



Bøtkers Tegnestue A/S  
Lars Bøtke-Rasmussen  
Klinteholmvej 1  
5500 Middelfart

Kystdirektoratet  
J.nr. 21/00044-2  
Ref. Jan Kofod Winther  
05-04-2021

**Dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til genopførelse af sommerhus og garage samt arealoverførsel vedr. matr.48d, Vejlbj By, Vejlbj, Klintholmvej 59, 5500 Middelfart, Middelfart Kommune**

**Ansøgning**

Du har ansøgt om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til genopførelse af sommerhus og garage på matr.48d, Vejlbj By, Vejlbj, Klintholmvej 59, 5500 Middelfart, Middelfart Kommune. Der ansøges endvidere om arealoverførsel af 94 m<sup>2</sup> umiddelbart syd for bebyggelsen.

Den oprindelige ansøgning er ændret til nærværende, der er fremsendt den 30. marts 2021 og justeret og tilrettet på baggrund af drøftelser med Kystdirektoratet.

**Afgørelse**

Kystdirektoratet giver hermed dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 65b, stk. 1, jf. § 15, til genopførelsen af sommerhuset med udhuse mv. samt arealoverførslen som ansøgt og beskrevet i redegørelsen.

Dispensationen vedrører *alene* strandbeskyttelseslinjen. Andre tilladelser efter anden lovgivning kan være nødvendige.

Dispensationen må ikke udnyttes før klagefristens udløb - se nærmere i afsnittet om klagevejledning nedenfor. Hvis der bliver klaget over afgørelsen kan dispensationen ikke udnyttes, før klagesagen er færdigbehandlet, medmindre Miljø- og Fødevarerklagenævnet konkret bestemmer andet.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt jf. Naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse



### Redegørelse for sagen

Ejendommen er et sommerhus med et boligareal på 78 m<sup>2</sup>, et udhus på 32 m<sup>2</sup> og en garage på 61 m<sup>2</sup> ifgl. BBR. Sommerhuset og garagen, der ligger helt tilbagetrukket på ejendommen, er nedbrændt og ønskes genopført.

Den ny bebyggelse opføres med næsten samme placering men i noget ændret udformning – bl.a. på baggrund af en dialog med Kystdirektoratet om udformning og størrelsen på boligen.

I ansøgningen anføres:

*Vi har tegnet udhus/garagearealet som integreret i den ene ende af sommerhuset. Arealet af udhus/garage er 61m<sup>2</sup> som det tidligere. Selve sommerhuset er tegnet 90 m<sup>2</sup> som du angiver som maximal størrelse.*

*Huset er sænket 0,5 m og kælder er helt udgået. Huset gulvniveau er nu 0,58 m højere end tidligere, men den samlede højde er 1 m lavere end det tidligere højeste punkt.*

*Terræn hæves lokalt 0,5 m foran huset for at den synlige del af soklen ikke bliver højere end den nuværende.*

*Huset er fremskudt 4,65 m mod vandet og terrassen 1,8 m i forhold til det tidligere hus/terrasse. Fremskydningen er ikke gjort for at få bedre udsigt, men da huset ønskes sammenbygget med garage/udhus som et længehus, gør de terrænmæssige forhold at huset, for ikke at ligge for højt i terræn, skal fremskydes mod vandet. Afstanden til vandet er nu omkring 145m. Afstanden til vandet er altså reduceret med 3% for sommerhuset og omkring 1% for terrassen. Som det ses af skitserne vil huset fra vandsiden syne væsentlig mindre end det tidligere hus, og jeg håber meget at dette er medvirkende til, at det kan tillades at det nye fremskydes og at gulvniveau hæves som beskrevet.*

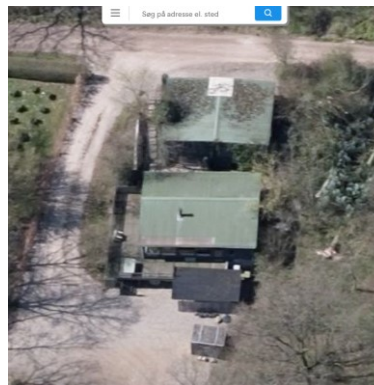
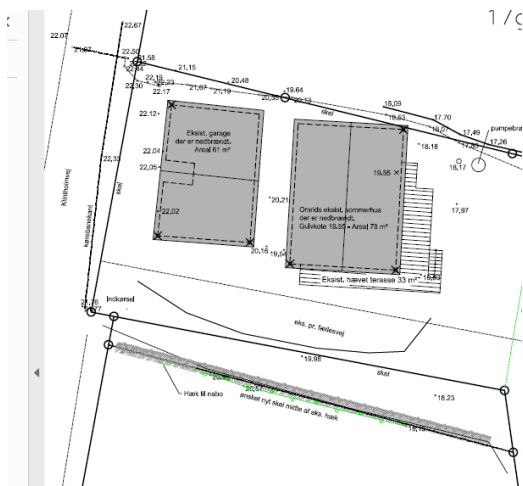
*En anden gevinst ved at huset ligger noget lavere i terræn samt er væsentlig smallere end tidligere er, at udsigten fra vejen er væsentlig bedre.*



### Bebyggelsens placering



### Matriklen



### Eksisterende bebyggelse før branden

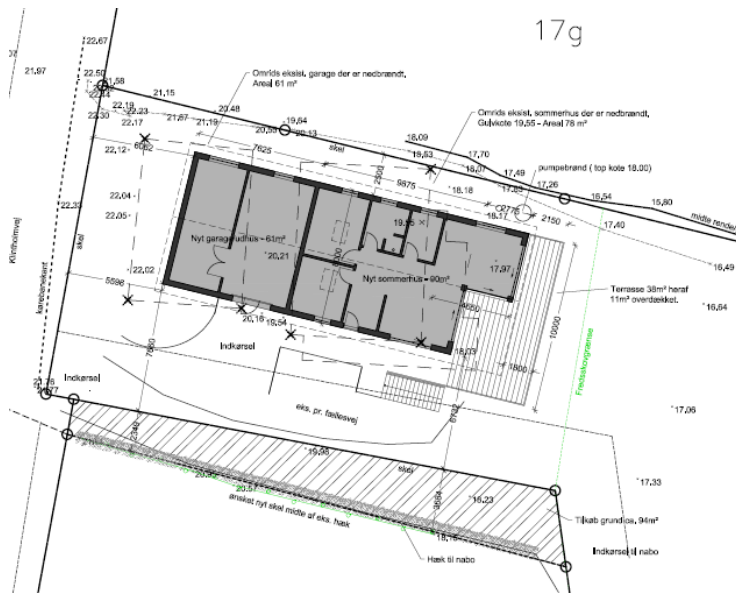
#### AREALER:

Klintholmvej 59,  
Matr.nr. 48d Vejby By, Vejby

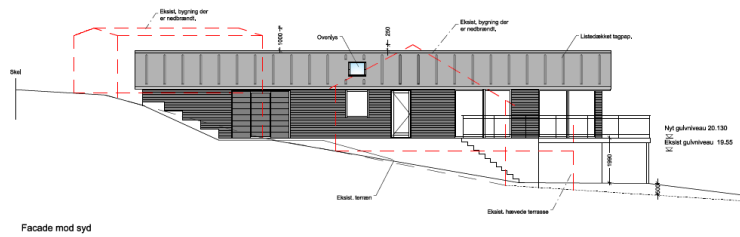
#### Arealer:

Grund	4758 m <sup>2</sup>
Tilkøb	94 m <sup>2</sup>
Eksist. bygninger der er brændt (Bygning 1 og 3)	139 m <sup>2</sup>
Eksist. hævet terrasse der er brændt	33 m <sup>2</sup>
Nyt sommerhus	90 m <sup>2</sup>
Ny overdækning	11 m <sup>2</sup>
Ny garage/udhus	61 m <sup>2</sup>
Ny hævet terrasse	38 m <sup>2</sup>
Eksist. udhus ( bygning 2)	32 m <sup>2</sup>
<u>Bebyggelsesprocent</u>	<u>3,2 %</u>

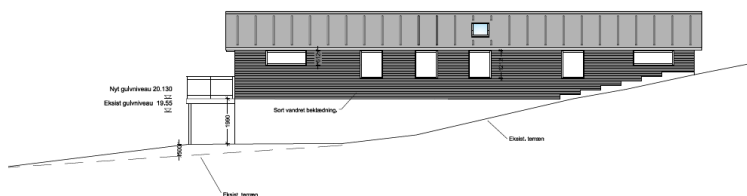
### Arealopgørelser



*Grundplan ny bebyggelse  
Under – ny bebyggelse med overtegning af eksisterende (rød)*

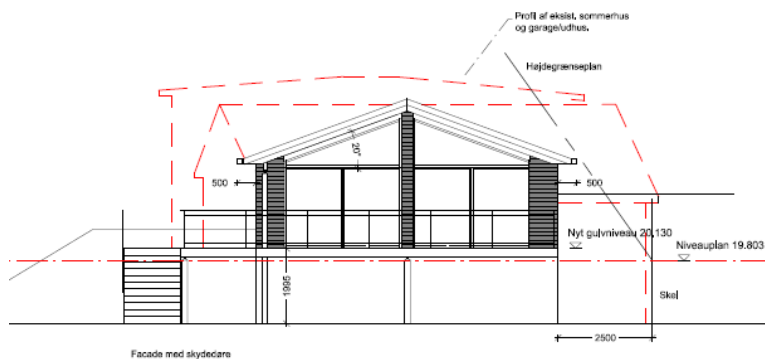


Facade mod syd



Facade mod nord.

Klintholmvej 59 - Nyt sommerhus.



Facade mod øst.





### **Begrundelse for afgørelsen**

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 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 der kan dispenseres til det ansøgte, uanset der er tale om en ændret udformning og størrelse, idet disse fravigelser vurderes at ligge indenfor praksis.

Udvidelsen på 12 m<sup>2</sup> skønnes således at kunne begrundes i en dispensation til udvidelse af eksisterende bad/toilet efter § 65b, stk. 3, nr. 3, med op til 8 m<sup>2</sup> idet det eksisterende toilet er af meget begrænset størrelse og der efter praksis tillades forøgelse af det bebyggede areal som følge af udvendig isolation.

Kystdirektoratet finder endvidere at den ændrede udformning af bygningen front mod vandet medfører en væsentlig reduceret fremtoning – uanset bebyggelsen fremskyder nogle få meter mod kysten.

Kystdirektoratet finder således efter en samlet vurdering af det ansøgte, at der kan dispenseres som ansøgt, herunder til den ansøgte arealoverførsel.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-område 111 - Røjle Klint og Kasmose Skov – der ligger 2,5 km nord for ejendommen. Det ansøgte vil ikke ødelægge eller beskadige leve- eller voksesteder for de arter, der indgår i udpegningsgrundlaget.

Det ansøgte vil endvidere efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

### **Klagevejledning**

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen. 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, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Der klages via Klageportalen, som der er et link til på forsiden af [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Man logger på via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk) typisk 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. Gebyret betales med betalingskort i 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.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther  
Specialkonsulent - Kystzoneforvaltningen  
jkw@kyst.dk



Afgørelsen er sendt til:

- Middelfart Kommune, [teknik@middelfart.dk](mailto:teknik@middelfart.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Middelfart, [middelfart@dn.dk](mailto:middelfart@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)
- Dansk Ornitologisk Forening Middelfart, [middelfart@dof.dk](mailto:middelfart@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)

[teknik@middelfart.dk](mailto:teknik@middelfart.dk); [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk); [middelfart@dn.dk](mailto:middelfart@dn.dk); [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk);  
[fynnord@friluftsradet.dk](mailto:fynnord@friluftsradet.dk); [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk); [middelfart@dof.dk](mailto:middelfart@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);  
[mail@b-tegnestue.dk](mailto:mail@b-tegnestue.dk):