



Frank Valentin Nielsen

Kystdirektoratet
J.nr. 20/02223-3
Ref. Jan Kofod Winther
14-07-2020

Afslag på dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til genopførelse af sommerhus på matr.5ab, St. Kongsmark By, Kirke Stillinge, Kongsmarkvej 101, Stillinge Strand, 4200 Slagelse, Slagelse Kommune

Ansøgning

I har ansøgt om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til nedrivning og genopførelse af sommerhus på matr.5ab, St. Kongsmark By, Kirke Stillinge, Kongsmarkvej 101, Stillinge Strand, 4200 Slagelse, Slagelse Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver hermed afslag på ansøgning om dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens¹ § 65b, stk. 1, jf. § 15, til genopførelse af sommerhuset med et boligareal på 75 m² som ansøgt.

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet – se afsnittet ”Klagevejledning”.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er et sommerhus opført i 1947 beliggende i 2. række fra vandet landværts Kongsmarkvej. Ifgl. BBR har huset et beboelsesareal på 67 m². Efter ejers opmåling af huset vedlagt ansøgningen, har beboelsesdelen et bebygget areal på ca. 49 m², hvortil kommer to overdækkede arealer (O.T.) på i alt 18 m².

Det ældre lettere forfaldne sommerhus ønskes nedrevet og erstattet af en ny bebyggelse på 75 m² med en placering, tilbagetrukket ca. 20 m tilbage fra vejen og dermed fra kysten.

Det eksisterende skur på ca. 12,5 m² erstattes af et af tilsvarende størrelse med en lidt ændret placering.

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



I ansøgningen anføres bl.a.:

Det eksisterende sommerhus er på ca. 67 kvadratmeter og er placeret med den vestvendte facade ca. 6,5 meter fra skel til Kongsmarkvej. Afstanden til skel mod nord er ca. 4,5 meter og mod syd er afstanden til skel ca. 6,0 meter. Huset er ca. 11,5 meter langt og 6,3 meter bredt inklusive overdækkede terrasser, idet der på den nordlige side er et ”indhug” på ca. 3,4 x 1,6 meter ud mod vest.

Højden på huset fra terræn til kip er 3,55 meter. Taghældningen er 17 grader.

Det eksisterende skur er placeret i skel mod syd. Skuret er på ca. 12,5 kvadratmeter (ca. 4,5 dybt og ca. 2,8 meter bredt). Skuret er ca. 2,5 meter højt til kip, idet taget er ensidigt skrånende fra øst mod vest med et fald på 12 grader.

Der er et forfaldent plankeværk ca. 5 meter fra det østlige skel. Desuden har naboen mod syd etableret et plankeværk i skel hele vejen igennem grunden.

Der ansøges om dispensation til nedrivning af hus, skur samt plankeværket mod det østlige skel.

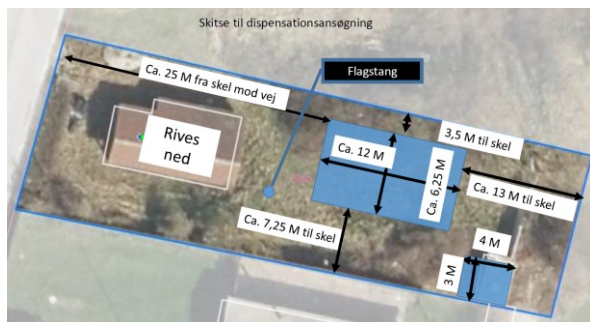
Hensigten er herefter at bygge et nyt sommerhus samt et nyt skur. Det er ikke hensigten at genopføre nogen form for plankeværk mod øst, idet vi foretrækker at have det åbent så træerne i de østlige 5 meter af grunden danner ”et naturligt hegn”.

Desuden søges om dispensation til etablering af en flagstang på 8 meter.

...

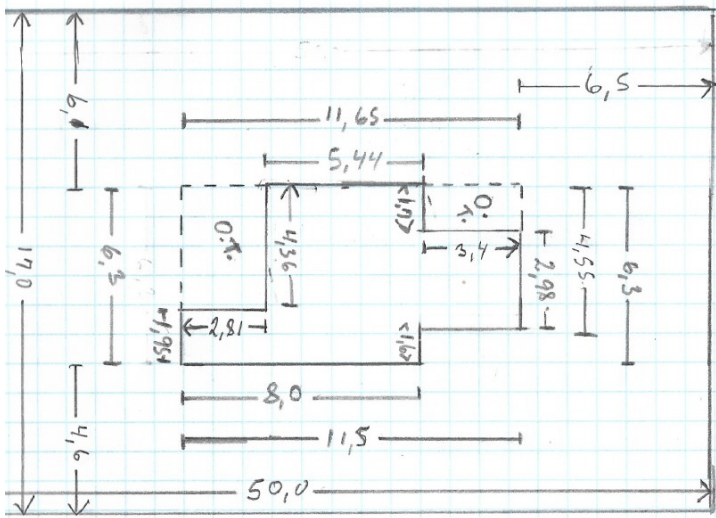
Der ansøges om et nyt sommerhus på 75 m². Ansøger har dimensioneret huset ud fra et boligareal på 67 m² og indregnet tillæg efter Kystdirektoratets gældende praksis, hvilket kunne begrunde op til 78 m².

Vedr. genopførelse af skur ansøges om dispensation til etablering af et 12 m² stort skur med saddeltag med en højde på 3 meter fra terræn til kip samt en taghældning på 20 grader. Kippen vil være parallel til kippen i sommerhuset.



Ansøgt projekt





Tegning med mål på eksisterende sommerhus



"O.T." arealer vist med rød markering





Lovgivning

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

Efter § 65 b, stk. 3, nr. 1 og 3, kan der, uanset stk. 1 gøre undtagelse fra § 15, stk. 1, til
nr. 1) mindre bygninger, anlæg og installationer i haver som nævnt i § 15 a, stk. 3 og 4, men som placeres uden tilknytning til beboelsen, og andre mindre anlæg og installationer, som f.eks. drivhuse på op til 10 m² og hævede terrasser,
nr. 3) en mindre om- eller tilbygning med henblik på modernisering og udvidelse af toilet- og badefaciliteter i eksisterende sommerhuse,

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. Tilstandsændringen forudsætter derfor, at der meddeles dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Kystdirektoratet lægger ud fra det oplyste til grund, at sommerhuset har et boligareal på ca. 49 m². BBR oplysningen på 67 m² må tilskrives at to overdækkede terrassearealer på 18 m² fejlagtigt er indregnet som bolig.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til – efter nedrivning - at genopføre et nyt sommerhus, 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 sagen er der tale om, at et sommerhus med et beboelsesareal på ca. 49 m² nedrives og erstattes med et sommerhus på 75 m² beboelse.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at der jf. § 65 b, stk. 3, nr. 3 kan ske en mindre udvidelse til forbedret toiletfaciliteter samt efter praksis en forøgelse af det bebyggede areal som følge af udvendig isolering med op til ca. 20 cm.

Det er Kystdirektoratets vurdering at der på denne baggrund vil kunne opføres yderligere 11 m² boligareal, således der vil kunne forventes dispensation til 60 m² boligareal ved opførelse af et nyt sommerhus.

Det er endvidere Kystdirektoratets vurdering, at der ikke er særlige forhold, som kan begrunde en yderligere udvidelse af boligarealet ud over 60 m².

Der kan således ikke ske konvertering af overdækket areal, uopvarmede udestuer eller udhusarealer til bolig, uanset om disse i BBR måtte være indregnet (fejlagtigt) i boligarealet.

Det er indgået i vurderingen, at en dispensation vil kunne få en uønsket præcedensvirkning i andre lignende sager i strid med bestemmelsens formål.

Der meddeles herefter afslag på at genopføre sommerhuset som ansøgt.

Kystdirektoratet skal afslutningsvis tilkendegive, at der vil kunne forventes dispensation til et nyt sommerhus med den ansøgte placering og med et boligareal på ca. 60 m² samt overdækkede arealer svarende til de eksisterende. Der kan endvidere genopføres et skur med tilsvarende størrelse som det eksisterende samt til en flagstang.

Kystdirektoratet har ikke med denne afgørelse foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-området væsentligt eller 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 Jan Kofod Winther på jkw@kyst.dk

Med venlig hilsen

Hans Erik Cutoi-Toff
Afdelingschef

Afgørelsen er sendt til:

- Slagelse Kommune, slagelse@slagelse.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Slagelse, slagelse@dn.dk
- Friluftsrådet centralt; fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sydvestsjælland, sydvest@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Slagelse, slagelse@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk



slagelse@slagelse.dk; dn@dn.dk; slagelse@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
sydvest@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; slagelse@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
frank.valentin.nielsen@gmail.com;