



Ardess ApS
Esbyvej 5
8240 Risskov

Sebastian Schroers ses@ardess.dk

Kystdirektoratet
J.nr. 20/00352-7
Ref. Martin Cenholt
Kjeldgaard
17-08-2020

Dispensation til – efter nedrivning – at genopføre sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 92b Østerby By, Hals beliggende Danzigmannvej 41, Læsø i Frederikshavn Kommune

Ansøgning

På vegne af ejendommens ejere har du ansøgt om dispensation til, efter nedrivning af det eksisterende sommerhus, at opføre nyt sommerhus på samme placering samt udvide huset for modernisering af toilet og bad.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver hermed dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens¹ § 65b, stk. 1, jf. § 15, til – efter nedrivning af det eksisterende sommerhus – at opføre nyt sommerhus som ansøgt og jævnfør nedenstående redegørelse, herunder efter lovens § 65b, stk. 3, nr. 3 til udvidelse af bad- og toiletforhold i huset.

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. 92b Østerby By, Hals er beliggende på Danzigmannvej 41, Østerby, 9940 Læsø. Af BBR fremgår, at ejendommen er på 7.390 m² og beliggende i landzone. Ejendommen er bebygget med et sommerhus opført i 1937. Huset er i BBR noteret med et boligareal på 49 m² i ét plan. Der er endvidere noteret et udhus på 5 m². Boligen ligger omtrent 115 m fra kysten indenfor den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje, og hele ejendommen er omfattet af

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

strandbeskyttelse. Det eksisterende sommerhus er med gulpudsede facader og fast tag med lav hældning, dækket af røde teglsten.



Figur 1, billeder af eksisterende sommerhus fra ansøgningen, henholdsvis østfacade og sydgavl. Klitten mellem ejendommen og kysten ses i baggrunden

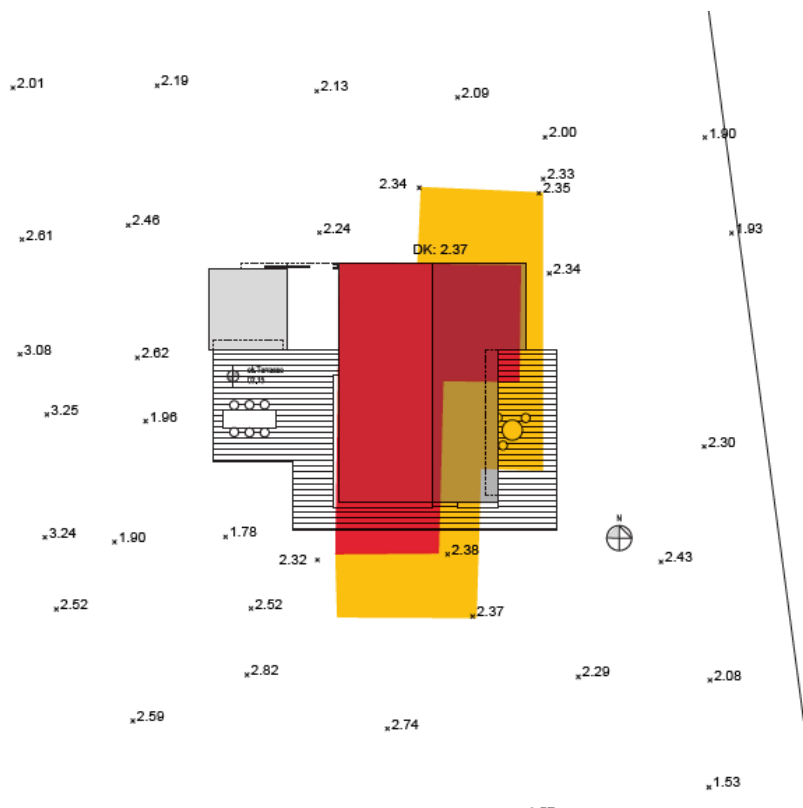
Af ansøgningen fremgår, at det eksisterende sommerhus fremstår med meget lav rumhøjde og stort set er uden isolering. De nuværende ejere ønsker derfor at nedrive det eksisterende sommerhus og udhus og opføre nyt, på samme placering. I forbindelse med genopførelsen ønsker ejerne at udvide boligen for at forbedre toilet- og badeforholdene i huset, samt modernisere isoleringen. Bygningen ønskes gjort højere end den eksisterende, for at give en øget rumhøjde samt rumme isolering og et græstag. Det fremgår videre, at landinspektøropmålingen af huset viser, at det er på 59 m² bebygget areal, samt et sur på 4,5 m².

Ansøger og Kystdirektoratet har haft dialog om hvilke muligheder der er for at imødekomme ansøgers ønsker hertil indenfor rammerne af lovgivning og administrationspraksis. Dialogen er mundet ud i det ansøgte projekt.

Der ønskes således opført et sommerhus på 60 m² på samme placering, som det eksisterende sommerhus. Af udvidelsen på 11 m² går de 7 til forbedrede bad- og toiletforhold, samt 4 m² til isolering. Dørhøjden i det eksisterende hus er 1,85 m og søges øget til nutidige 2,1 m. Gulvkoten sænkes med 18 cm for at holde kiphøjden så lav som muligt, og samtidigt øge rumhøjden til nutidig standard. Husets kiphøjde søges således øget fra de nuværende 5,38 m til 6,2 m.

Af ansøgningen fremgår, at der på det eksisterende sommerhus er en skorsten med en højde på 5,9 m. Der laves ikke skorsten på det nye hus. Huset er ansøgt opført med lodret træbeklædning i ubehandlet cedertræ, der vil patinere til en grå farve. Taget etableres som saddeltag på 22 grd hældning og dækkes med sedum. Udhænget etableres som standard på 50 cm.

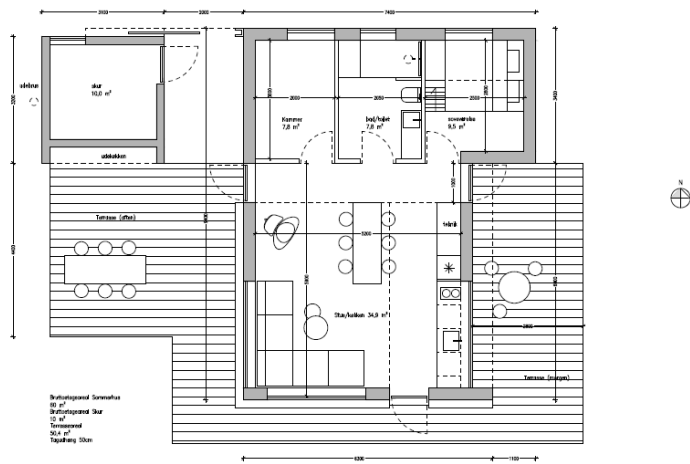
I tilknytning til boligen opføres et skur på 10 m² ligesom der etableres 50,4 m træterrasser omkring boligen, i tråd med det eksisterende terrasseareal.



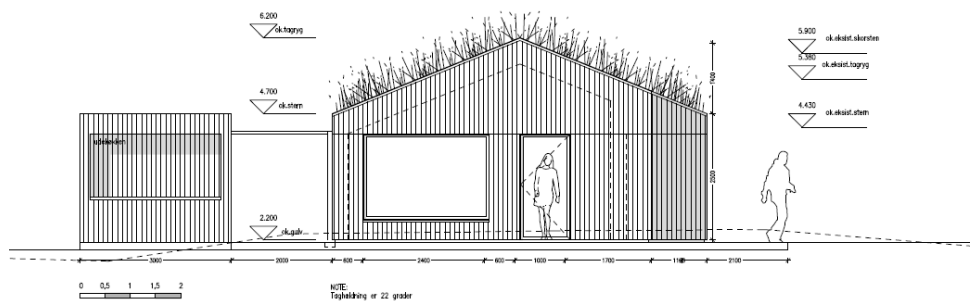
Figur 2, situationsplan fra ansøgning, eksisterende sommerhus indtegnet med rød farve, gul farve viser eksisterende flisebelægning



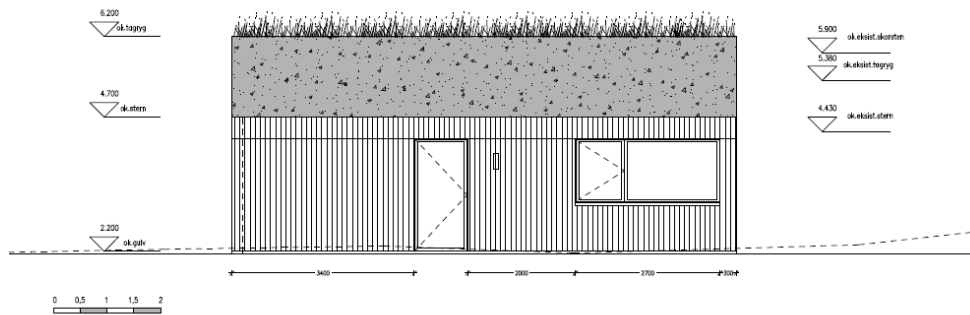
Plan 1:50 /



Figur 3, fra ansøgning - plantegning



Figur 4, sydfacade fra ansøgning



Figur 5, vestfacade fra ansøgning



Figur 6, situationsplan

Ejendommen ligger indenfor fredningen af Danzigmand.

Ejendommen er beliggende i Natura 2000-område nr. 9 Strandenge på Læsø og havet syd herfor (habitatområde nr. 9, fuglebeskyttelsesområde nr. 10 og Ramsarområde nr. 10), jf. bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 9		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Rev (1170)
	Boblerev (1180)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Forklit (2110)
	Hvid klit (2120)	Grå/grøn klit (2130)
	Klithede* (2140)	Grårisklit (2170)
	Skovklit (2180)	Klitlavning (2190)
	Lobeliesø (3110)	Søbred med småarter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Våd hede (4010)	Tør hede (4030)
	Enekrat (5130)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Tørvelavning (7150)
	Riggær (7230)	Stilke-krat (9190)
	Skovbevokset tørvemose* (91Do)	Elle- og askeskov* (91Eo)
Arter:	Gråsæl (1364)	Spættet sæl (1365)
Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 10		
Fugle:	mørkbuget knortegås (T)	edderfugl (T)
	sortand (T)	fløjlsand (T)
	trane (Y)	klyde (TY)
	almindelig ryle (TY)	lille kobbersneppe (T)
	tinkmed (Y)	splitterne (Y)
	havterne (Y)	dværterne (Y)
	mosehornugle (Y)	



Der er registreret grå/grøn klit og klithede på ejendommen.

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.

Før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, skal der ifølge bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. I så fald 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.

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.

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.

Efter naturbeskyttelseslovens § 65b stk. 3 nr. 3 kan der meddeles dispensation til en mindre om- eller tilbygning med henblik på modernisering af toilet- og



badefaciliteter i eksisterende sommerhuse. Efter administrativ praksis kan udvidelsen udgøre op til 6 – 8 m². Efter administrativ praksis kan der meddeles dispensation til en mindre udvidelse af det bebyggede areal, i forbindelse med modernisering af isoleringen i en bolig.

Der er ansøgt om dispensation til, efter nedrivning af det eksisterende sommerhus, at opføre et nyt hus på samme placering, med samme anvendelse og med en udvidelse på 7 m² til toilet og bad, herunder teknikrum i forbindelse med forbedringen, samt 4 m² til isolering.

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygningens udformning og placering mv. vurderes det, at den ansøgte udvidelse, samt anvendelsen heraf, som afspejles i plantegningen, er omfattet af ovennævnte praksis, og at der derfor kan dispenseres fra strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet finder, at bygningen i ydre fremtræden, materialevalg, mv. er tilpasset beliggenheden ret alene i det i øvrigt stort set ubebyggede kystlandskab. Der er lagt vægt på, at kiphøjden kun øges med det, der er nødvendigt for modernisering af den meget lave rumhøjde og isolering, samt at bygherre har valgt at sænke gulvniveauet for at holde kiphøjden nede.

Kystdirektoratet bemærker, at der agtes opført et skur på 10 m², indenfor det der må betegnes som haveareal til boligen og nærmere denne end 15 m. Opførelsen anses for omfattet af undtagelsen for skure på maksimalt 10 m² opført i umiddelbar tilknytning til boligen jf. naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 3. Forholdet behandles herefter ikke.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Det ansøgte vil ikke ødelægge eller beskadige leve- eller voksesteder for de arter, der indgår i udpegningsgrundlaget. Det er indgået med betydelig vægt, at der sker genopførelse på præcis samme placering som det eksisterende byggeri og opholdsarealer er beliggende på, samt at der efter det oplyste ikke ved genopførelsen inddrages (yderligere) habitatnatur.

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:

- Frederikshavn Kommune, post@frederikshavn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Frederikshavn, frederikshavn@dn.dk / torpolesen@gmail.com
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftstraadet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Vendsyssel v/ Thomas Elgaard Jensen, vendsyssel@friluftstraadet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Frederikshavn, frederikshavn@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

- Fredningsnævnet for Nordjylland, nordlige del, nordjyllandnord@fredningsnaevn.dk

post@frederikshavn.dk; dn@dn.dk; frederikshavn@dn.dk;
torpolesen@gmail.com; fr@friluftstraadet.dk; vendsyssel@friluftstraadet.dk;
natur@dof.dk; frederikshavn@dof.dk; jyllandskredsen@botaniskforening.dk;
miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
nordjyllandnord@fredningsnaevn.dk;