



Michael Ø. Mathiasen

Kystdirektoratet
J.nr. 24/04996-8
Ref. Jan Kofod Winther
11-07-2024

Afslag til genopførelse af sommerhus med kælder inden for klitfredningslinjen på ejendommen matr.1hl, Henne By, Henne, Hennemølleåvej 12, 6854 Henne, Varde Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 8 til genopførelse af sommerhus med en kælder med en udstrækning væsentligt ud over boligens fodaftryk inden for klitfredningslinjen på ejendommen matr.1hl, Henne By, Henne, Hennemølleåvej 12, 6854 Henne, Varde Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 8, samt klitfredningsbekendtgørelsens² § 1, jf. § 4, 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

Ejendommen er et ældre sommerhus opført i 1936 med et areal på 39 m² og tilbygget omkring 1976 (jf. kommunens byggesags arkiv) med en mindre tilbygning på 5,25 m² hvoraf ca. 2 m² er skur.

Ifgl. BBR har sommerhuset et bebygget boligareal på 48 m² samt et udnyttet boligareal på 11 m² i overetagen. Endvidere findes en garage på 24 m².

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

² Bekendtgørelse nr. 1061 af 21. august 2018 om klitfredning.

Boligen nedrives og der opføres nyt sommerhus med et bebygget areal på 59 m² samt udnyttet overetage på 35 m². Under boligen - og med væsentlig udstrækning ud over fodafttrykket af denne - anlægges en 137 m² stor kælder med 2 udvendige trapper, 25 m² åben atriumgård samt 14 m² kælderskur. Kælderen er bl.a. indrette med 3 badeværelser ud over en række disponible rum. Over terræn er der etableret værn omkring den åbne atriumgård.

I ansøgningen anføres:

Vi ønsker at nedrive eksisterende sommerhus på grunden og opføre et nyt og mere energivenlig sommerhus med følgende arealer:

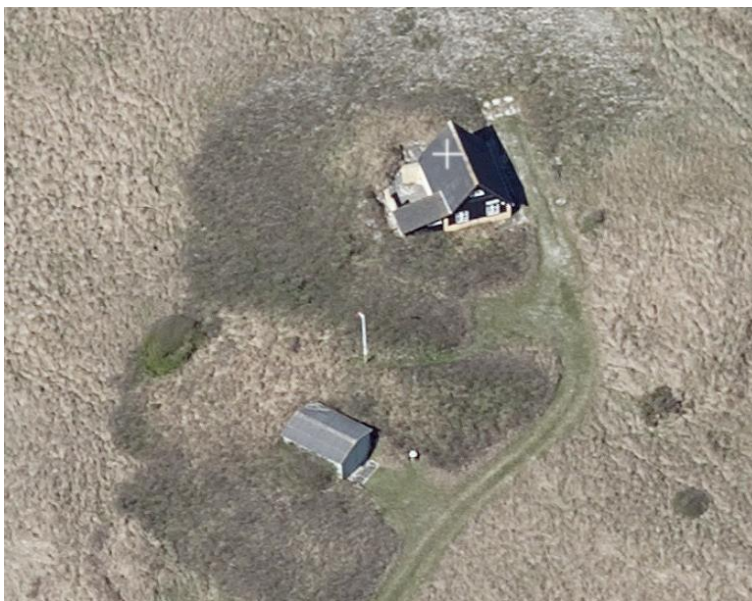
Stueplan 56 m² -1. sal 38 m² - kælder 127 m²

*De forhold som ændres ift. det nuværende sommerhus er beskrevet herunder:
Det nye sommerhus vil komme til at få et samlet fodafttryk som er tilsvarende med det sommerhus som ligger der ude i dag, tillagt 25 cm, hvilket er i overensstemmelse med bygningsreglementets vejledning om efterisolering.*

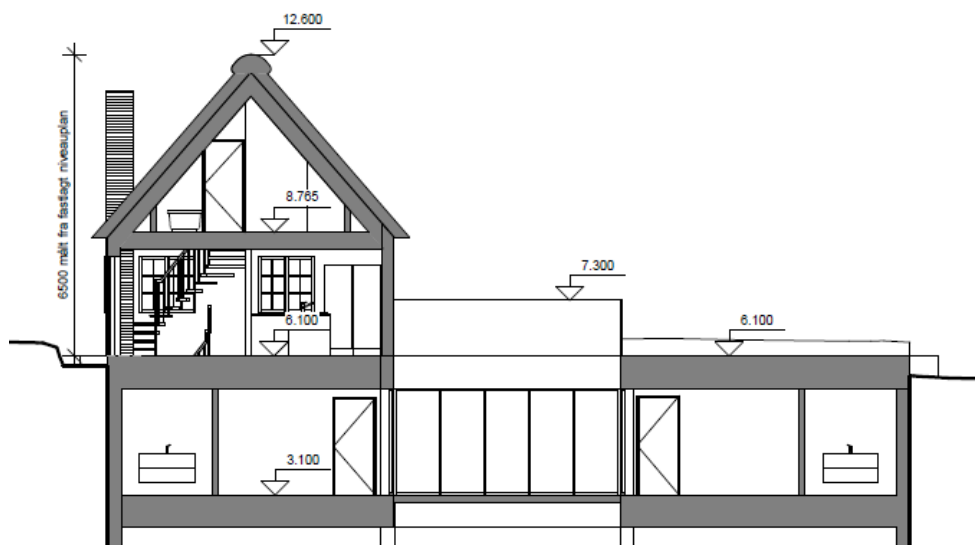
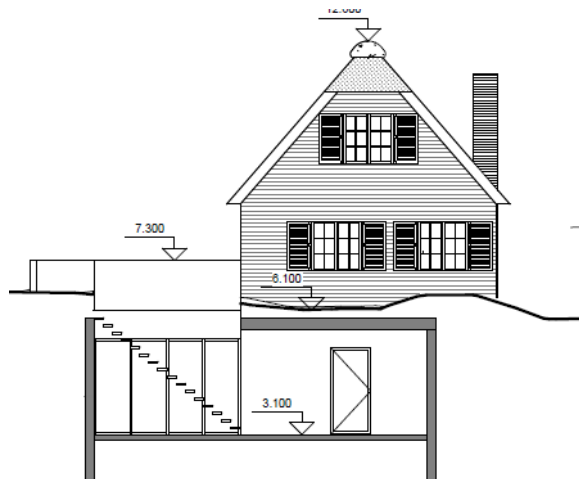
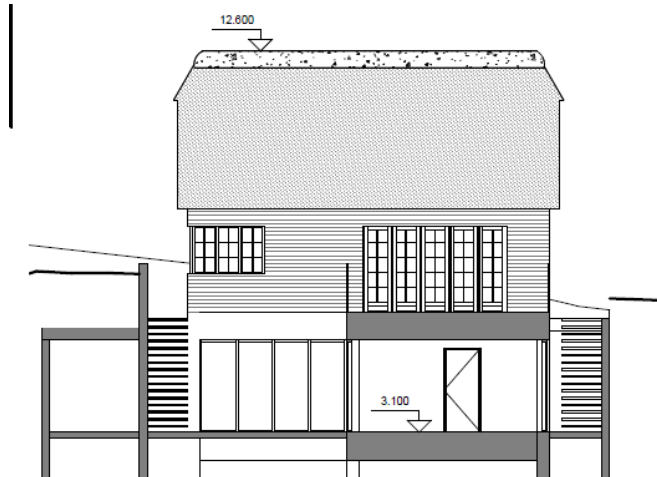
Vi har ændret lidt på udformningen af bygningskroppen, så sommerhuset bliver længere, men uden en vinkel mod syd.

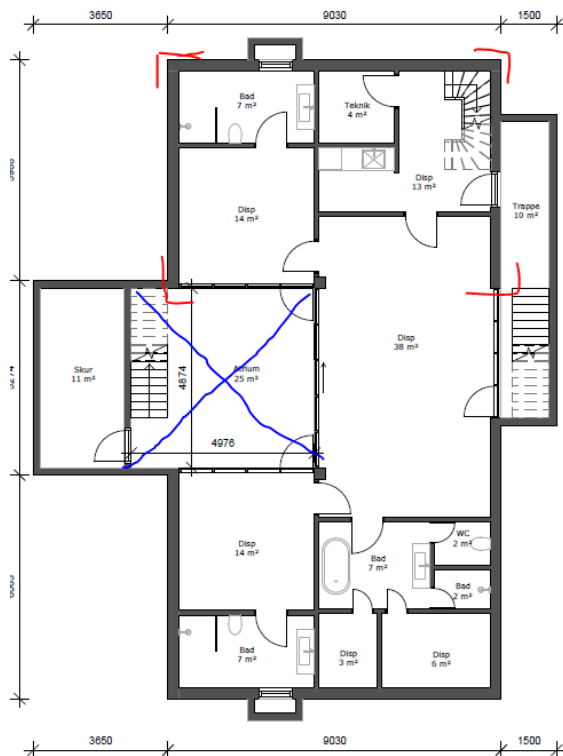
Vi ønsker tagbelægning med stråtag, hvilket sommerhuset også tidligere har været opført med. For at imødekomme moderne krav om isoleringstykkelser og stadig overholde krav højde ønsker vi at øge bygningshøjden til 6,5 m som er den generelt accepterede højde i sommerhusområder.

*Da bygningen ligger i en fordybning, ønsker vi at hæve overkant sokkel jf. tegningsmateriale, for bedre at kunne håndtere vand på grunden.
Det er tiltænkt at vi laver kælder under det nye sommerhus med samlet udstrækning under terrasse. Kælder vil IKKE være synlig for andre end de personer der opholder sig på 1 sal i det projekterede hus.*

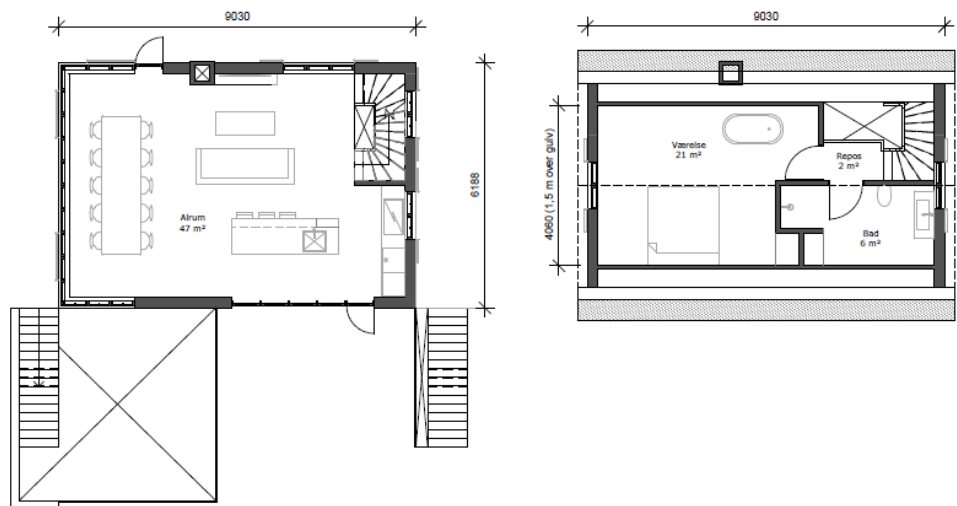


Eksisterende bebyggelse





Grundplan kælder – del under bolig markeret med rød – blåt kryds viser åben atriumgård i kælderplan med glasvægge ind til disponible rum



Grundplaner ny bolig (med skakt til atriumgård og kældertrapper) og overetage

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra klitfredningslinjen vurderer Kystdirektoratet, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV.



Idet der meddeles afslag på ansøgningen har Kystdirektoratet ikke foretaget en nærmere vurdering af, om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt, eller foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan 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 klitfredningslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Efter praksis anses etablering af en kælder under en beboelse (herunder sommerhuse) ikke for en dispensationskrævende tilstandsændring i forhold til strandbeskyttelses- og klitfredningslinjen, forudsat dette ikke medfører ændringer i boligens ydre, så som hævet sokkel, vinduer eller trappeanlæg eller terrænændringer. Inden for klitfredningslinjen kræver gravning dog tilladelse efter klitfredningsbekendtgørelsen.

Efter § 65b, stk. 3, nr. 11, kan der gøres undtagelse fra forbudsbestemmelsen i § 15, stk. 1, til en mindre udvendig kældertrappe og mindre lysskakter i forbindelse med kælderen under en helårsbolig.

For sommerhuse gælder ikke en tilsvarende lempet praksis, hvorfor kælderen med 2 udvendig adgange, åben atriumgård samt kældervinduer er omfattet af den restriktive dispensationspraksis efter § 65b, stk. 1, hvilket forudsætter at der foreligger en særlig begrundelse.

Den ansøgte kælder under sommerhuset er endvidere i sig selv dispensationskrævende efter § 65b, stk. 1, idet væsentlige dele ligger uden for boligens fodaftryk, og klæderen anlægges dermed ikke i sin helhed under boligen. Kystdirektoratet finder ikke, at der i ansøgningen er anført særlige forhold, der kan føre til en dispensation til kælderen som ansøgt. Det anførte om kælderen (begrænsede) synlighed kan ikke føre til andet resultat.

Hertil kommer, at en dispensation vil kunne medføre en uønsket praksis i andre tilsvarende sager.

Allerede fordi der ikke kan dispenseres til kælderen, har direktoratet ikke nærmere vurderet den øvrige del af projektet, som omfatter genopførelsen af selve sommerhuset, idet denne del vurderes at forudsætte, at kælderen kunne opføres som ansøgt.

Kystdirektoratet skal dog tilkendegive, at det fremtidige boligareal i en evt. ny ansøgning ikke kan forventes godkendt, såfremt dette overstiger det nuværende indvendige brugsareal (gulvtæppearealet) med et evt. tillæg for mulig ibrugtagning af uudnyttede del af overetage i det nuværende hus, som ikke forudsætter ydre bygningsændringer. Det ansøgte boligareal synes umiddelbart væsentligt at overskride dette ligesom husets højde vurderes at overstige dispensationspraksis.



Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til genopførelse af sommerhuset med kælder som ansøgt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Varde Kommune, vardekommune@varde.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Varde, varde@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sydvestjylland, sydvestjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Varde, varde@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
-

vardekommune@varde.dk; dn@dn.dk; varde@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
sydvestjylland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; varde@dof.dk;
dbf.oestjylland@gmail.com; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
henriknc@dnaarkitekter.dk; michael@michaels-automobiler.dk;

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



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens³ § 8 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af klitfredede arealer. Formålet med bestemmelserne om klitfredning 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 klitfredningen. Der må heller ikke foretages gravearbejde, etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, arealerne må ikke afgræsses, 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 § 8a. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65b.

Af klitfredningsbekendtgørelsens⁴ § 1 fremgår, at det på de klitfredede arealer blandt andet ikke er tilladt at fjerne beplantning eller indretninger, der tjener til sandflugtens dæmpning, køre med motorkøretøjer uden for lovligt anlagte veje, at opstille telte og lignende eller at foretage gravearbejde, at cykle eller ride uden for lovligt anlagte veje.

Kystdirektoratet kan gøre undtagelse fra forbuddene, jf. § 4.

Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, administreres bestemmelserne om klitfredningslinjen meget restriktivt. Der dispenseres desuden kun, når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af klitfredningen.

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen⁵ skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra klitfredningen, 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.

³ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

⁴ Bekendtgørelse nr. 1061 af 21. august 2018 om klitfredning.

⁵ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



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 klitfredningen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.



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 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.