



Stig Nør
Helnæs Byvej 21
5631 Ebberup

Sendt på sn@helnaesmoelle.dk

Kystdirektoratet
J.nr. 19/03137-2
Ref. Martin Cenholt
Kjeldgaard
10-12-2019

Dispensation til genopførelse af byggeri inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 3a Helnæs By, Helnæs beliggende Helnæs Byvej 21 i Assens Kommune

Ansøgning

På baggrund af en forespørgsel og efterfølgende dialog om mulighederne for, efter nedrivning af eksisterende bebyggelse, at genopføre nye bygninger på Helnæs Mølle Friluftsgård, har du den 2. december 2019 fremsendt endelige tegninger på det nye byggeri.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver hermed dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens¹ § 65b, stk. 1, jf. § 15, til genopførelse af byggeri, som ansøgt og i henhold til tegningsmateriale nedenstående.

Dispensationen vedrører *alene* strandbeskyttelseslinjen. Andre tilladelser efter anden lovgivning kan være nødvendige.

Dispensationen må ikke udnyttes før klagefristens udløb - se nærmere i afsnittet om klagevejledning nedenfor. Hvis der bliver klaget over afgørelsen kan dispensationen ikke udnyttes, før klagesagen er færdigbehandlet, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet konkret bestemmer andet.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt jf. Naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 3a Helnæs By, Helnæs er noteret som beboelses- og forretningsejendom beliggende i landzone. Ejendommen drives som naturskole med fokus på friluftsliv ved kysten og på vandet, Helnæs Mølle Friluftsgård. Ejendommen ligger i landzone, og bebyggelsen ligger i den udvidede strandbeskyttelseslinje, der i Fyns Amt trådte i kraft den 25. november 2001.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse



Ejeren har forespurgt Kystdirektoratet om mulighed for, efter nedrivning af eksisterende bebyggelse, at opføre nye bygninger på omtrent samme placering, med samme anvendelse og formål. Bebyggelsen opføres til ejendommens drift og i tråd med lokalplan af 16. december 1996 (plandokument II-F601). I henhold til lokalplanens bestemmelser, må der indrettes op til 10 overnatningsenheder som værelser, lejligheder og inklusive eventuel ejer- eller bestyrerbolig. Efter det oplyste er der i det eksisterende byggeri indrettet lejligheder og sovesale med en kapacitet svarende til lokalplanens rammer.

I forbindelse med genopførelsen af byggeriet ønsker ansøger, at modernisere byggeriet til moderne standard og udforme det på en måde, der passer til landskabet, har en grøn profil og respekterer det eksisterende byggeris funktion i landskabet.

Der søges således om etapevis ad fire omgange, at nedrive og genopføre bebyggelsen på ejendommen, jf. nedenstående kort.



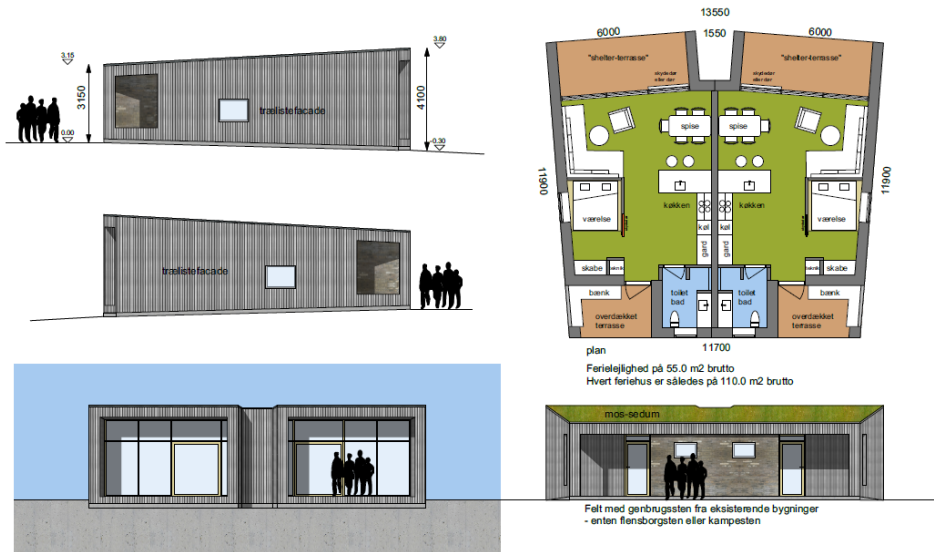
Kort fra ansøgningen, viser bygninger der fjernes og hvad/hvor de erstattes

I etape 1 ønskes bygning 1 på 282 m² således nedrevet og erstattet med to bygninger på hver 110 m². I etape 2 fjernes to bygninger 2 på henholdsvis 38 og 98 m² og erstattes med en bygning på 136 m². Etape 3 medfører ombygning af bygning 3, værksted på 102 m² til udekøkken og disponibelt rum. I etape fire nedrives to bygninger af hver 110 m² og erstattes af to nye bygninger på samme størrelse.

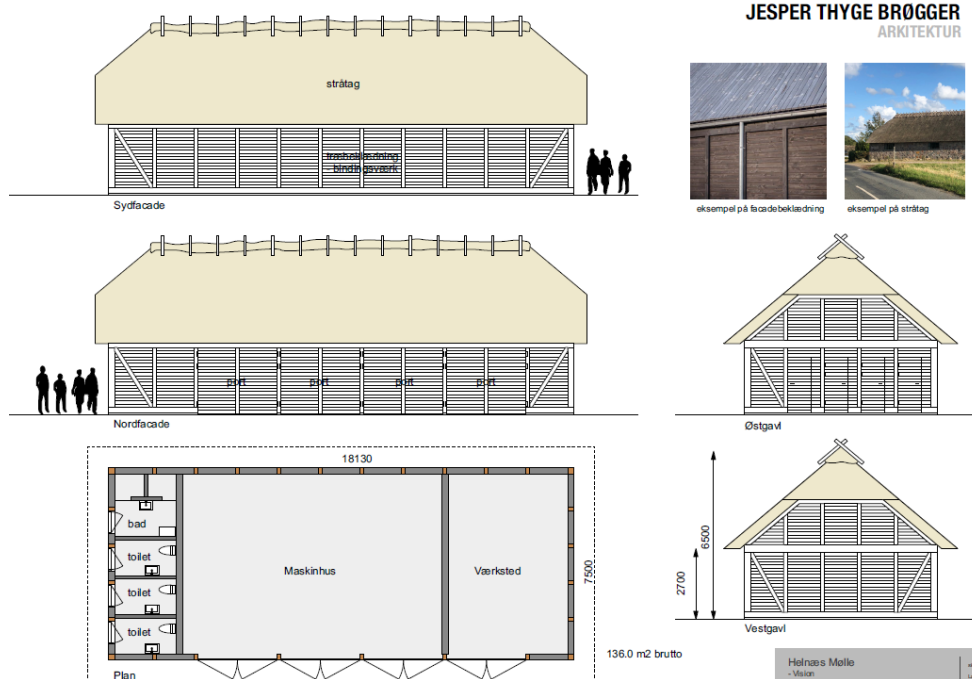
Efter dialog med Assens Kommunes planafdeling, er ansøger efter det oplyste nået frem til, at placere bebyggelsen som vist på kortet, hvorved bygningernes funktion respekterer den historiske fortælling i bebyggelsens placering langs vejen ind mod Helnæs By.



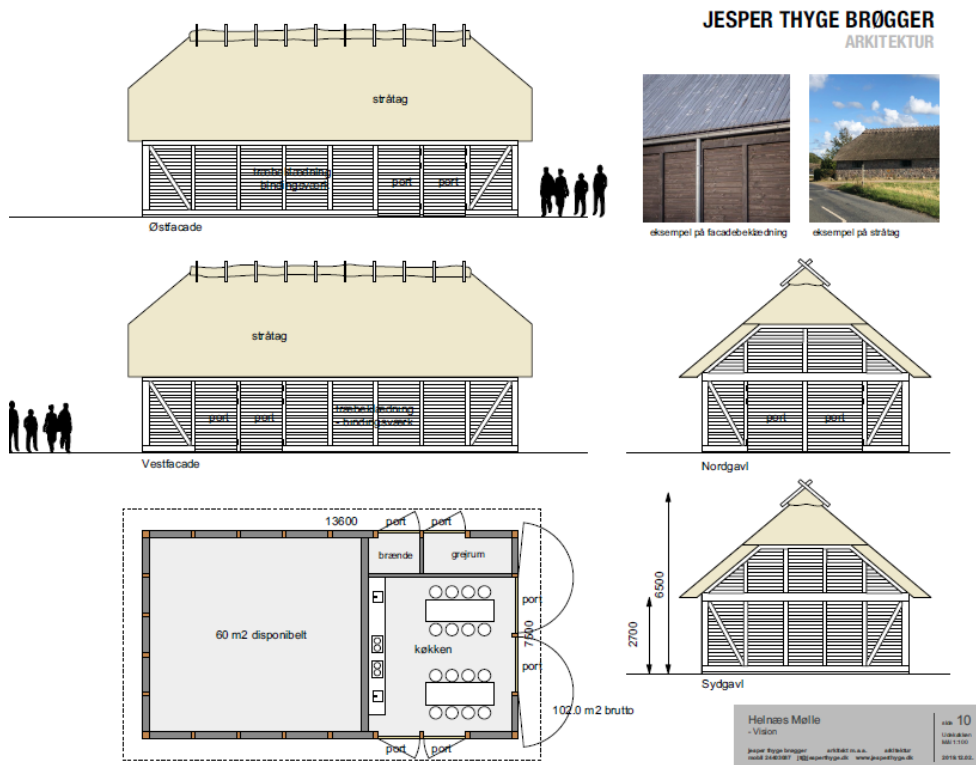
Helnæs Mølle bevares i byggeprojektet.



Tegning af bygninger til etape 1, to bygninger på hver 110 m² bestående af to lejligheder på hver 55 m².



Tegning af ny bygning, etape 2 – 136 m²



Tegning af ny bygning i etape 3, 102 m²

Byggeriet i etape 1 opføres med facader i trælister, tag med ensidigt taghæld/halvtæg dækket med græs. Kiphøjden bliver henholdsvis 4,1 og 3,15 m (for/bag). Etape 2 og 3 opføres i træ med saddeltæg dækket med strå. Facadehøjden bliver 2,7 m og kiphøjden 6,5 m.

Lejlighedsbyggeriet er udformet med udgangspunkt i hvordan traditionelt shelterbyggeri foretages, og skal således på moderne vis indikere en sammenhæng med ejendommens drift. Byggeriet er udformet lavt, i træ og græs med det formål, at gøre det anonymt i landskabet.

Udhusbyggeriet opføres traditionelt i træ med saddeltæg af strå, i tråd med hvordan man i århundreder har bygget på landet på engen.

Lovgivning

Af naturbeskyttelseslovens § 15 fremgår det, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Forbuddet mod tilstandsændringer betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen.

Der kan gøres undtagelse fra bestemmelsen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65b.



Strandbeskyttelseslinjen administreres meget restriktivt. Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, dispenseres der kun, når der foreligger en begrundelse herfor, og når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Der kan endvidere ikke gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanen for friluftsgården rummer mulighed for indrettelse af 10 overnatningsenheder i form af værelser eller lejligheder. Efter det oplyste er der indrettet overnatningskapacitet svarende hertil. Lokalplanen er endeligt vedtaget før bebyggelsen i 2001 blev omfattet af strandbeskyttelse. Kystdirektoratet opfatter herefter de etablerede overnatningsfaciliteter som lovligt eksisterende. Lokalplanen kan således realiseres uden dispensation fra strandbeskyttelsen, hvorfor Kystdirektoratet opfatter ændringen fra sovesale og lejligheder til lejligheder som værende i tråd med lokalplanens bestemmelser og muligt at gennemføre uden dispensation fra strandbeskyttelsen. I det omfang det sker efter nybyggeri, antages det dog at forudsætte dispensation.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til – efter nedrivning - at genopføre bebyggelse, forudsat de eksisterende bygninger ikke er så forfaldne, at de ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. er en egentlig ruin. Det er som udgangspunkt en forudsætning, at bebyggelsen opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle, ligesom det er en betingelse, at bebyggelsen anvendes til samme formål som hidtil.

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om den nye bebyggelses udformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte i udgangspunktet er omfattet af ovennævnte praksis, og at der derfor kan dispenseres fra strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet finder, at den ændrede ydre fremtræden af lejlighederne som lave, shelterlignende bygninger med halvtag, fremtræder diskret og tilpasset landskabet samt virksomhedens formål og anvendelse.

Efter en samlet vurdering og på ovenstående grundlag, meddeler Kystdirektoratet dispensation til, efter nedrivning, at genopføre bebyggelsen, som ansøgt.

Det ansøgte vil endvidere efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.



Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen. 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, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Der klages via Klageportalen, som der er et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Man logger på via www.borger.dk eller www.virk.dk typisk 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. Gebyret betales med betalingskort i 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.

Har du spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte Martin Kjeldgaard på mackj@kyst.dk

Venlig hilsen

Hans Erik Cutoi-Toff
Områdechef



Afgørelsen er sendt til:

- Assens Kommune, assens@assens.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- [Danmarks Naturfredningsforening, Assens, assens@dn.dk](mailto:assens@dn.dk)
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sydfyn, sydfyn@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Assens, assens@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, fynskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

assens@assens.dk; dn@dn.dk; assens@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
sydfyn@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; assens@dof.dk;
fynskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;