



Vaag Arkitekter
Thomas Hillerup
Hverringevej 185,
5300 Kerteminde

Kystdirektoratet
J.nr. 23/06303-2
Ref. Jan Kofod Winther
27-07-2023

Dispensation til genopførelse af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.1ae, Lysemose, Bovense, Kabinettet 26, 5800 Nyborg, Nyborg Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til genopførelse af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.1ae, Lysemose, Bovense, Kabinettet 26, 5800 Nyborg, Nyborg Kommune.

Kystdirektoratet meddelte den 17. januar 2023 afslag på dispensation til et forudgående projekt. Nærværende ansøgning er omarbejdet på baggrund af afslaget og direktoratets bemærkninger.

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.

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



Redegørelse for sagen

Ejendommen er et sommerhus, hvor beboelsen ligger inden for den oprindelige strandbeskyttelseslinje. I forbindelse med revisionen af strandbeskyttelseslinjen i 2001 blev linjen fremrykket ca. 10 m således ca. 200 m² af ejendommen blev undtaget strandbeskyttelse – dog ikke arealer hvor sommerhuset ligger.

Det eksisterende sommerhus har ifgl. bbr et bolig- og bebygget areal på 37 m², men er af landinspektør opgjort til 60 m². Boliger er udvidet fra de oprindelige 37 m² i et par omgange, og der ses ikke at være indhentet den fornødne dispensation fra strandbeskyttelseslinjen hertil.

I direktoratets afgørelse af 17. januar 2023 anførtes:

I denne sag ønskes et eksisterende boligareal på 60 m² udvidet til 78 m² inden for det strandbeskyttede område. Boligarealet må dog på det foreliggende grundlag antages alene at kunne forventes godkendt til at omfatte et lovligt areal på 51 m², idet der efter 2008 uden dispensation er tilbygget yderligere 9 m², som ved en lovliggørelsessag næppe kan forventes lovliggjort, når der henses til det begrænsede tidsrum hvor denne bygningsdel har eksisteret.

Det ansøgte afviger således væsentligt fra det tidligere byggeri med hensyn til størrelse inde for strandbeskyttelseslinjen, idet der efter praksis alene vil kunne forventes dispensation til en begrænset udvidelse af det eksisterende lovlige bebyggede areal som følge af øget udvendig isolering, hvilket næppe vil kunne andrage mere end skønsmæssigt 5-7 m².

Der vil således ikke – uanset hvilket areal (51 m² eller 60 m²), der lægges til grund som værende lovligt – efter praksis kunne dispenseres til et bebygget areal på 78 m² som ansøgt inden for strandbeskyttelseslinjen, idet dette forudsætter en forøgelse af det bebyggede areal med 19 m² eller mere.

Ansøger har på denne baggrund indhentet yderligere oplysninger og har på denne baggrund anført i ansøgningen:

I den oprindelige ansøgning anføres 78 m² genopført indenfor strandbeskyttelseslinjen, mod de nuværende 60 m². Ansøgningen blev begrundet med at det øgede areal lå tilbagetrukket og bagved eksisterende facadelinjer, dette meddeles der afslag på. Det beskrives i afslaget at max. 60 m² kan forventes godkendt, og da direktoratet beskriver tilbygningen (del c – 9 m²) mod NV som tilkommet efter 2008, kan der kun forventes godkendt 51 m². Vi har nedenstående bemærkninger til udregning af bruttoetageareale.

1. Tilbygningen del c. Direktoratet begrundet årstal efter 2008 for opførelse af del c (badeværelset) med luftfoto fra 2008. Dette luftfoto er dog utydeligt og det samme gælder i endnu højere grad for tidligere luftfotos som de fremgår af GeoFyn. Ejer er imidlertid i besiddelse af et ældre foto senest fra før 2006, der viser bygningen på dette sted, dog er der siden tilbygget en 3 m² knast mod SV, således at den ældre del som det historiske foto viser udgør 6 m². Tilbygningen på fotoet synes ældre end 2006 og den tidligere ejer oplyser da også at den efter

hans hukommelse senest kan være opført 1994 - og sandsynligvis er den en del ældre.



Historisk foto fra før 2006

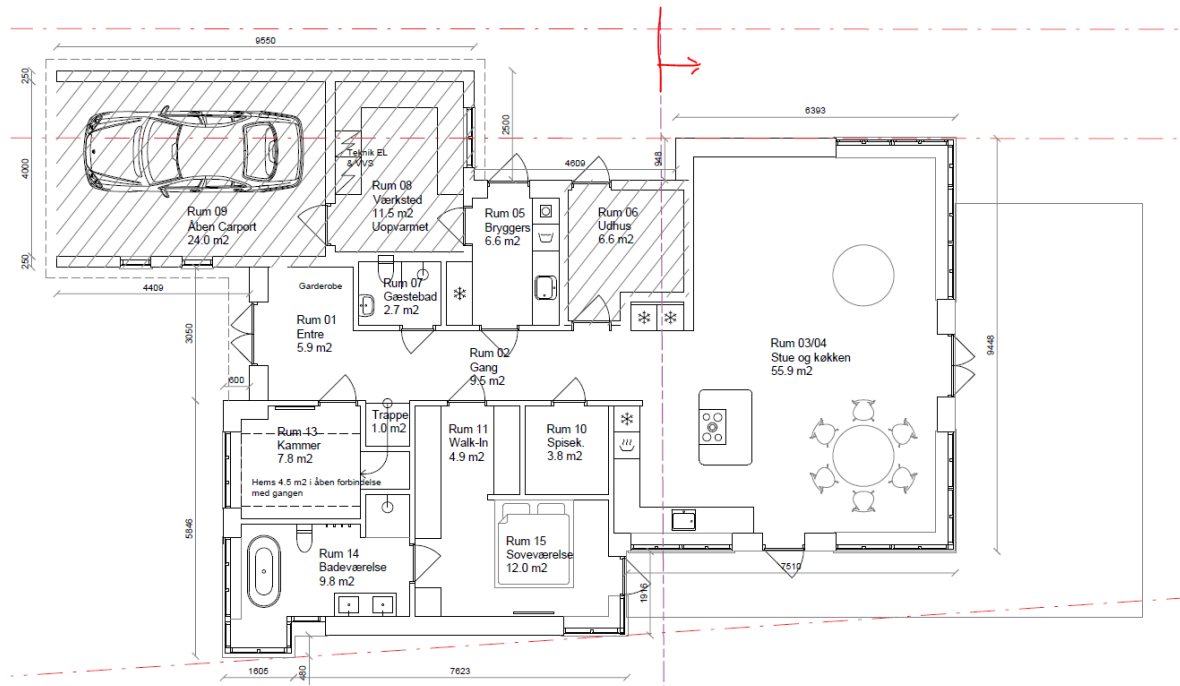
På baggrund af fotoet og den tidligere ejers oplysninger, bør de 6 m² ud af det nuværende badeværelses 9 m² gælde som lovlige m² til genopførelse.

2. Det er normalt at tillade at ældre sommerhuse efterisoleres med op til 25 cm påforet udvendigt på ydervæggene. Facadelængden på eksisterende sommerhusfacader kan opmåles til i alt 32 lbm (del c ikke medregnet) – ved en energirenovering med 25 cm på-foring på ydervæggene fremkommer et øget bruttoetageareal 8,0 m²

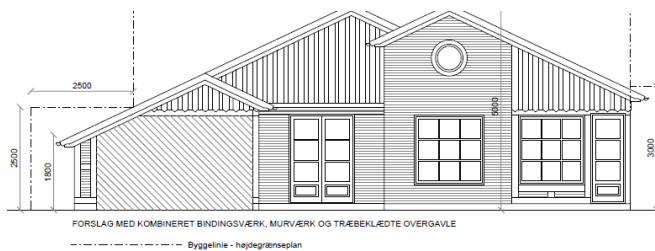
KONKLUSION BYGNINGSAREAL TIL GENOPFØRELSE INDENFOR STRANDBESKYTTELSESLINIEN

Eksisterende lovlige bygningsareal må udover de 51 m² skulle tillægges de 6 m² fra den ældre del af badeværelset /del c) til i alt 57 m². Hertil bør det efter normal praksis kunne godkendes at tillægge 8 m² som en efterisolering af eksisterende sommerhus ville andrage, dvs. et samlet bygningsareal til genopførelse: 65 m².

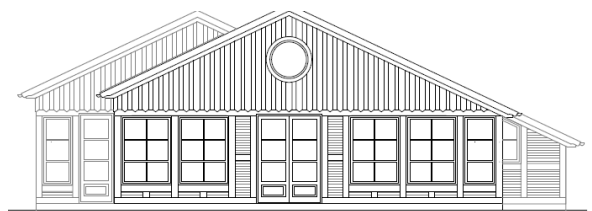
På medsendte rev. situationsplan tegn. nr. N.001, er sommerhusets placering rykket tilbage på grunden, så kun 65 m² overskrider strandbeskyttelseslinjen.



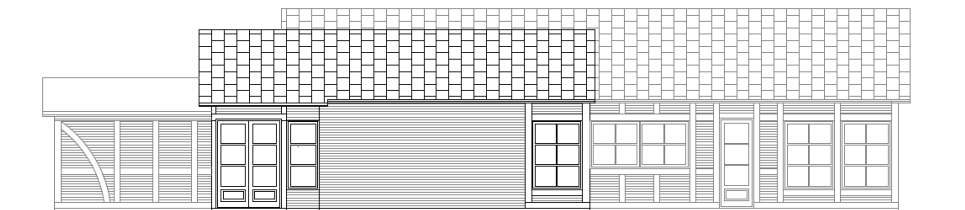
Grundplan nyt sommerhus



FORSLAG MED KOMBINERET BINDINGSVÆRK, MURVÆRK OG TRÆBEKLEDT OVERGAVLE
Byggetype - højdegrænseplan



FORSLAG MED BINDINGSVÆRK UNDERGAVLE OG TRÆBEKLEDT OVERGAVLE



FACADEFORSLAG MOD SYDØST

KORT MATERIALEBESKRIVELSE MM

Kotehøjder er relative og sættes efter landskabsarkitektens niveauplan. Bygningen opføres på sætte fundamentet med 15 cm sokkelhøjde.
Bygningens opføres i tegl (mursten) som blankmur, delvist som bindingsværkskonstruktion. Overgavle udføres træbeklædt. Vinduer og døre udføres malede. Taget lægges med (naturskifer og zinktagrender og nedløb.

Facader (mod vandet øverst til højre)

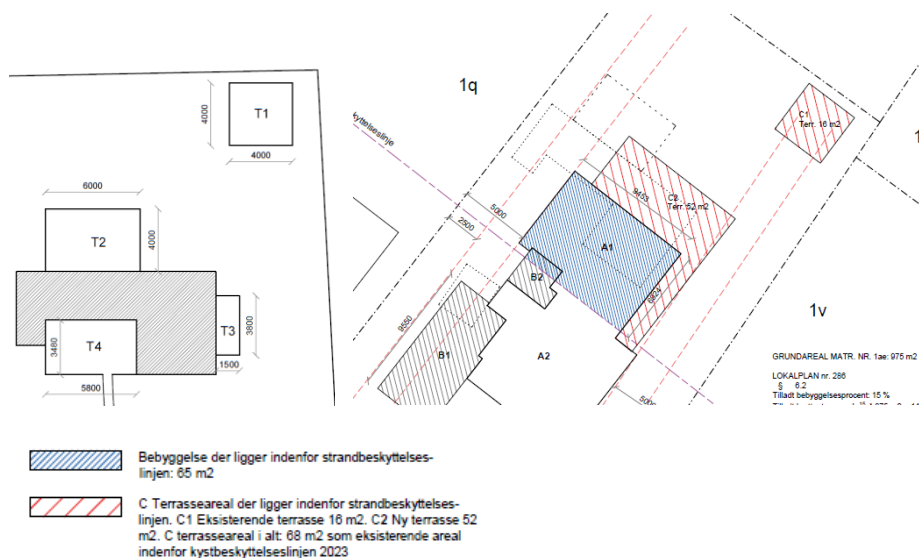


Ansøgt facadebredde mod vandet er 9,5 m (øverste tegning som viser bygningsdelen inden for strandbeskyttelseslinjen) – eksisterende facade vist under med samlet bredde på ca. 12,6 m. Facaderne er vist med smme målestok.

Terrasse arealer

Eksisterende terrassearealer inden for strandbeskyttelseslinjen og i tilknytning til boligen er opgjort til ca. 50 m² og herudover findes 16 m² fritliggende terrasse ud mod kysten.

Den fritliggende terrasse bibeholdes og der etableres 52 m² terrasse foran boligen.





Sommerhusets placering vist med ”+”

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.

Når der henses til det ansøgtes karakter og dets placering i et fuldt udbygget område med sommerhuse, 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.

Kystdirektoratet lægger til grund at det eksisterende lovlige sommerhus areal inden for strandbeskyttelseslinjen kan opgøres som anført af ansøger til 57 m². Direktoratet har herved vurderet, at de omhandlede udvidelser i forhold til det i BBR opførte areal, må antages at have fundet sted før 1994 og har således henligget upåtalte i ca. 30 år. Direktoratet finder på denne baggrund, at bebyggelsen som den henligger i dag ud fra indrettelseshensynet må anses for at være lovlig.

Det er i praksis antaget, at selve det forhold, at en tilstandsændring er udført for meget lang tid siden kan medføre en begrænsning i myndighedens mulighed for at kræve lovliggørelse.



Denne praksis hviler på et almindeligt indrettelsessynspunkt, hvorefter en ejer/bruger normalt, når der er gået meget lang tid og eventuelt sket ejerskifte, mv., vil have indrettet sig i tillid til, at bestående indretninger på grunden, som ikke er blevet påtalt, anses for lovlige.

Omfanget af denne begrænsning - indrettelseshensynet - er baseret på en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold. Det indgår også i vurderingen, om der er væsentlige samfundsmæssige interesser i håndhævelsen i den enkelte sag. Det antages som udgangspunkt, at jo stærkere en beskyttelsesinteresse desto flere år skal der gå, før retten til fysisk lovliggørelse fortabes.

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 størrelse, udformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte kan omfattes af ovennævnte praksis, uanset der på væsentlige punkter sker ændringer i husets yder udformning, hvilket navnlig kommer til udtryk i facaden mod vandet

Kystdirektoratet finder dog, at uanset bygningens højde øges, vil den reducerede facadebredde i det strandbeskyttede område reelt medføre et mindre facadeareal. Dette forhold - sammenholdt med områdets bebyggelsesstruktur - finde direktoratet kan begrunde en accept af facadens udformning, idet ændringen af facaden alene vurderes at påvirke kystlandskabet ubetydeligt.

Det er endvidere vurderingen, at forøgelsen af det bebyggede areal fra 57 m² til 65 m² inden for det strandbeskyttede område med 8 m² kan tilskrives øget isolering, hvortil der kan dispenseres efter praksis.

Direktoratet finder endvidere, at det ansøgte terrasseareal kan accepteres.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til opførelse af sommerhuset som ansøgt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.ddk



Bilagsgliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Nyborg Kommune, kommune@nyborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Nyborg, nyborg@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Fyn-nord, fynnord@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Nyborg, nyborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, fynskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

kommune@nyborg.dk; dn@dn.dk; nyborg@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
fynnord@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; nyborg@dof.dk;
fynskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
th@vaag.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.