



Søren Munck Rasmussen
Flemmings Alle 23
5250 Odense SV

Kystdirektoratet
J.nr. 20/00743-2
Ref. Jan Kofod Winther
20-02-2020

**Dispensation til lovliggørelse af udhusareal som del af bolig,
genopførelse af dette samt opførelse af udhus på 5 m² på matr.30h, St.
Snøde By, Snøde - Snøde Strandvej 5, 5953 Tranekær, Langeland
Kommune**

Ansøgning

Kystdirektoratet meddelte den 26. november 2019 afslag til etablering af tilbygning og inddragelse af udhus til fbolig. Der blev samtidig givet til udvidelse af eksisterende udhus til et bebygget areal på 10 m² samt indvendig isolering af dette med op til 10 cm isolation på ovennævnte ejendom.

Du har den 19. februar 2020 ansøgt om lovliggørelse af udhusareal som del af boligen, medrivning af det eksisterende og genopførelse af denne del samt opførelse af udhusareal på i alt 10 m².

Afgørelse

Kystdirektoratet giver hermed dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens¹ § 65b, stk. 1 og stk. 3, nr. 9, jf. § 15, til

- inddragelse af ”udhus” på 7 m² med toilet i boligareal,
- genopførelse af ”udhuset” med et bebygget areal på op til 8,5 m², inklusive et tillæg på 1,5 m² til udvendig isolering,
- opførelse af udhusareal på 5 m² i tilknytning til ny toiletbygning.

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.

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



Redegørelse for sagen

Ejendommen er ifgl. BBR en helårsbeboelse med et grundareal på 50 m² samt en udnyttet tagetage på 36 m²-i alt et beboelsesareal på 86 m². Herudover findes ifgl. BBR et udhus på 4 m² sammenbygget med beboelsen.

Naturstyrelsen meddelte i 2015 dispensation til forøgelse af taghøjden hvorved husets daværende beboelsesareal på 50 m² kunne udvides med 36 m².

Ved Kystdirektoratets afgørelse af 26. november 2019 lagde direktoratet til grund, at "udhuset" på 7 m² ikke var boligareal, hvorfor der blev meddelt afslag på at udvide boligen med dette areal og herudover udvide med yderligere 5 m².

I nærværende ansøgning anføres, at "udhuset" gennem 30 år eller mere har været en del af boligarealet (toilet), og at det ved en fejl er blevet registreret i BBR som udhus, på trods at dets reelle brug. Der ansøges derfor om at udhuset kan lovliggøres som boligareal, nedrives og genopføres.

Ansøger ønsker endvidere at opføre 5 m² skur i tilknytning til den ny toiletbygning, således det samlede skurareal på ejendommen bliver ca. 10 m².

I ansøgningen anføres:

Ansøgning om:

- 1. Ændring i BBR – anvendelse toiletrum*
- 2. nedrivning af toilet og opbygning af ny bygning*
- 3. dispensation for opbygning af op til 10 m² udhus*

1)

Grundet fejlagtig (af ejer) BBR-melding i 2014 er rummet, hvori husets eneste toilet (7 m²), blevet anført i BBR som "udhus" (benævnt bygning 2). Se bilag 1 hvor rød firkantsmarkering viser at skur på 4 m² er matriklens egentlige bygning 2.

Der søges hermed om dispensation til at ændre i BBR, således at toiletrummet rettelig bliver en del af huset. Til grund for dette ligger det faktum:

- at rummet altid har været anvendt som netop toilet i mange år (jeg vurderer 30-40 år).*
- at toiletrumets 7 m² allerede er indregnet i det samlede boligareal i BBR på 86 m². Der vil derfor ikke blive tale om en ændring i husets "fodaftryk".*

Beregning for dette ses i bilag 2.

Langeland kommune vil gerne give byggetilladelse for at opføre nyt, men oplyser at det ene og alene beror på at Kystdirektoratet kan acceptere, at der ændres i BBR, således at toiletrum fremadrettet er en integreret del af resten af huset, hvilket jo også altid har været tilfældet.

2)

Grundet ovenstående toiletrums meget dårlige forfatning, ansøges hermed dispensation for nedrivning og efterfølgende opbygning af ny bygning på 7 m². Bygningen/rummet bliver 3000 mm i højden ved husets trembel, har en-sidig taghældning og falder til 2800 mm ved laveste punkt.

Bygningen opføres i træskelet, hvorpå der monteres vandret træklinkebeklædning. Som tag lægges blåsorte B7 bølgeplader, som resten af huset ligeledes er bestykket med.

Plansnit og opstalter iht vedhæftede tegningsmateriale, se bilag 3 og 4.

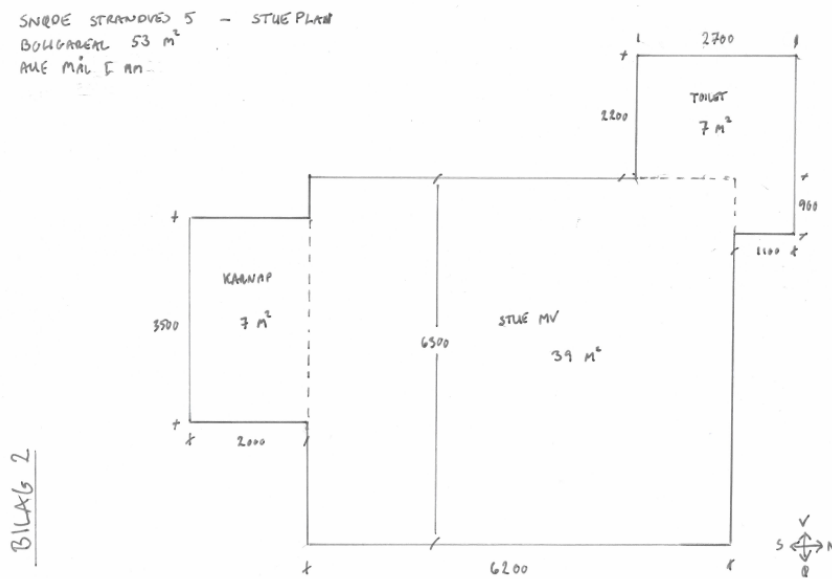
Skellinje er til information flyttet iht dispensation J. nr 20/00143-3.

3)

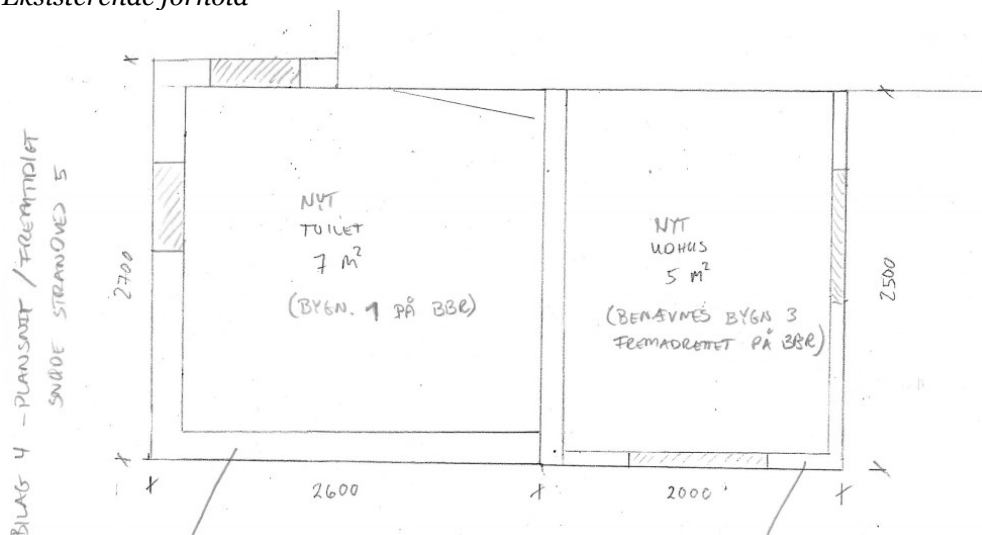
Der søges dispensation om opførelse af op til 10 m² udhus på matriklen.

Der er allerede opført 4 m² skur/udhus.

I tegningsmaterialet er der indtegnet, i forbindelse med toiletrum/bygning, opførelse af 5 m² udhus. Se ligeledes bilag 3 og 4.



Eksisterende forhold



Ansøgt udvidelse



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.

Efter § 15 a, stk. 3, kan der uanset forbuddet i § 15, stk. 1, i lovligt etablerede haver, jf. stk. 4, placeres mindre bygninger, anlæg og installationer i tilknytning til boligen og højst 15 m fra denne, som en terrasse etableret i niveau med og i sammenhæng med beboelsen, et gyngestativ, højbede og en sandkasse og andre legeredskaber samt et mindre skur på op til 10 m², medmindre der allerede lovligt er opført et skur i tilknytning til boligen. På tilsvarende måde kan der opføres et mindre drivhus på op til 10 m² i forbindelse med helårsboliger.

Efter § 65 b, stk. 1, kan der i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 15, stk. 1.

Efter § 65b, stk. 3, nr. 9, kan der uanset stk. 1 gøre undtagelse fra § 15, stk. 1, til udvendig isolering af en helårsbolig med op til 25 cm isolering, isolering af et tilhørende skur med op til 10 cm isolering og en mindre øgning af taghøjden i forbindelse med isolering.

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.

Kystdirektoratet lægger til grund, som oplyst af ansøger, at ”udhuset” har været anvendt som toilet gennem en periode på mere end 30 år, og at det dermed reelt har været anvendt som ”boligareal”. Hvorvidt denne anvendelse oprindelig måtte have været i modstrid med tilladelsen til byggeriet, vil ud fra et indrettelseshensyn være af underordnet betydning, når der henses til anvendelsesperiodens længde samt den samfundsmæssige interesse i en lovliggørelse af anvendelsen.

Det er i Natur- og Miljøklagenævnets praksis antaget, at selve det forhold, at et byggearbejde er udført for meget lang tid siden kan medføre en begrænsning i myndighedens mulighed for at kræve lovliggørelse. Omfanget af denne begrænsning - indrettelseshensyn - er baseret på en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold. Det indgår også i vurderingen, om der er væsentlige samfundsmæssige interesser i håndhævelsen i den enkelte sag.

Det må antages som udgangspunkt, at jo stærkere en beskyttelsesinteresse desto flere år skal der gå, før retten til fysisk lovliggørelse fortabes.

Kystdirektoratet finder efter en samlet vurdering, at ”udhuset” med toilet i dag må opfattes som en del af boligarealet, hvorfor der meddeles lovliggørende dispensation til (fortsat) anvendelsen til boligformål.

Der meddeles endvidere dispensation til at nedrive og genopføre denne del af boligen og at genopførelsen kan ske med et bebygget areal på op til 8,5 m², idet det forudsættes at udvidelse på op til 1,5 m² medgår til udvendig isolering med op til 25 cm. Tilbygningens højde vil ligeledes kunne øges som følge af nutidig isolering i taget.

Kystdirektoratet skal endvidere bemærke, at det eksisterende udhus på 4 m², der er opført i havearealet vil kunne udvides til 10 m², jf. § 15 a, stk. 3, forudsat det ikke ligger med end 15 m fra boligen.

Kystdirektoratet dispenserer endvidere til opførelse af et skur i tilknytning til beboelsen på 5 m² som ansøgt, idet muligheden for udvidelsen af det eksisterende skur som anført ovenfor, herved bortfalder.

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 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.

Har du spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte Jan Kofod Winther på jkw@kyst.dk

Med venlig hilsen

Hans Erik Cutoi-Toff
Afdelingschef



Afgørelsen er sendt til:

- Langeland Kommune, post@langelandkommune.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Langeland, langeland@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftstraadet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sydfyn, sydfyn@friluftstraadet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Langeland, langeland@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, fynskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

post@langelandkommune.dk; kulturogplan@svendborg.dk; dn@dn.dk;
langeland@dn.dk; , fr@friluftstraadet.dk; sydfyn@friluftstraadet.dk; natur@dof.dk;
langeland@dof.dk; fynskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; munck.1976@gmail.com