



Thor Andersen

Kystdirektoratet
J.nr. 22/22291-7
Ref. Jan Kofod Winther
02-08-2023

Afslag til udvidelse af helårsbolig inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 28g, Leestrup By, Kongsted, Strandholm 28, 4640 Faxe, Faxe Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til udvidelse af helårsbolig inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 28g, Leestrup By, Kongsted, Strandholm 28, 4640 Faxe, Faxe 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

Ejendommen er ifgl. BBR en helårsbolig, med et bebygget areal på 80 m² samt en udnyttet overetage på 28 m² - boligareal i alt 108 m². Endvidere findes en garage/udhus på 45 m², beliggende bag boligen. Bolig og garage er forbundet med en overbygget terrasse.

Boligen er beliggende i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen (mellem 100 – 300 m fra kysten).

Boligen ønskes udvidet ved at en mindre udbygning ud mod terrassen forsynes med overetage. Tagkonstruktionen ændres og der etableres nyt tag med henblik på

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

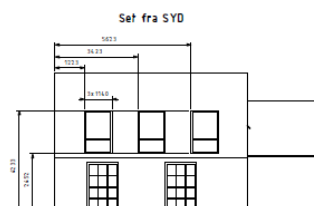
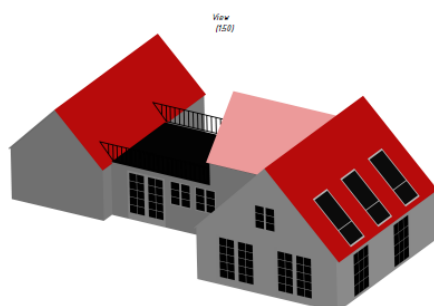
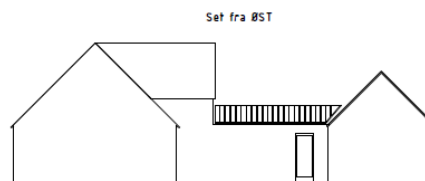
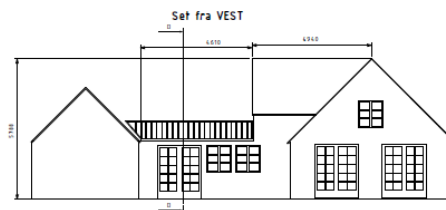
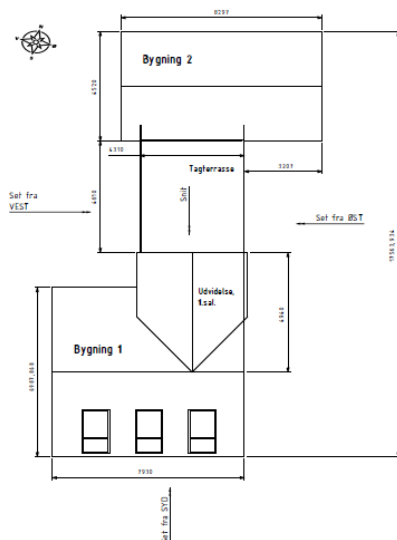
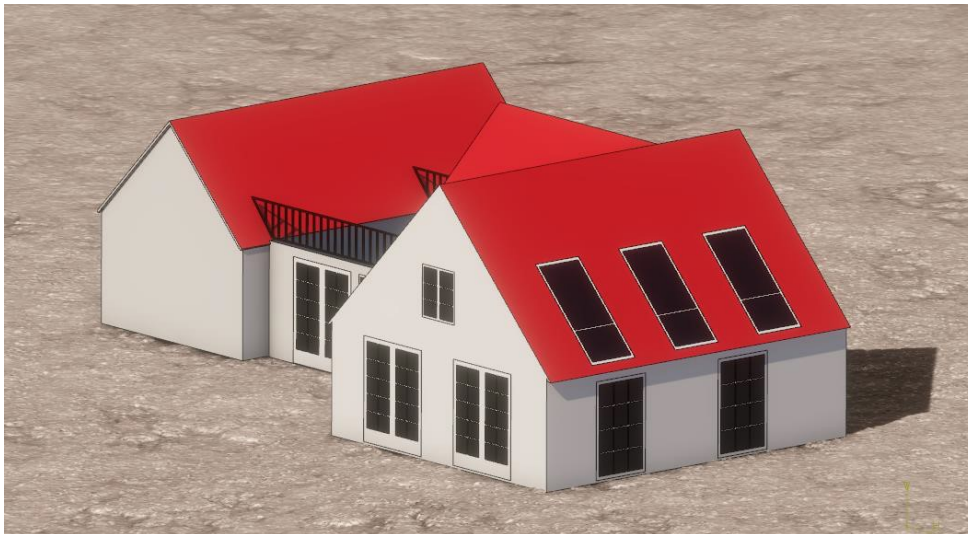
bedre udnyttelse af overetagen og der isættes 3 store tagvinduer i tagfladen mod vandet.

Den overdækkede terrasse mellem bolig og garage ændres til en 20 m² tilbygning i ét plan med fladt tag, der anvendes til tagterrasse og forsynes med væren mellem bolig og garagen i begge sider.



*Eksisterende facade mod kysten
Under – facade efter ombygning*







I ansøgningen anføres:

Vi ønsker at opføre denne tilbygning med henblik på at modernisere og udvide huset til helårsbeboelse – i øjeblikket har huset status af flexbolig. Samtidig vil projektet gøre de 2 bygninger integrerede og dermed øge brugsværdien, samtidig med at huset får et mere harmonisk arkitektonisk udtryk.

Hvis den ansøgte ombygning godkendes ønsker vi at ændre status på huset til helårsbolig og flytte permanent herud.

Dispensationen falder indenfor følgende kategorier:

- Boligudvidelse
 - o Udskiftning af eksisterende overdækket terrasse
 - o Tilbygning i 2 plan mod nord
 - o Sammenbygning af eksisterende bygninger
- Renovering, vedligeholdelse og udskiftning af f.eks. vinduer og tage mm.
 - o Udskiftning af tag
 - o Nedtagning af skorsten
- Kviste og tagvinduer
 - o Udskiftning af 1 tagvindue med 3 redningsvinduer

Boligudvidelse

Generelt

Vi ønsker at ombygge en eksisterende overdækket terrasse på 20 kvm til en muret tilbygning i 2 plan. Tilbygningen ligger bagved huset og kan dermed ikke ses fra vandsiden og den ligger indenfor det allerede overdækkede og dermed bebyggede areal.

Tilbygningen opføres i hvidmalet, pudset murværk med rødt tegltag. Dette er identisk med de 2 eksisterende 2 bygninger på grunden. Udvidelsen er i alt på 20 kvm i grundplan.

Stueplan

Tilbygningen i stueplan vil være at etablere en muret bygning i stedet for the nuværende overdækkede terrasse. Ovenpå denne bygning vil der blive etableret en tagterrasse med et værn i lakeret stål ovenpå et fladt tag beklædt med tagpap.

1. sal

Tilbygningen på 1. sal vil bestå i at forhøje den eksisterende, lille sidebygning på bygning 1 (se tegning) med 1.sal med 45° taghældning og et tag i rødt tegl. Denne eksisterende tilbygning benyttes i øjeblikket som badeværelse og bryggers.

Renovering, vedligeholdelse og udskiftning af f.eks. vinduer og tage mm.

I forbindelse med ombygningen vil vi isolere overetagen samt udskifte taget på bygning 1 (se tegning) som i øjeblikket er originalt fra husets opførelse i 1924. Det nye tag vil blive med røde lertegl eller betontegl magen til det originale tag.

Kviste og tagvinduer

I forbindelse med ombygningen ønsker vi på bygning 1 (se tegning) at udskifte det ene eksisterende sydvente tagvindue med 3 Velux tagvinduer. Disse skal, udover at forøge lysindfaldet, fungere som redningsvinduer fra værelserne på 1.



sal. Samtidig ønsker vi at nedtage den eksisterende skorsten da den ikke benyttes mere.

Alle de ovennævnte ændringer er vist på de tilhørende tegninger.

Idet tilbygningen ikke vil være synlig direkte fra kystsiden, håber vi på at få lov til at opføre denne udvidelse. Den eneste ændring vi foretager, som er synlig fra kysten, er at etablere sydvendte redningsvinduer fra 1.sal samt at udskifte det gamle tag, og dette håber vi naturligvis også at få lov til.

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. 500 m mod sydøst. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, 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.

Det fremgår af lovbemærkningerne til en ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 ("kystloven"), at der forudsættes en lempeligere administration, når der er tale om til- og ombygninger af helårshuse i den udvidede del af strandbeskyttelseszonen (100-300 m). Af lovbemærkningerne fremgår således følgende:

"Til- og ombygning af helårshuse, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m², kan i medfør af planloven ske uden tilladelse. Det forudsættes, at administrationen af den udvidede strandbeskyttelseslinje vil ske under hensyntagen hertil, således at dispensation fra forbuddet inden for linjen vil kunne gives i det omfang, der er tale om eksisterende huse, som ved lovens ikrafttræden har henligget med helårsstatus. Der vil i den forbindelse kunne stilles vilkår om placering og udformning."

Ifølge Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis skal lovbemærkningerne forstås således, at det kun er inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje (fra 100 til 300 m), at der normalt kan dispenseres til udvidelse af helårshuse op til 250 m², og kun hvis boligen ved ikrafttrædelsen af den udvidede beskyttelseszone havde helårsstatus.

I det omfang, at den ansøgte udvidelse ikke medfører, at boligarealet vil overskride 250 m², vil der kunne dispenseres hertil.



Kystdirektoratet finder dog, at den ansøgte udformning af den ny bebyggelse ikke med den ansøgte udformning vil kunne føre til en dispensation.

Direktoratet vurderer således, at boligen efter ombygningen med de 3 store og markante tagvinduer i tagfladen mod vandet samt tagterrassen med værn vil fremtræde for markant i kystlandskabet.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til ombygningen af boligen som ansøgt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Faxe Kommune, kommunen@faxekommune.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Fax, faxe@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet; Kreds Østsjælland oestsjaelland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Fax, faxe@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

kommunen@faxekommune.dk; dn@dn.dk; faxe@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
oestsjaelland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; faxe@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
thor.axel.andersen@gmail.com;

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.