



DANSK SKOVFORENING
Anne Sig Rosvall
Amalievej 20
1875 Frederiksberg C

Kystdirektoratet
J.nr. 22/24399-2
Ref. Jan Kofod Winther
02-01-2023

Dispensation til at genopføre et sommerhus på øen Masnedø Kalv inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.3, Masnedø, Vordingborg Jorder, Kalvø 1, 4760 Vordingborg, Vordingborg Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at genopføre et sommerhus på øen Masnedø Kalv inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.3, Masnedø, Vordingborg Jorder, Kalvø 1, 4760 Vordingborg, Vordingborg Kommune.

Kystdirektoratet meddelede der 23. november 2022 afslag på et tidligere ansøgt ptojekt. Denne omarbejdede ansøgningen er udarbejdet efter drøftelser med Kystdirektoratet.

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.

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

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

Øen Masnedø Kalv er i sin helhed omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Ifgl. BBR findes der et sommerhus opført 1950 på 78 m² uden toilet og med en kælder på 4 m². Huset består af to sammenbyggede enheder og er opført som en laftet bebyggelse med hele tømmerstokke med en vægtykkelse på 15-20 cm.

Endvidere findes ifgl. ansøger en uregistreret bebyggelse – en bygning/udhus på ca. 15 m² - der rummer et toilet på skønsmæssigt 2,5 m². Rum med bl.a. vandboring og –pumpe er under jorden.

Den eksisterende bebyggelse nedrives i sin helhed, og der opføres et nyt sommerhus med samme beliggenhed som det eksisterende. Det nye sommerhus opføres med et boligareal på 92 m². Sommerhuset har store vinduespartier, der er forsynet med et afblændingssystem (skydeskodder), således vinduespartierne afblændes helt når ejendommen forlades og ellers efter behov. Der etableres solceller på taget.

Til erstatning for udhuset på ca. 15 m² opføres et skur på 9,8 m² i tilknytning til sommerhuset samt en udvendig bruser med afskærmning.

Sommerhus som skur anlægges med fuld kælder uden vinduer og lysindfald og med fælles udvendig adgang og i sommerhuset findes tillige en indvendig kældertrappe. Kælderen under skur indeholder tekniske installationer (vandboring, pumper mv. i lighed med det underjordiske rum under skuret på 15 m² det erstatter). Der anlægges gangarealer omkring bebyggelsen samt nogle mindre terrassearealer.

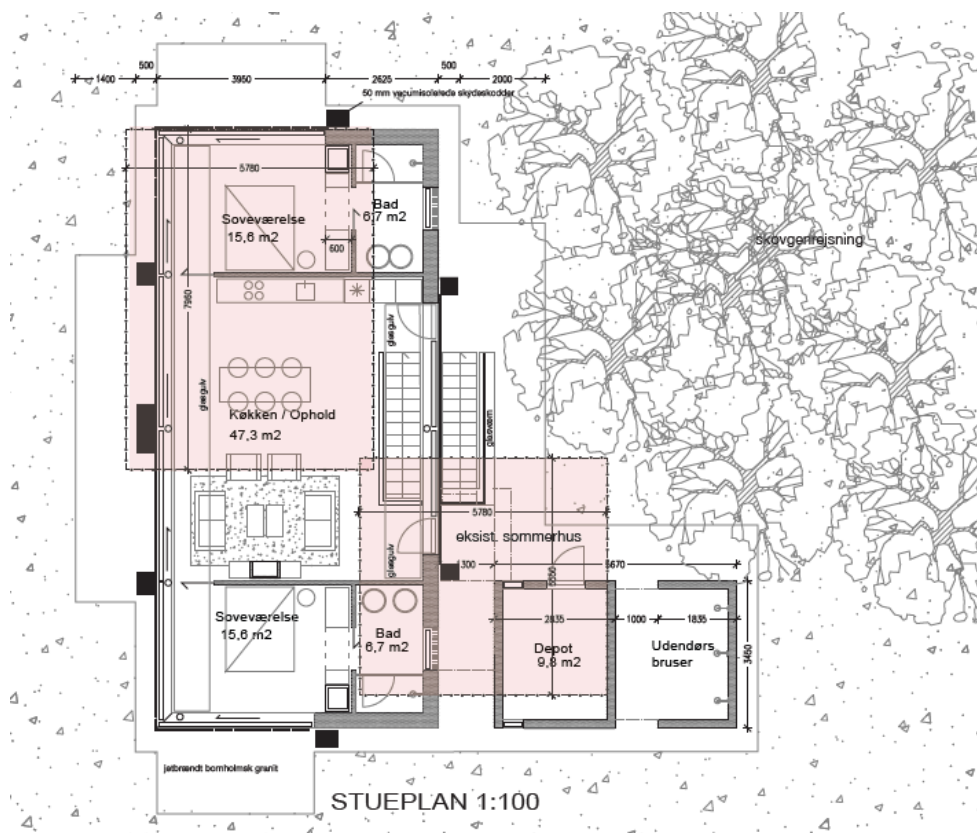


Eksisterende sommerhus



Nyt sommerhus vist med varierende afblænding





Grundplan nyt sommerhus – arealangivelser under

AREAL eksisterende byggeri jf. BBR:

- sommerhus	78 m² BBR
- udhus m. toilet	15 m² BBR

AREAL nyt byggeri - udregningsmodel:

Tillægsareal til eksisterende areal - ekstra 20 cm ydervæg

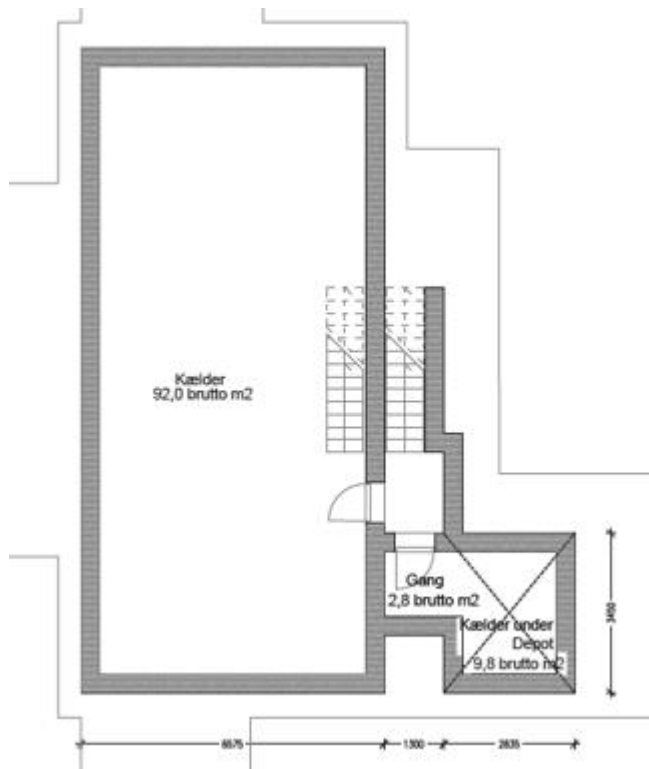
mhp. isolering jf. BR, svarende til:

$$\text{arealtillæg: } 2 \times (13,50 \text{ m} + 5,78 \text{ m}) \times 0,20 \text{ m} = 7,71 \text{ m}^2$$

AREAL nyt byggeri jf. BBR:

- sommerhus	78,00 m² BBR
- arealtillæg	7,71 m² BBR
- tillæg for bad og toilet	6,29 m² BBR
- samlet areal	92,00 m² BBR

- depot	9,80 m² BBR
---------	-------------



Kælderplan med eksisterende trappe



Masnedø Kalv – rød pil sommerhuset – rød bue skur



I ansøgningen anføres:

Der ønskes opført et nyt sommerhus med udgangspunkt i de eksisterende arealer suppleret med en forbedret klimaskærm omkring bygningen til efterlevelse af energikrav i Bygningsreglementet.

Arealet er udregnet med udgangspunkt i det eksisterende sommerhus areal (78 m²) tillagt 20 cm efterisolering (7,71 m²), samt forbedrede sanitetsforhold på (6,29 m²). Det samlede ansøgte areal bliver derfor 92 m².

Der søges om udvidelse af eksisterende kælder svarende til husets areal. Der søges ligeledes om en kælder til tekniske anlæg under depotrummet med en lille gang, der forbinder sommerhuskælderen og depotkælderen.

Kælderen etableres helt under jorden, idet sommerhuset placeres på samme højdekote som de eksisterende sommerhuse. Det vil dermed ikke påvirke højden på sommerhuset. Der vil ikke være nogen synlige lodrette vinduer, og kælderen vil være helt skjult fra vandsiden. Der ønskes etableret en udvendig skjult kældertrappe samt afløbsforhold til kælderen.

Under begge beboelsesbygninger er der lavet kælder med udvendige trapper. Kældrene står det meste af tiden under 10-15 cm vand grundet højt vandtryk. Sommerhusets gulvkote ligger i kote 1.5 meter over koteo (vurderet efter kotekortet).

Kælderkonstruktionen vil kræve vandtætte betonkonstruktioner med omlagt dræn og pumpesystemer.

Toilet/bad og bryggers er placeret i en mindre bygning lidt væk fra beboelsesbygningerne og er opført i en simpel trækonstruktion. Bygningen er 15 m² og indeholder et bryggers med bordplade og vask med afløb, samt et toilet/badeværelse med bruser og håndvask. Byggeriet er u-isoleret, og det varme brugsvand til bade- og vaskefunktioner fås via solceller, placeret på bygningens tag.

Det nuværende sommerhus har en bygningshøjde på 350 cm, målt fra terræn til tagrygningen og en taghældning på 8 grader. Taget består af et grønt tag med græs. Det nye sommerhus ønskes lavet i samme bygningshøjde, men med en tagkonstruktion på 5 grader hældning. Det grønne tag ønskes genetableret som et sedumtag suppleret med solcelleanlæg. Med en taghældning på 5 grader vil synligheden af solcellepanelerne fra både vand- og landsiden minimeres betydeligt.

Da solcellerne er eksponeret for saltvand og fugle, er der behov for jævnligt at kunne rengøre solcellepanelerne. Der er derfor behov for at lave adgang til taget. Her ønskes udført en lille serviceplatform med adgang fra sommerhuset via et oplukkeligt ovenlys. Dette har der ligeledes været dialog med Kystdirektoratet om.

Facaderne udføres i mørk træbeklædning, som det tidligere sommerhus. Dertil ønskes der etableret et træskoddesystem, som kan foldes og åbnes op, når sommerhuset er i brug. Tilsvarende kan skodderne lukkes, når huset ikke er i brug, hvorved de store vinduespartier reduceres kraftigt. Huset forbliver dermed visuelt anonymt og med omtrent samme visuelle udtryk som det nuværende sommerhus.



Der ansøges om tilladelse til at opføre et lille depot på 9.8 m² til opbevaring af haveredskaber/ græsslåmaskine mv., samt en lodret afskærmning omkring et udvendigt bruserområde uden tag.

Udendørsbruseren ønskes udført med tre lukkede sider og i samme visuelle udtryk som depotet. Det ansøgte depot samt udendørsbruser, vil blive opført med samme facadekonstruktion som sommerhuset.

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 er havet ca. 2,3 km mod vest. 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 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.

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygningens udformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte er omfattet af ovennævnte praksis, og at der derfor kan dispenseres til den ny bebyggelse, uanset den ny bebyggelse afviger fra den eksisterende på en række.

Det ny bebyggede areal overstiges således det eksisterende med 14 m², hvilket efter direktoratets vurdering ligger inden det acceptable, idet udvidelsen grunder sig i såvel forbedring af sanitære forhold på knap 7 m² (jf. § 65b, stk. 3, nr. 3) samt udvidelse på ca. 5 m² som følge af udvendig isolering jf. praksis for sommerhuse.

Det er endvidere vurderingen at husets udformning tilpasser sig området, samt at huset – når der henses til dets beliggenhed på en mindre ø uden anden bebyggelse - i hovedparten af året vil underordne sig området når det ikke er i brug og henligger tilskoddet.



Som udgangspunkt dispenseres ikke til udvendig adgang til kælderarealer under sommerhuse, men når der henses til, at der er udvendig adgang til den nuværende bolig, vil der kunne opretholdes en sådan. Kælder under udhuset er ikke omfattet af praksis, men kræver en særlig begrundelse, hvilket direktoratet finder gør sig gældende. Det eksisterende udhus har således en mindre "kælder" til tekniske installationer og da skuret kan opføres med et mindre bebygget areal ved at lokalisere nødvendige tekniske installationer til dets kælderplan mindskes dele over terræn. Disse installationer er delvist grundet i, at der er tale om et sommerhus på en ø uden anden bebyggelse og infrastruktur, hvilket nødvendiggør tekniske anlæg ud over det almindelige. Direktoratet finder således, at der er tale om et særligt tilfælde hvortil der kan dispenseres. Der lægges endvidere vægt på, at de konkrete forhold ikke vil medføre at en dispensation vil få en uønsket praksis.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til opførelse af det nye sommerhus som ansøgt.

Det bemærkes at det forudsættes at det eksisterende udhus på 15 m² fjernes.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- ☐ Vordingborg Kommune, tekpost@vordingborg.dk
- ☐ Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- ☐ Danmarks Naturfredningsforening, Vordingborg, vordingborg@dn.dk
- ☐ Friluftsrådet centralt, fr@friluftsraadet.dk
- ☐ Friluftsrådet, Kreds Storstrøm storstroem@friluftsraadet.dk
- ☐ Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- ☐ Dansk Ornitologisk Forening, Vordingborg, vordingborg@dof.dk
- ☐ Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- ☐ Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- ☐ Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

tekpost@vordingborg.dk; dn@dn.dk; vordingborg@dn.dk; fr@friluftsraadet.dk; storstroem@friluftsraadet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; vordingborg@dof.dk; oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk; Per.wimmer@wimmerspace.com; jfl@suderlassen.dk; ar@danskskovforening.dk; 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.