



Vaag Arkitekter
Hverringevej 185,
5300 Kerteminde

Kystdirektoratet
J.nr. 23/04600-3
Ref. Jan Kofod Winther
14-06-2023

Dispensation til genopførelse af sommerboligen Fyrmesterhuset inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 1d, Hofmansgave Hgd., Norup Halshusene 45, Otterup, Nordfyns Kommune

Ansøgning

Kystdirektoratet meddelte den 28. juli 2022 afslag på dispensation til genopførelse af sommerhus - den tidligere fyrmeterbolig - på spidsen af Enebær Odde inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 1d, Hofmansgave Hgd., Norup Halshusene 45, Otterup, Nordfyns Kommune.

Den her foreliggende ansøgning er delvist tilrette i forhold til tidligere meddelte afslag.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver *afslag* efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til den ansøgte udvidelse af vindfanget til en mellemgang mellem bolig og udhus.

Kystdirektoratet giver *dispensation* efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til at genopføre boligen som ansøgt, dog således at der kan opføres vindfang svarende til det eksisterende idet mellemgangen mellem bolig og udhus ikke er omfattet af dispensationen.

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 færdigbehand-

let. I vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan I skal forholde jer, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

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 m² samt et udhus på 40 m², der ligger i tilknytning til boligen ved en lukket gård.

Boligen er fugtskadet og ønskes nedrevet og genopført efter terræn er hævet ca. 0,5 m til kote 2,0 så boligen højvandsikres.

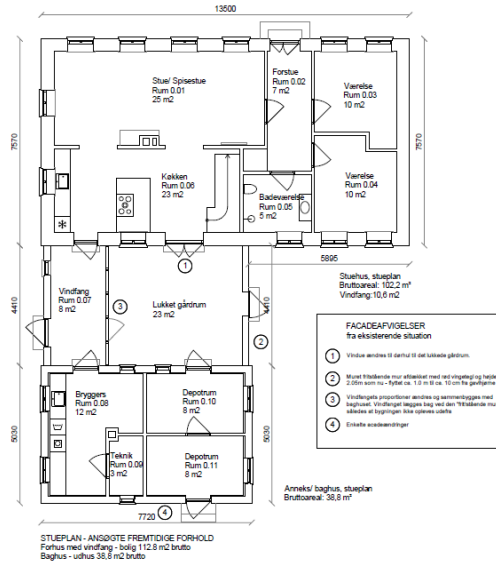
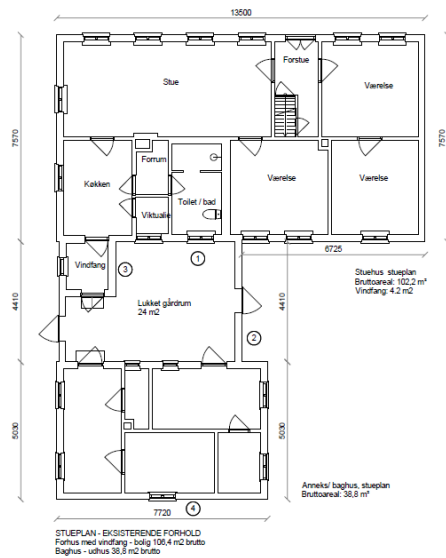
Kystdirektoratet har i 2020 behandlet en tidligere ansøgning for ejendommen om Genopførelse som også indeholdt udvidelse af boligarealet ved at inddrage udhuset som bolig hvilket blev afslået.

Det efterfølgende afslag i 2022 grundede sig i, at boligarealet var udvidet ud over, hvad der kunne begrundes ud fra praksis, idet overetagen skulle ibrugtages til bolig, hvilket forudsatte et større kvistparti i strid med praksis. Herudover var der etableret en mellemgang mellem bolig og udhus.

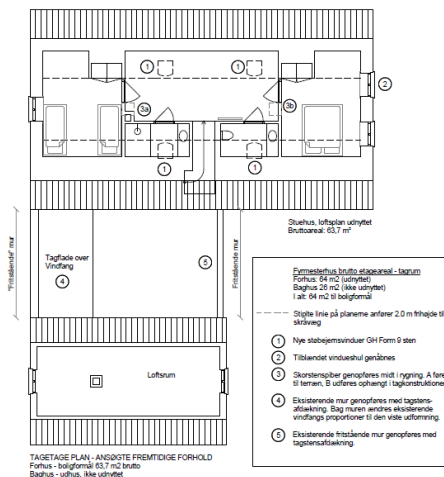
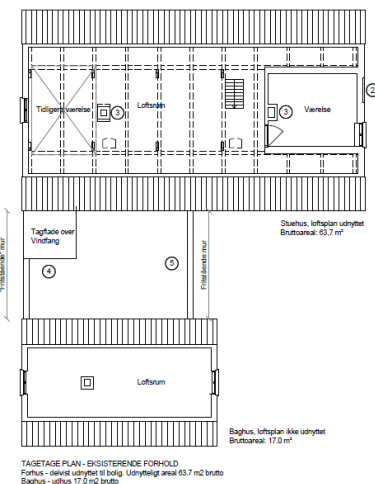
Nærværende ansøgning, omfatter genopførelse af boligen med tilsvarende yder, dog med ændrede dør- og vinduespartier jf. tilkendegivelser udmeldt af direktoratet ved de tidligere afslag.

Endvidere er indretning af overetagen ændret ved indretning af toiletter i tilknytning til eksisterende værelser, og der er ansøgt to mindre tagvinduer i tagfladen mod vandet, svarende til de der er placeret i tagfladen mod land.





Grundplaner- stueplan over – eksisterende forhold til venstre og ny til højre



Under: Ny facade mod kysten (2 nye tagvinduer isat)





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



Ansøger har anført:

Der blev givet afslag på den 1. ansøgning grundet nedenstående forhold, som ændres i denne fornyede ansøgning:

1. Oprindeligt ansøgte ombygning af baghuset med ændret anvendelse til boligformål kunne ikke imødekommes. Denne del af ansøgningen ændres, således at baghuset fortsat registreres som udhus. Der vil blive indrette et bryggers som der tidligere har været og uopvarmet.
2. Kvisten på forhuset udgår, da der ikke må ændres væsentligt i de ydre rammer. Der ansøges i stedet om ilægning af 2 stk. mindre tagvinduer i begge tagflader (i dag ses 2 stk. støbejernsvinduer i tagfladen mod land)
3. Ansøgning om ændret vindfang fastholdes med udvidelse på 6 m² aht. funktionen i huset. Vindfanget tænkes opvarmet, men hvis dette ikke kan tillades accepteres vindfanget som et uopvarmet rum. Udvidelsen sker i det lukkede gårdrum bag de forbindende fritstående mure som i dag, og vindfanget vil ikke kunne ses udefra uanset synsretning.



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 projekttikke vil medføre beskadigelse/øde-læggelse 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.

Ved Kystdirektoratets afslag af 28. juli 2022 anførte direktoratet:

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.*

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 m² 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 strandbeskyttelseslinjen 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.



Indretning af overetagen

Kystdirektoratet finder, at der kan dispenseres til den ansøgte indretning af overetagen herunder isætning af 2 mindre vinduer i tagfladen mod vandet.

Direktoratet har herved lagt vægt på, at der efter § 65b, stk. 3, nr. 3, kan dispenseres til udvidelse af boligarealet på overetagen som kunne muliggøre indretning af tidssvarende toiletforhold – herunder også at isætte vinduer. Ved den ansøgte indretning placeres nye toiletter ved de eksisterende to mindre vinduer i tagfladen mod gården, men havde man valgt en anden placering af toiletterne på overetagen, kunne der være isat yderligere vinduer.

Når der henses hertil, finder Kystdirektoratet at der som ansøgt kan etableres de to nye mindre tagvinduer – svarende til de eksisterende mod gården – i den anden tagflade.

Mellemgang

Uanset der ikke sker en synlig ændring af bygningens ydre ved udvidelsen af vindfanget til en mellemgang i gården som forbinder bolig og udhus, finder Kystdirektoratet ikke, at der kan dispenseres hertil. Efter praksis dispenseres ikke til etablering af udhuse som har direkte adgang fra boligen, og der ses ikke at være særlige forhold, som kan begrunde en fravigelse af denne praksis ved at forbinde bolig og udhus med en gang.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til den ansøgte udvidelse af vindfanget til en mellemgang mellem bolig og udhus.

Kystdirektoratet giver dispensation til at genopføre boligen som ansøgt, dog således at der alene kan opføres vindfang svarende til det eksisterende idet der meddeles afslag til mellemgangen mellem bolig og udhus.

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
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Nordfyn, nordfyn@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, Fyn, nordfyn@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, fynskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Fredningsnævnet for Fyn, fyn@fredningsnaevn.dk

teknisk@nordfynskommune.dk; dn@dn.dk; nordfyn@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
fynnord@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; nordfyn@dof.dk;
fynskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
fyn@fredningsnaevn.dk; th@vaag.dk; dsh@hofmannsgave.dk;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk.



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens¹ § 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 habitatbekendtgørelsen² 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.

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

² 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.