



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

Kystdirektoratet
J.nr. 22/16687-2
Ref. Jan Kofod Winther
23-03-2022

**Dispensation til genopførelse af helårsbolig inden for
strandbeskyttelseslinjen på matr. 47i, Tolstrup By, Næsborg,
Gl. Færgevej 8, 9670 Løgstør, Vesthimmerlands Kommune**

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 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 dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til genopførelsen af boligen som ansøgt.

Det stilles som vilkår for udvidelsen af boligarealet på 1. sal, at der ikke isættes yderligere vinduer en vist i det ansøgte, samt at depotrum over garagen ikke udnyttes til boligformål.

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

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.

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.

Der blev efterfølgende ansøgt om en helt ny bebyggelse, hvortil Kystdirektoratet meddelte afslag den 6. marts 2022, idet boligarealet var udvidet væsentligt på 1. salen samt at denne udvidelse beroede på ydre bygningsændringer i form af yderligere. Endvidere kunne udformning af kvist på denne etage ikke accepteres. Ansøger har på denne baggrund tilrettet projektet

Ansøger har ved den forudgående ansøgning oplyst følgende, som også udgør baggrunden for nærværende ansøgning:

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.



Ejendommen set fra nordvest

Hovedhuset ud mod vandet opføres så det stort set fremtræder som det eksisterende, dog med afvalmet tag og en mindre justering af tagudhæng og balkon mod vest, hvor en mindre udbygning fjernes under tagudhænget,

Stueplan bibeholde stort set uændret og på 1. salen udvides boligarealer fra 40 m² ved at inddrage uudnyttet loftsrund (i forhold til den eksisterende bolig) uden isætning af yderligere vinduer, således boligarealet her bliver 107 m².

Sidefløjen opføres i overensstemmelse med den tidligere meddelte dispensation af 8. december 2021 så højen bliver tilsvarende hovedhuset. Overetagen henligger som depotrum.

Eksisterende bolig ligger i kote 1,5 til 2. Terræn reguleres men op til 85 cm så der sker en højandsikring.

Eksisterende forhold iht. BBR:

Bolig (173 m ² + 40 m ²):	213 m ²
Udnyttet 1. sal:	71 m ²
Kælder:	8 m ²
Garage/udhus:	59 m ²
Byg A ikke registreret i BBR	16 m ²

Fremtidige forhold:

Bolig i stueplan:	173 m ²
Bolig 1. sal:	107 m ²
Kælder:	45 m ²
Garage/udhus:	75 m ²
Udhus 1. sal:	60 m ²
Overdækket terrasse:	22 m ²
Overdækket altan:	13 m ²
Vollere :	24 m ²

Fremtidig bebyg. procent: 15 %

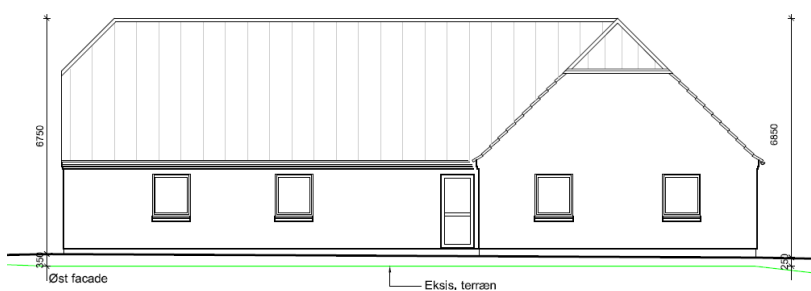


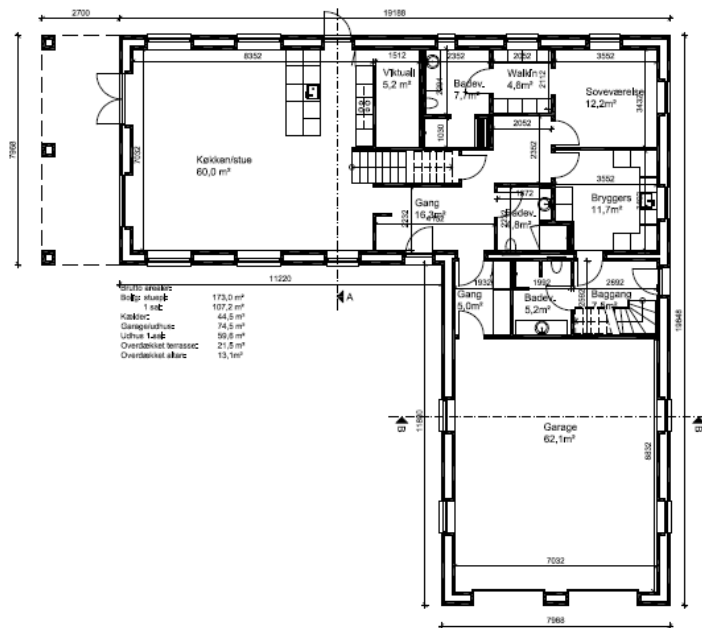
Eksisterende boligs facade mod vandet (nordfacaden)



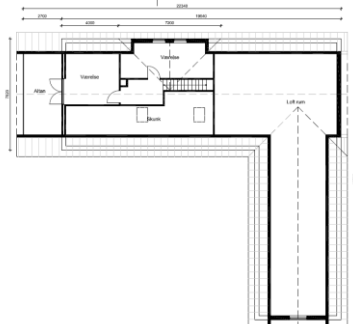
Udformningen af ny bebyggelse – facade mod vandet (nord) og mod land (syd)

Under facaden mod vest og øst (eksisterende terræn rødstiølet)

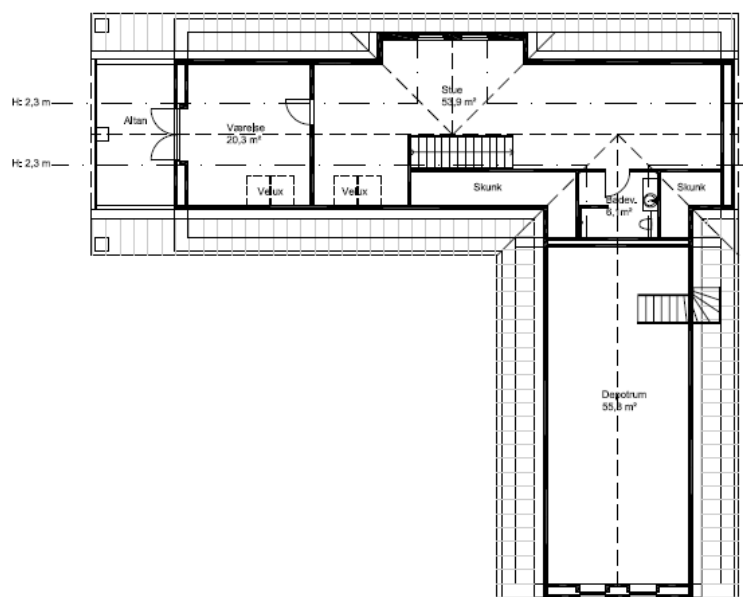




Ny stueplan (over)



Eksisterende 1. sal – og ny under





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 at genopføre et nyt hus, 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.

Det bemærkes, at udvidelsen på 1. sal af boligarealet sker ved at inddrage ”uudnyttet” loftsrum (i forhold til den eksisterende bolig), og uden ydre bygningsændringer så som isætning af yderligere vinduer.

Kystdirektoratet finder, at dette er i overensstemmelse med den af Naturklagenævnet i NKO 404 januar 2007 – ”NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER - indretning af overetage i et sommerhus” fastlagte praksis. Nævnet udtalte:

I det foreliggende tilfælde sker der ingen ydre bygningsmæssige ændringer (bortset fra en ny skorsten). Loftsetagen er i forvejen forsynet med vinduer. Husets anvendelse som sommerhus for én familie ændres ikke. Den ansøgte ændring drejer sig alene om en begrænset udvidelse af boligarealet fra 55 til 84 m². Naturklagenævnet fandt herefter ikke, at indretning af loftsetagen var i strid med forbuddet mod tilstandsændringer

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygningsudformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte er omfattet af ovennævnte praksis, idet udvidelsen af boligarealet ikke vurderes at medføre ændret anvendelse af boligen eller yderligere belastning af kystområdet.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund og en samlet vurdering af sager hermed dispensation til det ansøgte. Det stilles som vilkår for udvidelsen af boligarealet på 1. sal, at der ikke isættes yderligere vinduer en vist i det ansøgte, samt at depotrum over garagen ikke udnyttes til boligformål.

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 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 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.