



Mikkel Noa Klein
Jes Vitting

Kystdirektoratet
J.nr. 23/05468-11
Ref. Jan Kofod Winther
26-02-2024

Afslag til genopførelse af bolig med carport og drivhus inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 1k, Annebjerggård Hgd., Højby, Egebjergvej 168, 4500 Nykøbing Sj., Odsherred Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til genopførelse af bolig med carport og drivhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 1k, Annebjerggård Hgd., Højby, Egebjergvej 168, 4500 Nykøbing Sj., Odsherred Kommune .

Afgørelse

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

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 en helårsbolig beliggende i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen samt op til/i fredskov samt skovbyggelinjen.

Ejendommen er beliggende ud til kysten adskilt fra denne af Egebjergvej, og har et areal på 5024 m². Bebyggelsen består af en bolig på 125 m² i et plan, men med forskudte tagflader og med lysindfald i en forskudt kip. I tilknytning til boligen ligger et udhus på 25 m² og i nogen afstand et andet udhus på 15 m².

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



Der ansøges om at opføre en ny bolig med stort set samme beliggenhed som den eksisterende og med et tilsvarende bebygget areal på 125 m². Den nordlige del heraf opføres i 1½-plan ned et markant kvistparti mod vandsiden og høj facade (trembel) og et boligareal i overetagen på 63 m².

Udhusene nedrives og der opføres en kombineret carport/udhus bygning på 39 m² med saddeltag ca. 18 m fra den ny bolig. Endvidere ønskes opført et drivhus/orangeri på 20 m² i tilknytning til boligen.

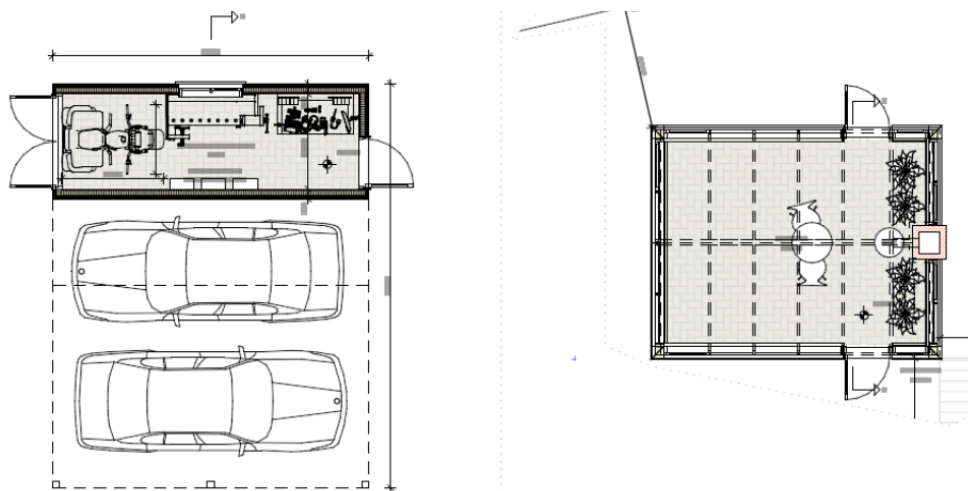


Ny bolig med carport i baggrunden
Facader under





Stueplan og 1. sal
Carport og orangeri





Eksisterende bolig over – ansøgt ny under





Eksisterende bebyggelses placering

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 (nr. 262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov) ligger umiddelbart bag ejendommen. 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 at genopføre en ny bebyggelse, 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 boligen genopført som en bolig, delvist i to plan og med et forøget areal fra 125 m² til 188 m². Boligens udtryk ændres markant. Der opføres en carport på 39 m² uden direkte tilknytning til boligen, samt et drivhus/orangeri på 20 m² ved boligen. Eksisterende udhuse på ialt 40 m² fjernes.

Boligen

Fsv. angår boligarealet, vil en ny bolig som udgangspunkt kunne opføres med et boligareal som ansøgt.

Det fremgår således af lovbemærkningerne til en ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 ("kystloven"), at der forudsættes en lempeligere administration, når der er tale om til- og ombygninger af helårshuse i den udvidede del af strandbeskyttelseszone (100-300 m). Af lovbemærkningerne fremgår således følgende:

"Til- og ombygning af helårshuse, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m², kan i medfør af planloven ske uden tilladelse. Det forudsættes, at administrationen af den udvidede strandbeskyttelseslinje vil ske under hensyntagen hertil, således at dispensation fra forbuddet inden for linjen vil kunne gives i det omfang, der er tale om eksisterende huse, som ved lovens ikrafttræden har henligget med helårsstatus. Der vil i den forbindelse kunne stilles vilkår om placering og udformning."

Ifølge Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis skal lovbemærkningerne forstås således, at det kun er inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje (fra 100 til 300 m), at der normalt kan dispenseres til udvidelse af helårshuse op til 250 m², og kun hvis boligen ved ikrafttrædelsen af den udvidede beskyttelseszone havde helårsstatus.

Da boligen i nærværende sag opfylder ovennævnte betingelser, kan der gives dispensation til udvidelse af boligens areal som ansøgt, såfremt boligen udformes således, at landskabelige forhold ikke taler imod.

Kystdirektoratet finder dog, at den ændrede udformning af boligen, som indebærer at halvdelen opføres med overetage med et markant kvistparti og hævede facader (termble) mod vandet, afviger i en sådan grad fra den nuværende boligs udtryk, at det ikke kan omfattes af ovennævnte praksis for genopførelse.

Direktoratet finder således, at boligen med den øgede højde og kvisten vil fremtræde unødigt synligt og dominerende i kystlandskabet.



Det bemærkes, at efter § 6 5b, stk. 3, nr. 10, kan der dispensere til etablering af mindre kviste og tagvinduer på en helårsbolig så vidt muligt på den side af boligen, der vender væk fra vandet, uanset om der foreligger et særligt tilfælde.

Carporten

Efter administrativ praksis kan der efter en konkret vurdering meddeles dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til opførelse af carporte/udhuse på max. 20 m² i tilknytning til eksisterende helårshuse.

Den ansøgte carport/skur overstiger med et areal på 39 m² denne grænse. Der vil dog ved vurderingen af om der kan dispenseres, kunne indgå det forhold at der fjernes udhuse med et samlet areal på 40 m², således det samlede udhusareal ikke forøges. Det må dog forudsættes, at garagen ikke fremstår som en selvstændig bebyggelse, men knytter sig til og underordner sig boligen, hvilket direktoratet ikke finder gør sig gældende med den ansøgte placering og højde.

Drivhuset

Efter § 15a, stk. 3, kan der uden dispensation opføres et drivhus på 10 m² i tilknytning til boligen.

Det ansøgte er med et areal på 20 m² ikke omfattet af undtagelsen, men kræver dispensation. Der ses dog ikke, at være særlige forhold, som kan begrunde en sådan dispensation.

Det indgår i denne vurdering, at en dispensation vil kunne føre til en uønsket præcedens i andre tilsvarende sager.

Kystdirektoratet meddeler således efter en samlet vurdering af det ansøgte afslag til opførelse af boligen med en udformning som ansøgt samt afslag til garagens placering og højde samt drivhusets areal.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

- Odsherred Kommune, kommune@odsherred.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, odsherred@dn.dk
- Friluftsrådet centralt; fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordvestsjælland, kreds14@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Odsherred, odsherred@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;
-

kommune@odsherred.dk; dn@dn.dk; odsherred@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
kreds14@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; odsherred@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
ojl@mst.dk; michael@tegnestuenodsherred.dk; mikkelklein@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. 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 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.