



Strandvejens Tegnestue
Strandvejen 110
4281 Gørlev

Kystdirektoratet
J.nr. 24/09394-3
Ref. Jan Kofod Winther
03-12-2024

Dispensation til genopførelse og tilbygning vedr. sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.1070, Bjerger By, Svallerup, Modinsvej Vest 16, Bjerre Strand, 4480 St. Fuglede, Kalundborg Kommune.

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til genopførelse og tilbygning vedr. sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.1070, Bjerger By, Svallerup, Modinsvej Vest 16, Bjerre Strand, 4480 St. Fuglede, Kalundborg Kommune.

Afgørelse

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

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.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

Redegørelse for sagen

Kystdirektoratet meddelte den 26. oktober 2020 dispensation til ombygning og opførelse af skur på sommerhusejendommen. Det viste sig efterfølgende, at afstanden til skel ved ombygningen ville blive for lille, hvorfor direktoratet den 4-11-2021 meddelte dispensation til mindre flytning af sommerhuset.

Ejendommen er et mindre sommerhus ifølge BBR på 27 m² opført i 1932.

Kystdirektoratet gav dispensation til udhus på 10 m² opført i tilknytning til boligen som en sidefløj.

Der blev endvidere dispenseret til forøgelse af boligarealet med 7 m², der sker ved en tilbygning i form af endnu en sidefløj på 9,7 m, idet en sidebygning med alkove på 2,7 m² fjernes og arealet tillægges de 7 m². Denne sidebygning anvendes til soverum og der kunne herved kan ske om disponering af husets indretning med henblik på flytning af og udvidelse af toilet og bad til det tidligere soverum.

Ombygningen er efterfølgende igangsat, men det har efterfølgende vist sig, at bygningsskader nødvendiggør at sommerhuset skal nedrives og genopføres på ny på det eksisterende fundament.

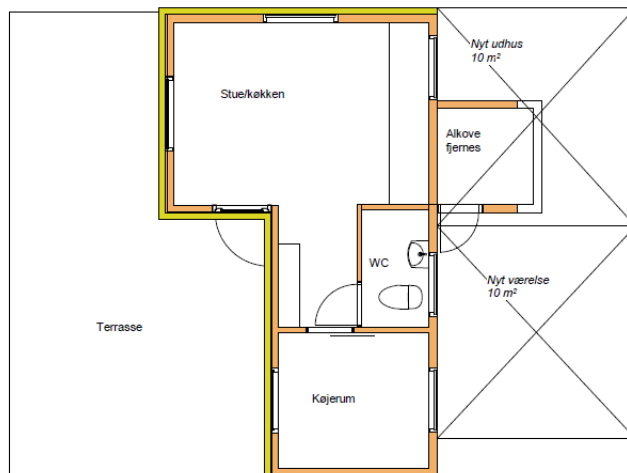
I forbindelse med ombygningen ønskes grundplanen ændret således udvidelsen af sommerhuset med ca. 20 m² sker som en samlet tilbygning frem for to sidefløje på hver 10 m².

Der ønskes endvidere udvendig isolering af den del af sommerhuset som genopføres, hvilket andrager 1,7 m². Det bemærkes at der herved ikke sker udvidelse af det bebyggede areal, idet sommerhusets areal er opmålt til 25 m² - altså 2 m² mindre end anført i BBR. Boligarealet vil herefter udgøre 34 m² - 25 m² oprindelig bolig tillagt 1,7 m² isolering og 7 m² nettoforøgelse.

Det samlede bebyggede areal vil herefter udgøre 44 m² hvoraf 10 m² er udhus med udvendig adgang og 34 m² er boligareal.

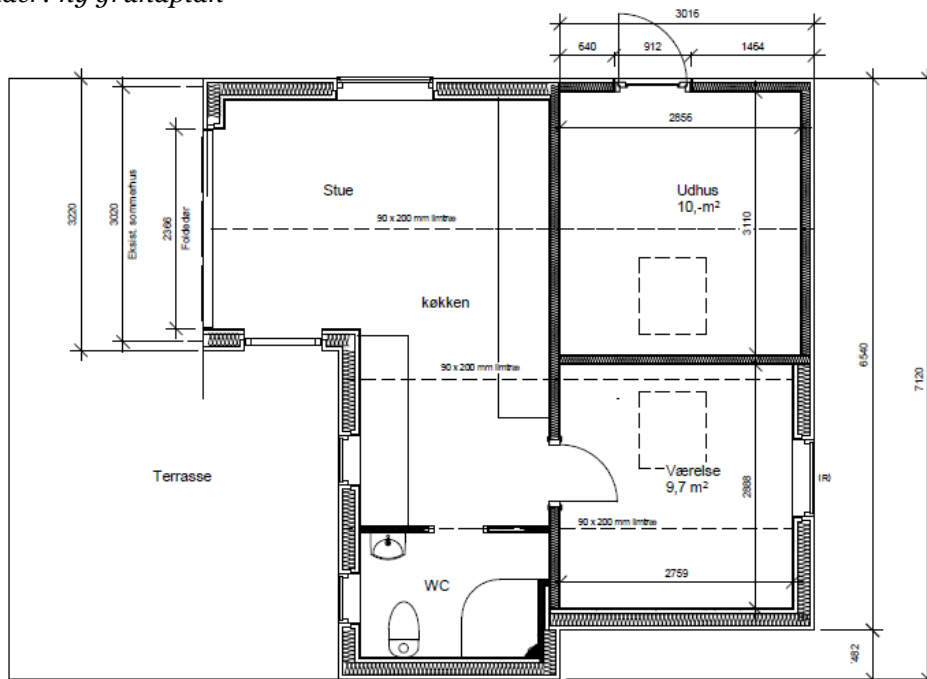


Sommerhusets placering



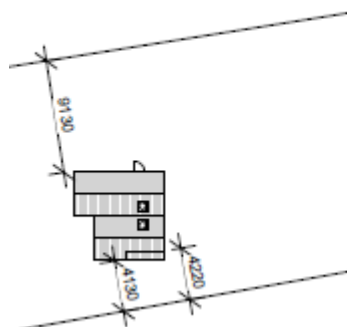
Princip for udbygning/ændring af eksisterende forhold (lys grøn udvendig isolering)

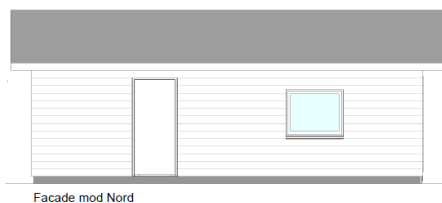
Under: ny grundplan



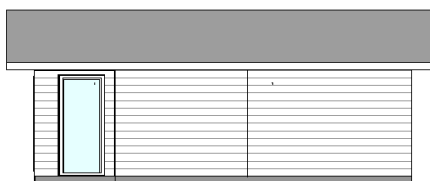
Modulvej Vest 16, 4480 St. Fuglede

Grundareal iht. BBR	2.078 - m ²
Areal eksist. bygning	24 - m ²
Tilbavning til B1	19,7 m ²
Samlet bebygget areal	43,7 m ²
Bebyggelsesprocent	2,1 %

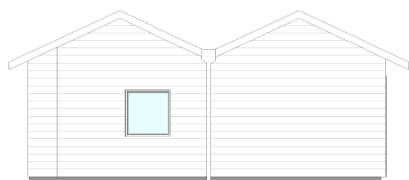




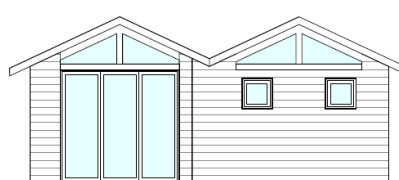
Facade mod Nord



Facade mod Syd



Facade mod øst



Facade mod Vest

I ansøgningen anføres:

nedrivning/flytning af eksist. sommerhus 53 cm mod nord, gik byggesagen fuldstændig i stå – byggeriet blev alt for dyrt.

Bygherre satte sommerhuset til salg, med henblik på at nye købere kunne realisere byggeriet.

August 2023 blev salget stoppet uden en købsaftale.

Efter møde med bygherre, blev jeg igen sat på sagen for at tegne en udvidelse som kunne realiseres til et beløb som bygherre kunne finansiere.

Dette projekt blev sendt til myndighedsgodkendelse den 3. jan 2024, uden ændringer i det tidligere godkendte projekt fra Kystdirektoratet

Entreprenør til byggeriet blev fundet.

Det viste sig hurtigt, at den eksist. tagkonstruktion med de mange taghældninger, kunne der ikke bygges videre på, den måtte fjernes.

Efterfølgende da eksist. gulv skulle fjernes, hvor der skulle etableres nyt badeværelse så det ud som vist på nedenstående billeder.

Så blev hele gulvkonstruktionen fjernet.

De viste "trærodde" var kommet ind i gulvkonstruktionen via den fuge der var mellem fundament og træskellet. "Rødderne" groede også fint i ydervæggene. Så måtte vægge også fjernes.

Nu var der kun fundament tilbage af det eksisterende sommerhus. Det kunne konstateres, ingen revner i fundament. Bæreevnen kunne konstateres at være i orden.

Her skulle byggeriet være stoppet!!!

Jeg skulle have lavet et nyt projekt igen, som så skulle sendes til Kystdirektoratet, og Kalundborg Kommune til Deres godkendelse - inden entreprenør fortsatte. Kystdirektoratet havde jo tidligere godkendt en nedrivning/flytning – så jeg bad entreprenøren fortsætte.



Den nye væg mod Nord og Vest blev flyttet 100 mm ud over eksist fundament (facade mod Syd lå for tæt på skel, så den blev, hvor den var tidligere), isoleringstykkelsen blev nu 245 mm i stedet for 145 mm.

Fra Modinsvej vest 10, sendes der nu en klage til Kalundborg Kommune, over nedrivning og opførelse af nyt sommerhus på grunden, og som heller ikke ser ud som de tidligere fremsendte tegninger.

Kalundborg Kommune beder mig om at sende nyt projekt frem til begge instanser.

Undertegnede søger nu om dispensation til ændring af vilkårene, så der opføres et sommerhus på eksisterende sokkel.

Tagkonstruktion ændres fra de mange taghældninger der var på det gamle til 2 helt ens tagflader – det gør huset set fra vandet meget mere harmonisk.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

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. 570 m mod øst. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering i forhold til Natura2000-området, er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, 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.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen 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 udformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte er omfattet af ovennævnte praksis, og at der derfor kan dispenseres fra strandbeskyttelseslinjen til genopførelsen af sommerhuset, idet direktoratet finder, at den ansøgte



udformning af boligen kan godkendes, samt at udvidelsen af boligen ligger inden for de administrative praksis.

Ved ændringen af naturbeskyttelsesloven i 2017, blev bestemmelsen i § 65 b, stk. 3, nr. 3, vedtaget. Bestemmelsen er en udvidelse af den forudgående praksis, efter hvilken mindre sommerhuse under 40 m² kunne forvente dispensation til udvidelser på 6-8 m² til modernisering af bad og toilet samt køkkenforhold, således at det ved lovændringen kom til at gælde for alle sommerhuse uanset størrelse f.s.v. angår de sanitære forhold.

Kystdirektoratet finder, at der for det omhandlede sommerhus, der har en størrelse på 25 m² og en uhensigtsmæssig indretning, ved genopførelsen kan ske en udvidelse af boligarealet på 7 m², således der kan ske omdisponering af grundplanen, hvorved der kan opnås en flytning af og udvidelse af toilet/bad.

Kystdirektoratets finder således, at der kan meddeles dispensation efter § 65b, stk. 1 og stk. 3, nr. 3, til den ansøgte udvidelsen af det bebyggede areal ved genopførelsen.

Skur

Der kan uden dispensation opføres et fritliggende skur på 10 m² i et haveareal. Det ansøgte opføres sammenbygget med boligen og kræver derfor dispensation.

Kystdirektoratet meddeler hermed dispensation til opførelse af skuret som ansøgt. Direktoratet har lagt vægt på, at skuret alene forsynes med udvendig adgang samt at bebyggelsen herved er samlet, samt at de bygningsnære opholdsarealer kan sidestilles med "have".

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.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund af en samlet vurdering af det ansøgte dispensation til opførelsen af bebyggelsen som ansøgt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

- Kalundborg Kommune, kalundborg@kalundborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Kalundborg, kalundborg@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, Kalundborg, kalundborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

kalundborg@kalundborg.dk; dn@dn.dk; kalundborg@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
kreds14@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; kalundborg@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
Tegnestuen@miltonsmith.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. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 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 MitID. 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 videregiver 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.