



Vaag Arkitekter  
Thomas Hillerup  
Hverringevej 185,  
5300 Kerteminde

Kystdirektoratet  
J.nr. 22/20477-4  
Ref. Jan Kofod Winther  
28-07-2022

**Afgørelse om genopførelse af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 1d, Hofmanskave Hgd., Norup, Halshusene 45, 5450 Otterup, Nordfyns Kommune**

**Ansøgning**

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 15 til genopførelse af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 1d, Hofmanskave Hgd., Norup, Halshusene 45, 5450 Otterup, Nordfyns Kommune.

**Afgørelse**

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til genopføre sommerhuset med udhus i den ansøgte udformning med bl.a. forøget boligareal og større kvistparti i taget

Kystdirektoratet vil være sindet at dispensere til genopførelsen med et tilrettet projekt jf. afsnittet herom i "Begrundelse for afgørelsen".

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**

Sommerhuset er den tidligere fyrmesterbolig, der er beliggende yderst på Enebærodde ved indsejlingen til Odense Fjord. Ejendommen ligger ca. 45 m fra Kysten i strandbeskyttelseszonen og inden for fredningen af Hoffmandsgave.

Ifgl. BBR består ejendommen af boligen med et grundareal og boligareal på 105 m<sup>2</sup> samt et udhus på 40 m<sup>2</sup>, der ligger i tilknytning til boligen ved en lukket gård.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

Kystdirektoratet har i 2020 behandlet en tidligere ansøgning for ejendommen om bl.a. udvidelse af boligarealet ved at inddrage udhuset som bolig. Direktoratet anførte i afgørelsen bl.a.:

*På vegne af ejendommens ejere, Stiftelsen Hofmanskave fremsendte du den 24. september 2019 en ansøgning om dispensation til at ændre anvendelse af udhuset til boligformål, isætte nye terrasse- og yderdøre i udhuset, skifte tagstenene til nye vingetegl med solceller integreret samt etablere en ny, dobbelt terrassedør i sommerhusets nordøstlige gavl.*

*Kystdirektoratet havde efterfølgende dialog med ansøger om den ændrede anvendelse af udhuset til boligformål, og oplyste herunder om den restriktive praksis for en sådan ændring, der formentligt ville føre til et afslag. Ansøger valgte herefter at ændre ansøgningen til alene at omhandle to nye yderdøre, én enkeltdør i udhusets nordøstlige gavl, som giver lettere adgang til teknikrummet, uden forstyrrelse af sommerhusets beboere samt en dobbelt terrassedør i boligens nordøstlige gavl samt til at sløjfe en yderdør i boligens sydøstfacade og i sætte et nyt vindue, i stedet.*

Den foreliggende ansøgning omfatter nedrivning af den eksisterende bebyggelse på grund af skader fra indtrængende saltvand, og genopførelse af en ny med (stort set) samme beliggenhed og en grundplan lig den eksisterende

For at sikre bebyggelsen mod skader fra saltvandet ønskes fundamentet hævet med 50 cm, og terrænet omkring bygningerne 10-15 cm udformet efter linjer der går i et med landskabet, således at den visuelle del af den hævede sokkel fremtræder harmonisk med ca. 30 cm synlig sokkel.

Boligarealet omdisponeres i stueplan og der isættes ekstra vindue i landsiden. Endvidere ønskes boligarealet udvidet ved at ibrugtage overetagen i sommerhuset i sin helhed, hvilket forudsætter isætning af et større kvistparti midt i tagfladen mod kysten, idet der alene er mindre vinduer i bygningens gavle. Et tilmuret vindue i overetagens gavl mod syd genåbnes.



*Eksisterende bebyggelse set fra landsiden - og fra kysten*

Sommerhuset og udhuset forbindes fysisk ved at udvide en sommerhusets entre der ligger i gårdrummet, så den "forlænges" og forbinder bolig og udhus. Udhuset indrettes med to depotrum, samt "boligfunktioner" som grovkøkken og toilet.

I ansøgningen anføres:

#### *SITUATION*

*Fyrmesterhuset ligger umiddelbart sydvest for Enebærødde fyr og består af et stuehus, Forhuset, og et udhus, Baghuset. De 2 bygninger er sammenbyggede ved fritstående mure,*



således at der dannes et lille lukket gårdrum. I gårdrummet ses et vindfang tilbygget Forhuset. Fyrmesterhuset er anført i BBR som sommerhus, BBR kode 510. Bygningerne er beliggende tæt på strandkanten og opført på en lav sokkel 10-15 cm over terræn, i en kote ca. 130 cm over DNN. Beliggenheden betyder, at der er høj risiko for oversvømmelse under stormflod, fx varslet 2021 til 1.8 m over DNN i Odensefjorden. Forhuset er opført o. 1870 på teglmurede fundamenter. Fundamenterne er jævnlige udsat for saltvand og ses nu så skadede af salte og frostskafer at erosionen er til fare for bygningens stabilitet på længere sigt. Opstigende (salt)vand har endvidere ødelagt terrændæk og gulve, der nyligt er udskiftet, men igen skadet.

#### GENOPFØRELSE AF FYRMESTERHUSET

Ejer af Fyrmesterhuset, Stiftelsen Hofmangsgave, ønsker at renovere bygningerne, der pt. er uegnet til udlejning på grund af omfattende fugtskader. Grundet den beskrevne situation, vil det imidlertid ikke være muligt at foretage en sikker og langtidsholdbar renovering af bygningen, og der ansøges om tilladelse til at nedrive bygningerne og genopføre disse med præcis samme arkitektur og bygningsmasse. Ved en genopførelse udføres fugtstabile fundamenter og terrændæk, men en grundlæggende sikkerhed mod oversvømmelse kan kun opnås ved at hæve fundamenterne, og der ansøges om en hævnings af sokkel – og terrændækskoter op imod 0.5m over nuværende sokkelkote. Bygningens øvrige proportioner ændres ikke, men hæves tilsvarende sokkelkoten – koter er vist på fremtidig tegning nr. N.301. Der ansøges om tilladelse til at hæve terrænet omkring bygningerne 10-15 cm udformet efter linier der går i eet med landskabet, og således at den visuelle del af den hævede sokkel fremtræder harmonisk med ca. 30 cm synlig sokkel. Det skal understreges, at det er intentionen at genopføre bygningerne i samme ånd, udseende og bygningsdetaljer som originalt, med kun få ændringer/ forbedringer som påkrævet i BR18 og nutidig boligstandard, således at Fyrmesterhuset efter genopførelsen fremtræder med så stor historisk autenticitet som muligt.

Det er således vores overbevisning, at en lille hævnings af terrænet omkring bygningen ikke vil kunne registreres visuelt og vil betyde, at der vil kunne opnås det optimale kompromis mellem en rimelig højtvandsikret bygning og et naturligt landskabs- og bygningsudtryk.

#### DISPENSATIONSANSØGNING

Iht. planloven ligger Fyrmesterhuset i landzone og indenfor 300m Strandbeskyttelseslinje. Huset anvendes som sommerhus, men er ikke beliggende i sommerhusområde i gængs forstand, og beskrives her efter reglerne for helårshus jf. Miljø- og Energiministeriet/ Skov- og Naturstyrelsen:

Vejledning om 300m Strandbeskyttelses- og Klitfredningszone:

pkt. 5.6 Tilbygning til og ombygning af helårshuse

”Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 9, kan et helårshus i landzone til- eller ombygges uden landzonetilladelse, hvis husets etageareal ikke derved vil komme til at overstige 250 m<sup>2</sup>. I bemærkningerne til forslaget til kystloven er det forudsat, at der i samme omfang dispenseres fra strandbeskyttelsen, såfremt placering og udformning kan accepteres ud fra landskabelige hensyn.

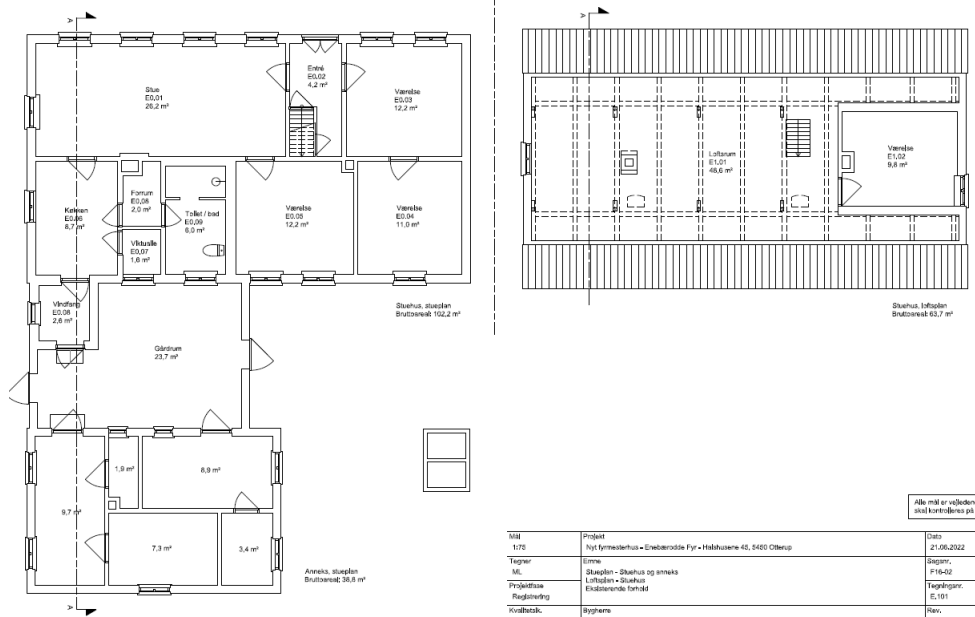
Tilsvarende bør gælde i klitfredningszonen, medmindre sandflugts-hensyn taler derimod”

pkt. 5.7 Genopførelse af en bygning

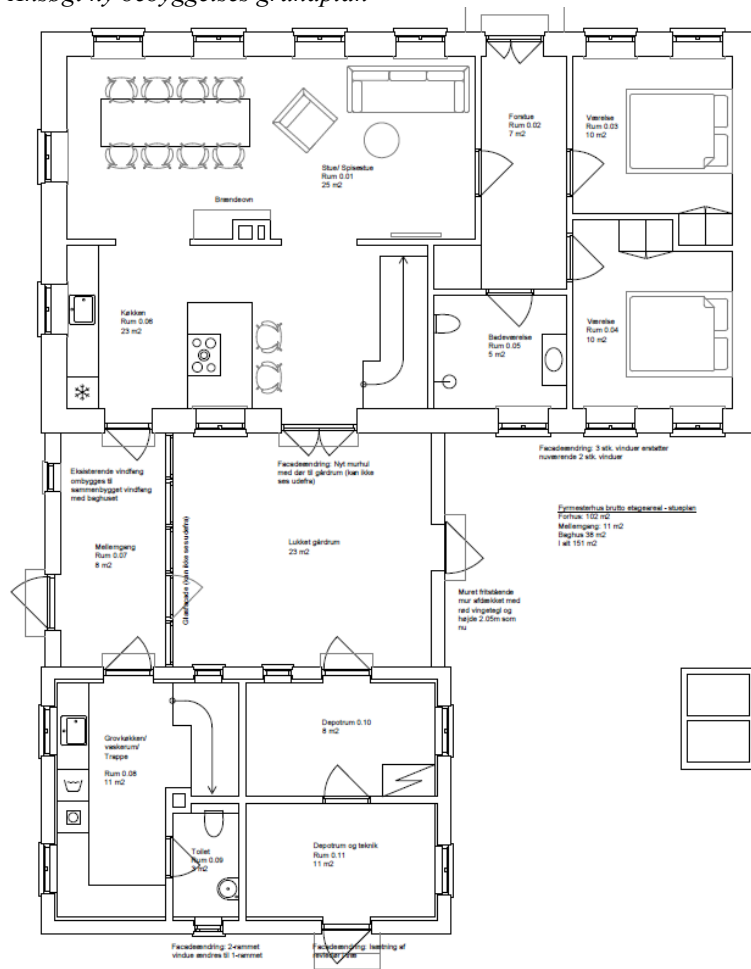
Som nævnt i kapitel 4.1 omfatter forbuddet mod tilstandsændringer ikke fjernelse af en eksisterende bygning. Til genopførelse af bygningen kræves derimod dispensation.



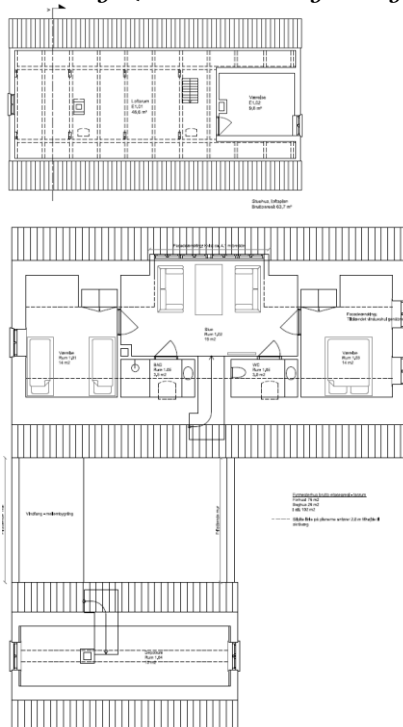
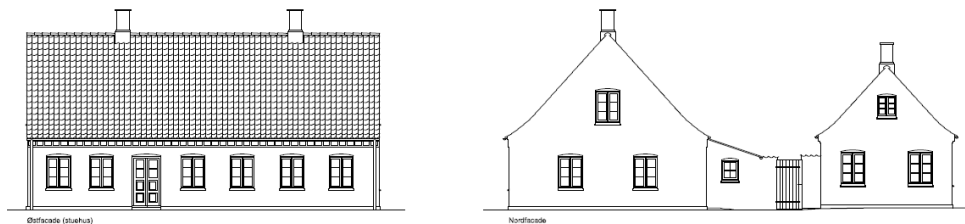
### Eksisterende bebyggelse (stueplan og overetage)



### Ansøgt ny bebyggelses grundplan



*Overetage (eksisterende og ansøgt)*

*Facader*

*Eksisterende facader mod vandet over- ny med kvist under*

[illegible]

**BYGNINGSÆNDRINGER**  
Terræn ansøges hævet 10-15 cm  
Sokkelkote over terræn hæves ca. 30 cm  
Samlet hæsnings bygnings sokkel og terrændæk hævet op til  
45-50 cm over nuværende kotehøjde grundet overvågningsesfor

Før- og Baghusets grundplan ændres ikke. Vindfanglet i gårdmurten udvides en smule, ligesom den ene fagflende mur rykkes ca. 1 m, så som vist på plantetegningerne. Tagrum udfyldes - ligesom ved Forhusets tagrum udfyldt, men der udføres ikke yderligere vinduer i facademurværk eller tagvinduer i tag. 2 små støbetelemler udfyldes med rive.

Der ansees om tilfældelse til etablering af taskekøbt med ant. Kvisten udføres som traditionelt på klassiske muremesterhuse, tømmerkonstruktion med zindækkede eller pudsede flunk. Taget lægges med rød vinsegerl og udføres med lile udtæring og tagrende i front og uden udtæring langs flunk.

Der anses om enkelte facadeændringer som vist på facadetegninger. Alle ændringer udføres og proportioneres i respekt for bygningernes eksisterende arkitektur og historiske håndværk.

I afgørelse af 26.10.2020 anfører Kystdirektoratet:



*Eksisterende sydgavl over – og ny under (med vindue i tilmuret åbning)*



### 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.

Ejendommen er beliggende i Natura 2000-område nr. 110 Odense Fjord (habitatområde nr. 94, fuglebeskyttelsesområde nr. 75), jf. bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. 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.

I forhold til naturbeskyttelseslovens bestemmelser om strandbeskyttelse er den omhandlede ejendom et sommerhus. Det er af underordnet betydning om et "sommerhus" ligger i landzone eller i sommerhusområde samt om sommerhuset er beliggende i den udvidede del (100-300 m) af strandbeskyttelseslinjen.

Der dispenseres ikke til arealmæssige udvidelser af sommerhuse, bortset fra til mindre udvidelser på 6-8 m<sup>2</sup> i forbindelse med forbedring af de sanitære forhold.



Der kan dog dispenseres til udnyttelse af en eksisterende overetage, forudsat dette kan ske uden at bygningens ydre ændres ved isætning af yderligere vinduer/kviste.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra strandbelyttelseslinjen til – efter nedrivning - 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.

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygningernes udformning og brug, vurderes det, at det ansøgte kun delvist opfylder ovennævnte betingelser for en dispensation, idet der sker en væsentlig udvidelse af boligarealet, dels ved ibrugtagning af overetagen (som fordrer isætning af kvist), udvidelse af entre til mellemgang samt boligfunktioner i udhuset.

Allerede fordi der ikke vil kunne dispenseres til denne udvidelse, finder Kystdirektoratet, at der på det foreliggende grundlag bør meddeles afslag til genopførelsen med et boligareal som ansøgt, uanset væsentlige dele af projektet i øvrigt vil kunne godkendes. Kystdirektoratet har derfor anført nedenstående tilkendegivelse.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til ansøgningen i den foreliggende form.

#### *Tilkendegivelse*

Kystdirektoratet vil være sindet at dispensere til en revideret ansøgning om genopførelsen af bebyggelsen, som måtte omfatte følgende tiltag (som anført i nærværende ansøgning):

- hævet soklen 50 cm samt terræntilpasning som ansøgt,
- isætning af vindue i blændet niche i overetagen,
- udnyttelse af (dele af) overetagen i sommerhuset til bolig uden yderligere ændringer i bygningens ydre,
- ændringer af vinduer og døre i stueplan.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther  
Specialkonsulent  
jkw@kyst.dk

#### **Bilagsliste:**

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



**Afgørelsen er også sendt til:**

- Nordfyns Kommune, [teknisk@nordfynskommune.dk](mailto:teknisk@nordfynskommune.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Nordfyn, [nordfyn@dn.dk](mailto:nordfyn@dn.dk)
- Friluftsrådet centralt, [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)
- Friluftsrådet, Kreds Fyn-nord, [fynnord@friluftsradet.dk](mailto:fynnord@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Fyn, [nordfyn@dof.dk](mailto:nordfyn@dof.dk)
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, [fynskredsen@botaniskforening.dk](mailto:fynskredsen@botaniskforening.dk)
- Dansk Kano og Kajak Forbund, [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk)
- Danmarks Jægerforbund, [sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk)
- Fredningsnævnet for Fyn, [fyn@fredningsnaevn.dk](mailto:fyn@fredningsnaevn.dk)

[teknisk@nordfynskommune.dk](mailto:teknisk@nordfynskommune.dk); [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk); [nordfyn@dn.dk](mailto:nordfyn@dn.dk); [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk);  
[fynnord@friluftsradet.dk](mailto:fynnord@friluftsradet.dk); [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk); [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk); [nordfyn@dof.dk](mailto:nordfyn@dof.dk);  
[fynskredsen@botaniskforening.dk](mailto:fynskredsen@botaniskforening.dk); [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk); [sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk);  
[fyn@fredningsnaevn.dk](mailto:fyn@fredningsnaevn.dk); [th@vaag.dk](mailto:th@vaag.dk);

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, [www.kyst.dk](http://www.kyst.dk).



## Bilag 1: Lovgrundlag

### *Naturbeskyttelsesloven*

Af naturbeskyttelseslovens<sup>2</sup> § 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 habitatbekendtgørelsen<sup>3</sup> 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.

---

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

<sup>3</sup> 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](http://www.naevneneshus.dk), eller alternativt på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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.