



Frank Valentin Nielsen
Havepladsvej 150, 2.th.
7000 Fredericia

Kystdirektoratet
J.nr. 20/02558-2
Ref. Jan Kofod Winther
25-08-2020

Dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til genopførelse af sommerhus samt skur inden for strandbeskyttelseslinjen 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 genopførelse af sommerhus, skur og flagstang inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.5ab, St. Kongsmark By, Kirke Stillinge, Kongsmarkvej 101, Stillinge Strand, 4200 Slagelse, Slagelse Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver hermed dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens¹ § 65b, stk. 1, og stk. 3 nr. 3, jf. § 15, til opførelse af nyt sommerhus med en placering og størrelse som ansøgt, samt skur og flagstang.

Det stilles som vilkår at den eksisterende bebyggelse fjernes senest 1 måned efter den ny er opført.

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 et sommerhus opført i 1947 beliggende i 2. række fra vandet landværts Kongsmarkvej.

Kystdirektoratet meddelte den 14. juli 2020 afslag på opførelse af et sommerhus på 74 m². Uanset huset ifgl. BBR har et anført beboelsesareal på 67 m², havde en opmåling vist at boligarealet var væsentligt mindre idet to arealer på tilsammen ca. 18 m² blev antaget at være overdækkede terrasse- og udestuearealer.

I afgørelsen anførte Kystdirektoratet:

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.

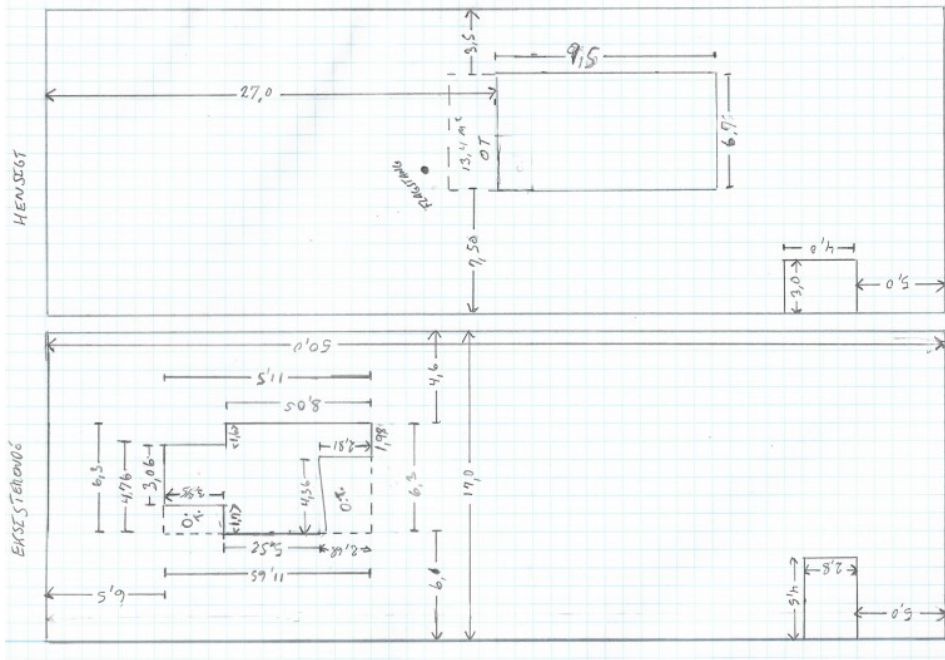
Det er Kystdirektoratets vurdering at der på denne baggrund vil kunne opføres yderligere 11 m² boligareal, således der vil kunne forvente dispensation til 60 m² boligareal ved opførelse af et nyt sommerhus. Det er endvidere Kystdirektoratets vurdering, at der ikke er særlige forhold, som kan begrunde en yderligere udvidelse af boligarealet ud over 60 m².

Ansøger har efterfølgende opmålt sommerhusets beboelsesareal til minimum 51,5 m². Det ene "overdækkede areal" på ca. 6 m² kan dog have indgået i boligen, men på grund af den nuværende misligholdte tilstand kan dette ikke entydigt fastslås.

Ansøger har på denne baggrund ansøgt om opførelse af et nyt sommerhus på 64 m² med et overdækket terrasseareal på 13,4 m² - i alt 77,4 m² under tag. Den ny bebyggelse ønskes som i den tidligere ansøgning trukket ca. 25-27 m tilbage på grunden og opføres dermed i større afstand fra vandet. Endvidere ønske et eksisterende skur på 12,5 m² genopført med en lidt ændret justering af beliggenhed og endvidere opstilles en flagstang.



Eksisterende sommerhus



ny placering (top) og eksisterende (bund) – kysten ligger mod venstre



Eksisterende sommerhus

Ansøgningen anføres bl.a.:

Vi har nu målt huset op igen og må erkende, at det er vind og skævt. Desuden har vi konstateret, at den vestvendte ”overdækkede terrasse” tilsyneladende har været en del af boligen på et tidspunkt. Imidlertid er det nu så faldefærdigt i den

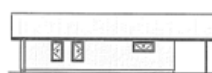


del, at al glas er væk og vinduesrammer er rådnet op, så det er svært at se, hvornår det måske er blevet opgivet som en del af boligen. Men vi kan stadig se, at der er ("har været" er nok mere korrekt grundet forfaldet) isolering i væggene, som udgør de ydre rammer af den del af huset samt i loftet over det nu åbne areal.

Badeværelse med toilet er ca. 4,5 KVM (skønnet mål da vi ikke har kunnet måle det nøjagtigt op).

Vi har vedlagt en skitse med de justerede mål, og så vidt jeg kan regne ud, så giver det (med de skæve vægge) et areal på ca. 57 KVM.

Med udgangspunkt i afslaget på vores første ansøgning og herunder de forhold, der anføres omkring tillæg for modernisering af badeværelse samt tillæg for isolering søger vi om dispensation til at bygge op til 64 KVM (vi har fundet en model på 63,65 KVM jf. vedhæftede skitse) med en overdækket terrasse på 13,4 KVM. Vi håber i den sammenhæng på, at der kan tages udgangspunkt i arealet inklusive den "overdækkede terrasse", som en gang formentlig har været en del af boligen.



Ansøgte hus

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 § 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 terrasse, og efter 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 og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Kystdirektoratet lægger ud fra det oplyste til grund, at sommerhuset uanset dets forfaldne stade – ikke er en ruin, samt at huset har et boligareal på minimum ca. 52 m². Hertil kommer to overdækkede arealer på i alt 18 m² - det ene på ca. 12 m² et overdækket terrasse-/udestueareal og det andet på ca. 6 m² en udestue, hvoraf denne kan have indgået i boligarealet.

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.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at der er tale om et særligt tilfælde, hvortil der kan meddeles dispensation.

Kystdirektoratet lægger herved vægt på, at uanset den ny bolig opføres med anden placering, vil den mere tilbagetrukne ikke påvirke kystlandskabet negativt. Boligen har endvidere samme karakter som den eksisterende.



F.s.v. angår den ansøgte størrelse med et boligareal på 64 m² og ca. 13 m² overdækket terrasse, finder Kystdirektoratet ud fra en samlet vurdering af sagen, at der kan meddeles dispensation hertil.

Direktoratet har herved lagt vægt på, at der efter praksis kan dispenseres til forøgelse af bebygget areal som følge af nutidig udvendig isolation, hvilket vil udgøre op til 7 m² for det ældre hus, samt en mindre udvidelse af bad/toilet med skønsmæssigt 2 m² jf. § 65 b, stk. 3, nr. 3. Lægges endvidere til grund, at den ene "udestue" er en del af boligarealet, ligger det ansøgte inden for/under den ramme, der dispenseres ud fra.

Det bemærkes endvidere, at det ansøgte overdækkede areal alene udgør ca. 13 m², hvor det eksisterende har udgjort mellem 12 -18 m² afhængig af hvad der inkluderes i boligarealet.

Der kan endvidere dispenseres til genopførelse af skuret med tilsvarende størrelse som det eksisterende samt til en flagstang.

Kystdirektoratet meddeler således dispensation til det ansøgte:

- opførelse af sommerhuset med et bebygget areal på 64 m² samt overdækning på 13,4 m²,
- ændret placering af boligen,
- genopførelse af skur og
- en flagstang.

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:

- 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;