



Mariann Severinsen

Kystdirektoratet
J.nr. 23/04192-3
Ref. Jan Kofod Winther
25-05-2023

**Afslag til udvidelse af helårshus inden for strandbeskyttelseslinjen på
matr.9be, Egsmark By, Dråby, Vibæk Strandvej 7, 8400 Ebeltøft,
Syddjurs Kommune**

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til renovering af og udvidelse af helårshus samt terrænændringer inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.9be, Egsmark By, Dråby, Vibæk Strandvej 7, 8400 Ebeltøft, Syddjurs Kommune .

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til udvidelse af boligen som ansøgt.

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.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er et helårshus beliggende direkte ud til kysten og inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje.

Boligen har et bebygget areal på 90 m² samt kælder under del af boligen. Herudover findes mindre skure og garage på ejendommen. Hovedparten af boligen ligger i kote 2,35. Et lavere parti af boligen på landsiden – bagindgang og et værelse - ligger i kote 1,35.

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

Ejendommen ønskes gennemrenoveret med ny yderklædning og udvendig isolering på grund af bebyggelsens utidssvarende tilstand. Herudover ønskes boligarealet udvidet med 38 m², idet der opføres en tilbygning landværts i kote 240, som også omfatter de dele af den eksisterende bygning, der ligger i kote 1,35. Kælderen sløjfes og opfyldes.

Terræn hæves omkring hele ejendommen til kote 2,40 af hensyn til klimasikring, ved at opføres en støttemur i nogen afstand fra boligen og hæve terrænet mellem mur og bolig og anlægge terrasse på dette areal.



Projektindhold – kort fortalt...:

- Tilbygning mod nord-øst (bagsiden) med ca 38 kvm
- Der udføres klimasikrende 'plateau' - udformet med adgangsforhold, trapper og terrasser.
- Kældervinduer afblændes og krybekælder opfyldes.
- Der foretages efterisolering af alle boligens ydervægge og lofter
- Der etableres nye 'vedligeholdelsesfrie' træfacader på alle bygninger.
- Alle vinduer og døre udskiftes til træ-alu med 3-lags energiruder.
- Tagbeklædning ændres til 'grønt tag' – med diskret indarbejdet felt af solceller.

Fremtidig situationsplan



Ansøger anfører:

Efter købet af Vibæk Strandvej 7 i 2020 har vi observeret og registreret en række problematikker omkring boligen – ude som inde:

- Træk og fodkulde, • Dårligt isoleret klimaskærm og manglende tæthed
- Indtrængen af skadedyr (rotter og mus) på loft og i krybekælder, • Etagedæk over krybekælder ustabil/'gynger', • Nedbrudte/utætte vinduer med et stigende antal punkterede ruder/glasfelter, • Hyppige(-re) oversvømmelse af udearealer i fbm storme og generelt stigende havvand. • Kold, fugtig og lavloftet kælder hvor pumpebrønd kæmper med indtrængende (og stigende) grundvand.
- U hensigtsmæssige indvendige trapper kombineret med lav loftshøjde i boligareal ved bad/toilet.

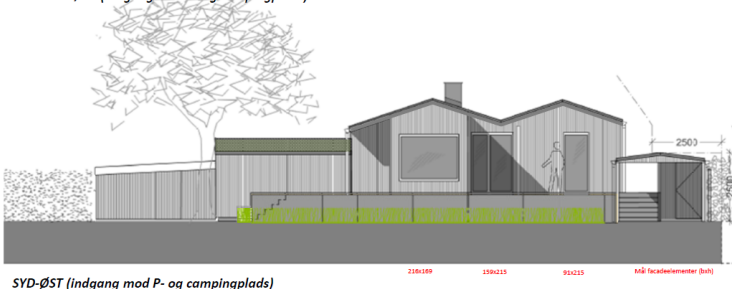
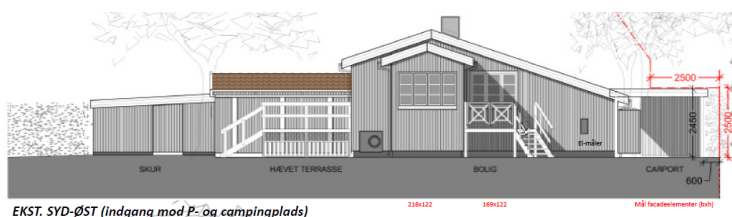
Der ansøges om tilladelse til en gennemgribende renovering af eksisterende bolig for afhjælpning af ovenstående byggetekniske såvel som funktionelle udfordringer.

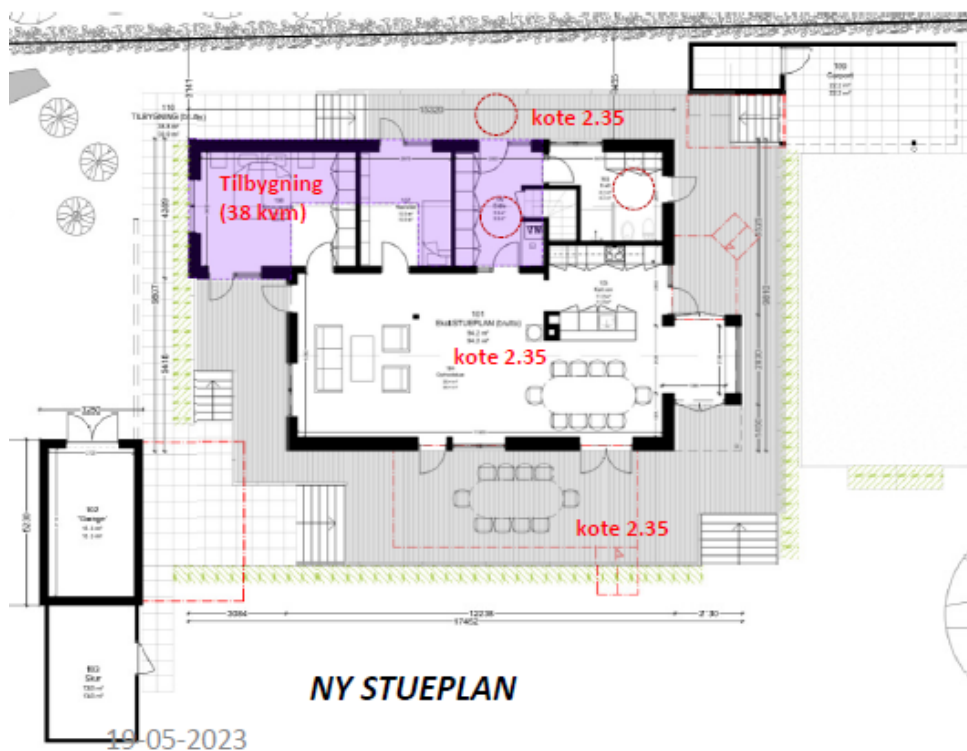
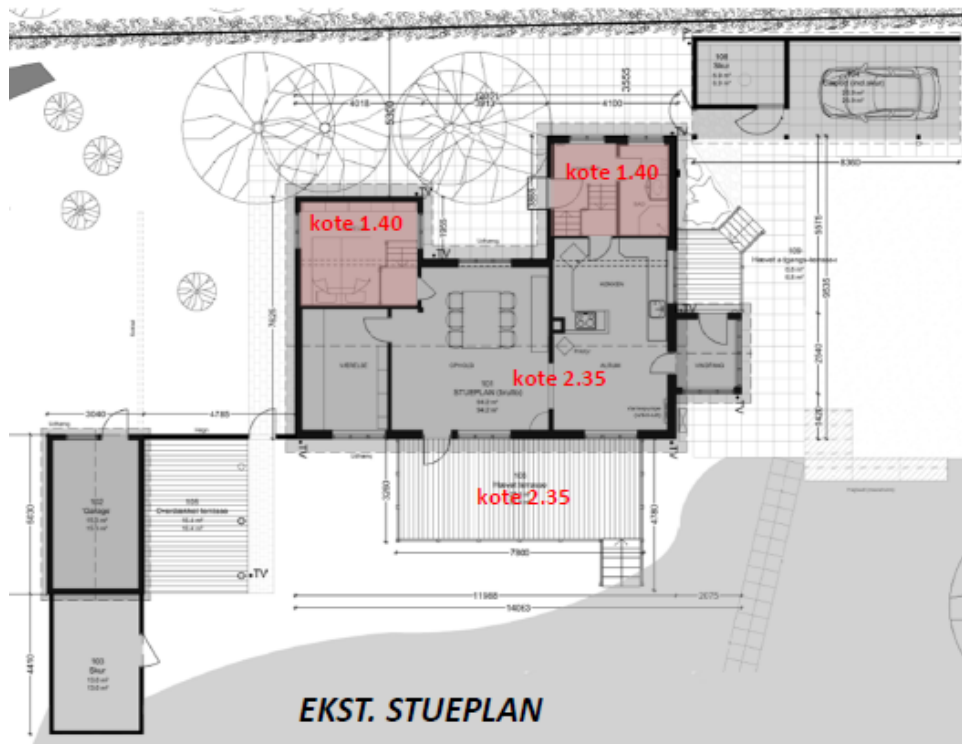
I lyset af (stigende) fare for oversvømmelse ansøges der om tilladelse til etablering af 'plateau'/klimasikring omkring boligen (højde som stueplan/ekst terrasse) samt dermed sikring af kælderetage for indtrængende havvand.

I samme forbindelse ansøges der om en mindre udbygning/tilbygning af stueplan for at skabe en mere sammenhængende og "tilgængelig" indretning herunder udvidelse af badeværelse, reduktion af trappeforhold, optimering af adgangsforhold.



*Bebyggelsen set fra vandsiden –
Under – før og efter ombygning*







Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

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

Idet der meddeles afslag på ansøgningen har Kystdirektoratet ikke foretaget en nærmere vurdering af, om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt eller foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, 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 der som udgangspunkt ikke dispensation til opførelse af ny bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen, medmindre der er tale om udskiftning af eksisterende bebyggelse med et nyt, med omtrent samme placering, størrelse og udformning.

Der dispenseres som udgangspunkt endvidere ikke til udvidelse af helårshuse inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje.

Kystdirektoratet finder efter en konkret vurdering ikke, at der er særlige forhold, der kan begrunde, at der i strid med praksis gives dispensation til den ansøgte udvidelse af det bebyggede areal med 38 m² som ansøgt.

Allerede fordi der således meddeles afslag på en væsentlig del af projektet, finder Kystdirektoratet ikke anledning til at tage endelig stilling til de øvrige dele af det ansøgte.

Kystdirektoratet skal dog tilkendegive, at i et evt. fornyet projekt vil der kunne forventes dispensation til renovering af husets ydre, isolering og nye vinduer samt



til en vis terrænregulering med henblik på at hæve terræn omkring boligen, men ikke som ansøgt med en støttemur, der vurderes for bastant i kystlandskabet. Der vil endvidere ikke kunne forventes dispensation til at anlægge terrassearealer i samme omfang som ansøgt.

Der er i vurderingen lagt vægt på, at en dispensation til det ansøgte byggeri vil indebære en væsentlig påvirkning af kyststrækningen, og at en dispensation vil kunne skabe en utilsigtet præcedensvirkning i andre lignende sager, dvs. at andre grundejere vil kunne få en forventning om at kunne opnå dispensation til lignende byggeri inden for strandbeskyttelseslinjen i strid med lovens formål.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til udvidelsen af boligen som ansøgt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Syddjurs Kommune, syddjurs@syddjurs.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings, Syddjurs, syddjurs@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Østjylland, oestjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forenings, Syddjurs, syddjurs@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

syddjurs@syddjurs.dk; dn@dn.dk; syddjurs@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
oestjylland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; syddjurs@dof.dk;
dbf.oestjylland@gmail.com; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
skovbjerghenrik@gmail.com;

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



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens² § 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 habitatbekendtgørelsen³ 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.

² Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021 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 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. 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 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.