



VALBÆK BRØRUP ARKITEKTER ApS
Ehlersvej 3 B
2900 Hellerup

Kystdirektoratet
J.nr. 24/04628-4
Ref. Jan Kofod Winther
16-07-2024

**Dispensation til genopførelse af sommerhus inden for
klitfredningslinjen på matr.1ho, Henne By, Henne,
Hennemølleåvej 7, 6854 Henne, Varde Kommune**

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 8 til genopførelse af sommerhus inden for klitfredningslinjen på ejendommen matr.1ho, Henne By, Henne, Hennemølleåvej 7, 6854 Henne, Varde Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 8, samt klitfredningsbekendtgørelsen² § 1, jf. § 4, til at genopføre sommerhuset som ansøgt.

Dispensationen gælder kun klitfredningslinjen. I skal selv undersøge, om jeres projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

Afgørelsen er meddelt på nedennævnte vilkår.

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.

Vilkår for afgørelsen

Afgørelsen er meddelt på vilkår at

- udgravet materiale fra kælder skal bortkøres fra det klitfredede areal,
- kørsel uden for vej i klitfredet område skal begrænses til et minimum,
- der må ikke ske ændring af de tilgrænsende klitarealer,
- vegetation skal retableres idet omfang den beskadiges ved anlægsarbejdet.

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

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

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

Ejendommen er bebygget med et sommerhus opført i 1935 og efterfølgende udvidet med en mindre tilbygning i forlængelse af boligen.

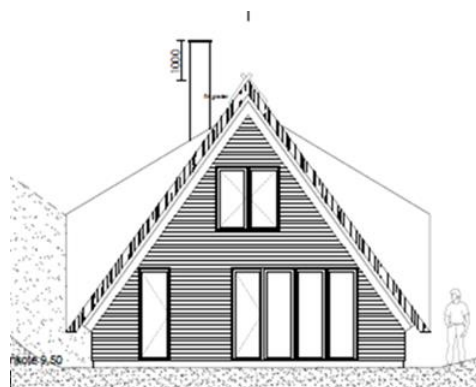
Sommerhuset fremstår som et "A- hus" i 1½-plan – dvs. med tagflader, der er ført næsten helt ned til terræn og trekantede gavne. Sommerhusets bebyggede boligareal udgør 70 m² og hertil kommer en udnyttet overetage med et boligareal på 34 m² - i alt 104 m² bolig.

Den eksisterende bebyggelse nedrives og der opføres et nyt sommerhus med stort set samme bygningsudtryk og stråtag samt placering. De eksisterende kviste bibeholdes ved indgangsparti og ved køkken og de nuværende terrassearealer omkring boligen fastholdes. Det nuværende sommerhus har en mindre tilbygning opført i forlængelse af boligen hvorimod det ansøgte har en rektangulær grundplan med stort set samme længde som det eksisterende incl. tilbygningen.

Sommerhusets høje øges fra 6,77 m med 33 cm til 7,10 m som følg af isolering til nutidige krav af såvel tag som af ydervæggene, hvor 25 cm yderligere isolering øger husets bredde fra 7,3 m til 7,8 m, hvilket medfører en forøgelse af det bebyggede areal med 8-9 m².



Gavl af eksisterende bolig

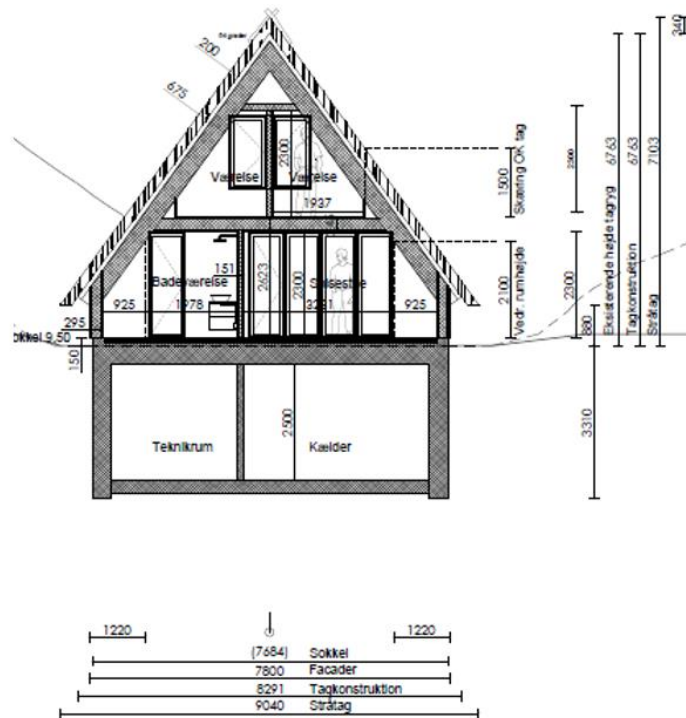


Gavl af ny bolig

Den ny bolig opføres med et grundplan på 85 m² og en udnyttet overetage på 45 m². Det reelle boligareal i stueplan udgør ca. 71 m², idet ca. 14 m² af gulvarealet langs sidevæggene ud fra nutidig standart næppe kan anvendes til og indgå i de primære boligfunktioner i stueplanet på grund af den markant aftagende rumhøjde langs ydervæggen som følge af tagets store hældning mod terræn. Rumhøjden langs ydervæggene, mindskes således fra 2,1 m til ca. 90 cm inden for de yderste ca. 90 cm af gulvarealet (se figur "Tværsnit af ny bolig" på næste side).

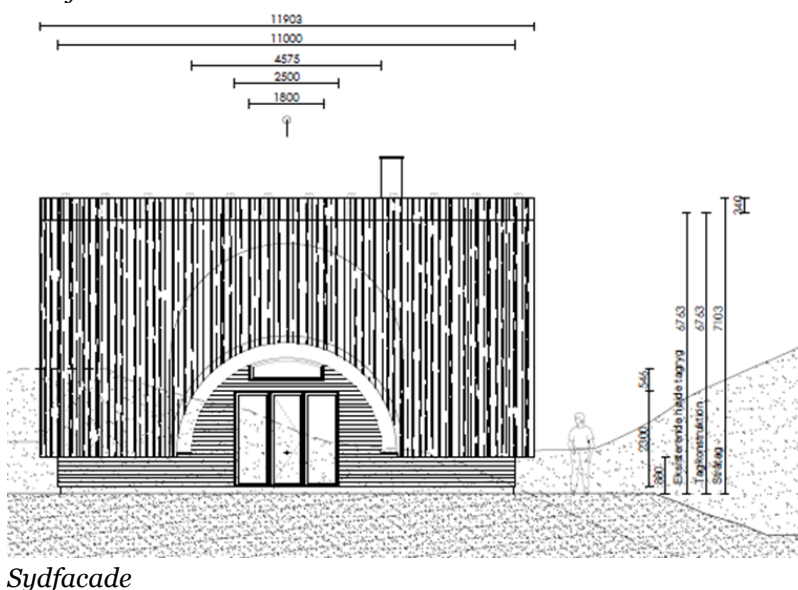
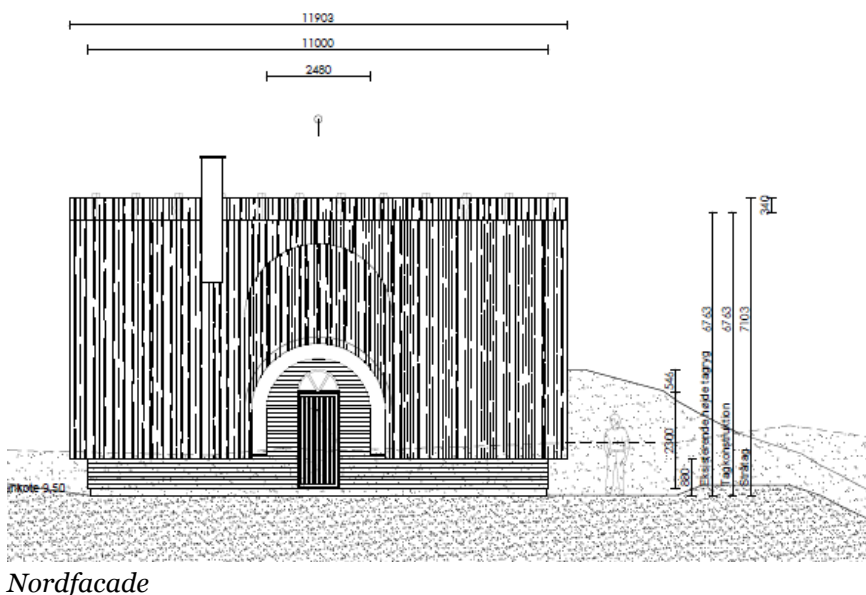
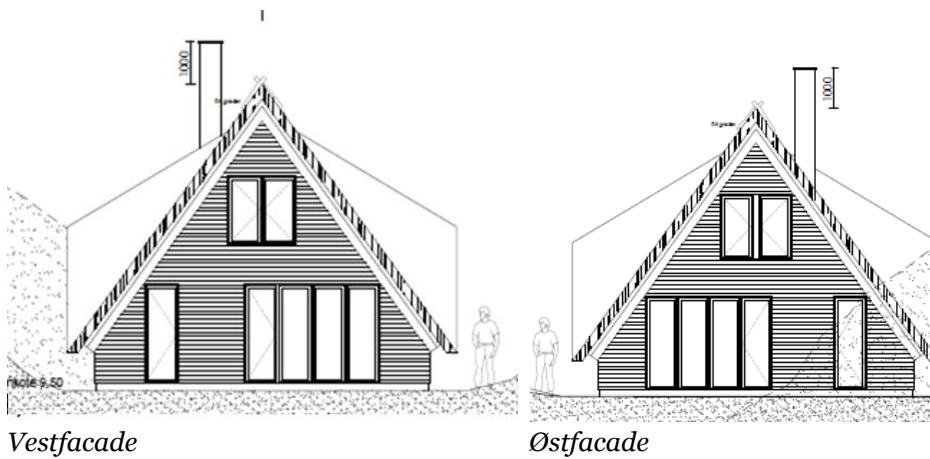
Det ny sommerhus reelle boligareal udgør således 71 m² i grundplan samt 45 m² i overetager – i alt 116 m².

Der etableres fuld kælder under sommerhuset, hvortil der alene er indvendig adgang og kælderen er ikke forsynet med lysindfald, hvorved den ikke er synlig udefra.



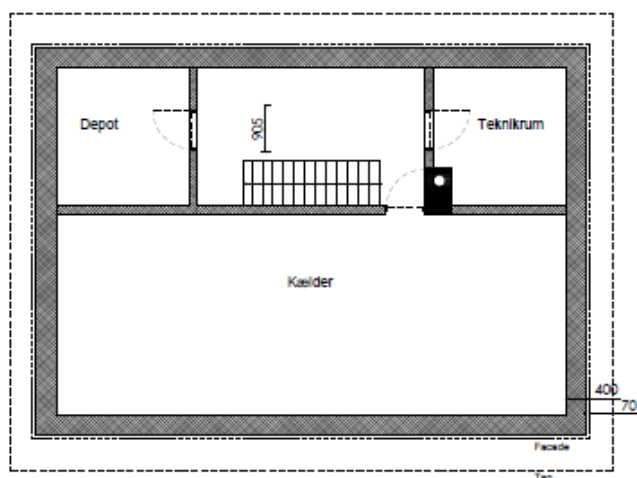
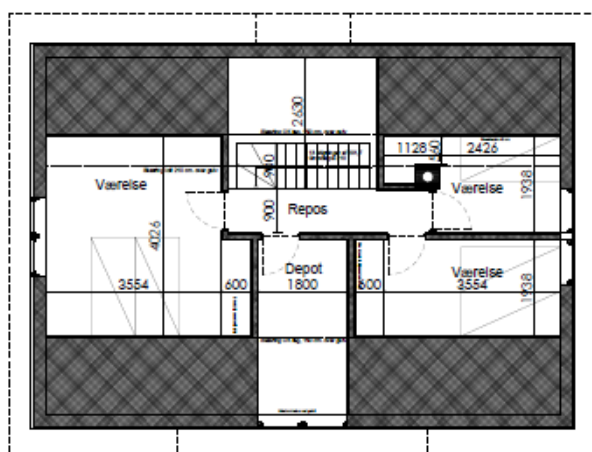
Tværsnit af ny bolig – Under: ejendommen markeret rød



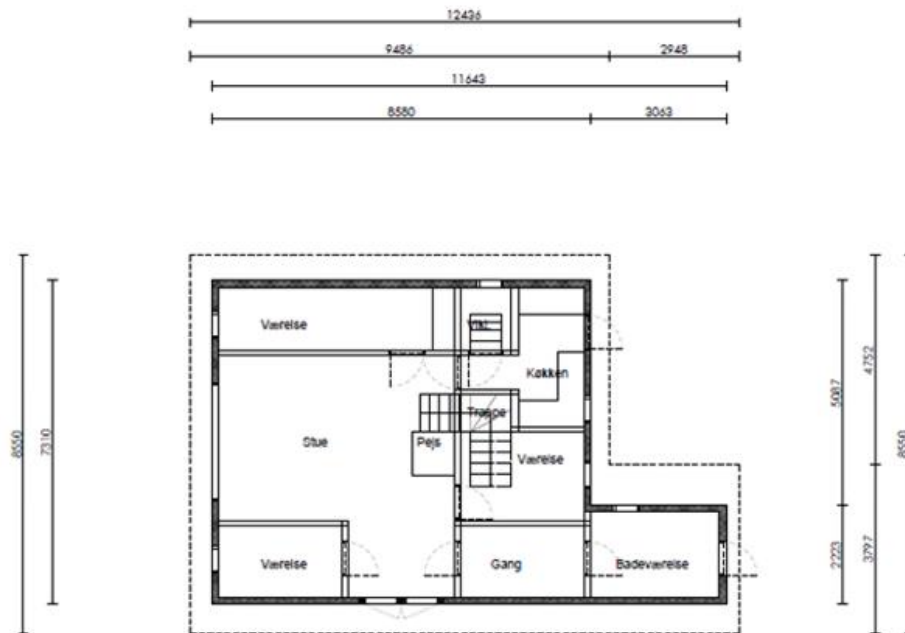




Grundplan nyt sommerhus (skraveret areal er den "u-udnyttelige del med stærkt faldende rumhøjde) - Tagplan og kælder under



Grundplan eksisterende bolig vist under



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.

Sommerhuset ligger i Natura 2000-område nr. 84 - Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage. Når der henses til, at det ansøgte



genopføres med samme placering og inden for den eksisterende bygningsmæssige afgrænsning og der derved ikke sker indgreb i det tilgrænsende naturområde, 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 klitfredningslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra klitfredningsbestemmelserne 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.

Kystdirektoratet finder, at det eksisterende sommerhus er en karaktergivende bebyggelse i området og at der kan lægges afgørende vægt på, at det ny sommerhus opføres med samme bygningsudtryk som det oprindelige – d.v.s med tagflader, der er ført næsten til terræn samt at bygningen opføres med en rektangulært grundflade uden ”tilbygninger”.

Konsekvensen heraf er, at en del af det indvendige ”boligareal” stadig får en meget begrænset rumhøjde på langs ydervæggen og efter nutidig standart vil nytteværdien af disse arealer være begrænsede, uanset de i det eksisterende sommerhus fra 1930’erne blev udnyttet til boligfunktioner.

Kystdirektoratet finder således, at det ”reelle boligareal” på ca. 116 m² kan lægges til grund ved vurdering af hvorvidt projektet vil kunne godkendes i forhold til forudsætningen om, at en genopgørelse forudsættes at ske med samme størrelse, udtryk og placering. Der er således tale om en forøgelse af boligen fra 104 m² til 116 m² hvoraf hovedparten – 8-9 m² - kan tilskrives forøget nutidig udvendig isolering.

Kystdirektoratet finder herefter, på baggrund af en samlet og konkret vurdering, at der er tale om at særligt tilfælde som kan begrunde, at der kan dispenseres til det ansøgte bebyggede areal, uanset dette går ud over sædvanlig praksis. Det indgår i direktoratets vurdering med afgørende vægt, at det ansøgte sommerhus næppe vil fremtræde mere dominerende i området idet det særegne bygningsudtryk bibeholdes.

Hertil kommer at boligens højde alen øges med 33 cm, der kan tilskrives nutidig isolering, samt at vinduesflader i gavlene ikke fremtræder unødigt store, særligt når der henses til at disse skal tjene som lysindfald i hele boligen, idet der ikke er



yderligere i tagflader eller sidevæggene bortset fratagfladen/vægen mod syd ved køkkenet.

Kystdirektoratet finder således efter en samlet vurdering at det ansøgte udgør et særligt tilfælde og at der ikke ses at være afgørende forhold, der taler imod en dispensation til at genopføre sommerhuset med en udformning, størrelse og placering som ansøgt.

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

Dispensationen er meddelt på nærmere angivne vilkår.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Varde Kommune, vardekommune@varde.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Varde, varde@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sydvestjylland, sydvestjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Varde, varde@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

vardekommune@varde.dk; dn@dn.dk; varde@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
sydvestjylland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; varde@dof.dk;
dbf.oestjylland@gmail.com; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
stefan@vba.dk; tatjana.tfelt@gmail.com;

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.