



Ann Torp

Kystdirektoratet
J.nr. 23/07899-3
Ref. Jan Kofod Winther
18-10-2023

Afslag til udvidelse af anneks til sommerhus med wc/bad inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.43b, Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder, Poppelvej 24, 4500 Nykøbing Sj. Odsherred Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til opdatering af sanitære forhold ved udvidelse af eksisterende anneks til sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.43b, Flyvesandslodderne, Nykøbing S. Jorder, Poppelvej 24, 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

Ejendommens bebyggelse består af selve sommerhuset, der er opført i 2002 med det areal på 139 m² og er beliggende uden for strandbeskyttelseslinjen sammen med et udhus på 154 m². Herudover ligger der inden for det strandbeskyttede område to annekser på henholdsvis 22 m² (opført 1914) og 15 m² (opført 1930). Ansøger oplyser, at der i tilknytning til annekset på 22 m² ligger et delvist medgravet das på 1 m².

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

Ansøger at udvide annekset med 8 m² for at etablere tidssvarende sanitære forhold.

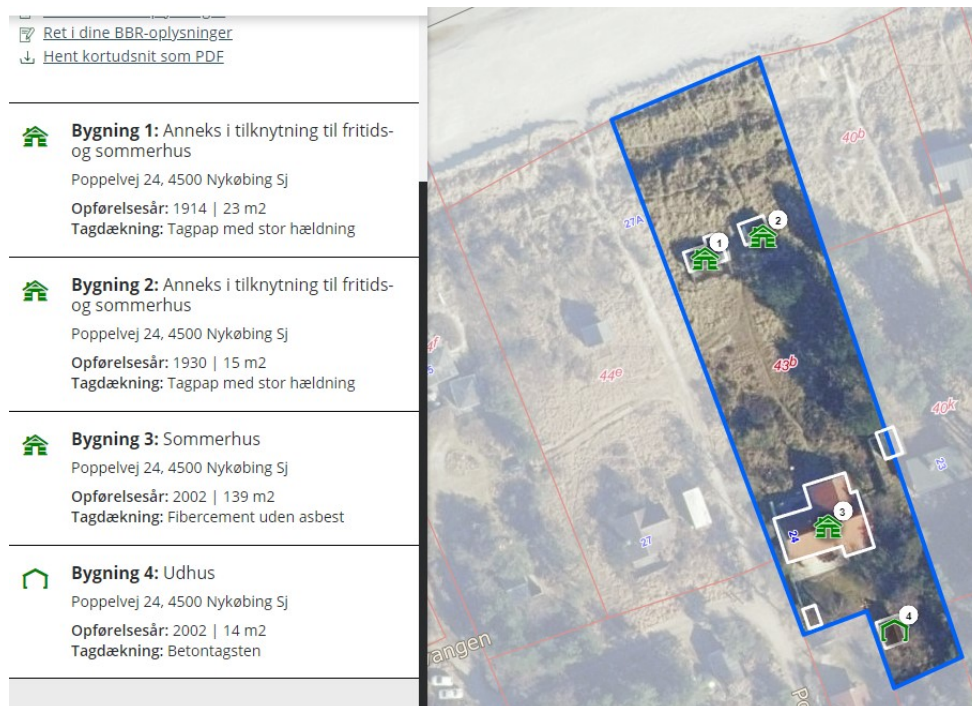
I ansøgningen anføres:

Der ansøges om udvidelse af eksisterende sommerhus i strandbeskyttelseszonen, til opdatering af sanitære forhold. Sommerhuset på 23m² indeholder i dag stue/værelse samt køkken og spiseplads. Udenfor er der en mindre dasbygning, som er delvist nedgravet i terrænet. Der har i perioder været etableret udebrus på terrassen.

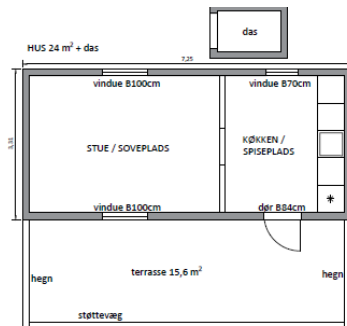
I vedhæftede materiale ses en tilbygning på 7,8 m², som indeholder toilet, håndvask og bad. Desuden plads til varmtvandsbeholder, samt eltavle som rykkes indendøre (den sidder i dag på husets gavl). Dasset fjernes. I forbindelse med tilbygningen søges der om ændring af 1 eksisterende vindue på den eksisterende bygningskrop, så kig igennem huset kan bevares. Desuden tilføjelse af 1 vindue i gavlen, så dagslyset ikke påvirkes for meget ved udbygning af huset.

Tilbygningen ophøres i samme materialer som den eksisterende bygning - lyst gult malet træ og sort tagpap. Facadebeklædningen vil dog på hele bygningen fastgøres vandret, når denne alligevel skal skiftes. Dette for at skabe sammenhæng med tilstødende udhus (se fotos). I tilbygningen isættes en dør (den eksisterende dør sidder på den facade, hvor tilbygningen etableres) samt der isættes 1 mindre vindue til badeværelset.

For at skabe plads til tilbygningen og så det er muligt at komme til den nye dør er det desuden nødvendigt at udvide terrassen 1 meter mod syd.



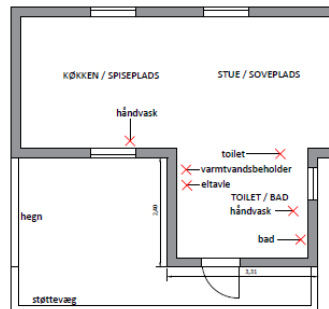
Bebyggelsen ifgl. BBR – ombygningen vedrører bygning 1



Ekisterende sommerhus, placeret i strandbeskyttelseszone, indeholder i dag et værelse/stue samt køkken med spiseplads. Dertil et das ved siden af huset, delvist nedgravet i terrænet. Bad foregår udenfor på terrassen, som ligger lavere end det omgivende terræn.

Sommerhuset står overfor en nænsom renovering, hvor der skal isoleres indvendigt, skiftes beklædning, dør og vinduer og sættes nyt badekøkken, grundet manglende vedligehold og forfald.

HUS 31,8 m² (tilbygning 7,8 m²)

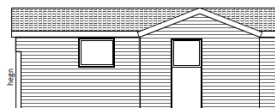
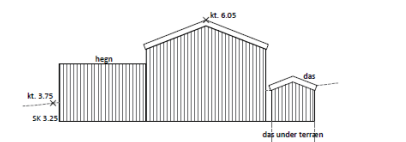
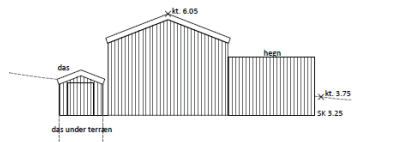
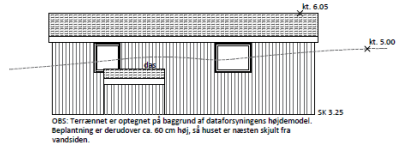
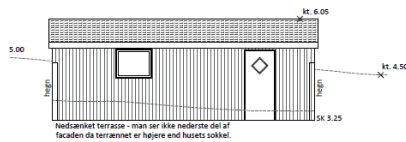


I forbindelse med renoveringen af sommerhuset søges dispensation fra strandbeskyttelsen, så der kan søges tilladelse hos kommunen, til etablering af en mindre tilbygning. Der søges om udbygning til opdatering af sanitære forhold, samt fjernelse af ekisterende das.

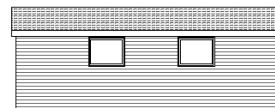
Tilbygningen på 7,8 m² placeres på husets sydside, så ændringen ikke er synlig fra vandsiden.

For at bevare indgangen på husets sydside og ekisterende kig gennem huset, vil det desuden være nødvendigt at udvide terrassen ca. 1 meter mod syd. Udvidelsen vil ikke være synlig, da terrassen ligger lavere end det omgivende terræn.

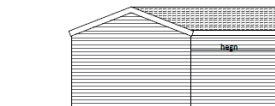
Kloak føres til ekisterende septiktank på grunden.



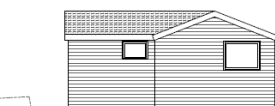
Tilbygning med dæklægning. Døren flyttes lidt mod vest ift. ekisterende placering, så der er plads til badeværelse. Døren bevares på husets sydside, så der stadig er kig igennem huset. Gavl har samme dimensioner som ekisterende gavle.



Ekisterende das fjernes. Vindue flyttes ca. 85 cm. mod vest, så der fortsat er kig gennem huset. Vindue skiftes til samme størrelse som husets øvrige vinduer.



Tagkonstruktion for tilbygning bygges sammen med ekisterende tagkonstruktion, så hele huset hænger sammen. Terrassen udvides med 1 m., så adgang stadig er mulig fra husets sydside.



Der tilføjes 2 ekstra vinduer i ekisterende gavl samt i den nye facade, i forbindelse med tilbygningen. Dette gøres for at bevare det allerede sparsomme daglys inde i huset.



Foto taget fra nordvest. Das ved siden af huset



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.

Kystdirektoratet lægger til grund, at ejendommen – sommerhuset - alene består af én selvstændig "bolig", og at den omhandlede bebyggelse, der ønskes udvidet er som angivet i BBR et anneks til selve boligen.

Efter § 65 b. Miljøministeren kan i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 15, stk. 1.

Efter stk. 3, nr. 3, kan der, uanset stk. 1 gøre undtagelse fra § 15, stk. 1, til en mindre om- eller tilbygning med henblik på modernisering og udvidelse af toilet- og bade faciliteter i eksisterende sommerhuse.

I lovbemærkningerne til lovforslaget fra 2016 er anført om bestemmelsen:

Forbuddet i § 15, stk. 1 mod tilstandsændringer omfatter også opførelse af tilbygninger til sommerhuse. Den foreslåede bestemmelse i § 65 b, stk. 3, nr. 3, vedrører muligheden for at meddele dispensation til visse mindre udvidelser af sommerhuse inden for strandbeskyttelseslinjen.

Efter hidtidig praksis meddeles der normalt ikke dispensation til udvidelse af boliger inden for strandbeskyttelseslinjen. Dog meddeles efter praksis dispensation til udvidelse af mindre sommerhuse under 40 m² til modernisering af bad og toilet, således at der kan opføres 5-7 m² hertil.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 65 b, stk. 3, nr. 3, at der gives mulighed for, at der uanset sommerhusets størrelse kan ske en mindre udvidelse af sommerhuse med henblik på modernisering af toilet- og bade faciliteter.

Kystdirektoratet finder, at den lempeligere praksis efter § 65b, stk. 3, nr. 3, ud fra lovbemærkningerne skal forstås således, at den alene finder anvendelse ved en udvidelse af ejendommens "sommerhus" forstået som selve "boligen", og at udvidelsesmuligheden ikke kan overføres til et tilknyttet anneks. At selve "sommerhuset" ligger uden for strandbeskyttelseslinjen, ændrer efter direktoratets vurdering ikke herved.



At annekset tidligere måtte have været ”sommerhuset/boligen” da det i 1914 blev opført, og i dag stadig måtte have karakter af en ”selvstændig bolig” med såvel das som køkken, sove- og opholdsplads, kan ikke føre til andet resultat.

I og med den ansøgte udvidelse af annekset således ikke er omfattet af den lempeligere praksis efter § 65b, stk. 3, nr. 3, kræver det ansøgte således dispensation efter den restriktive bestemmelse efter § 65b, stk. 1, og der skal derfor foreligge en særlig begrundelse herfor.

Kystdirektoratet finder ikke, at der er særlige forhold, der kan føre til en dispensation i strid med praksis til udvidelse af annekset som ansøgt, idet der ikke ses at foreligge en særlig begrundelse herfor. Det indgår med afgørende vægt, at en dispensation vil medføre en væsentlig og uønsket præcedens i andre tilsvarende sager i strid med lovens formål.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til udvidelse af annekset.

Idet der meddeles dispensation til udvidelsen af annekset har direktoratet ikke fundet anledning til nærmere at vurdere de deraf følgende ansøgte ændringer af bygningens ydre samt udvidelsen af terrassen, idet disse antages at bero på bygningsudvidelsen.

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



kommune@odsherred.dk; dn@dn.dk; odsherred@dn.dk; fr@friluftsrådet.dk;
kreds14@friluftsrådet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; odsherred@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
ann@comcotra.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. 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 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.