



DANSK SKOVFORENING
Anne Sig Rosvall
Amalievej 20
1875 Frederiksberg C

Kystdirektoratet
J.nr. 22/19403-19
Ref. Jan Kofod Winther
23-11-2022

Afslag til at genopføre et sommerhus på øen Masnedø Kalv inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.3, Masnedø, Vordingborg Jorder, Kalvø 1, 4760 Vordingborg, Vordingborg Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at genopføre et sommerhus på øen Masnedø Kalv inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.3, Masnedø, Vordingborg Jorder, Kalvø 1, 4760 Vordingborg, Vordingborg 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

Øen Masnedø Kalv er i sin helhed omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Ifgl. BBR findes der et sommerhus opført 1950 på 78 m² uden toilet og med en kælder på 4 m². Huset består af to sammenbyggede enheder og er opført som en laftet bebyggelse med hele tømmerstokke med en vægtykkelse på 15-20 cm.

Endvidere findes ifgl. ansøger en uregistreret bebyggelse – en bygning/udhus på ca. 15 m² - der rummer et toilet på skønsmæssigt 2,5 m² samt yderligere rum med bl.a. vandboring og -pumpe samt bryggers. Ansøger finder at dette er "boligareal".

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

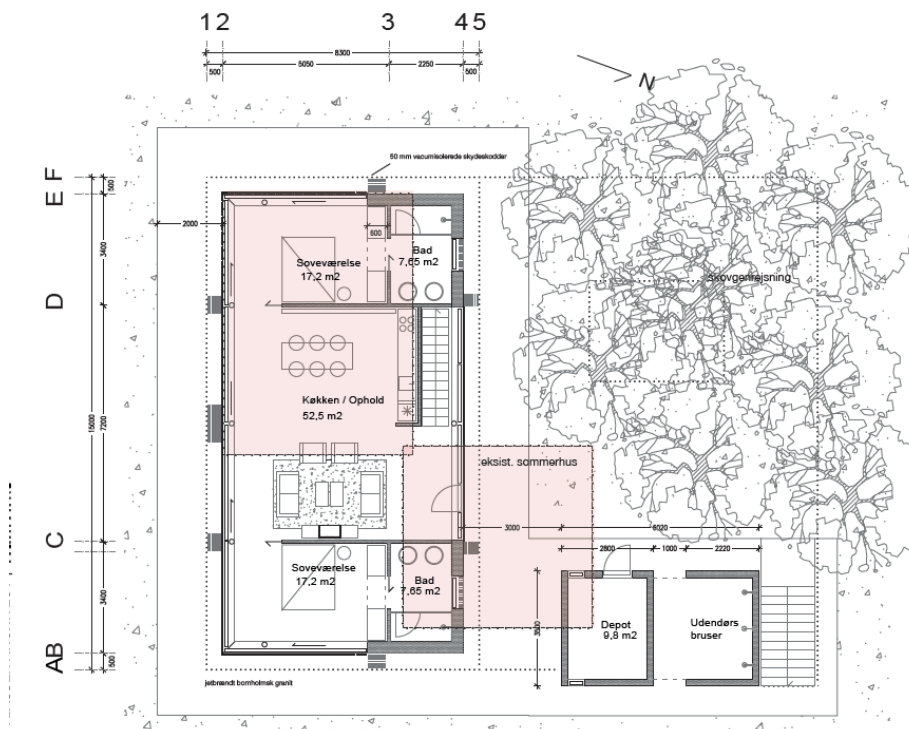
Den samlede bebyggelse nedrives og der opføres et nyt sommerhus på lokaliteten med et bebygget areal på 103 m² med kælder med såvel indvendig som udvendig adgang samt et skur på 10 m² samt en halvvæg omkring udebrusere. Bebyggelsen placeres samlet og omgives af en ca. 2 m bred terrasse/ befæstet areal med et samlet areal på ca. 130 m². Ansøger har oplyst at kælderen strækker sig hen til den udendørs bruser, hvor der anlægges en større nedgang/trappe.

Husets vægge består stort set af glasflader fra gulv til loft, der kan afblændes med skodder, som helt eller delvist kan skærme glaspartierne.



Eksisterende sommerhus – under: ansøgte med varierende afblænding med skodderne





Grundplan nyt sommerhus med befæstet areal med eksisterende bolig angivet

AREAL eksisterende byggeri jf. BBR:

- sommerhus	78 m² BBR
- toilet/ bryggers/ bad	15 m² BBR
- samlet areal	93 m² BBR

AREAL nyt byggeri - udregningsmodel:

Tillægsareal til eksisterende areal - ekstra 20 cm ydervæg
mhp. isolering jf. BR, svarende til:
- for sommerhus: $2 \times (10 \text{ m} + 7.8 \text{ m}) \times 0.20 \text{ m} = 7.12 \text{ m}^2$
- for toilet/ bryggers/ bad: $2 \times (5 \text{ m} + 3 \text{ m}) \times 0.20 \text{ m} = 3.2 \text{ m}^2$
- samlet tillægsareal: 10.32 m^2

AREAL nyt byggeri jf. BBR:

- sommerhus	85.12 m² BBR
- toilet/ bryggers/ bad	18.30 m² BBR
- samlet areal	103.32 m² BBR



Udhus med toilet





I ansøgningen anføres bl.a.:

Der søges om at genopføre sommerhuset i én bygning med udvidet kælder. Sommerhuset ønskes genopført som et længehus ovenpå en del af de gamle fundamenter for at gøre sommerhuset mere arealvenlig, i stedet at sommerhuset består af to ikke-sammenhængende fløje.

Bortset fra sammenbygningen, er det nye sommerhus, tilstræbt bygget med omtrent samme størrelse, placering, højde og karakter som det eksisterende sommerhus.

Arkitektfirmaet SUDER | LASSEN ARCHITECTS har udarbejdet forslaget til det ansøgte sommerhus, som kort beskrives i det følgende og uddybes i bilagene.

Areal og mål

Der ønskes opført et nyt sommerhus med udgangspunkt i de eksisterende arealer suppleret med en forbedret klimaskærm omkring bygningen til efterlevelse af energikrav i Bygningsreglementet.

Eksisterende sommerhus

Sommerhus 78 m²

Toilet/bad og bryggers 15 m²

Samlet areal 93 m² Side: 4

Klimaskærmen udregnes på baggrund af en nuværende u-isolererede ydervægge (rundtømmer) med et gennemsnit på 16 cm. Der ønskes at energiforbedre vægkonstruktioner til 25 cm, hvilket giver et arealtillæg på 9,65 m²

Arealtillægget udregnes på baggrund af omkredsen, 93 m²

$2 \times 9,3 \text{ m} + 2 \times 10 \text{ m} = 38,6 \text{ m}$

Arealtillæg: $38,6 \text{ m} \times 0,25 \text{ m} = 9,65 \text{ m}^2$

Samlet ansøgt bruttoareal for det nye sommerhus: $93,0 \text{ m}^2 + 9,65 \text{ m}^2 = 102,65 \text{ m}^2$

Arealfordeling og etablering af kælder

Sommerhuset ønskes udført som et længehus med soveværelser og badeværelser i begge ender af huset. I midten indrettes et køkken/alrum samt opholdsstue med brændeovn. Fra køkken/ alrummet er der adgang til underetagen, som erstatter de tidligere kældre.

Kælderen etableres helt under jorden, idet sommerhuset placeres på samme højdekote som de eksisterende sommerhuse. Det vil dermed ikke påvirke højden på sommerhuset. Der vil ikke være nogen synlige lodrette vinduer, og kælderen vil være helt skjult fra vandsiden. Der ønskes etableret en udvendig skjult kældertrappe. Kælderen ønskes anvendt som et stort disponibelt rum.

En ingeniør har vurderet, at en vandtæt kælderkonstruktion, som forankres til undergrunden, er den bedste løsning grundet højt vandtryk og opdrift.

Muligheden for at arbejde med en pælefundering vil være en udfordring, idet nogle områder omkring bygningen har meget blød bund. Derfor vil en forankret vandtæt betonkonstruktion være den bedste løsning for at fordele kræfterne over en større sammenhængende plade.



Tagkonstruktion og bygningshøjde

Det nuværende sommerhus har en bygningshøjde på 350 cm, målt fra terræn til tagrygningen og en taghældning på 8 grader. Taget består af et grønt tag med græs.

Det nye sommerhus ønskes lavet i samme bygningshøjde, men med en tagkonstruktion på 5 grader hældning. Det grønne tag ønskes genetableret som et sedumtag suppleret med solcelleanlæg. Med en taghældning på 5 grader vil synligheden af solcellepanelerne fra både vand- og landsiden minimeres betydeligt.

Da solcellerne er eksponeret for saltvand og fugle, er der behov for jævnligt at kunne rengøre solcellepanelerne. Der er derfor behov for at lave adgang til taget. Her ønskes udført en lille serviceplatform med adgang fra sommerhuset via et oplukkeligt ovenlys.

Facader

Facaderne udføres i mørk træbeklædning, som det tidligere sommerhus. Dertil ønskes der etableret et træskoddesystem, som kan foldes og åbnes op, når sommerhuset er i brug. Tilsvarende kan skodderne lukkes, når huset ikke er i brug, hvorved de store vinduespartier reduceres kraftigt. Huset forbliver dermed visuelt anonymt og med omtrent samme visuelle udtryk som det nuværende sommerhus.

Det ansøgte depot samt udendørsbruser, vil blive opført med samme facadekonstruktion som sommerhuset.

Depot og udendørsbruser

Der ansøges om tilladelse til at opføre et lille depot på 9.8 m² til opbevaring af haveredskaber/ græsslåmaskine mv., samt en lodret afskærmning omkring et udvendigt bruserområde uden tag. Udendørsbruseren ønskes udført med tre lukkede sider og i samme visuelle udtryk som depotet.

Terrasse

Der ønskes anlagt en terrasse på to meter rundt om hele huse og depotet og udendørsbruseren.

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. Læs evt. mere herom i bilag 1.

Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 2,3 km mod sydvest. 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.

Kystdirektoratet lægger til grund, at boligarealet alene udgøres af bebyggelsen på 78 m². Kystdirektoratet finder at bygningen på 15 m² - der ikke er registreret i BBR – ikke kan karakteriseres som bolig i strandbeskyttelseslinjens forstand, men i højere grad har karakter af et uisoleret udhus med toilet.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen 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.

I denne sag ønskes et sommerhus med et areal på 78 m² nedrevet og erstattet med et nyt sommerhus på 103 m².

Forøgelsen af boligens areal er baseret på ansøgers vurdering (fortolkning) af praksis på området. Denne afviger dog på nogle områder fra Kystdirektoratets. Ansøger har således vurderet, at udhuset på 15 m² kan indregnes i boligarealet ligesom tillæg for isolation inkluderer denne bygning.

Kystdirektoratet finder ikke, at denne bebyggelse kan indregnes som boligareal, men at den må karakteriseres som "udhus" – og efter praksis kan udhusarealer ikke konverteres til boligareal.

Efter § 65b, stk. 3, kan der gøres undtagelse fra forbudsbestemmelsen mod tilstandsændringer i § 15, stk. 1, til en mindre om- eller tilbygning med henblik på modernisering og udvidelse af toilet- og bade faciliteter i eksisterende sommerhuse.

Efter praksis kan der efter denne bestemmelse dispenseres til udvidelse af boligarealet med op til 6-8 m² til *forbedring*, hvilket vil sige udvidelse af eksisterende sanitære forhold.

Der findes dog ikke toilet i det eksisterende sommerhus, men når der henses til boligens alder og den er beliggende på en "øde" ø, kan et "das" placeret i et udhus efter direktoratets vurdering anses som en eksisterende sanitær installation.

Kystdirektoratet finder herefter at der efter praksis vil kunne dispenseres til et sommerhus med et bebygget areal på 78 m² med tillæg til udvendig isolation på mellem 4 - 7 m² (afhængig af udformningen af væggene i den ny bygning) samt til et tillæg på yderligere 3 - 7 m² til forbedring af sanitære forhold (afhængig af den konkrete udformning af toilet i ny bebyggelse) – i alt et bebygget areal på mellem 85 - 92 m².



Allerede fordi det ansøgte boligareal på 103 m² overstiger det areal, hvortil der vil kunne meddeles dispensation med 11 m² eller mere, finder direktoratet at der ikke kan dispenseres som ansøgt, idet Kystdirektoratet ikke finder, at der i sagen er anført særlige forhold, som kan begrunde en dispensation til et boligareal ud over det, som direktoratet har skønnet vil kunne etableres efter praksis.

Kystdirektoratet meddeler herefter afslag på opførelsen af sommerhuset som ansøgt.

Det indgår i Kystdirektoratets afgørelse, at en dispensation vil kunne medføre en væsentlig og uønsket præcedens i andre tilsvarende sager.

Tilkendegivelse

Kystdirektoratet vil være sindet at dispensere til et nyt sommerhus med et reduceret boligareal jf. afgørelsen. Fsv. angår husets ydre udformning vil denne i princippet kunne accepteres, dog vil der evt. blive stillet krav om reduktion af dele af glasarealerne. Der kan forventes dispensation til udhus samt afskærmning af udvendige brusere som beskrevet i ansøgningen, forudsat det eksisterende udhus på 15 m² fjernes. Det bemærkes at de ansøgte terrassearealer/belægninger ikke kan forventes omfattet af en dispensation med en størrelse som ansøgt, hvorfor de bør reduceres ved en fornyet ansøgning.

Det bemærkes endvidere, at kælderen efter det oplyste omfatter arealer, der går væsentlig ud over bygningens fodaftryk, samt at der etableres vandrette lysindfald (vinduer) i terrænniveau og en stor fritliggende nedgang. Kystdirektoratet vil ikke være sindet at dispensere til en kælder ud over selve sommerhusets fodaftryk eller til vinduer/ lysindfald hvad enten disse måtte være lodrette eller vandrette. Der vil kunne dispenseres til en mindre udvendig kældertrappe såfremt der i dag findes en sådan, hvorimod den viste bag bruserafskærmningen næppe kan karakteriseres som værende "mindre".

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

- Vordingborg Kommune, tekpost@vordingborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Vordingborg, vordingborg@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Storstrøm storstroem@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Vordingborg, vordingborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

tekpost@vordingborg.dk; dn@dn.dk; vordingborg@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
storstroem@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; vordingborg@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
Per.wimmer@wimmerspace.com; jfl@suderlassen.dk; ar@danskskovforening.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. 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.