



Hanne Deckmann
Arkitekterne Køge A/S
Bastian Bilde Boelsmand <bbb@arkk.dk>

Kystdirektoratet
J.nr. 22/19600-1
Ref. Jan Kofod Winther
23-07-2022

**Dispensation til opførelse af sommerhus inden for
strandbeskyttelseslinjen på matr. 1fb, Billesborg Hgd.,
Herfølge, Strandvejen 123, 4600 Køge, Køge Kommune**

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til opførelse af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 1fb, Billesborg Hgd., Herfølge, Strandvejen 123, 4600 Køge, Køge Kommune.

Ansøgningen er et ændret projekt i forhold til et tidligere ansøgt, hvortil Kystdirektoratet meddelte afslag den 1. juni 2022

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, 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.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

Redegørelse for sagen

Langs Strandvejen syd for Køge har ejeren af arealet – Vallø Stift - siden 1914 udlejet parceller på 10x10 m i skovområdet ud mod kysten med henblik på, at disse kunne anvendes til sommerhuse og have. Området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, fredning samt fredskov.

I 1937 blev der lyst en fredningsdeklaration for området og der blev fastsat en særbestemmelse for de 50 parceller, der var bebyggede. Efter deklarationen blev det fastslået at man havde ret til at have hytterne med indhegnede gårdspladser, at lejemålene kunne fornyes og at hytterne kunne ændres og ombygges med andre af lignende karakter, som de da eksisterende.

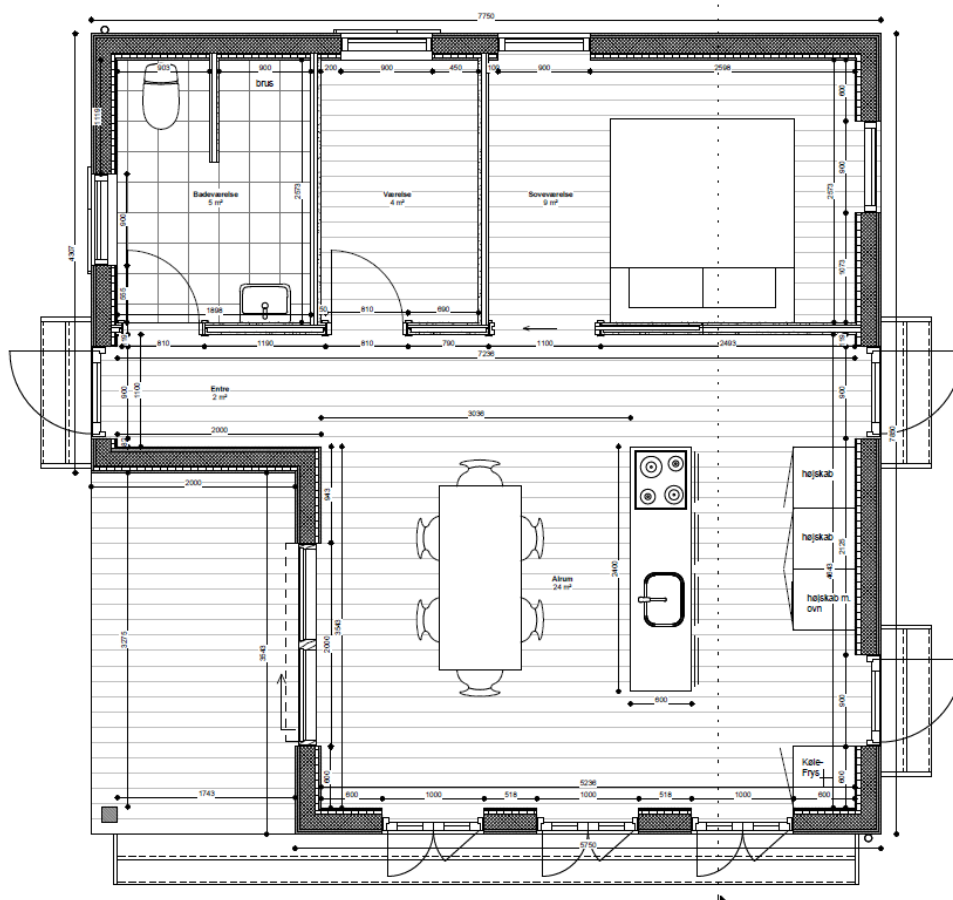
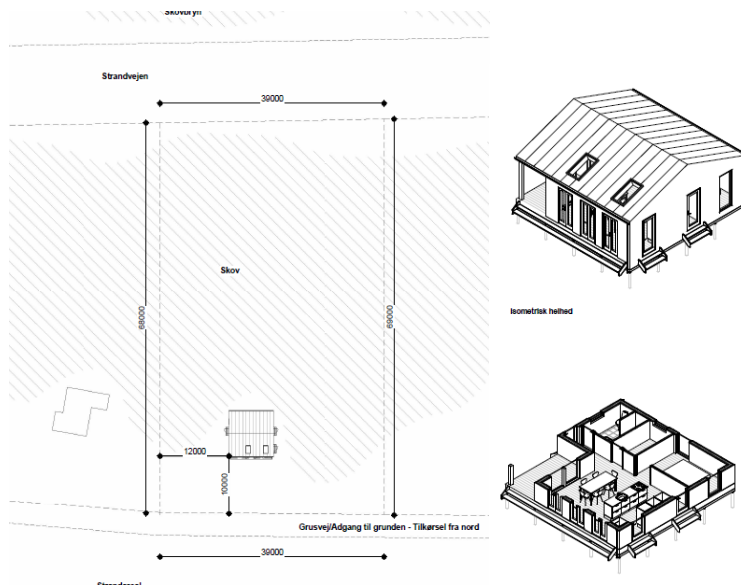
Der ansøges i denne sag om at (gen)opføre et sommerhus på adressen Strandvejen 123. Indtil 2011 lå der et mindre sommerhus der efter BBR var opført i 1956 med et bebygget areal på 65 m² og et tilsvarende boligareal. Det må dog ud fra luftfotografier af ejendommen lægges til grund, at det reelle boligareal næppe har udgjort mere end skønsmæssigt ca. 40-45 m², idet resten må antages at bestå af terrassearealer og en overdækning.

Efter huset blev fjernet i 2011 har grunden været ubebygget og ansøger angiver, at fundamentet blev fjernet december 2020.



Opmåling af boligareal (anslået excl. overdækninger)

Der ansøges om af opføre et nyt sommerhus inden for byggefeltet på 10x10 m, med et boligareal på ca. 54 m² samt en overdækket terrasse på 7 m².

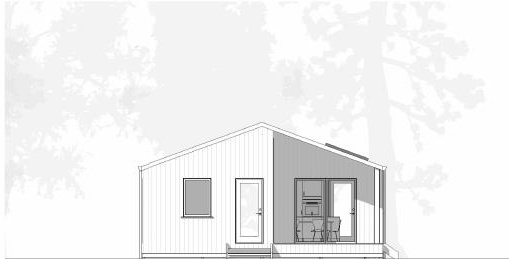




Facade Nord
1:100



Facade Vest
1:100



Facade Syd
1:100



Facade Øst
1:100

Facader



Byggefeltets placering

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. 2 km mod sydøst. 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 beskædigelse/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.



Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre et nyt sommerhus.

Det er som udgangspunkt en forudsætning for genopførelse, at der er tale om tidsmæssig kontinuitet mellem nedrivningen og genopførelsen, samt at byggeriet ikke ligger stille over en længere periode. Kravet om tidsmæssig kontinuitet indebærer, at der i almindelighed ikke må være forløbet mere end ca. 3 år fra nedrivning eller hændelig undergang til genopførelse.

Såfremt der er forløbet (væsentligt) mere end 3 år, betragtes en ansøgning om genopførelse som en ansøgning som udgangspunkt som opførelse af nyt byggeri, hvortil der som efter praksis meddeles afslag, med mindre der gør sig ganske særlige forhold gældende som kan begrunde en dispensation.

Kystdirektoratet finder efter en nærmere vurdering, at der gør sig særlige forhold gældende i sagen, således der kan dispenseres til (gen)opførelse af en ny bebyggelse, uanset der efter praksis ikke vil være tale om kontinuitet.

Det ansøgte sommerhus skal således opføres i et afgrænset område mellem Strandvejen og kysten, hvor Vallø Stift i 1914 påbegyndte udlejning af ca. 50 byggefelter/strandparceller hver på 10x10 m. Fredningsnævnet "bekræftede" områdets anvendelse til sommerhuse/hytter ved kendelsen i 1937, hvor der for de udlagte byggefelter på 10x10 m blev anført, at *"lejemålene altid kan fornyes, ligesom de enkelte hytter m.m. uden forudgående forhandling eller godkendelse af Danmarks Naturfredningsforening kan ændres eller ombyttes med nye af lignende karakter som de nuværende"*.

Kystdirektoratet finder, at formuleringerne i fredningskendelsen fra 1937, kan skabe en (berettiget) forventning om "altid" at kunne genopføre på de udlagte byggefelter. Det kan således gøres gældende, at dette særlige forhold kunne tale for en lempeligere praksis i området i forhold til kontinuitetsprincippet, forudsat dette ikke medfører en uønsket præcedens, og der ikke er landskabelige forhold, der taler imod.

Kystdirektoratet vurderer, at en lempeligere praksis i forhold til kontinuitetskravet for de 50 parceller, ikke vil kunne medføre berettigede forventninger om en tilsvarende praksis i andre sommerhusområder, da det baserer sig på og er begrundet i de ganske særlige historiske forhold for området samt fredningskendelsen fra 1937, som må anses for helt særegne for området.

Hertil kommer, at Kystdirektoratet finder, at der ikke er kystlandskabelige interesser eller forhold, som taler imod. Direktoratet lægger herved vægt på, at sommerhusene på de 50 byggefelter fremtræder som en sammenhængende og sluttet bebyggelsesstruktur, der fremtræder mere harmonisk og slutte end hvis bebyggelserne lå ujævnt og sporadisk fordelt langs kysten inden for det naturligt afgrænsede område, hvor parcellerne ligger.



Kystdirektoratet har i forhold til den ansøgte bebyggelse fundet, at denne stilmæssigt er udformet så den indgår i og konsoliderer det samlede bygningsudtryk i området gennem sin afdæmpede og tidsløse udformning.

Det er endvidere direktoratets vurdering, at den ansøgte bebyggelses størrelse på 55 m² kan godkendes, uanset der ikke foreligger en eksakt opmåling af det tidligere opførte sommerhus. Da huset er fjernet har direktoratet fundet, at uanset der i BBR var angivet et areal på 65 m², afviger denne størrelse så væsentligt fra det areal på ca. 45 m², der kan opgøres ud fra luftfotos, at dette sidste areal skal lægges til grund ved vurderingen af en ny bebyggelses størrelse.

Kystdirektoratet finder således efter en samlet vurdering af det ansøgte, herunder at der kan dispenseres til udvidelse af bad/toilet samt til forøgelse af det bebyggede areal som følge af udvendig isolering til nutidig standard, at der kan dispenseres til et sommerhus med et boligareal som ansøgt samt til den overdækkede terrasse.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til opførelse af sommerhuset som ansøgt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

- Køge kommune, raadhus@koege.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Køge, koege@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, Køge, koege@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Miljøstyrelsen, ojl@mst.dk;
- Fredningsnævnet for Østsjælland, oestsjaelland@fredningsnaevn.dk

raadhus@koege.dk; dn@dn.dk; koege@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
oestsjaelland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; koege@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
ojl@mst.dk; oestsjaelland@fredningsnaevn.dk; bbb@arkk.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. 1986 af 27. oktober 2021 af lov 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.