



Yvonne Morville Petersen
Helle Lund Kruse
Karetmagergyden 009
9000 Aalborg

Kystdirektoratet
J.nr. 23/08553-3
Ref. Martin Cenholt
Kjeldgaard
01-12-2023

**Dispensation til genopførelse af sommerhus inden for
klitfredningslinjen på ejendommen matr. nr. 5p, Fårup By, Saltum,
Jammerbugt Kommune**

Ansøgning

I har, på baggrund af en forespørgsel, ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 8 til – efter nedrivning – at genopføre sommerhus inden for klitfredningslinjen på ejendommen matr. nr. 5p, Fårup By, Saltum, Egernevej 27, 9493 Saltum, i Jammerbugt Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 8 samt klitfredningsbekendtgørelsen² § 1, jf. § 4, til genopførelse af sommerhus, som ansøgt.

Dispensationen gælder kun klitfredningslinjen. 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 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.

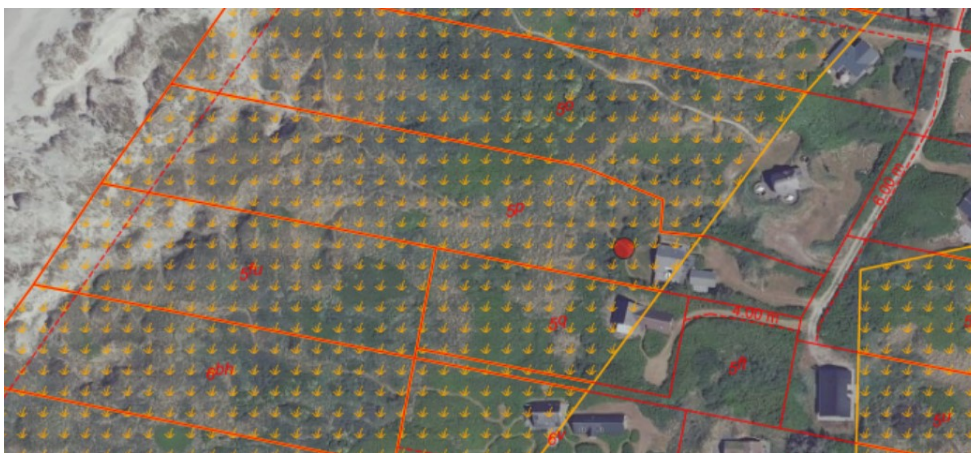
I kan se en klagevejledning i bilag 2.

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

² Bekendtgørelse nr. 1061 af 21. august 2018 om klitfredning.

Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 5p, Fårup By, Saltum er beliggende på Egernvej 27, 9493 Saltum, i Jammerbugt Kommune. Ejendommen er jf. oplysninger i BBR noteret som sommerhus og beliggende i sommerhusområde. Ejendommen er oplyst bebygget med et sommerhus opført i 1962, med et boligareal på 50 m² samt 11 m² overdækket areal ved terrassen. Der er endvidere noteret en garage på 27 m², opført i 1986. Ejendommen ligger delvist inden for klitfredningen, med sommerhuset beliggende omtrent 300 m fra kysten, 150 m fra strandbredden/klitfod. Størstedelen af sommerhuset ligger inden for klitfredningen, med en mindre del og garagen uden for. Et areal bag sommerhuset er konkret undtaget klitfredning, se figur 1.



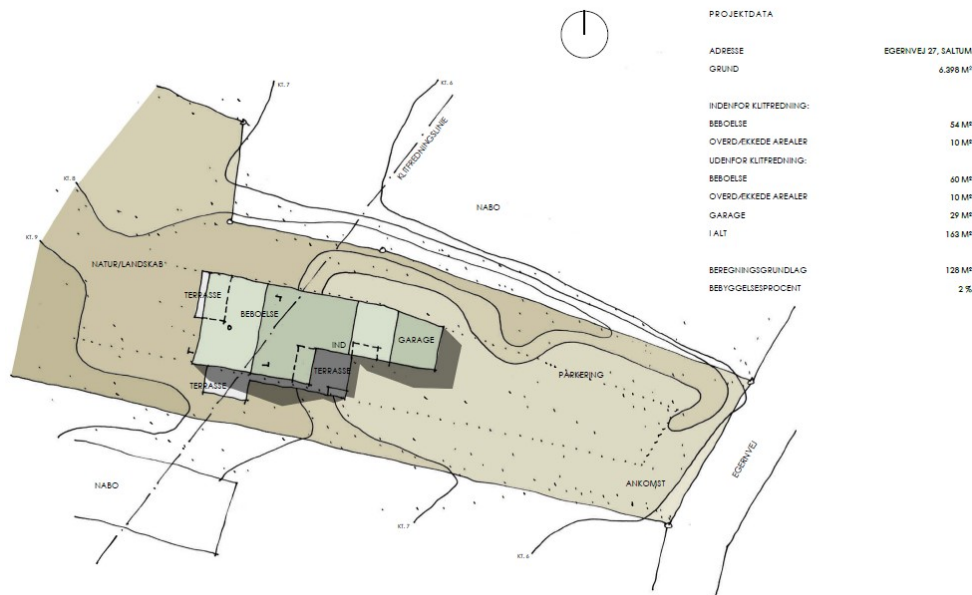
Figur 1. Ortofoto 2022. Det orange prikkede område markerer det klitfredet areal. De umatrikulerede arealer ud til kysten samt stranden er dog også omfattet af bestemmelserne om klitfredningen. De røde streger markerer de vejledende matrikelskel. Ejendommen er markeret med en rød prik.

Kystdirektoratet har, som led i en forespørgsel om bygningsmæssige muligheder på ejendommen, vejledt ansøger til, at der kan forventes dispensation til genopførelse samt mindre udvidelse af sommerhuset inden for klitfredningen. Udvidelsen af sommerhuset skal ske af hensyn til isolering af ydervægge, og afspejles således alene i det bebyggede areal. Vejledningen skete på baggrund af de daværende oplysninger i BBR, hvoraf fremgik et boligareal på 43 m². Det er sidenhen rettet til de nuværende 50 m², på baggrund af en konkret opmåling af ejendommen. Kystdirektoratet vejledte endvidere til, at yderligere udvidelser skulle ske uden for klitfredningen.

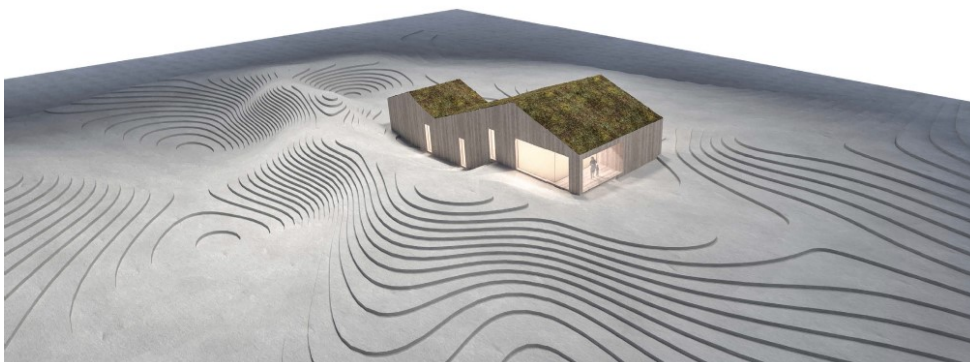
På den baggrund har direktoratet modtaget en ansøgning om genopførelse af boligen, efter nedrivning.

Boligen ønskes således genopført på omtrent samme placering, trukket let tilbage fra kysten. Der opføres et nyt sommerhus med facader i træ, og sadeltag med lav hældning, dækket med sedum. Det nuværende hus har gavl, og dermed fuld taghøjde, mod kysten. Der er ansøgt om at etablere det nye hus med tagflade mod kysten, hvorved bygningen visuelt "trykkes" i kystlandskabet. Der genopføres i alt

54 m² bolig, samt 10 m² overdækket areal, inden for klitfredningen. Derudover udvides boligen udenfor klitfredningen.



Figur 2, situationsplan, fremtidige forhold, fra ansøgningen.



Figur 3, visualisering, set fra kysten, fra ansøgningen

Af ansøgningen fremgår blandt andet følgende:

Nuværende bygninger ønskes nedrevet pga dårlig og ikke-tidssvarende stand og ny bygning opført som foreslået i denne ansøgning. Selve boligarealet ønskes genopført og udvidet, så det bliver 3 m² større indenfor klitfredningslinjen end den eksisterende bygning.

Vi ønsker at gøre opmærksom på, at huset ikke er muligt at se fra strand eller hav pga højere klitter mod vest. Der er således heller ikke havudsigt fra huset. Til orientering er der taget hensyn til opfyldelse af bestemmelserne i den eksisterende planmæssige bindinger i byplanvedtægt nr 1 vedr. Kystområdet for Saltum-Hune kommune (nu



Jammerbugt kommune), herunder bl.a. afstand til skel (5 m) og taghældning (20 grader som eksisterende bygning).

Bygningsmaterialer og andet er ikke besluttet endeligt, men vi har et ønske om at anvende materialer af størst mulig naturlig karakter af hensyn til omgivelserne. For nuværende planlægger vi facader i canadisk cedertræ, vinduer i sort og pap eller græs på taget. Eksisterende bygningsoplysninger i BBR

Jf BBR udgør samlet bygningsareal 50m² og overdækket areal 11 m². Dette er opdateret med nymåling i september 2023 jf. projekt- og koteplan fra landinspektør Nord, dateret 19. september 2023 (vedhæftet).

BBR-oplysning af eksisterende bebyggelse fra udtræk af BBR-registret er: Hovedparten af nuværende beboelsesbygning er indenfor klitfredningslinjen. En del af bygningen i sydøstlige hjørne er dog beliggende udenfor klitfredningen (henvisning til figur 4 nedenfor og Projekt- og koteplan).

Det fremgår af "Projekt- og koteplan" fra landinspektøren at 47 m² af beboelsesarealet er beliggende indenfor klitfredningslinjen (mod vest) og 3 m² udenfor linjen (i sydøstlige hjørne).

Nye bygningsoplysninger

Der er taget hensyn til at der ikke bygges nærmere kysten, end den nuværende vestfacade. Tværtimod indebærer konceptet at vi rykker vestlige facade en smule længere mod øst, som ses nedenfor.

Konceptprojektet indebærer ønske om beboelse på i alt 114 m². De 54 m² vil være beliggende indenfor klitfredningslinjen og 60 m² udenfor linjen. Fodafttrykket/det bebyggede areal for genopførelse af ny bygning vil dermed forøges med 3 m², hvilket vi håber overordnet set er acceptabelt pga nyt byggeri med bedre isolerings- samt toilet- og badeforhold.

Overdækket areal vil indenfor klitfredningslinjen udgøre 10 m² (eksisterende er 11 m²). Udenfor klitfredningslinjen vil overdækkede areal udgøre 10 m². Desuden vil garage udgøre 29 m². Disse overdækkede arealer og garage er ikke inkluderet i den ønskede beboelse på 114 m².

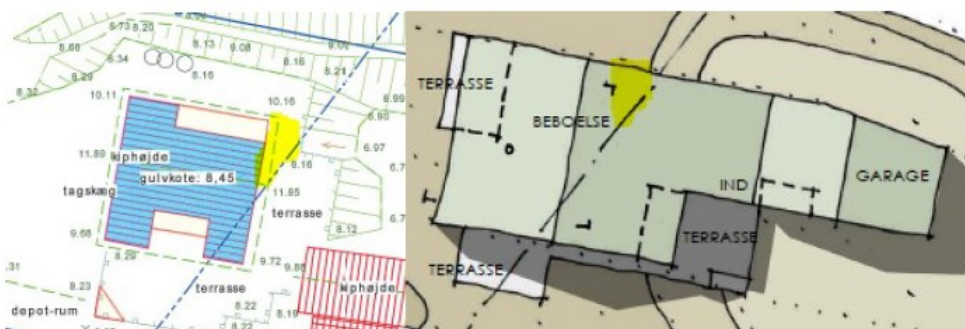
De med gule markerede mærker på figur 2 angiver beliggenheden af eksisterende bygning. Som det kan ses vil vestlig facade blive rykket ca 0,5 m mod øst (se figur 3).



Figur 4, tegning fra ansøgning, der viser at bygningen rykkes mod øst, markeret med gult

Vestlig bygningsfacade er foreslået rykket mod øst for at kompensere for det areal der ønskes bebygget (markeret med gult i figur 4 og 5) der arealmæssigt (ca. 4,5 m²) udgør omtrentlige samme areal, som det areal der fjernes som bygningsareal mod vest. Således vil "fodafttrykket" indenfor linjen blive den samme.

Den nuværende ubebyggede trekant mellem boligens østfacade og klitfredningslinjen (markeret med gult nedenfor) ønskes inddraget som bygningsareal.



Figur 5, tegning fra ansøgning, der viser ubebygget areal, der ønskes inddraget og kompenseret ved bygningens flytning mod øst

Eksisterende kip- og gulvkote ses af "Projekt- og Koteplan" fra landinspektøren. Kiphøjden er 11,89m og gulvkote 8,45m.

Ny gulvkote for vestlige del af bygningen er samme som eksisterende bygning, dvs. ca 8,45 m.

Ny kiphøjde ved vestlige del af bygningen vil være 13,3 m.

Ny gulvkote for østlige del af bygningen vil være ca. 7 m.

Ny kiphøjde for østlige del af bygningen vil være ca. 11,3 m.

Bygningshøjden (kiphøjden) er således forøget i mindre omfang i forbindelse med det nye byggeris udformning og ydre fremtræden. Alene isoleringskrav for taget kan det ikke undgås at påvirke kiphøjden.



Det kan bemærkes, at den nye nuværende bygning er med kip i øst-vestlig retning og den nye bygning vendes i nord-sydlig retning. Således vil den nye bygning have en lavere højde i den vestlige end den nuværende.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra klitfredningslinjen skal Kystdirektoratet vurdere, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV. Læs evt. mere herom i bilag 1.

Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000-område (nr. 216, Saltum Bjerger) ligger ca. 5 km mod øst.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på afstanden til området, samt at det ansøgte omhandler genopførelse af bolig til samme formål. Det ansøgte vil således efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre en væsentlig påvirkning af de naturtyper, levesteder og/eller arter, som området er udpeget for at bevare, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

På baggrund af et generelt kendskab til bilag IV-arters forekomst i Danmark og deres valg af levested samt gennemgang af offentlige databaser, vurderer Kystdirektoratet, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Kystdirektoratet vurderer på denne baggrund, at det ansøgte projekt ikke vil 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 klitfredningslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 8 om klitfredning til – efter nedrivning - at genopføre en ny bolig, 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 det ansøgte er omfattet af ovennævnte praksis, og at der derfor kan dispenseres fra klitfredningen.

Kystdirektoratet bemærker, at bygningen opføres i materialer, der er tilpasset den kystnære beliggenhed og som vil få bygningen til at fremtræde afdæmpet i kystlandskabet, og på sigt vil patinere. Det bemærkes endvidere, at tagets



orientering med tagflade mod kysten medfører, at bygningens synlighed fra kysten begrænses i forhold til det eksisterende, også selvom facadelængden øges i mindre grad, som følge af de ændrede bygningsmål. Endeligt bemærkes det, at der sker en mindre udvidelse af det bebyggede areal på 3 m², som følge af, at isoleringen af boligen moderniseres til BR18 krav.

Kystdirektoratet har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod det ansøgte. Se afsnittet "Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse".

Kystdirektoratet giver på ovenstående baggrund, og efter en samlet vurdering, dispensation til at genopføre sommerhus, efter nedrivning af det eksisterende.

Med venlig hilsen

Martin Cenholt Kjeldgaard
Specialkonsulent
mackj@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Jammerbugt Kommune, raadhus@jammerbugt.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Jammerbugt, jammerbugt@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordvest v/ Jørn Schjötler, nordvest@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Jammerbugt, jammerbugt@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

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



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens³ § 8 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af klitfredede arealer. Formålet med bestemmelserne om klitfredning 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 klitfredningen. Der må heller ikke foretages gravearbejde, etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, arealerne må ikke afgræsses, 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 § 8a. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65b.

Af klitfredningsbekendtgørelsens⁴ § 1 fremgår, at det på de klitfredede arealer blandt andet ikke er tilladt at fjerne beplantning eller indretninger, der tjener til sandflugtens dæmpning, køre med motorkøretøjer uden for lovligt anlagte veje, at opstille telte og lignende eller at foretage gravearbejde, at cykle eller ride uden for lovligt anlagte veje.

Kystdirektoratet kan gøre undtagelse fra forbuddene, jf. § 4.

Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, administreres bestemmelserne om klitfredningslinjen meget restriktivt. Der dispenseres desuden kun, når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af klitfredningen.

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen⁵ skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra klitfredningen, 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.

³ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

⁴ Bekendtgørelse nr. 1061 af 21. august 2018 om klitfredning.

⁵ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



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 klitfredningen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.



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 MitID. 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.