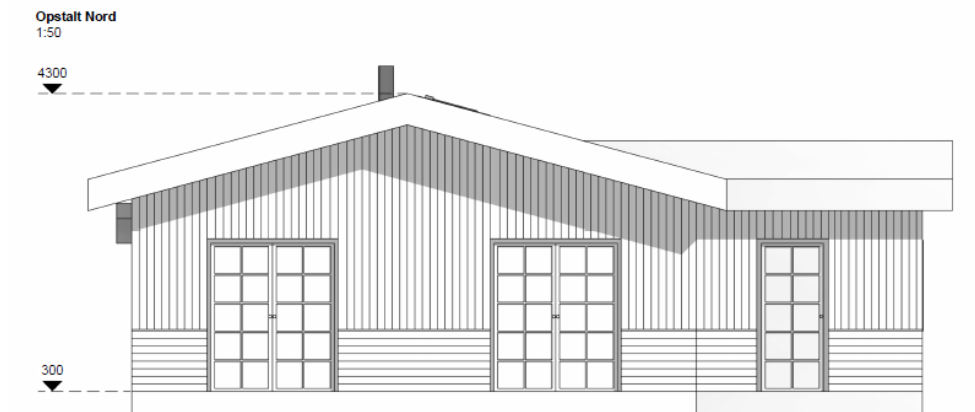
Ifølge BBR har det nuværende sommerhus et boligareal på 38 m². I forbindelse med genopførelsen er der ansøgt om en mindre udvidelse, som vil muliggøre en udvidelse/modernisering af de sanitære forhold samt isolering af gulv, vægge og loft, uden tab af husets nuværende boligareal. I forbindelse med isoleringen skal der ligeledes sikres for radon af sundhedsmæssige årsager. Det fremgår af ansøgningen, at det nuværende sommerhus ikke er isoleret.

Højden på det nuværende sommerhus er 4,3 m inklusiv sokkel. Det ansøgte sommerhus' højde er tillige 4,3 m. På grund af ønsket om isolering af gulv og/eller loft ansøges der om en mindre forøgelse af sommerhusets højde med op til maksimalt 0,5 m med henblik på isolering, såfremt det er nødvendigt.

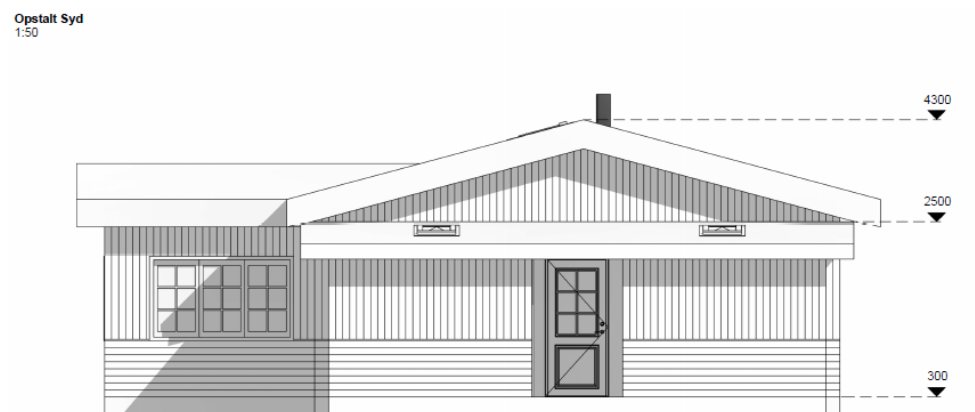
Den ansøgte udvidelse medfører, at boligarealet for det genopførte sommerhus bliver på 46 m², mens det bebygget areal bliver 58,5 m².

Det fremgår af ansøgningen, at sommerhuset bliver genopført med stort set samme placering som det eksisterende sommerhus.

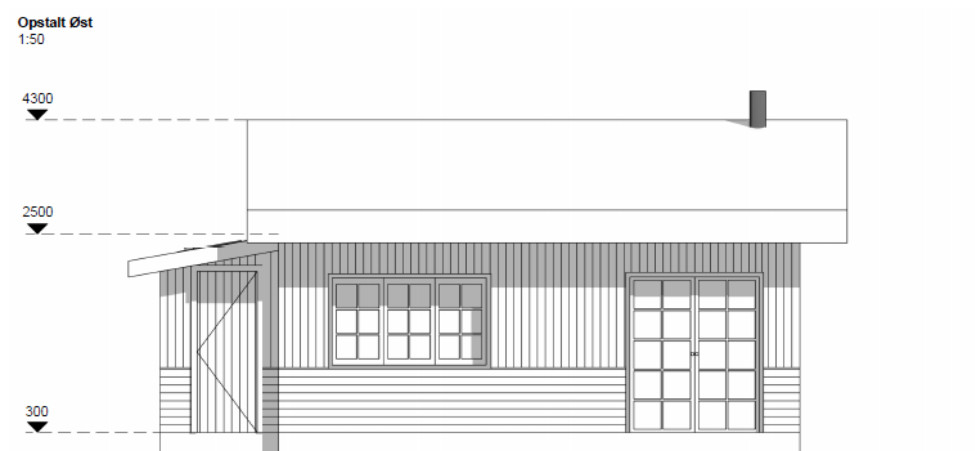
Figur 2-6 viser facadetegninger og plantegning af det ansøgte sommerhus.



Figur 2. Facadetegning mod nord.

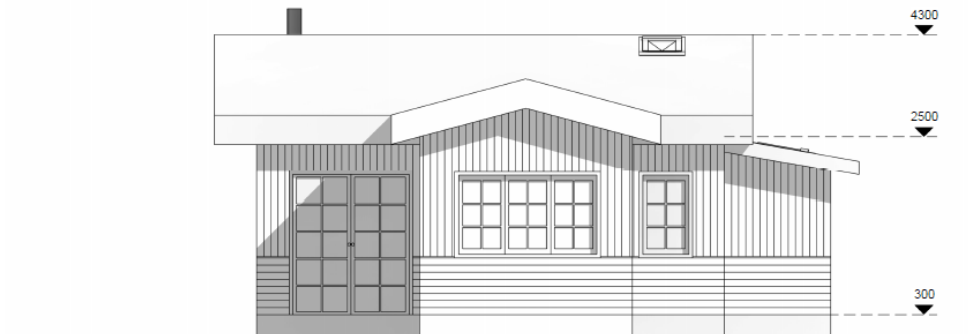


Figur 3. Facadetegning mod syd.

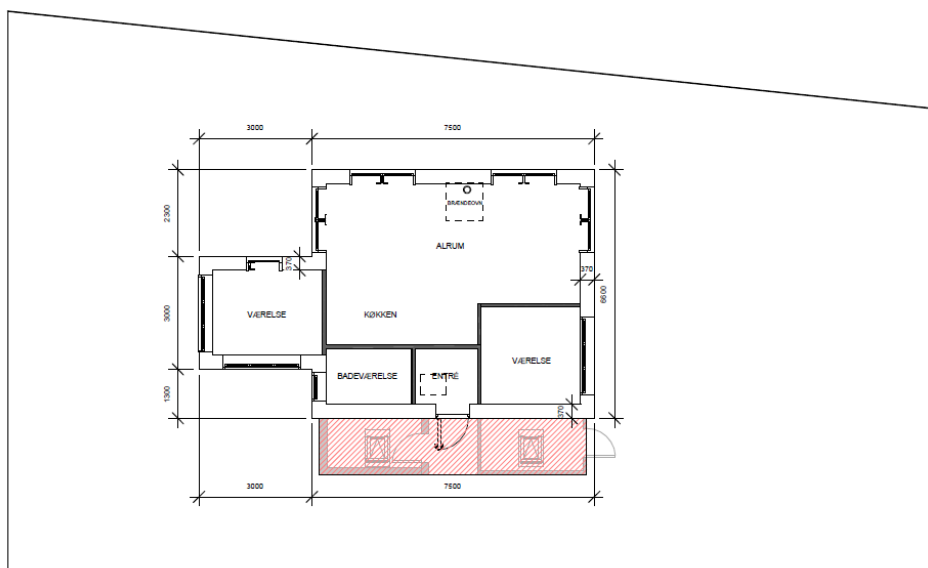


Figur 4. Facadetegning mod øst.

Opstalt Vest
1:50



Figur 5. Facadetegning mod vest.



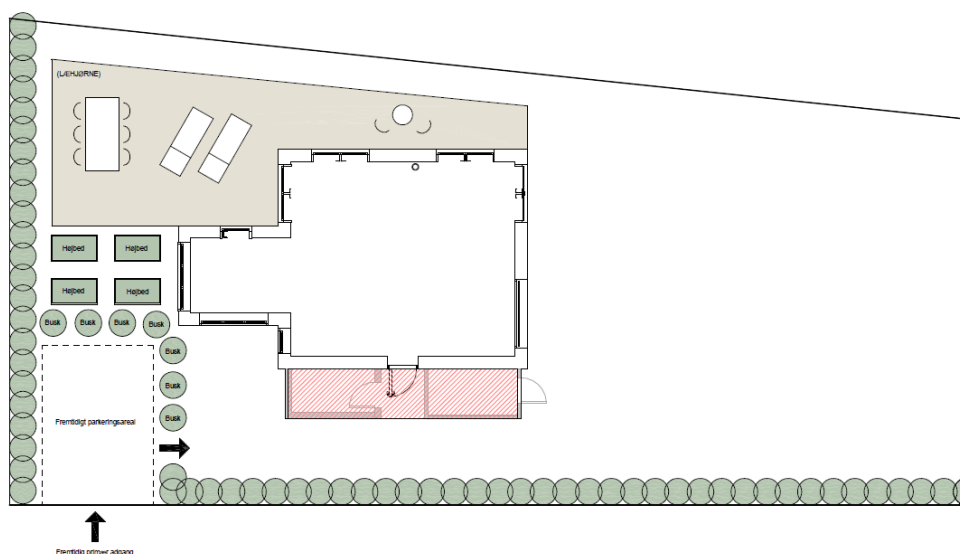
Figur 6. Plantegning samt placering på matriklen. Den røde skravering markerer et skur.

Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at sommerhuset beklædes med sortmalede brædder både lodret og vandret, mens taget er et sedumtag. Sommerhusets vinduer og døre er med sprosser og males hvide.

Det fremgår endvidere af ansøgningsmaterialet, at der ønskes opført et skur i forlængelse af sommerhusets facade mod syd. Skuret ønskes opdelt i to, men deler samme tag og fundament og vil således i grundplan sammenlagt være 10 m² (se figur 6). Ansøger har oplyst, at det eksisterende skur på matriklen fjernes.

I forbindelse med genopførelsen af sommerhuset er der ligeledes ansøgt om at flytte indkørslen til matriklen en smule mod vest samt etablering af en terrasse i niveau med og i sammenhæng med sommerhuset.

Den ansøgte placering af indkørslen samt terrassens udformning kan ses på figur 7.



Figur 7. Skitseforslag til havens udformning, der viser placeringen af den ansøgte indkørsel samt terrasse.

Ifølge ansøgningen ønskes der, såfremt det er nødvendigt, etableret en faskine således regnvand kan ledes bort fra arealerne omkring huset. Faskinen etableres i udgangspunktet uden der foretages permanente terrænændringer. Såfremt det er nødvendigt på baggrund af grundvandsniveauet kan der dog ske en mindre hævelse af terrænet på maksimalt 0,5 m, hvor faskinen etableres.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

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

Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000-område, nr. 243 Ebbeløkke Rev, ligger ca. 360 m mod nord. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 243.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på, at der er tale om genopførelse af et sommerhus i en kultiveret have. Det ansøgte vil således efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre en væsentlig påvirkning af de naturtyper, levesteder og/eller arter, som området er udpeget for at bevare, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

På baggrund af et generelt kendskab til bilag IV-arters forekomst i Danmark og deres valg af levested samt gennemgang af offentlige databaser, vurderer Kystdirektoratet, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.



Kystdirektoratet vurderer på denne baggrund, at det ansøgte projekt ikke vil 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.

Genopførelse og udvidelse af sommerhus

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 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.

Med ændringen af naturbeskyttelsesloven i juni 2017, blev der indført en mulighed for at foretage mindre udvidelser af eksisterende sommerhuse med henblik på modernisering og udvidelse af toilet og badefaciliteter i eksisterende sommerhuse. En mindre udvidelse efter § 65b stk. 3, nr. 3 skal ses i sammenhæng med eksisterende administrativ praksis for udvidelse af mindre sommerhuse, hvorefter der kan meddeles dispensation til udvidelse med 6-8 m².

I forbindelse med nedrivning og genopførelse respekteres nye krav til isolering, således at dette krav ikke skal opfyldes ved at tage fra det indvendige boligareal. Det dispenseres således til en mindre udvidelse til imødekommelse af isoleringskrav.

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygningens udformning, placering og størrelse mv., vurderes det, at det ansøgte er omfattet af ovennævnte praksis, og at der derfor kan dispenseres fra strandbeskyttelseslinjen.

Have

Kystdirektoratet har foretaget en vurdering af, om matriklens have kan vurderes som lovligt etableret efter § 15a, stk. 4. Kystdirektoratet vurderer på baggrund af luftfotos, at der er i dette tilfælde er tale om en lovligt etableret have (se fig. 8 - hvor haven er indtegnet), da Kystdirektoratet vurderer, at haven er anlagt før 1968.



Figur 8. Luftfoto fra 2017. De røde streger markerer den lovlig etablerede have. De sorte streger viser vejledende matrikelskel

Skuret

Kystdirektoratet vurderer, at det ansøgte skur er undtaget kravet om dispensation, jf. § 15a, stk. 3, eftersom skuret samlet set er 10 m², selv om det er opdelt i to, og skuret deler samme fundament og tag. Kystdirektoratet godkender dermed placeringen og udformningen af skuret.

Terrassen

Terrassen vurderes til at være undtaget kravet om dispensation, jf. § 15a, stk. 3, eftersom Kystdirektoratet vurderer, at der på matriklen er en lovlig etableret have, hvorfor anlæggelsen af en mindre terrasse i niveau med og i sammenhæng med beboelsen er undtaget kravet om dispensation.

Faskine

På baggrund af det oplyste i ansøgningen vedr. etableringen af en mulig faskine, finder Kystdirektoratet, at der er tale om et særligt tilfælde, hvorfor der kan dispenseres hertil.

I vurderingen er der lagt vægt på, at en eventuelt hævet faskine vil være beliggende i tilknytning til sommerhuset og i en lovlig etableret have.

Kystdirektoratet bemærker, at terrænet kun må hæves, såfremt det er nødvendigt for funktionen af faskinen og kun i området, hvor faskinen etableres.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Kystdirektoratet har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod det ansøgte. Se afsnittet ”Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse”.



Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til genopførelse af sommerhuset som ansøgt.

Med venlig hilsen

Lea Bank Stigsen
+45 20 86 64 02
lbs@kyst.dk

Bilagliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Odsherred Kommune, kommune@odsherred.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, odsherred@dn.dk
- Friluftsrådet centralt; fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordvestsjælland, kreds14@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Odsherred, odsherred@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

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. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

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 Fødevarerklagenævnet 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 Fødevarerklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

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



Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 243 Ebbeløkke Rev

De gældende udpegningsgrundlag for de danske habitat- og fuglebeskyttelsesområder fremgår af Natura 2000-planerne for 2016-21. Udpegningsgrundlagene er dog under opdatering, og forslag til justerede udpegningsgrundlag er offentliggjort i en basisanalyse for hvert Natura 2000-område i juni 2020.

Myndighederne skal både varetage hensynet til arter og naturtyper, der fremgår af de gældende udpegningsgrundlag, og til eventuelle nye arter og naturtyper, der fremgår af forslaget, selv om forslaget endnu ikke er endeligt besluttet og meddelt Europa-Kommissionen.

Udpegningsgrundlagene, der er relevante for den konkrete afgørelse, er indsat herunder.

2.1 Områdets udpegningsgrundlag

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 243

Naturtyper: Rev (1170)

Naturtypen der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper fra habitatdirektivets bilag 1. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 243 (fra [Natura 2000-planen 2016-21](#))

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 243

Naturtyper: Rev (1170)

Tabellen viser naturtyper og/eller arter på udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype jf. habitatdirektivet. Ved fuglearterne er det angivet, om der er tale om ynglefugle (Y) eller trækfugle (T).

Forslag til nyt udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 243 (fra [basisanalysen, juni 2020](#))