



EBK HUSE A/S
att. Sebastian Bender Schwartzbach

Kystdirektoratet
J.nr. 23/09411-4
Ref. Jan Kofod Winther
01-12-2023

Afslag til opførelse af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 1fb, Billesborg Hgd., Herfølge, Strandvejen 199, 4600 Køge, Køge Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til genopførelse af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 1fb, Billesborg Hgd., Herfølge, Strandvejen 199, 4600 Køge, Køge Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til at opføre det ansøgte sommerhus.

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

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.

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.

Området er endvidere fredskov. I 1937 (efter fredningsdeklarationen var tinglyst) blev strandbeskyttelseslinjen vedtaget og udlagt langs de danske kysterne.

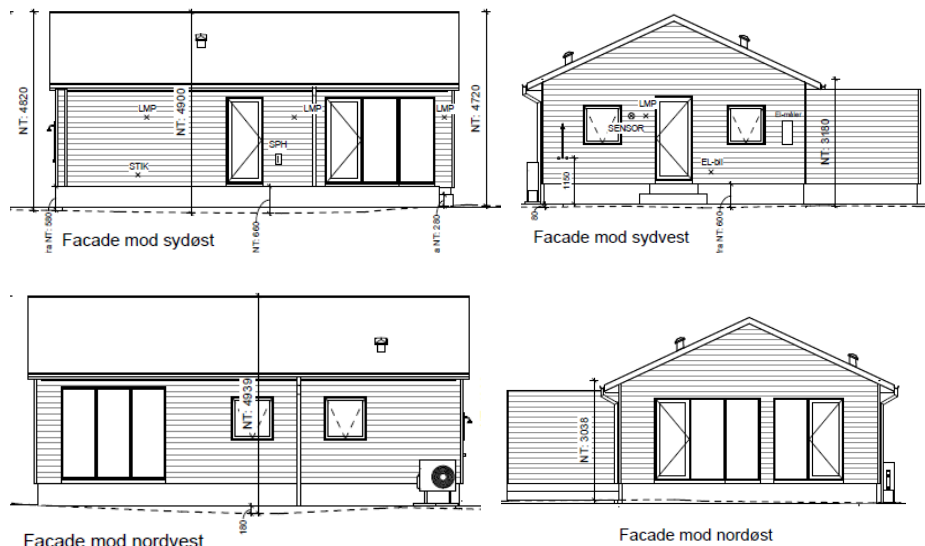
¹ Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

Samtlige parceller bortset fra 3, er i dag bebyggede. De ubebyggede er den i sagen omhandlede og yderligere to parceller.

Der ansøges i denne sag om at (gen)opføre et sommerhus på adressen Strandvejen 199. Indtil 2013/14 lå der et sommerhus, der efter BBR var opført i 1914 med et bebygget areal på 78 m², hvoraf boligarealet udgjorde 48 m², og et udhus 20 m². De resterende 10 m² blev udgjort af en uopvarmet udestue.

Efter huset blev fjernet i 2013/14 søgte daværende ejer i 2017 om genopførelse af nyt sommerhus, men efter 1½ års uden afgørelse blev ansøgningen opgivet.

Der ansøges nu om af opføre et nyt sommerhus inden for byggefeltet på 10x10 m. Sommerhuset opføres med et boligareal på 64 m² og der etableres terrasse på ca. 27 m² langs husets sydfacade med læ-væg. Terrassen er hævet 60 cm over terræn så den ligger i plan med husets gulv. Byggefeltet på 10x10 m udfyldes herved næsten fuldt ud med sommerhuset og den hævede terrasse.



Ansøgt sommerhus – under det fjernede





Ejendommen er omfattet af en tinglyst fredningsdeklaration af 13. marts 1937, der giver mulighed for opførelse af et sommerhus / en hytte. Af fredningsbestemmelserne fremgår blandt andet følgende:

"Paa Skovens Terrain er langs Stranden afsat 53 saakaldte Hyttepladser, alle 10 x 10 m, af hvilke de 50 er udlejede af Stiftets Forstvæsen til Lejere, som selv have opført eller overtaget de derpaa byggede saakaldte "Hytter" - for Størstedelen Træhuse med tilhørende indhegnede Gaardspladser i hvilke ikke findes Ildsted og som af de paagældende er indrettet til Sommerbeboelse. Paa det nævnte Strand-skovsareal har Stiftet altsaa Ret til at have disse 50 Hytter med indhegnede Gaardspladser liggende, for hvilke Lejemaalene altid kan fornyes, ligesom de enkelte Hytter der uden forudgaaende Forhandling med eller Godkendelse af Danmarks Naturfredningsforening kan ændres eller ombyttes med nye af lignende Karakter som de nuværende."

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. 2 km mod sydøst. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-områder, 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 naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre et nyt sommerhus.

Det er som udgangspunkt en forudsætning for genopførelse, at der er tale om tidsmæssig kontinuitet mellem nedrivningen og genopførelsen, samt at byggeriet ikke ligger stille over en længere periode. Kravet om tidsmæssig kontinuitet indebærer, at der i almindelighed ikke må være forløbet mere end ca. 3 år fra nedrivning eller hændelig undergang til genopførelse.

Såfremt der er forløbet (væsentligt) mere end 3 år, betragtes en ansøgning om genopførelse som en ansøgning som udgangspunkt som opførelse af nyt byggeri, hvortil der som efter praksis meddeles afslag, med mindre der gør sig ganske særlige forhold gældende som kan begrunde en dispensation.

Kystdirektoratet finder efter en nærmere vurdering, at der gør sig særlige forhold gældende i sagen, således der kan dispenseres til (gen)opførelse af en ny bebyggelse, uanset der efter praksis ikke vil være tale om kontinuitet.

Det ansøgte sommerhus skal således opføres i et afgrænset område mellem Strandvejen og kysten, hvor Vallø Stift i 1914 påbegyndte udlejning af ca. 50 byggefelter/strandparceller hver på 10x10 m.

Fredningsnævnet ”bekræftede” områdets anvendelse til sommerhuse/hytter ved kendelsen i 1937, hvor der for de udlagt byggefelter på 10x10 m blev 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”*.

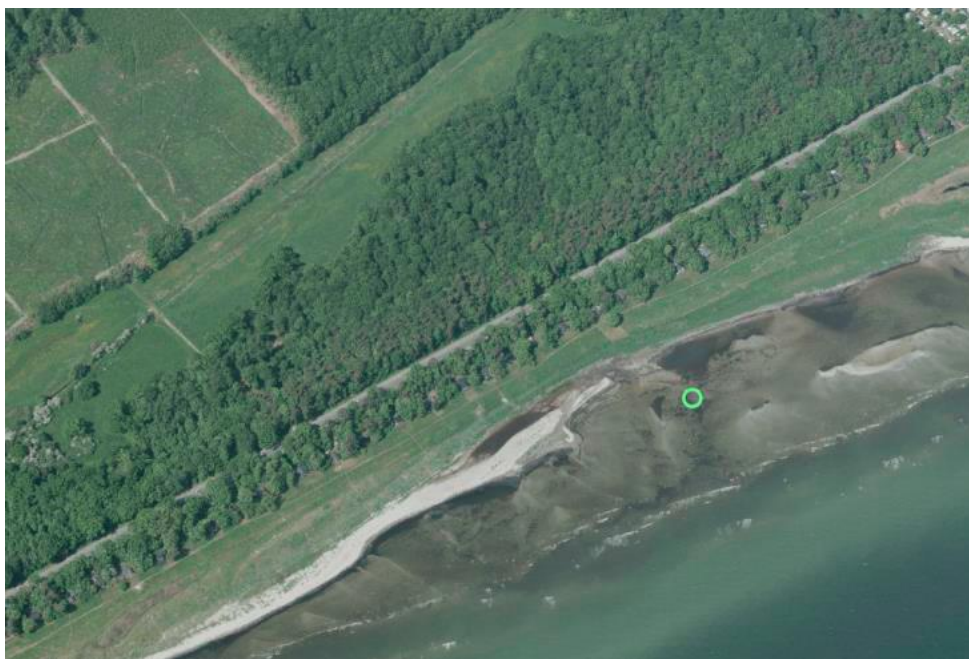
Kystdirektoratet finder, at formuleringerne i fredningskendelsen fra 1937, kan skabe en (berettiget) forventning om ”altid” at kunne genopføre på de udlagte byggefelter. Det kan således gøres gældende, at dette særlige forhold kunne tale for en lempeligere praksis i området i forhold til kontinuitetsprincippet, forudsat dette ikke medfører en uønsket præcedens, og der ikke er landskabelige forhold, der taler imod.

Kystdirektoratet vurderer, at en lempeligere praksis i forhold til kontinuitetskravet for de 50 parceller, ikke vil kunne medføre berettigede forventninger om en tilsvarende praksis i andre sommerhusområder, da det baserer sig på og er begrundet i de ganske særlige historiske forhold for området samt fredningskendelsen fra 1937, som må anses for helt særegne for området.

Hertil kommer, at Kystdirektoratet finder, at der ikke er kystlandskabelige interesser eller forhold, som taler imod. Direktoratet lægger herved vægt på, at sommerhusene på de 50 byggefelter fremtræder som en sammenhængende og sluttet bebyggelsesstruktur, der fremtræder mere harmonisk og slutte end hvis bebyggelserne lå ujævnt og sporadisk fordelt langs kysten inden for det naturligt afgrænsede område, hvor parcellerne ligger.



Sommerhusenes placering langs kysten (ubebyggede felter markeret rød)



Bebyggelserne ligger i det bevoksede område mellem vej og kyst

Kystdirektoratet finder således efter en samlet vurdering, at der på byggefeltet vil kunne genopføres et nyt sommerhus uanset det tidligere er fjernet for ca. 9-10 år siden.

Det er endvidere 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 ansøgte sommerhus er på 64 m². Det fjernede hus må på det foreliggende grundlag vurderes at have haft et boligareal på 48 m². Efter praksis dispenseres som udgangspunkt kun til genopførelse af et hus af tilsvarende størrelse om med en udformning som det der fjernes. Der kan dog dispenseres efter § 65b, stk.3, nr. 3, til mindre udvidelse på 6-8 m² til modernisering af de sanitære forhold, samt til forøgelse af det bebyggede areal til nutidig isolering.

For den pågældende ejendom vurderes det forøgede areal som følge af udvendig isolering næppe at udgøre mere end 2-3m² ved en forøgelse af de tidligere vægge fra 10-12 cm til 21,4 cm. For toiletets vedkommende udgør den ansøgte udvidelse skønsmæssigt 0,5 m² - i alt et nyt boligareal på maksimalt 52 m².

Det bemærkes at udhus og uopvarmet udestue ikke kan konverters til boligareal.

Endvidere vil der ikke kunne forventes dispensation til at opføre en hævet terrasse som vist på tegningerne. Dog vil der kunne opføres en terrasse i niveau med terræn af den ansøgte størrelse, men uden læ-væg.



Kystdirektoratet skal bemærke, at der ikke er en ret til at kunne bygge inden for hele det udlagte byggefelt på 10x10 m. Naturklagenævnet traf således den 18. november 2013 afgørelse herom, idet dette forhold var fremført i en klage. Nævnet anførte, 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 forven-



trning 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.

Kystdirektoratet finder herefter, at der ikke kan dispenseres til opførelsen af det ansøgte sommerhus, idet det ansøgte boligareal på ca. 64 m² overstiger den nedrevne bebyggelses med skønmæssigt 16 m², hvilket yderligere overskrider, hvad der ville kunne forventes dispenseret til efter praksis, med ca. 11 – 12 m².

Kystdirektoratet meddeler herefter afslag på det ansøgte.

Tilkendegivelse

Kystdirektoratet skal tilkendegive, at direktoratet vil være sindet, at dispensere til genopførelse af et nyt sommerhus inden for byggefeltet med en størrelse af boligarealet svarende til det tidligere, med et tillæg på maksimalt 4 m² for nutidig isolering samt til forbedrede snitære forhold.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

- Køge kommune, raadhus@koege.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Køge, koege@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradaet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Østsjælland oestsjaelland@friluftsradaet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Køge, koege@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, oestsjaelland@fredningsnaevn.dk

raadhus@koege.dk; dn@dn.dk; koege@dn.dk; fr@friluftsradaet.dk;
oestsjaelland@friluftsradaet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; koege@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
ojl@mst.dk; oestsjaelland@fredningsnaevn.dk; administration@valloe-stift.dk;
sbs@ebk.dk; dyhl@privat.dk;

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



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens § 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.



Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

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 Fødevarerklagenævnet 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 Fødevarerklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. § 88, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven.

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.