



Meead Al Karem Al Shawi
Fru. Al karem <bent_aldaf@live.dk>

Kystdirektoratet
J.nr. 24/00099-6
Ref. Jan Kofod Winther
10-01-2024

Dispensation til genopførelse af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.1fb, Billesborg Hgd., Herfølge, Strandvejen 175, 4600 Køge, Køge Kommune

Ansøgning

KI har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til genopførelse af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.1fb, Billesborg Hgd., Herfølge, Strandvejen 175, 4600 Køge, Køge Kommune.

Ansøgningen omfatter et reduceret projekt i forhold til et tidligere, hvortil Kystdirektoratet meddelte afslag den 5. marts 2023.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til det ansøgte.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. I skal selv undersøge, om jeres projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

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

I kan læse mere om lovgrundlaget for afgørelsen i bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger. I kan se en klagevejledning i bilag 2.

I må ikke udnytte dispensationen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. I vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan I skal forholde jer, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

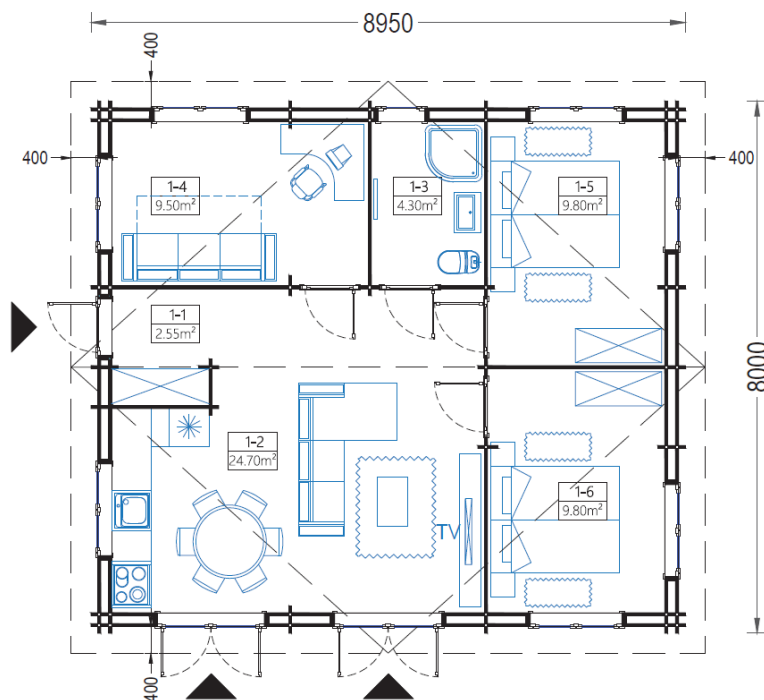
Redegørelse for sagen

Langs Strandvejen syd for Køge har ejeren af arealet – Vallø Stift - siden 1914 udlejet parceller på 10x10 m i skovområdet ud mod kysten med henblik på, at disse kunne anvendes til sommerhuse og have. Området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, fredning samt fredskov.

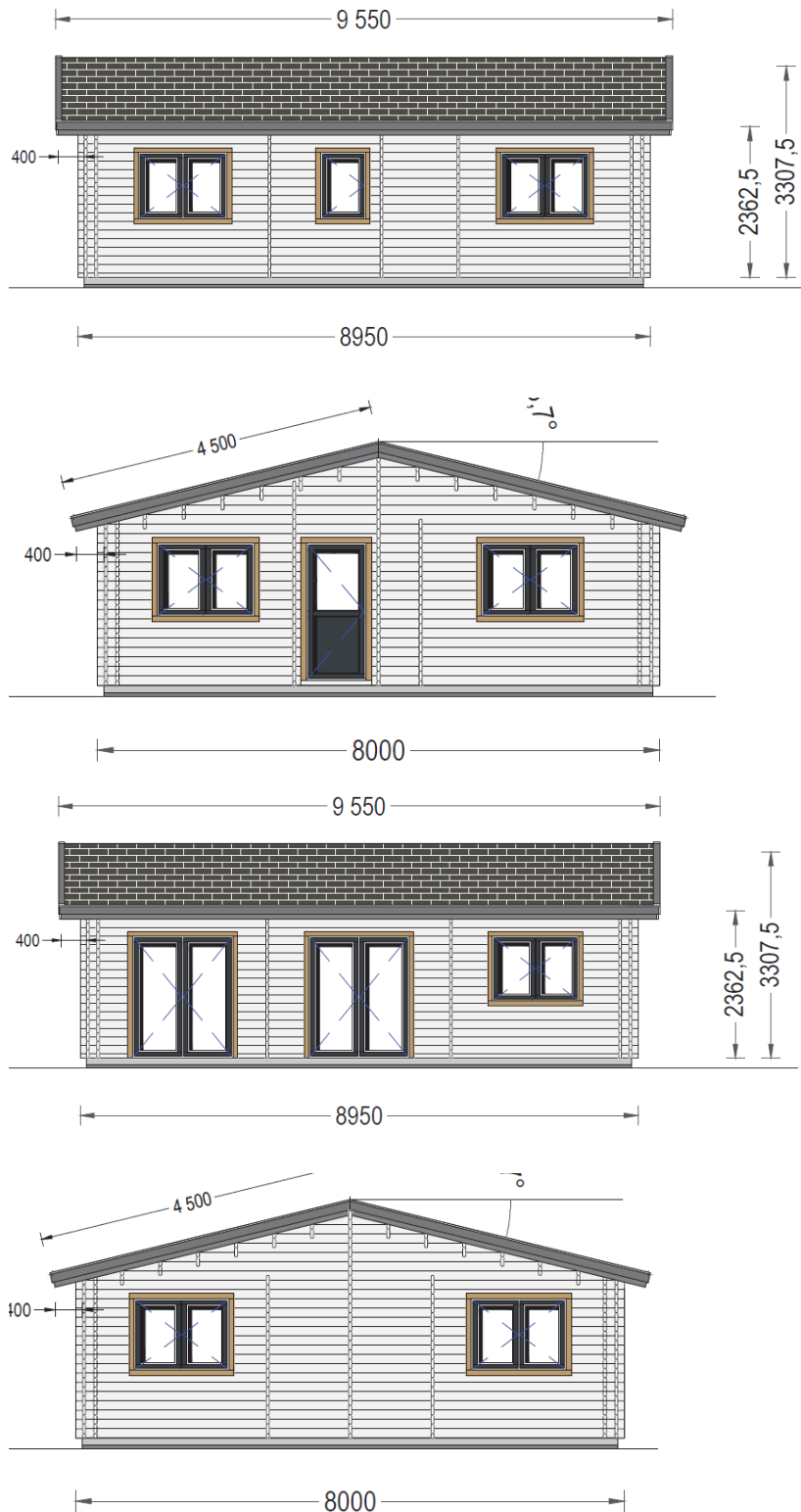
I 1937 blev der lyst en fredningsdeklaration for området og der blev fastsat en særbestemmelse for de 50 parceller, der var bebyggede. Efter deklarationen blev det fastslået at man havde ret til at have hytterne med indhegnede gårdspladser, at lejemålene kunne fornyes og at hytterne kunne ændres og ombyttes med andre af lignende karakter, som de da eksisterende.

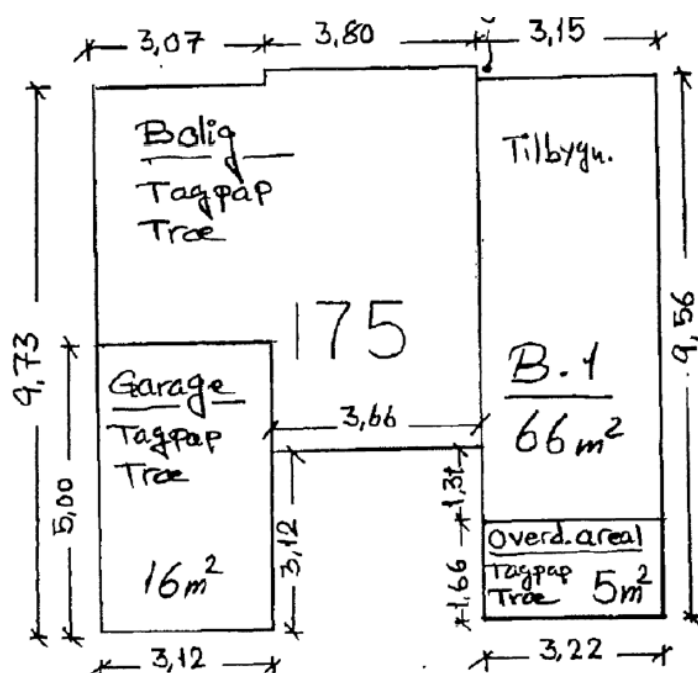
Der ansøges i denne sag om at (gen)opføre et sommerhus på adressen Strandvejen 175. Indtil 2019/2020 lå der et sommerhus, der efter BBR var opført i 1956 med et bebygget areal på 82 m² - heraf et boligareal på 66 m² og en indbygget garage på 16 m².

Der ansøges nu om at opføre et nyt sommerhus med et boligareal på 72 m².



Nyt sommerhus – plantegning





Tegning af det gamle sommerhus, opmålt af kommunen i maj 1999.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen skal Kystdirektoratet vurdere, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV.

Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 1.500 m mod sydøst. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering. Det vurderes endvidere, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet Kystdirektoratet vurderer, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Begrundelse for afgørelsen

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

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen 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 denne sag ønskes sommerhuset med et boligareal på 66 m² genopført med et boligareal på 72 m².

Kystdirektoratet finder, at når der henses til, at der kan dispenseres til forøgelse af det bebyggede areal som følge af øget udvendig isolering til nutidig standart, samt til en forøgelse af udvidelse af sanitære forhold, at den ansøgte bebyggelse har et areal der ligger inde for de rammer, hvortil der kan dispenseres.

Kystdirektoratet meddeler herefter dispensation til at opføre sommerhuset som ansøgt.

Bebyggesen skal placeres inden for hele det udlagte byggefelt på 10x10m.

Kystdirektoratet skal endvidere anføre, at der ikke kan opføres terrassearealer i tilknytning til sommerhuset som går ud over byggefeltet. Der kan endvidere ikke forventes dispensation til overskridelse af byggefeltet til andet byggeri, herunder terrasser.

Naturklagenævnet traf således den 18. november 2013 afgørelse om at der ikke "har eksisteret en ret til og en berettiget forventning om, fuldt ud at kunne bebygge de udlagte byggefelter, eller at dette kan ske uden dispensation fra strandbeskyttelseslinjen".

Klager havde anført:

Klager anføre bl.a., at retten til at kunne bebygge byggefeltet på 10x10 m, er anført i de oprindelige lejekontrakter og går tilbage til 1910'erne. Den har bestået uafbrudt gennem tiderne og er gået videre fra lejer til lejer. Klager finder ikke, at man ved den efterfølgende indførelse af strandbeskyttelseslinjen i 1937, har haft til hensigt at indskrænke denne ret, og har i klagen nærmere begrundet denne opfattelse. Der er således et gyldigt retskrav ifølge lejekontrakten på opførelse, samt udvidelse eller ombygning af omhandlede sommerhus indenfor hyttepladsen - et retskrav stiftet før strandbeskyttelseslinjens indførelse. Klager kan derfor uden dispensation fra strandbeskyttelseslinjen som lejer af hyttepladsen ombygge og udvide sit sommerhus.

Klager redegør endvidere for en fredningsdeklaration for området - vedtaget i 1937 før strandbeskyttelseslinjen blev indført - i hvilket det bl.a. er anført at "lejemålene altid kan fornyes, ligesom de enkelte hytter m.m. uden forudgående forhandling eller godkendelse af Danmarks Naturfredningsforening kan ændres eller ombyttes med nye af lignende karakter som de nuværende". Klager finder ikke, at fredningens råderet - der bl.a. giver ret til at ændre husene og ombytte husene med nye af lignende karakter - vil kunne tilsidesættes af senere regler om strandbeskyttelse.

Nævnet bemærkede i afgørelsen:

Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke grundlag for at antage, at byggeri indenfor de omhandlede byggefelter på 10x10 m er undtaget fra strandbeskyttelsen i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 15.



Det er således nævnets vurdering, at strandbeskyttelsen ved dens ikrafttræden i 1937 alene undtog faktisk eksisterende bebyggelse samt indgåede kontrakter om bestemt bebyggelse. Lejekontrakterne i denne sag, giver ikke ret til en bestemt bebyggelse, men ret til at opføre en/et ikke nærmere bestemt sommerhus/hytte indenfor det angivne byggefelt.

Det bemærkes herved, at på tidspunktet for udlægget af byggefelterne, var sommerhuse/strandhuse bygninger af en helt anden beskeden størrelse og med en anden funktion end vor tids sommerhuse. Nævnet finder ikke, at man kan lægge til grund, at man ved udformning af byggefeltet med en størrelse på 10x10 m havde forestilling om, at disse ville blive og skulle kunne bebygges fuldt ud til kant alene med et sommerhus.

Nævnet lægger derfor til grund, at de udlagte byggefelter uden indskrænkning er blevet underlagt strandbeskyttelseslinjen i 1937. Nævnet finder således ikke, at det kan gøres gældende, at der har eksisteret en ret til og en berettiget forventning om, fuldt ud at kunne bebygge de udlagte byggefelter, eller at dette kan ske uden dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Det blev endvidere bemærket af nævnet:

Der er, blandt de 50 opførte sommerhuse, gennem årene dispenseret fra strandbeskyttelseslinjen til ny- og ombygning samt udvidelse af flere af sommerhusene, og flere af disse udvidelser vedrører ejendomme, som er større end hvad der efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis kan betegnes som værende "små" sommerhuse, og omfatter endvidere udvidelser, der væsentligt overstiger 5 m². Nævnet må hertil bemærke, at disse sager ikke har været efterprøvet af ankeinstansen, nu Natur- og Miljøklagenævnet, og nævnet finder derfor ikke, at nævnet (fuldt ud) er bundet af disse tidligere afgørelser.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

- ☐ Køge kommune, raadhus@koegel.dk
- ☐ Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- ☐ Danmarks Naturfredningsforening, Køge, koegel@dn.dk
- ☐ Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- ☐ Friluftsrådet, Kreds Østsjælland oestsjælland@friluftsradet.dk
- ☐ Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- ☐ Dansk Ornitologisk Forening, Køge, koegel@dof.dk
- ☐ Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- ☐ Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- ☐ Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- ☐ Miljøstyrelsen, ojl@mst.dk;
- ☐ Fredningsnævnet for Østsjælland, oestsjælland@fredningsnaevn.dk

raadhus@koegel.dk; dn@dn.dk; koegel@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
oestsjælland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; koegel@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
ojl@mst.dk; oestsjælland@fredningsnaevn.dk; saa@adhamarchitects.dk;
bent_aldaf@live.dk;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk.

.



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens¹ § 15 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Formålet med bestemmelserne om strandbeskyttelse er at sikre, at arealerne nær kysten bevares så uberørte som muligt. Hermed varetages landskabelige, biologiske og rekreative hensyn.

Forbuddet mod tilstandsændringer betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen. Der må heller ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

En række ændringer er dog umiddelbart undtaget fra forbuddet. Undtagelserne fremgår af lovens §§ 15a og 15b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65b.

Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, administreres bestemmelserne om strandbeskyttelse meget restriktivt. Der dispenseres desuden kun, når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen² skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, vurdere om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt (en væsentlighedsvurdering). Direktoratet vurderer i den forbindelse, om det ansøgte kan påvirke områdets naturtyper og levesteder samt de arter, som området er udpeget for at bevare. Hvis det ikke kan udelukkes, at det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, 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.

Kystdirektoratet er desuden forpligtet til at varetage beskyttelseshensyn til en række dyr og planter (arter på habitatdirektivets bilag IV) over alt i landet, det vil sige uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. Der kan ikke gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

² Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

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

Der klages via Klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk, eller alternativt på www.borger.dk og www.virk.dk. Der logges ind med MitID. 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. Betaling foregår via 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.