



Ådalens Tegnesteue v/Nicolai Lisborg
Nicolai Lisborg
Storkegade 1
9240 Nibe

Kystdirektoratet
J.nr. 22/16299-4
Ref. Jan Kofod Winther
06-03-2022

Afslag på genopførelse af bolig inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 47i, Tolstrup By, Næsborg, Gl. Færgevej 8, 9670 Løgstør, Vesthimmerlands Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til genopførelse af bolig inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 47i, Tolstrup By, Næsborg, Gl. Færgevej 8, 9670 Løgstør, Vesthimmerlands Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, 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

Ejendom er en beboelsesejendom til helårsbeboelse, der ligger direkte ud til vandet og inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje. Bygningen er ifølge BBR opført i 1902, og består af beboelsen sammenbygget med en garage/udhus.

Ifgl. BBR er det bebyggede areal af bolig/udhus 232 m². Heraf udgør udhus 59 m² og boligens grundflade er således 173 m², der er boligarealet i stueplan hvortil kommer 40 m² udnyttet tagetage – i alt et boligareal på 213 m².

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

Kystdirektoratet meddelte den 08-12-2021 dispensation til udvidelse af garagen med 22 m² samt forøgelse af kiphøjden med 1 m således garagen får samme højde som boligen. Dispensationen forudsatte fjernelse af flere mindre udhuse.

Ansøger har efterfølgende oplyst:

Planen var at vi ville lave den nye garage som vi har søgt om, og totalrenovere stuehuset. Men vi er rendt ind i et problem, da vores arkitekt og byggefirma siger at når vi gør det skal vi overholde de nye energi normer og krav på lofthøjde. Dette kan vi ikke ved at renovere, da den inderste skal i murene er lavet i gamle kampsten, hvor der kun er sat en gul sten omkring. Når vi retter gulve op så disse bliver lige, kan vi kun få en lofthøjde på 2,08 meter og kravet er 2,40 meter. Vores byggefirma siger det er billigere at tage det gamle ned til grunden, og lave nyt på gammel sokkel, evt. renovere en gamle sokkel. Arkitekten har tegnet et nyt hus, med meget få ændringer i forhold til hvordan det ser ud i dag.

Nærværende ansøgning omhandler genopførelse af boligen med garage.

Den ny bolig opføres med et boligareal i stueplan på 196 m² og på 1. sal 186 m² boligareal - et samlet boligareal på 382 m². Forøgelse af boligarealet fra 213 m² skyldes primært at 1. salen udnyttes fuldt ud – herunder også over garagedelen.

Boligen opføres med en beliggenhed og en udformning, der ligger tæt op ad den eksisterende. Dog ændre kvist mod vandet markant ligesom gavlparti, hvor der endvidere etableres altan. Der etableres kælder under en del af boligen, og boligens kote øges endvidere på mod 80 cm ved en terrænhævning.



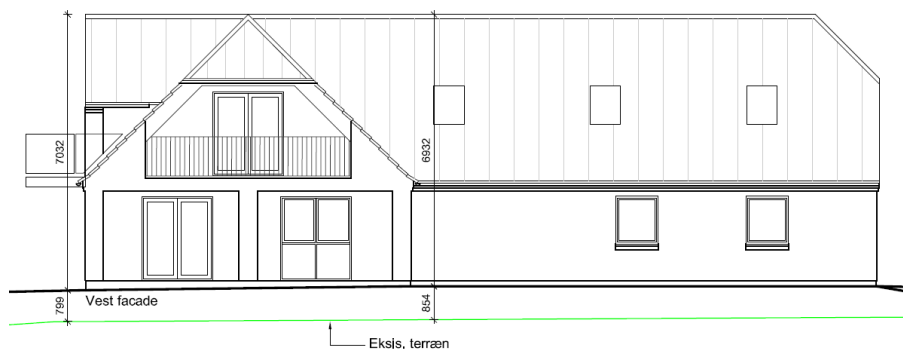
Ejendommen set fra nordvest



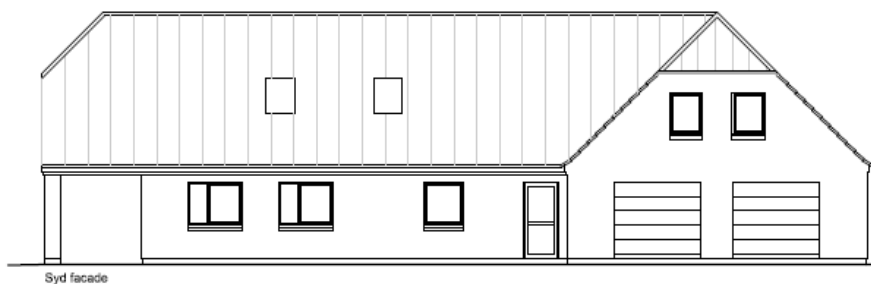
Eksisterende boligs facade mod vandet (nordfacaden)



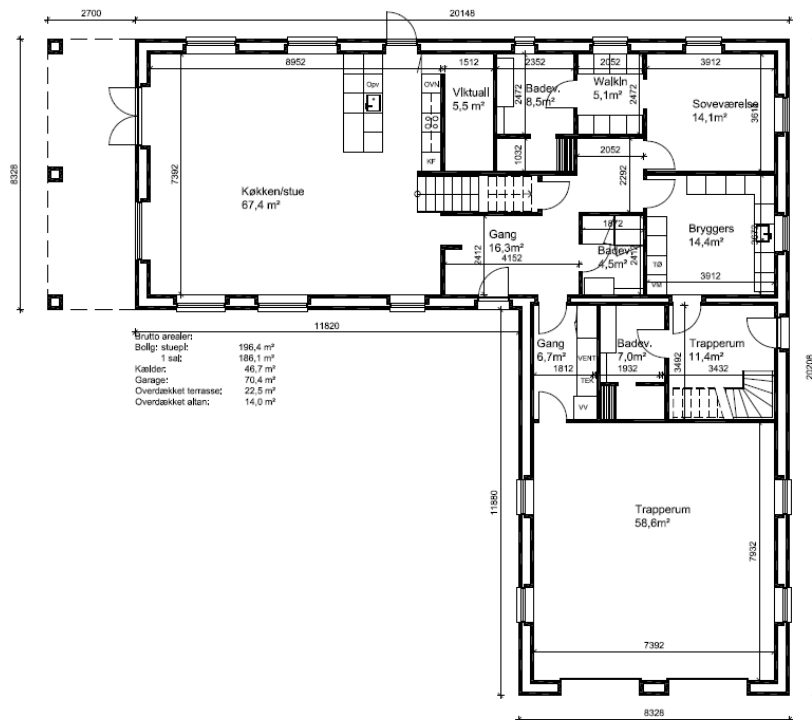
Nordfacade ny bolig



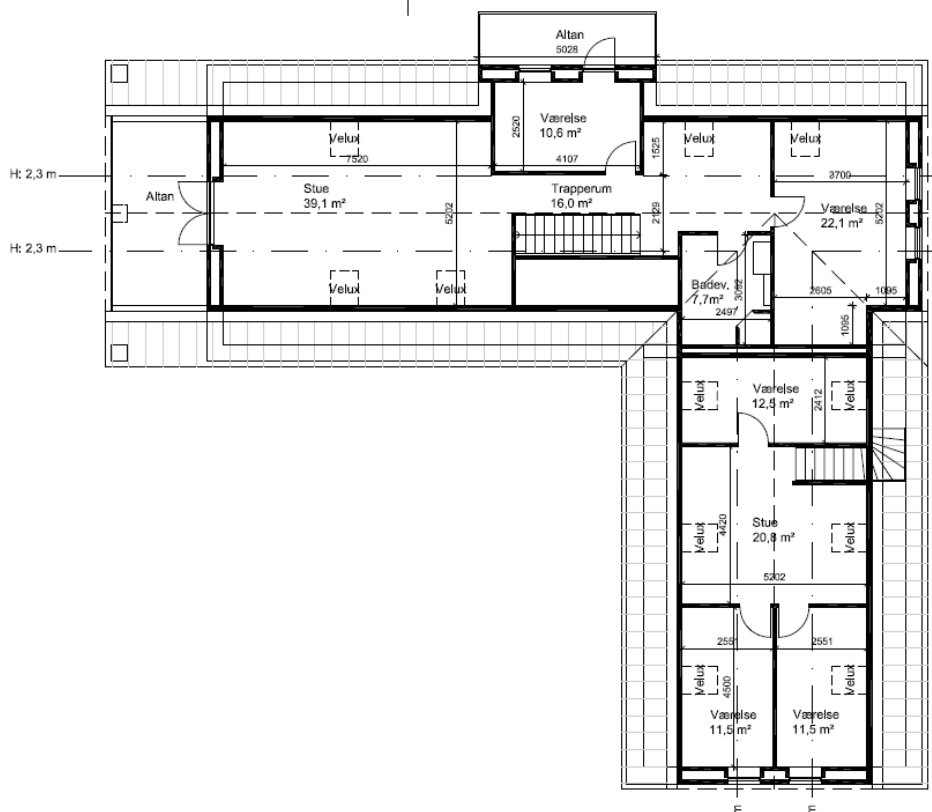
Vestfacade ny bolig- eksisterende terræn vist grøn (terrænhævning ca. 80 cm)



Sydfacade (mod land) ny bolig



Stueplan ny bolig
Under – 1. sal ny bolig





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.

Projektområdet grænser op til Natura 2000-område 16, Løgstør Bredning, Vejlerne og Bulbjerg. Natura 2000-området omfatter i nærheden af projektområdet habitatområde nr. 16 og fuglebeskyttelsesområde nr. 12.

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 projektet omhandler ændringer på eksisterende bygninger i haven til en beboelsesejendom. 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.

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.

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

I denne sag ønskes en helårsbolig med et boligareal på 213 m² erstatten af en ny bebyggelse, med et boligareal på 382 m².

Udvidelsen af boligarealet kan primært henføres til at 1. salen fuldt ud inddrages til beboelse.

Inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje dispenseres som udgangspunkt ikke til udvidelse af boligarealet. Der kan dog efter § 65b, stk. 3, nr. 9, dispenseres til udvendig isolering af en helårsbolig med op til 25 cm isolering og en mindre øgning af taghøjden i forbindelse med isolering. Efter denne bestemmelse kan således forventes dispensation til en vis forøgelse af en bygnings fodaftryk ved forbedret udvendig isolation, forudsat det indvendige brugsareal ("gulvtæppeareal") bibeholdes.



For så vidt angår en eksisterende overetage, kan en sådan ibrugtages til beboelse såfremt dette ikke medfører ydre ændringer (eksempelvis isætning af vinduer i en tagflade, hvor der ikke tidligere har været lysindfald). I nærværende sag er der ikke tale om en "eksisterende" bolig og hertil kommer, at en forøgelse af boligarealet på 1. sal i den eksisterende ville være begrænset af dels manglende vinduer i taget, samt også af begrænset taghøjde over garagen hvor der i øvrigt ikke er tagvinduer. Ved genopførelse vil således alene det eksisterende "boligareal" på overetagen kunne genopføres.

Allerede fordi, det ansøgte boligareal så markant overstiger det eksisterende, og der ikke ses at foreligge en særlig begrundelse for denne forøgelse, meddeler Kystdirektoratet hermed afslag på den ansøgte bebyggelse.

Tilkendegivelse

Kystdirektoratet skal tilkendegive, at der vil kunne forventes dispensation til en bolig med den ansøgte udformning af bebyggelsen med kælder, såfremt følgende justeres i en ny ansøgning:

- en reduktion af det indvendige "gulvtæppeareal" (netto boligareal) så det svarer til det eksisterende,
- at der sker en ændring af kvist (frontspids) mod vandet, så den svarer til den eksisterende kvists udformning,
- at gavlparti med altan, overdækning mv. tilpasses den nuværende udformning og størrelse.

Det forudsættes endvidere, at en udvidelse af garagearealet sker på de anførte vilkår i dispensationen af 8. december 2021, idet der dog tages forbehold for en forøgelse af højden på garagedelen med en meter ved en genopførelse.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

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

post@vesthimmerland.dk; dn@dn.dk; vesthimmerland@dn.dk;
fr@friluftsradet.dk; himmerland-aalborg@friluftsradet.dk; natur@dof.dk;
dof@dof.dk; vesthimmerland@dof.dk; jyllandskredsen@botaniskforening.dk;
miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk; nl@aadalenstegnestue.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. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

³ 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 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.