



Trelleborg Arkitektkontor ApS
Michaela Kreutzmann
Birkerød Kongevej 191
3460 Birkerød

Kystdirektoratet
J.nr. 22/24402-1
Ref. Jan Kofod Winther
05-12-2022

Dispensation til genopførelse af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinje på matr. 9g Dyngby By, Bjerager, Grindsnabevej 47, 8300 Odder, Odder Kommune

Ansøgning

Kystdirektoratet meddelte ved afgørelser af 24. april og 27. august 2022 afslag efter naturbeskyttelseslovens § 15 til genopførelse af sommerhus med et væsentligt øget boligareal inden for strandbeskyttelseslinje på ejendommen matr. 9g, Dyngby By, Bjerager, Grindsnabevej 47, 8300 Odder, Odder Kommune.

I har nu fremsendt ny og omarbejdet ansøgning efter drøftelse med Kystdirektoratet.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, og 3, nr. 3, jf. § 15, til det ansøgte.

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

Redegørelse for sagen

Det eksisterende sommerhus har ifgl. BBR et boligareal i stueplan på ca. 55 m² og en udnyttet 1. sal på ca. 35 m². Boligdelen er i 1½-plan, sammenbygget med et skur i ét plan på 15 m². Ansøger har ved landinspektør fået opmålt husets arealer, at disse er nu opgjort efter BBR-reglerne til et boligareal i stueplan på 66 m², hvori indgår 4 m² toilet indrette i udhuset hvis restareal er 14 m². Overetagens boligareal er opgjort til 38 m².

Bolig og skur nedrives og der opføres en ny bolig i 1½-plan samt et fritliggende skur på 11 m², hvor bygningens ydre dimensioner stort set svarer til bygningen der fjernes, dog således at den ny bolig har stråtag og dermed lidt øget højde som følge af større rejsning på taget, samt at det bebyggede areal i 1½-plan er øget med 4 m² idet toilettet på 4 m² ikke længere er placeret i udhuset.

Det nye sommerhus opføres med et grundareal på 65 m² samt en udnyttet overetage på 53 m². Boligarealet øges herved fra 104 m² til 123 m², hvilket kan tilskrives dels at det bebyggede areal i 1½-plan er øget med 4 m² samt en bedre udnyttelse af overetagen, der er blevet mere rummelig efter at tagkonstruktionen er ændret som følge af stråtaget.

Boligen placeres som den eksisterende, dog forskudt 2 m mod vandet, så den får større afstand til en bagvedliggende skrænt. En støttemur ved foden af denne skrænt samt foran boligen renoveres og der anlægges mindre befæstede arealer omkring huset.

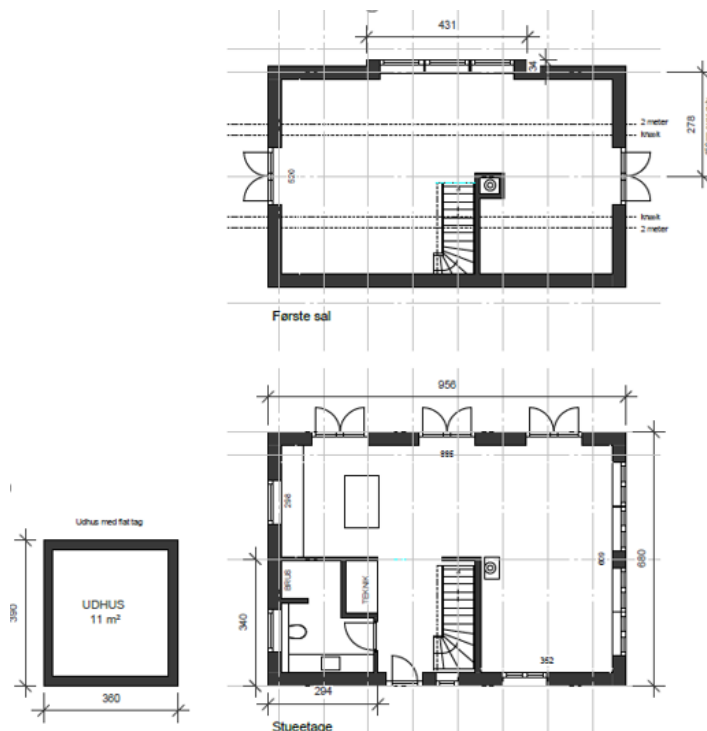


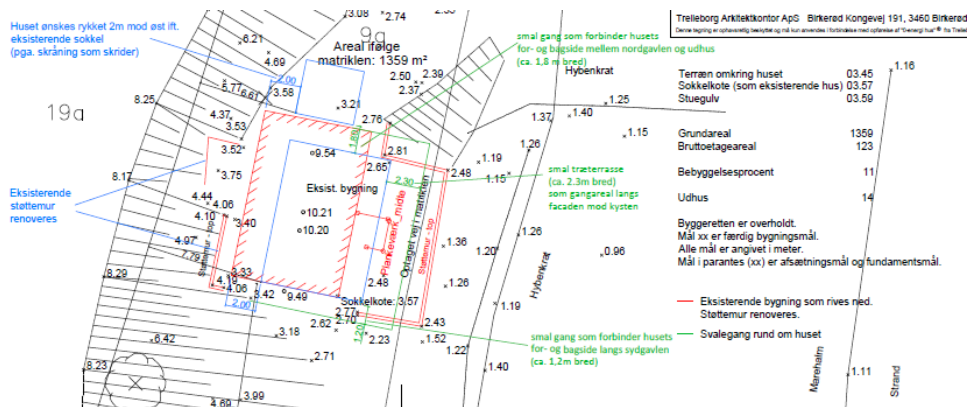
Eksisterende sommerhus fra 1976





Nyt sommerhus – plantagning under (indretning af veretagen ej vist)





Situationsplan ny bebyggelse





I ansøgningen anføres:

Det eksisterende hus er if. BBR-register opført i 1976. Huset er opført med byggeteknisk udførsel, som ikke er tidssvarende. Energiforbruget er højt og de generelle bygningsfysiske forhold i det eksisterende hus er meget ringe. Der ønskes opført et sommerhus, som konstruktivt samt i henseende til energiforbrug og indeklima bygges efter tidssvarende regler for helårshuse.

Størrelse og geometri

De faktiske arealforhold for det eksisterende hus afviger registreringerne i BBR, hvor det eksisterende hus er angivet med et bebygget areal på 55 m² og en udnyttet tagetage på 35 m². Der er endvidere i BBR registret et udhus på 15 m². Opmåling af landinspektøren (se vedlagt BBR-ajourføring dateret med 07.06.2022) viser at bebygget areal på 66 m² bestående af 62 m² beboelse samt 4 m² badeværelse i udhus. Herudover er der 14 m² udhus samt 38 m² beboet areal på første sal.

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.

Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 4,5 km mod syd. 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 skal indledningsvis anføre, at de af ansøger forelagte opmålinger af den eksisterende bebyggelses bolig- og udhusareal vil kunne lægges til grund for vurderingen af hvilke arealer, de vil kunne godkendes ved genopførelsen af et nyt sommerhus, idet disse efter det oplyste følger regelsættet for BBR.

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.



På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygnings udformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte er omfattet af ovennævnte praksis, og at der derfor kan dispenseres fra strandbeskyttelseslinjen.

Kystdirektoratet finder således, at udvidelsen af boligarealet ligger inden for de rammer, der kan accepteres som følge af øget udvendig isolering samt forbedring af sanitære forhold jf. § 65b, stk. 3, nr. 3. Hertil kommer en mere effektiv udnyttelse af overetagen.

For skurets vedkommende opføres dette i stedet for det sammenbyggede udhus, der har et areal på 16 m² incl. 4 m² toilet.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund dispensation til opførelse af det ansøgte sommerhus samt skuret.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Odder Kommune, odder.kommune@odder.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Odder, odder@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Århus Bugt, aarhus@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Odder, odder@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

odder.kommune@odder.dk; dn@dn.dk; odder@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
aarhus@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; odder@dof.dk;
jyllandskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
mk@trelleborg.dk; pth@fouroaks.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.