



Uffe M. Holm
Landinspektør
LandSyd

J.nr. 2025 - 12296
Ref. makch
Den 26. maj 2025

Kopi til ejerne af 15ab, Nr. Bjert By, Nr. Bjert, Drejensvej 71, 6000 Kolding,
Kolding Kommune

Dispensation til genopførelse af sommerhus med terrasser og til opførelse af et skur inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har på vegne af ejerne søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at genopføre et sommerhus og anlægge terrassearealer inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 15ab, Nr. Bjert By, Nr. Bjert, Drejensvej 71, 6000 Kolding, Kolding Kommune.

Afgørelse

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

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

Vilkår for dispensationen

Dispensationen er meddelt på følgende vilkår:

Det eksisterende sommerhus og andre anlæg ved stranden, herunder stensætning mellem boligen og kysten samt terrasser skal fjernes og terrænet reableres.

Kystdirektoratet tinglyser ovennævnte vilkår på ejendommen efter klagefristens udløb. Tinglysningen sker for ejers regning jf. naturbeskyttelseslovens § 66. Hvis der klages over dispensationen, sker tinglysningen kun, såfremt Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster dispensationen.

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

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

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.

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Ejendommen består af en grund på ca. 1.305 m², beliggende ud til Kolding Fjord. På ejendommen blev der omkring 1934 opført et sommerhus.

Kystdirektoratet meddelte i 2017 dispensation til at huset blev genopført på omtrent samme placering som hidtil - tæt vandkanten. Ifølge Kystdirektoratets afgørelse var ejendommen på dette tidspunkt beliggende med et sommerhus på 60 kvm og et skur på 2 kvm og med et overdækket areal for et samlet bebygget areal på ca. 83 m², bestående af huset og udhæng. Sommerhuset fremstod før afgørelsen med fladt tag og lyseblå træbeklædning, delvist velholdt, men med slid efter flere år med påvirkning fra vind og vejr.

Ifølge BBR er ejendommen i dag bebygget med et sommerhus, opført i 2017, med et boligareal på 62 kvm. Huset ses ikke udført med tagudhæng som tidligere, ligesom der ikke fremgår udhæng af tegningerne i afgørelsen. Kystdirektoratet lægger således til grund, at der er dispenseret til sommerhuset, som det fremtår i BBR i dag med et boligareal på 62 kvm uden tagudhæng.

Det nye sommerhus – opført i 2017 - blev skadet ved stormen i oktober 2023, og der søges derfor nu om dispensation til at genopføre huset tilbagetrukket fra kysten og med et ændret udseende og bygningslayout. Desuden søges om at udføre terrasser omkring huset. Der søges også om at opføre et skur på 10 kvm.



Klip fra BBR viser sommerhusets nuværende placering på ejendommen. Kysten ligger mod øst, dvs. til højre på billedet.



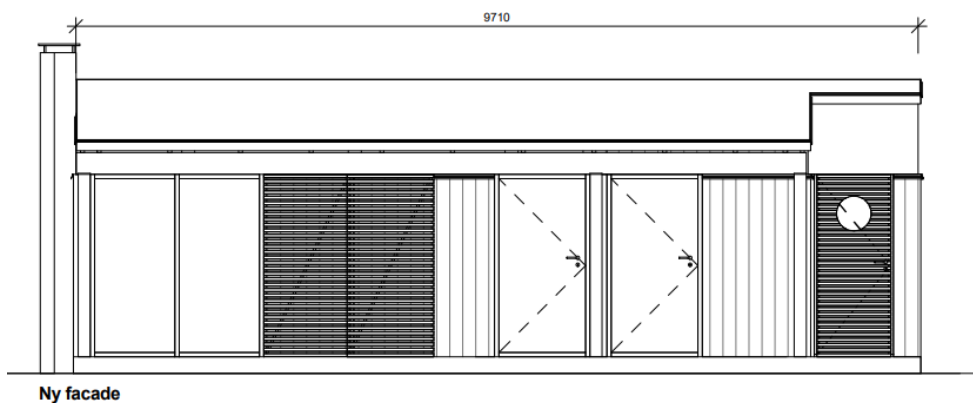
Luftfoto af området. Eksisterende sommerhus er markeret med rød prik. Hvide streger er matrikelskel.



Skråfoto af området set fra øst. Sommerhuset ligger i skygge under den blå markering. Til højre herfor ses nabohuset.

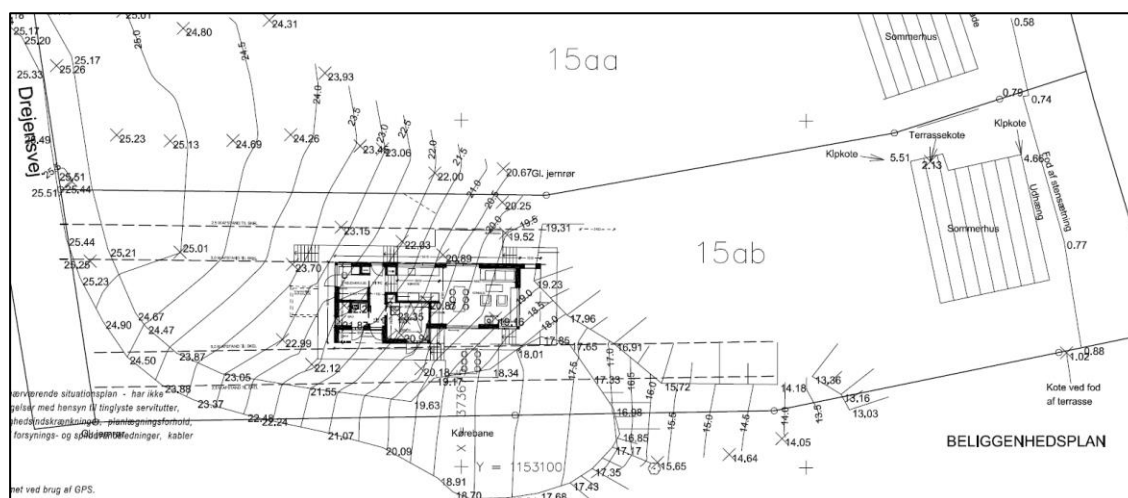


Foto af det eksisterende sommerhus indsendt af ansøger.



Tegning af facade af det eksisterende sommerhus, som den fremstår i afgørelsen om dispensation fra 2017.

Terrænet på ejendommen skråner mod kysten. Længst mod vest er terrænet således i kote 25. Sommerhuset ønskes placeret tilbagetrukket fra kysten på en del af grunden, der skråner omtrent fra kote 23 ved bygningens vestligste punkt til kote 18 ved bygningens østligste punkt.



Beliggenhedsplan viser det placeringen af det nye sommerhus på ejendommen.

Det nye sommerhus udføres med et boligareal på 68 kvm og et tagudhæng på 3 kvm. På grund af det skrånende terræn anlægges terrasse-/gangareal rundt om hele huset. Det samlede areal af terrasser og gangareal bliver 80 kvm. Skuret opføres umiddelbart vest for det nye hus. Skuret er 10 kvm og 2,8 m højt – og laves med fladt tag, men i samme materialer som resten af huset.

Boligen ved kysten med tilhørende terrasser og andre anlæg fjernes.

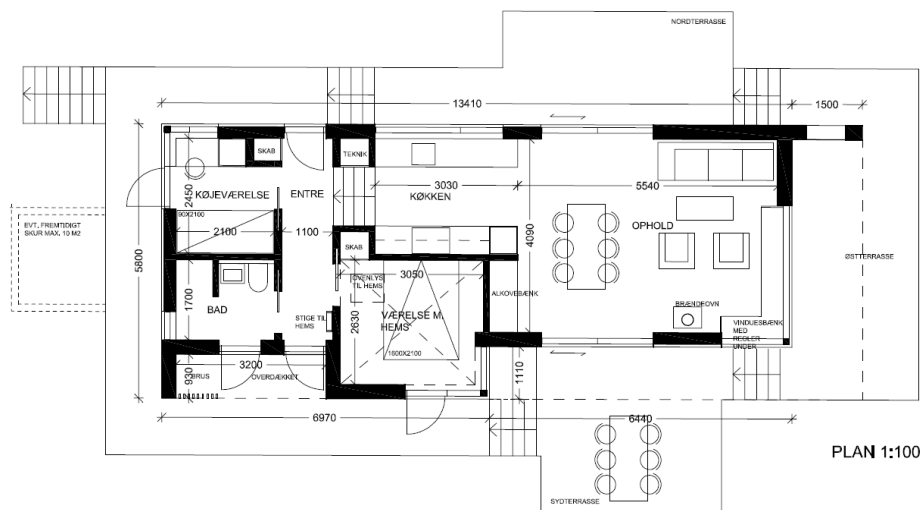


Visualisering af det nye sommerhus – facader mod syd/øst.

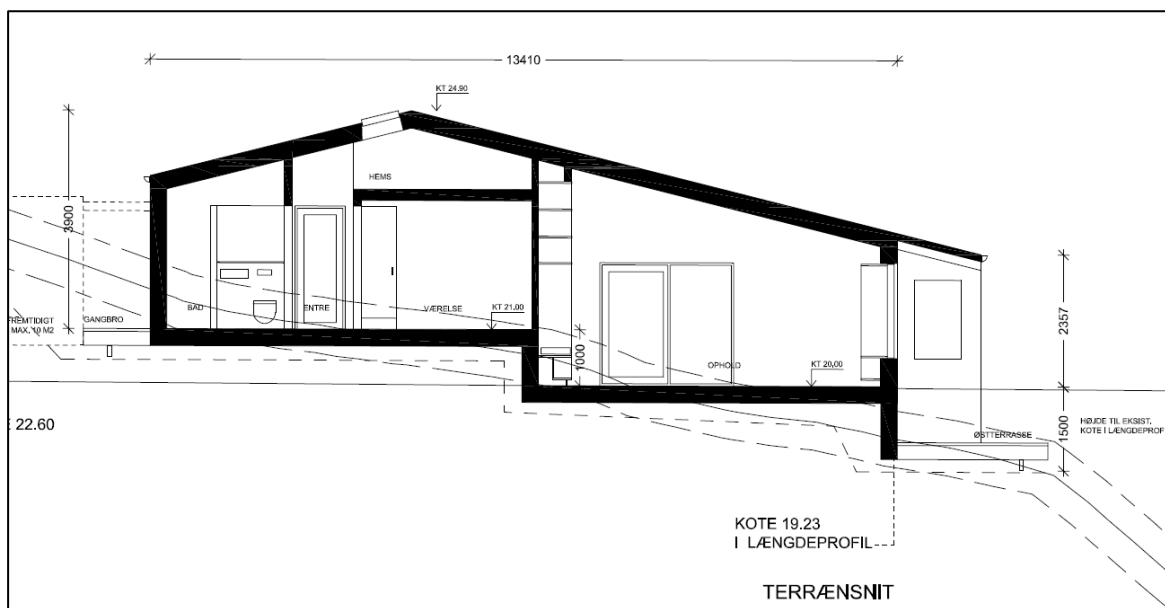


PERSPEKTIV NORD/VEST

Visualisering af det nye sommerhus – facader mod nord/vest



Plantegning af nyt sommerhus med terrasser og gangarealer. Skuret er placeret mod vest, dvs til venstre på tegningen –placering vist med stiplede linje.



Terrænsnit viser huset placering i forhold til det eksisterende terræn. Tegningen viser, at huset udføres med et vindue i taget. Vinduet ses også på visualiseringen af husets facader mod nord/vest (oven for)

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 (N112 Lillebælt) ligger ca. 2 km mod sydøst.

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 god afstand til Natura 2000-området. 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 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.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre en bygning, 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.

Efter naturbeskyttelseslovens §65b, stk. 3, nr. 3 kan der – uden at der foreligger et særligt tilfælde – dispenseres til en mindre om- eller tilbygning med henblik på modernisering og udvidelse af toilet- og bade faciliteter i eksisterende sommerhuse.

Efter praksis dispenseres der desuden normalt til en mindre udvidelse af et sommerhus med henblik på etablering af tidssvarende isolering.

Kystdirektoratet vurderer, at projektet indebærer sådanne mindre udvidelser af det bebyggede areal, som ligger inden for den ovennævnte praksis.

Kystdirektoratet vurderer desuden, at der ikke er landskabelige forhold, der taler imod det ansøgte. Der lægges vægt på, at huset er tegnet, så det følger det skrånende terræn, og således ikke ”hænger” ud over skrænten, og der lægges desuden vægt på, at huset placeres markant tilbagetrukket på ejendommen set fra kysten sammenlignet med det hus, der ligger på ejendommen i dag.

Terrasse- og gangarealerne samt skuret

Efter naturbeskyttelseslovens §15a, stk. 3 kan der i en lovligt etableret have etableres blandt andet et skur og en mindre terrasse i tilknytning til boligen. Efter §65b, stk. 3, nr. 1 kan der desuden dispenseres til de samme anlæg, men som placeres uden tilknytning til boligen og der kan dispenseres til andre anlæg i lovligt etablerede haver, som fx hævede terrasser.

Kystdirektoratet bemærker hertil, at det areal, hvor det nye hus placeres (og det omkringliggende areal) ikke udgør lovligt etableret have, idet arealet ikke har været have til sommerhuset hidtil, og anlæggelse af en have forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens bestemmelser om strandbeskyttelseslinjen. De nævnte bestemmelser finder derfor ikke anvendelse.

Kystdirektoratet vurderer dog, at der er tale om et særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation. Selvom terrassearealerne er store – relativt set til husets størrelse – fremstår de ikke markante, da de er arbejdet ind i terrænet og mestendels udgør smalle gangarealer rundt om huset. På grund af terrænets skrånende karakter vurderes sådanne gangarealer som en nødvendig forudsætning for at kunne bruge huset ud- og indgange og for at kunne bevæge sig nogenlunde uhindret omkring huset. Også i denne henseende lægges der vægt på, at huset og dermed også terrasserne placeres markant tilbagetrukket på ejendommen set fra kysten sammenlignet med det hus, der ligger på ejendommen i dag.

Kystdirektoratet vurderer videre, at skuret udgør et sådan særligt tilfælde, der gør, at der kan dispenseres. Der lægges vægt på:

- at det er sædvanligt at opføre mindre skure i tilknytning til sommerhuse
- at skuret placeres i tæt tilknytning til boligen og landværts denne, og
- at det er et mindre anlæg.

Opførelsen af skuret strider således ikke afgørende imod de hensyn som ligger til grund for bestemmelserne om strandbeskyttelseslinjen.

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 projektet som beskrevet.

Med venlig hilsen



Martin Kangas Christensen
+45 91 33 84 31
makch@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Kolding Kommune, kommunen@kolding.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Kolding, kolding@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Trekantsområdet, trekantomraadet@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Kolding, kolding@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, nbu_jyl@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. 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 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 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 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 videregiver 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.