



Civilingeniør Marianne Bjørn ApS

Kystdirektoratet
J.nr. 22/12939-2
Ref. Jan Kofod Winther
23-02-2022

Dispensation til genopførelse af helårshus inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.40, Mariager Markjorder, samt arealoverførsel fra matr. 4p til 40 begge Mariager Markjorder Fjordgade 17, 9550 Mariager, Mariagerfjord Kommune

Ansøgning

Kystdirektoratet meddelede den 9. november 2020 dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til terrænændring og genopførelse af helårshus på matr.40, Mariager Markjorder, Fjordgade 17, 9550 Mariager, Mariagerfjord Kommune.

I har efterfølgende ansøgt om mindre ændringer af bygningens udformning samt om arealoverførsel af ca. 545 m² fra matr. 4p til 40 begge Mariager Markjorder

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til boligen som ansøgte. Det bemærkes at den gældende dispensation til terrænregulering ligeledes omfattes af denne ny dispensation.

Kystdirektoratet dispenserer endvidere til arealoverførslen som ansøgt.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. I skal selv undersøge, om jeres 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.

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.



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

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en helårsbeboelse, der har et boligareal på 180 m² samt tilbygning på 20 m², der er beliggende på en halvø nord-øst for Mariager by. Boligen ligger inden for den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen, og den ligger i kote 1,5-3 mellem en strandeng og en stejl skrænt nord for bebyggelsen.

Den gældende dispensation af 9. november 2020 omfattede en ny bolig til erstatning for den eksisterende, som opføres med et areal på 212 m² inklusiv en sidebygning med garage og bryggers. Boligdelen er på 176 m² (heraf 10 m² bryggers i sidebygningen) samt en garage på 36 m². Endvidere opføres en carport/skur på 39 m², i alt et bebygget areal på 249 m². Sokkelkote øges fra 263 cm til 300 cm ved terrænreguleringen, hvorimod boligens største højde over havet (kotehøjden) reduceres fra 763 cm til 715 cm, idet bebyggelsen i sig selv bliver lavere.

I nærværende ansøgning er projektet justeret/ændret som følger:

- vinduesarealet mod syd i det oprindeligt ansøgte 29,87 m². I det reviderede projekt er vinduesarealet 28,7 m². Et parti er blevet bredere og udført som hjørneparti, mens de to andre partier er blevet smallere.
- Der ønskes mulighed for udvendig solafskærmning i form af en slags skyde-lameller eller lign (illustreret på facaden Syd).
- Tagudhænget over terrassen øges fra godkendte ca. 14 cm til 3 m – i alt en forøgelse på ca. 8 m². Vi har ændret det store udhæng tilbage til det ansøgte, så der bliver en mindre overdækket terrasse, som først ansøgt.
- Der etableres en lav havemur 40-60 cm høj i forlængelse af den vestre gavl på garagen, så terrasser mm får en klar indramning og afslutning.
- Boligen er blevet lidt bredere end oprindeligt ansøgt, men holder sig inden for det samlede areal på 250+20 m² der normalt dispenseres til - dog med en anden fordeling mellem bolig/udhus/carport

Ansøger har opgjort arealerne som følger:

Bebygget areal i den konkrete sag

Bolig 187 m²

Integreret garage 37 m²

Fritliggende carport 39 m²

I alt: 263 m²

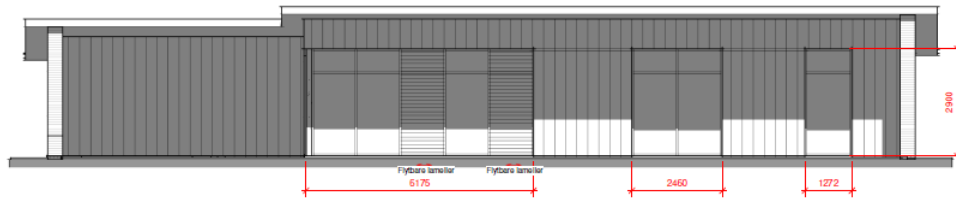
Normalt dispensation til helårshus 250 m²

normal dispensation til carport 20 m²

I alt 270 m²

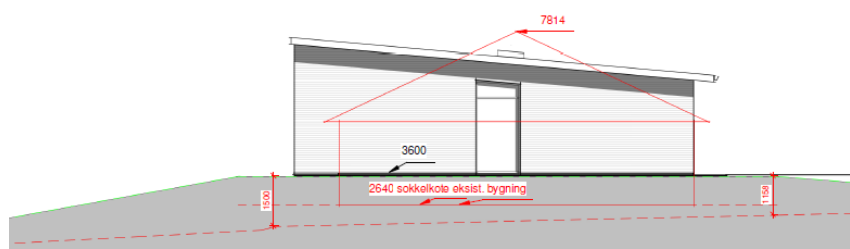
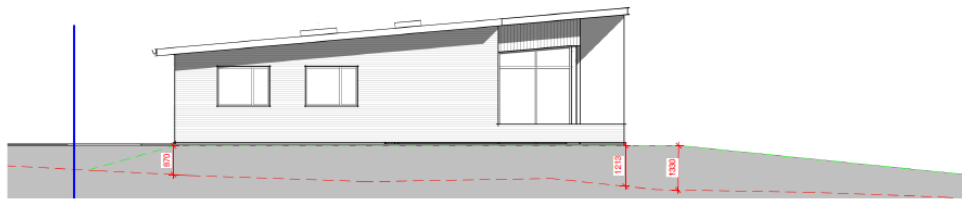


Syd
1 : 100

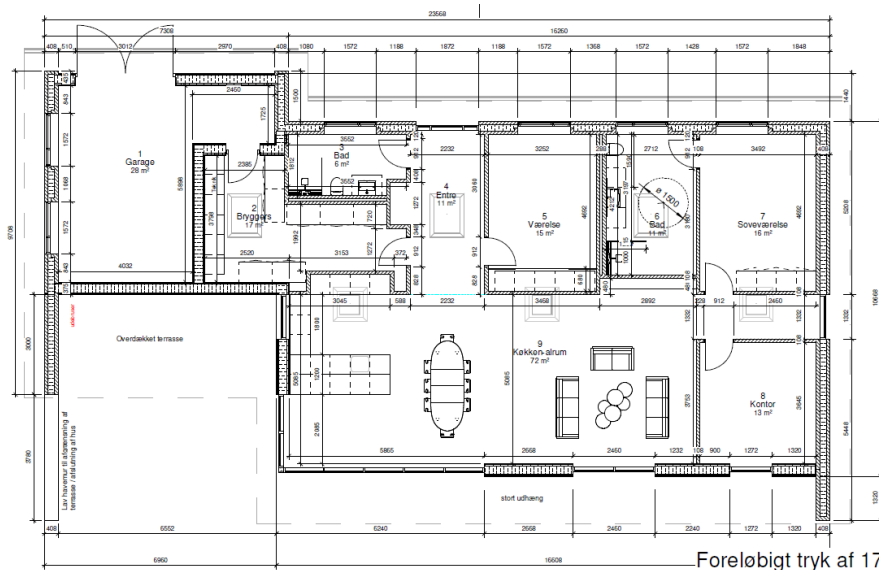


Facader
Under – terrænreguleringen vist sammen med gavlene

Vest
1 : 100



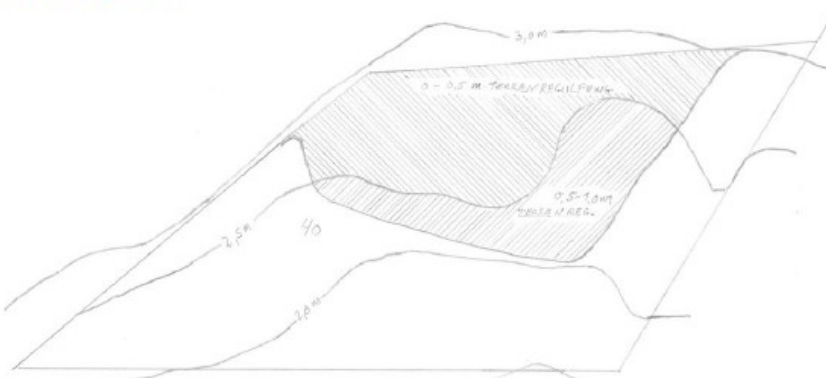
Øst
1 : 100



Plantegning



Eksisterende koter



Ansøgte terrænreguleringsområder (opfyldning)
 - øverste skravering mellem 0-0,5 m regulering af terræn
 - nederste skravering mellem 0,5-1,0 m regulering

Kloakering

Der kan forventes et fremtidigt krav om separatkloakering og eventuelt forsinkelse/nedsivning af tagvand på matriklen 40, Fjordgade 17 og de omkringliggende matrikler.

Kloakrør (regnvand og kloakvand) fra Fjordgade 19 føres på nuværende tidspunkt under jordoverfladen på grunden 40 og samles øst for det nuværende hus med kloakvand og tagvand fra Fjordgade 17. Her er eksisterede brønde i jordoverfladen. Herfra føres kloakvand og tagvand samlet til skel mod Fjordgade 13 og føres videre samlet under grunden Fjordgade 13 til samlebrønd ved landevejen.

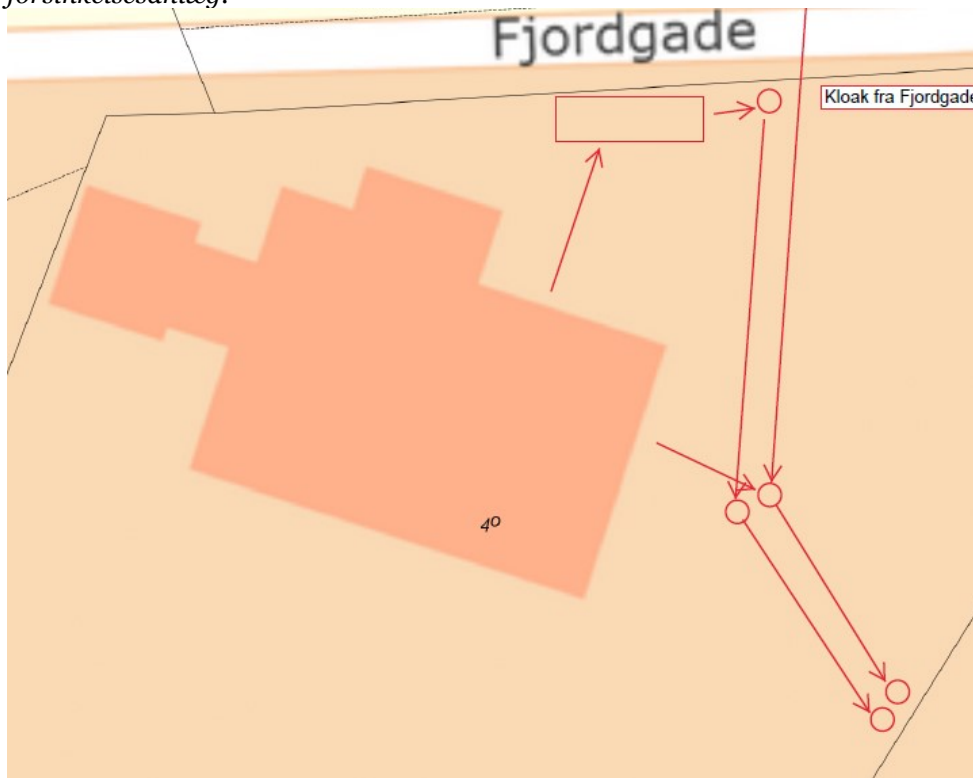
I forbindelse med opførelsen af nyt hus på grunden påtænkes det at udføre forberedende arbejder til en sådan fremtidig separatkloakering.

Dette gøres ved på grunden at forberede separatkloakeringen, således at når kravet om separatkloakering opstår kan dette etableres uden at skulle grave på grunden.

Der påtænkes derfor etablering af samlebrønde ved skelgrænserne mod nord og mod øst. Disse udføres plant med jordoverfladen. Ligeledes samles separate ledninger for kloakvand og tagvand øst for det nye hus. Disse udføres også med kloakdæksler i jordoverfladen.

I det tilfælde, at der vil blive stillet krav om forsinkelsesanlæg for tagvand (nedsivning eller tank) vil et sådant anlæg blive placeret under jorden mod nord, hvor afstanden til grundvand er størst. Det forventes at et sådant anlæg i meget begrænset omfang vil være synligt på jordoverfladen.

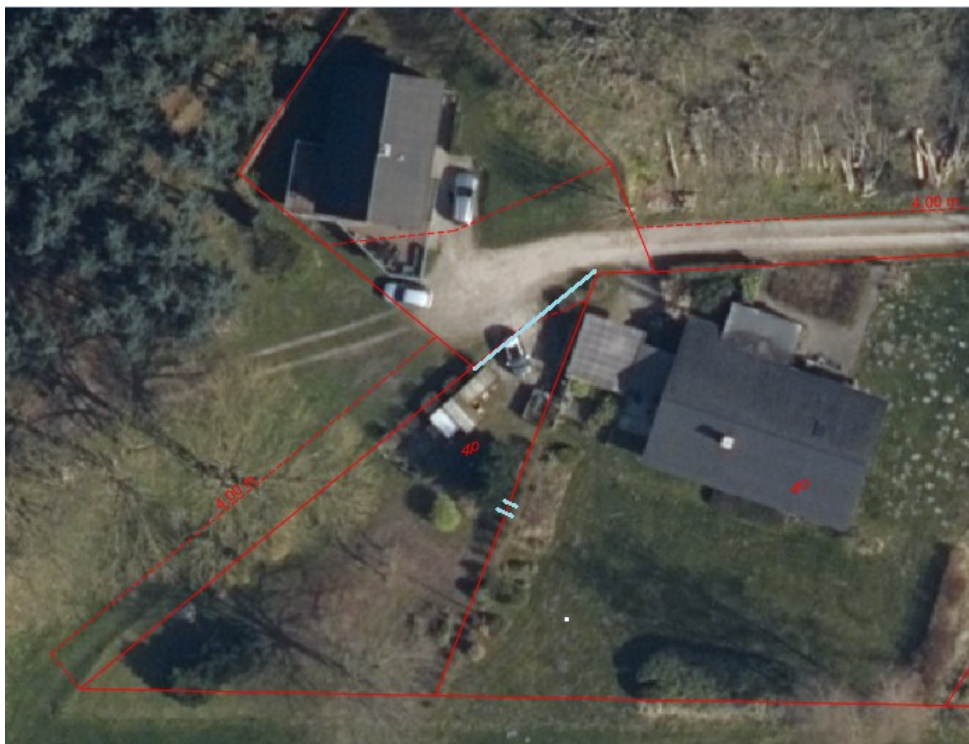
Se vedlagte skitse med omtrentlige placeringer af brønddæksler og underjordisk forsinkelsesanlæg.



Arealoverførsel

Der ansøges om at arealoverføre ca. 545 m² fra matr. 4p Mariager Markjorder til 4o Mariager Markjorder som vist nedenfor.

Blå streg nyt skel. Skel der slettes markeret "blå ="



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.

Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 1,8 km mod vest. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-områder, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering. Det vurderes endvidere, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet Kystdirektoratet vurderer, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Begrundelse for afgørelsen

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



Det bemærkes at bebyggelsens grundkoncept inklusiv terrænjustering allerede er omfattet af den gældende dispensation, hvorved der i realiteten alene er tale om en dispensation til de mindre justeringer.

Kystdirektoratet finder ikke, at der er landskabelige forhold der taler imod ændringen af vinduerne og solafskærmning og den lave havemur der er en afslutning af bygningens vestlige gavl, der visuelt skal afrunde bygningen. Den øgede overdækning på ca. 8 m² finder direktoratet kan modsvares af den "uudnyttede" mulighed for at opføre yderligere 7 m² bolig.

Kystdirektoratet meddeler herefter dispensation til opførelse af den ny bolig som ansøgt med terrænændring og kloakering som beskrevet.

Arealoverførsel

Den ansøgte arealoverførsel medfører etablering af nyt skel inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Formålet med bestemmelsen er bl.a. at forhindre udstykning og arealoverførsel, som tilsigter senere bebyggelse eller andre foranstaltninger, der vil ændre tilstanden i kystlandskabet. Forbuddet gælder uanset, at strandbeskyttelsesmyndigheden efterfølgende har mulighed for at afslå konkrete ansøgninger om dispensation til byggeri m.m.

Forbuddet gælder også i situationer, hvor der ikke er nogen aktuel udsigt til byggeri eller andre dispensationskrævende foranstaltninger.

Lovens ordning er således baseret på en forudsætning om, at de ændrede ejendomsforhold, som følger af en udstykning i sig selv – evt. efter ejerskifte – vil kunne medføre uønskede ændringer af kystlandskabet. Efter Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis (jf. Naturklagenævnet Orienterer (NKO) nr. 524 fra juni 2010 og Naturklagenævnet Orienterer (NKO) nr. 253 fra december 2002) stilles der lempeligere krav til den særlige begrundelse i sager om arealoverførsel, medmindre der opstår en ny ejendom med adgang til kysten.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at der ikke er forhold der taler imod den ansøgte arealoverførsel, hvorfor der hermed dispenseres som ansøgt hertil.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk



Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Mariagerfjord Kommune, raadhus@mariagerfjord.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Mariagerfjord, mariagerfjord@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradaet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Himmerland-Aalborg himmerland-aalborg@friluftsradaet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Mariagerfjord, mariagerfjord@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

raadhus@mariagerfjord.dk; dn@dn.dk; mariagerfjord@dn.dk;
fr@friluftsradaet.dk; himmerland-aalborg@friluftsradaet.dk; natur@dof.dk;
dof@dof.dk; mariagerfjord@dof.dk; jyllandskredsen@botaniskforening.dk;
miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk; mbj@marianneboern.dk;
ksorensen@fg19.dk;

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



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens¹ § 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 habitatbekendtgørelsen² 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.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

² 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 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.