



Helle og Niels Funder Andersen

Kystdirektoratet
J.nr. 24/02653-9
Ref. Bente Gunhild Mikkelsen
19-11-2024

Afgørelse vedr. udvidelse af sommerhus, hegn og terrasse inden for strandbeskyttelseslinjen.

Varsel af påbud om lovliggørelse.

Ansøgning

Kystdirektoratet har behandlet en anmeldelsessag vedrørende matr. nr. 11a, Strandhoved By, Hylleholt, Strandhuse nr. 1 til 8, 4654 Faxe Ladeplads i Faxe Kommune.

Den 22. april 2024 fremsendte Kystdirektoratet en partshøring til de enkelte ejere vedrørende forholdene på deres parcel.

I har den 23. april 2024 søgt om lovliggørende dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til bibeholdelse af udvidelse af sommerhus, hegn og terrasse inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 11a, Strandhoved By, Hylleholt beliggende på Strandhuse 7, 4654 Faxe Ladeplads i Faxe Kommune.

Anlæg, der ikke er dispensationskrævende

Kystdirektoratet bemærker, at halvtaget/overdækningen i den konkrete sag og under de særlige omstændigheder er sammenligneligt med et skur. Da halvtaget/overdækningen efter det oplyste er 5 m², og er placeret inden for lovligt etableret have, jf. naturbeskyttelseslovens § 15 a, stk. 4, vurderes dette ikke at være dispensationskrævende, og forholdet behandles ikke yderligere.

Dispensation

Kystdirektoratet giver lovliggørende dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til bibeholdelse af udvidelse af sommerhus fra 16 m² til 28 m².

Kystdirektoratet giver lovliggørende dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til bibeholdelse af hegn.

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



Kystdirektoratet giver lovliggørende dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til bibeholdelse af terrasse på 15 m², se figur 9.

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

Afslag

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, på ansøgning om lovliggørende dispensation til bibeholdelse af den resterende del af terrassen, som der ikke er dispenseret til ovenfor.

I kan læse mere om lovgrundlaget for afgørelsen i bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Den lovliggørende dispensation er ikke endelig 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.

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

Varsel af påbud

Kystdirektoratet skal som tilsynsmyndighed påse overholdelsen af naturbeskyttelseslovens § 15 og sørge for, at et ulovligt forhold bliver lovliggjort, medmindre det er af underordnet betydning, jf. naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 2 og 5. I skal som ejere af ejendommen lovliggøre et ulovligt forhold, jf. naturbeskyttelseslovens § 74, stk. 1.

Afgørelsen betyder derfor, at I inden den 15. januar 2025 skal reducere terrassearealet til 15 m². Den del af terrassen, der kan bevares er markeret i figur 9.

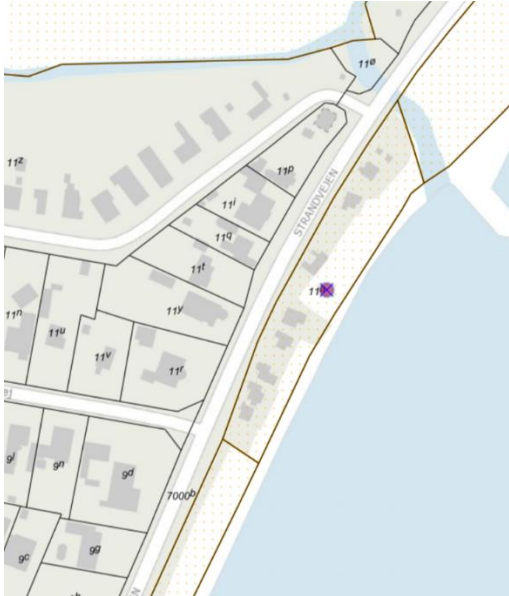
Hvis I har lovliggjort forholdet, beder vi om, at I sender en bekræftelse herpå. I kan bruge erklæringen i bilag 3 og vedlægge fotos som dokumentation.

Kystdirektoratet agter at udstede påbud, hvis det ikke er sket inden ovenstående frists udløb.

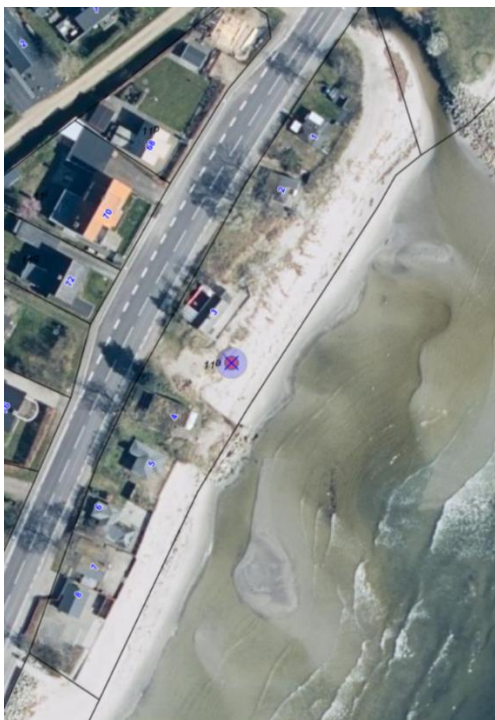
Redegørelse for sagen

Generelt for området:

Matr. nr. 11a, Strandhoved By, Hylleholt, Strandhuse nr. 1 til 8, 4654 Faxe Ladeplads i Faxe Kommune ligger på et areal mellem Strandvejen og kysten. Ejendommen er et sommerhus på lejet grund, hvorpå der ligger yderligere 7 sommerhuse. Matriklen er i sin helhed beliggende inden for den oprindelige 100 meter strandbeskyttelseslinje, som blev indført i 1937. Matriklen er endvidere beliggende inden for åbeskyttelseslinjen. Se figur 1 og figur 2.



Figur 1. Den røde prik markerer matr. nr. 11a, Strandhoved By, Hylleholt. Det orange skraverede område markerer det strandbeskyttede areal. (umatrikulerede arealer ud til kysten er dog også omfattet af bestemmelserne om strandbeskyttelse). De sorte streger viser de vejledende matrikelskel.



Figur 2. Ortofoto fra 2023, der viser matr. nr. 11a, Strandhoved By, Hylleholt med angivelse af parcelnumrene.

Da ejendommen ligger inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje, har ejendommen været omfattet af strandbeskyttelse siden 1937. Udvidelse og ombygning af sommerhuset, har derfor forudsat dispensation siden 1937.

Kystdirektoratet modtog en anmeldelse af, at der på matr. nr. 11a, Strandhoved By, Hylleholt var uoverensstemmelser mellem størrelsen af arealer fra BBR og arealer opmålt på luftfoto.

Den konkrete parcel – Strandhuse 7:

I forbindelse med sagsbehandlingen blev Kystdirektoratet opmærksom på, at der var opført yderligere forhold på ejendommen.

På baggrund af anmeldelsen og de yderligere opførte forhold fremsendte Kystdirektoratet den 22. april 2024 en partshøring om forholdene til ejer. Forholdene og placeringen heraf fremgår af figur 3.



Figur 3, skråfoto fra maj 2023, hvor hegn og terrasse ses mellem Strandhuse 7 og - 8, hegn mellem Strandhuse 7 og - 6 samt overdækning.



Figur 4, Google Streetview (juli 2022), hvor hegn mod vejen samt bagside af overdækning ses.

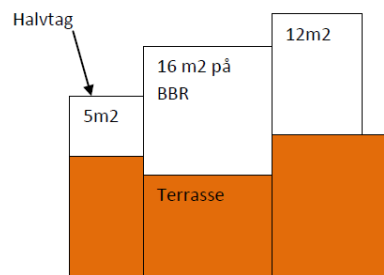
Den 14. april 2024 henvendte I jer til Kystdirektoratet om, at I var klar til indvendig renovering efter stormfloden, og ønsker dispensation til huset som det fremtræder i dag.

I har den 23. april 2024 besvaret partshøringen, hvoraf fremgår:

”[...]

1. Uoverensstemmelse mellem bebygget areal, luftfoto og BBR.

Skitse af bebygget areal herunder:



Bygningens areal andrager 28 m2 og ikke 47 m2, som anført i jeres skrivelse.

Vi er ikke bekendt med opførelsessår af de 12 m2, da det var opført i 2017, da vi købte huset.

Bygningen findes ligeledes på luftfoto, så langt vi kan se tilbage.[...]

”[...] 2. Etableret hegn mod vej, kyst og naboerne i Strandhuse 6 og 8 samt opført halvtæg, lukket med plankeværk ud mod vejen.

Det er korrekt, at der er etableret hegning og halvtæg som er lukket med plankeværk mod Strandvejen.

Der er ligeledes træterrasse i hele grundens bredde, fra huset og ud mod vandet og ikke fliseterrasse, som beskrevet i jeres brev.

Vi er ikke bekendt med opførelsesår af hegning, halvtæg og terrasse, da det var etableret i 2017, da vi købte huset.[...].”

”[...] Under stormfloden den 21.10.2023, blev huset indvendigt vandskadet.

På den baggrund skal vi efter en længere periode med affugtning, i gang med indvendig udskiftning af de vandskadede materialer.

Der foretages ikke anvendelsesændringer i huset.

Vi ønsker at søge om bibeholdelse af sommerhuset, som det fremtræder i dag med de 28m² beboelse, hegning, udhæng og terrasse.

Her følger billeder med kommentarer, som i har efterlyst:



Her ses huset og hegn fra Strandvejen. Huset ligger noget lavere end vejen, så hegnet holder på jorden og beskytter Strandvejen under storme. Billedet er fra 2017, hvor vi købte huset.



Terrasse og lavt hegn mod vandet og Strandhuse 6.



Terrasse og hegn mod Strandhuse 8, som man kan se bliver det lavere ud mod vandet, så alle har udsyn til vandet.



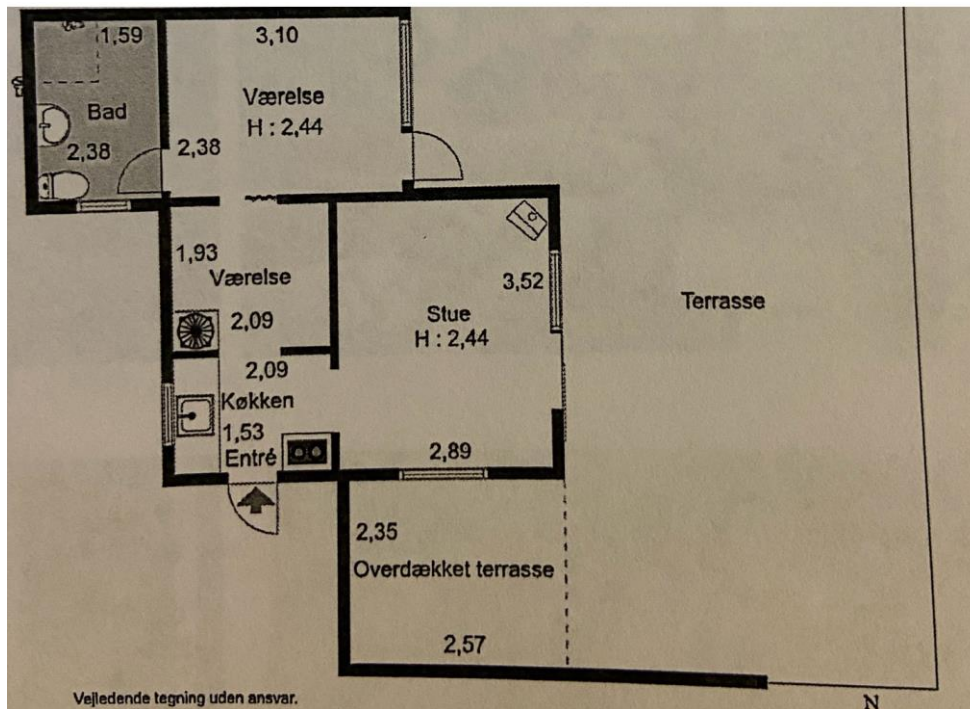
Terrassen efter stormen i oktober 2023. Det er vores overbevisning, at hegning og terrasse har gjort, at huset står på sine pæle i dag og ikke som flere af de andre strandhuse, blev flyttet flere meter og nu er totalskadede [...]"

Den 11. oktober 2024 har I supplerende oplyst til Kystdirektoratet:

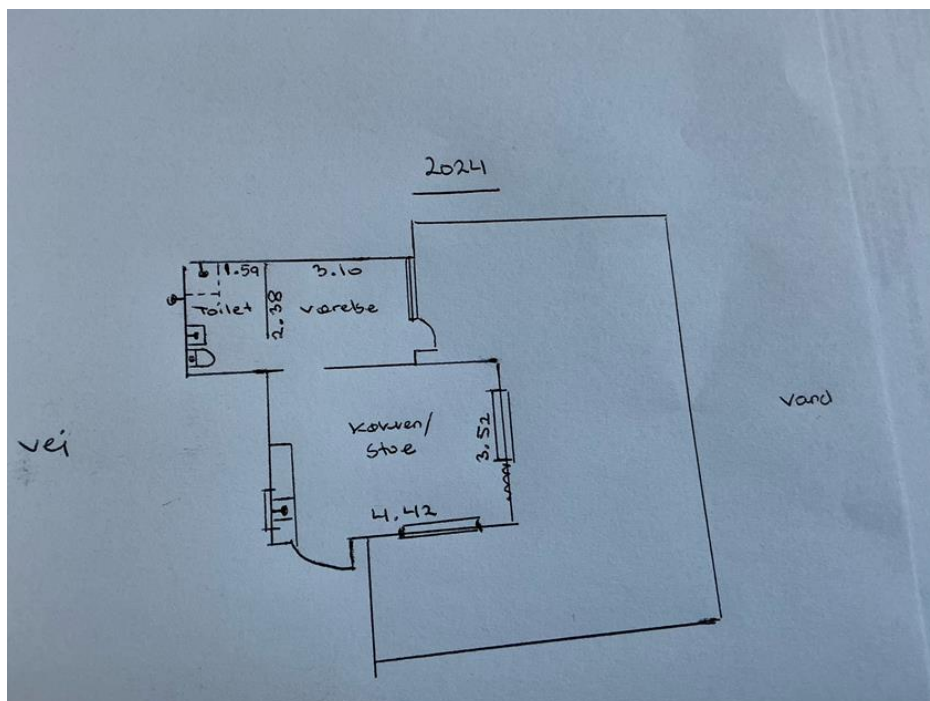
"[...] Beskadiget isolering er erstattet med tilsvarende tykkelse som oprindeligt (væge 100mm / lofter 50mm. Som tidligere ingen isolering under gulv.

Ingen udhuse på grunden.

Der findes ikke en egentlig plantegning, men jeg har vedhæftet den fra salgsopstilling 2017 (da vi købte huset) og har tegnet en, som huset ser ud efter renovering. Huset er efter renovering helt som før, dog er de 16 m2(køkken/stue) blevet til 1 rum, som det også er på BBR.[...]"



Figur 5: Udsnit af plantegning fra 2017 vedhæftet de supplerende oplysninger af 11. oktober 2024.



Figur 6: Tegning af huset efter renovering vedhæftet de supplerende oplysninger af 11. oktober 2024.

Udvidelse af sommerhus:

Huset er i BBR noteret som et sommerhus på 16 m² bygget i 1955.

På baggrund af en gennemgang af ortofotos (oprettede, målfaste flyfotos) (bilag 4) og partshøringssvaret af 23. april 2024 er det Kystdirektoratets vurdering, at det ikke kan afvises, at sommerhuset har været udvidet før 1994. Kystdirektoratet lægger til grund, at sommerhuset har et areal på 28 m² som oplyst og sommerhuset vurderes derved udvidet med 12 m².

Terrasse:

På baggrund af en gennemgang af ortofotos (oprettede, målfaste flyfotos) (bilag 4) vurderer Kystdirektoratet, at de bygningsnære arealer gradvist er ændret fra græs og urtevegetation til fast belægning, i stil med terrasse i perioden fra 1994- nu. Terrassearealet ses udvidet i perioden mellem 2014 - 2018. (bilag 4). Terrassearealet inden udvidelsen ses i figur 7.



Figur 7: Ortofoto 2008. Del af terrassearealet markeret med rød stiplede linje og opmålt til 15 m².

Hegn mod vejen - hegn mod kysten - hegn mod strandhuse 6 – hegn mod strandhuse 8:

På baggrund af en gennemgang af ortofotos (oprettede, målfaste flyfotos) (bilag 4) vurderer Kystdirektoratet, at det ikke kan afvises, at de pågældende hegn har været der kontinuerligt siden i hvert fald 1999.

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. Læs evt. mere herom i bilag 1.



Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000-område (nr. N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund) ligger ca. 3,4 km mod sydvest. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 147 og fuglebeskyttelsesområde nr. 84 og 89. I fuglebeskyttelsesområdet indgår Ramsarområde nr. 22.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 5.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på afstanden til Natura 2000-området, at der er tale om udvidelse af allerede eksisterende bebyggelse, samt at terrasse og hegn ligger tæt på bebyggelse.

Det ansøgte vil således efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre en væsentlig påvirkning af de naturtyper, levesteder og/eller arter, som området er udpeget for at bevare, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

På baggrund af et generelt kendskab til bilag IV-arters forekomst i Danmark og deres valg af levested samt gennemgang af offentlige databaser, vurderer Kystdirektoratet, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Kystdirektoratet vurderer på denne baggrund, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Et ulovligt forhold kan lovliggøres enten retligt ved dispensation, eller fysisk ved fjernelse. En ansøgning om lovliggørelse af allerede etablerede anlæg skal som udgangspunkt vurderes på samme måde som i de tilfælde, hvor der indsendes en forudgående ansøgning.

Lovlig etableret have:

Som udgangspunkt kan der kun i særlige tilfælde meddeles dispensation fra bestemmelserne om strandbeskyttelse, men inden for lovligt etablerede haver gælder både en række undtagelser for kravet om dispensation samt en mere lempelig dispansationsadgang.

En have forstås i denne sammenhæng som et areal, der ligger i tilknytning til en bolig og som er undergivet en vis kultivering eller vedligeholdelse og ikke længere dyrkes eller anvendes landbrugsmæssigt (jf. naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 4).

En have inden for strandbeskyttelseslinjen betragtes som lovligt etableret, hvis den er etableret før 1. januar 1968 eller på baggrund af en forudgående dispensation. På ejendomme, der ligger inden for den såkaldte udvidede strandbeskyttelseszone (dvs. mellem 100 og 300 m fra kysten), betragtes en have dog som lovligt etableret, hvis den blev etableret, før den udvidede strandbeskyttelseslinje trådte i

kraft. En have betragtes kun som lovligt etableret, hvis arealet kontinuerligt er opretholdt som have.

I den konkrete sag skal det strandbeskyttede areal have været en etableret have før 1968, før arealet kan betragtes som værende en lovlig etableret have. Kystdirektoratet har efter en gennemgang af de tilgængelige luftfotos (Bilag 4) vurderet, at en del af det strandbeskyttede areal kan betragtes som en lovlig etableret have. Figur 8 viser arealet, som Kystdirektoratet vurderer som værende en lovlig etableret have.



Figur 8. Ortofoto 2023. De røde streger markerer den lovlig etablerede have inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. § 15a, stk. 4. Den røde prik markerer matr. nr. 11a, Strandhoved By, Hylleholt, Strandhuse 7, 4654 Faxe Ladeplads i Faxe Kommune. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal (de umatrikulerede arealer ud til kysten er dog også omfattet af bestemmelserne om strandbeskyttelse). De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel.

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 3, at der i lovligt etablerede haver, uanset forbuddet i § 15, stk. 1, kan placeres mindre bygninger, anlæg og installationer i tilknytning til boligen og højst 15 m fra denne, som en terrasse etableret i niveau med og i sammenhæng med beboelsen, et gyngestativ, højbede og en sandkasse og andre legeredskaber samt et mindre skur på op til 10 m², medmindre der allerede lovligt er opført et skur i tilknytning til boligen. Det betyder, at der i disse tilfælde ikke skal søges om en forudgående dispensation ved Kystdirektoratet.



Det følger endvidere af naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 3, nr. 1, at der i lovligt etablerede haver kan dispenseres til mindre bygninger, anlæg og installationer, der placeres uden tilknytning til beboelsen (mere end 15 m fra beboelsen), og andre mindre anlæg og installationer, som f.eks. drivhuse på op til 10 m² og hævede terrasser. Det betyder, at Kystdirektoratet har mulighed for at meddele dispensation til denne type anlæg i lovligt etablerede haver inden for strandbeskyttelseslinjen, uden at der foreligger et særligt tilfælde. Der skal dog fortsat i overensstemmelse med lovens formål varetages hensyn til kystlandskabet og de naturbeskyttelsesmæssige interesser. Hvis det ansøgte vurderes at påvirke kystlandskabet eller naturen væsentligt, kan der derfor ikke gives dispensation.

Indrettelseshensyn

Det er i praksis antaget, at en myndigheds ret til at forlange fysisk lovliggørelse kan fortabes, når der er gået en vis længere tid. Der kan ikke fastsættes en generel tidsgrænse for, hvornår retten til at forlange fysisk lovliggørelse ophører, da det afhænger af en konkret vurdering. I vurderingen indgår bl.a. karakteren af den ulovlige indretning samt en afvejning af den almene interesse i lovliggørelse over for hensynet til ejeren/brugeren af den ulovlige indretning.

Det må således som udgangspunkt antages, at jo stærkere en beskyttelsesinteresse, desto flere år skal der gå, før retten til fysisk lovliggørelse fortabes. Praksis hviler på et almindeligt indrettelsessynspunkt, hvorefter en ejer/bruger normalt, når der er gået meget lang tid, vil have indrettet sig i tillid til, at bestående indretninger på grunden, som ikke er blevet påtalt fra nogen side, anses for lovlige. Ofte er der sket et eller flere ejerskifter, og det er derfor svært at afgøre, om ejeren i sin tid havde grund til at tro, at forholdet var lovligt.

Dispensation

Udvidelse af sommerhus:

Efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 3, nr. 3, gælder der en lempeligere dispensationsadgang for så vidt angår mindre om- eller tilbygninger med henblik på modernisering og udvidelse af toilet- og badefaciliteter i eksisterende sommerhuse. Bestemmelsen er en lovfæstelse af tidligere praksis, hvor der almindeligvis blev dispenseret til udvidelser på op til 6-8 m² til etablering af tidssvarende sanitære forhold i mindre sommerhuse.

Kystdirektoratet vurderer, at udvidelsen på 12 m² ikke er omfattet af den lempeligere dispensationspraksis i naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 3, nr. 3, idet udvidelsen overstiger den mulige udvidelse på op til 6-8 m². Det ansøgte skal derfor vurderes efter den almindelige og restriktive dispensationsadgang i lovens § 65b, stk. 1.

Efter administrativ praksis meddeles der som udgangspunkt afslag på dispensation til udvidelse af eksisterende sommerhuse. Kystdirektoratet finder dog ikke, at det kan afvises, at sommerhuset har været udvidet i hvert fald siden 1994 og kontinuerligt frem til nu, således har udvidelsen være opført upåtalte i hvert fald i 30 år.



Kystdirektoratet lægger herved vægt på indrettelseshensynet og finder på denne baggrund af en samlet vurdering, at der er tale om et særligt tilfælde, hvorfor der meddeles lovliggørende dispensation til udvidelsen af sommerhuset på 12 m².

Kystdirektoratet har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod det ansøgte. Se afsnittet "Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse".

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund lovliggørende dispensation til bibeholdelse af udvidelse af sommerhus fra 16 m² til 28 m².

Hegn mod vejen - hegn mod kysten -hegn mod strandhuse 6 – hegn mod strandhuse 8:

Det fremgår af naturbeskyttelseslovens §15 om strandbeskyttelseslinjen, at der inden for de strandbeskyttede arealer ikke må foretages ændringer af tilstanden, herunder etableres hegn.

Kystdirektoratet vurderer, at det ikke kan afvises, at hegn mod vejen - hegn mod kysten -hegn mod strandhuse 6 – hegn mod strandhuse 8 har ligget på disse placeringer siden i hvert fald 1994 og kontinuerligt frem til nu, således har forholdene være opført upåtalet i hvert fald i 30 år.

Kystdirektoratet lægger herved vægt på indrettelseshensynet og finder på denne baggrund af en samlet vurdering, at der er tale om et særligt tilfælde, hvorfor der meddeles lovliggørende dispensation til hegn mod vejen, hegn mod kysten, hegn mod Strandhuse 6 og hegn mod Strandhuse 8. Kystdirektoratet finder, at der er tale om anlæg med et omfang og placering, der har en påvirkning af kystlandskabet, men henset til, at der igennem mange år har været hegn mellem flere af nabohusene på strækningen finder direktoratet efter en samlet vurdering, at indrettelseshensynet vægter tungere.

Kystdirektoratet har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod det ansøgte. Se afsnittet "Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse".

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund lovliggørende dispensation til hegn.

Terrasse:

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 3, at der i lovligt etablerede haver, uanset forbuddet i § 15, stk. 1, kan placeres mindre bygninger, anlæg og installationer i tilknytning til boligen og højst 15 m fra denne, som en terrasse etableret i niveau med og i sammenhæng med beboelsen, et gyngestativ, højbede og en sandkasse og andre legeredskaber samt et mindre skur på op til 10 m², medmindre der allerede lovligt er opført et skur i tilknytning til boligen. Det betyder, at der i disse tilfælde ikke skal søges om en forudgående dispensation ved Kystdirektoratet.

Efter praksis forstås en mindre terrasse, som en terrasse, der fremstår visuelt som en underordnet og integreret del af den eksisterende bygning. Kystdirektoratet finder, at det samlede terrasseareal ved sommerhuset er for stort til, at der er tale om en "mindre" terrasse.

Kystdirektoratet finder dog, at det ikke kan afvises, at de terrassearealer, der har været anlagt før udvidelsen af terrassearealerne i 2014, og som ses i bilag 4 har været etableret siden 1994 og kontinuerligt frem til nu, således har udvidelsen været opført upåtaget i hvert fald i 30 år.

Kystdirektoratet lægger herved vægt på indrettelseshensynet og finder på denne baggrund af en samlet vurdering, at der er tale om et særligt tilfælde, hvorfor der meddeles lovliggørende dispensation til den del af terrassen, der ses på figur 9. Dertil finder Kystdirektoratet, at der er tale om terrasse, hvis omfang ikke påvirker kystlandskabet nævneværdigt.

Kystdirektoratet har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod det ansøgte. Se afsnittet "Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse".

Kystdirektoratet vurderer, at der kan meddeles lovliggørende dispensation til det befæstede arealer sydvest for sommerhuset, som det ses i 2008 opmålt til 15 m².

Udstrækningen af det terrasseareal, der herefter er lovligt kan ses på figur 9.



Figur 9: ortofoto 2008. Udstrækningen af de terrassearealer, der herefter er lovlige er markeret med rød stiplede linje og opmålt til 15 m².



Kystdirektoratet vurderer, at der ikke kan meddeles dispensation til den resterende del af udvidelserne. Der lægges vægt på, at der i forvejen er store terrassearealer ved huset og på at de nævnte udvidelser er sket mod kysten. Terrasserne fremstår efter Kystdirektoratets vurdering med disse udvidelser markante i kystlandskabet. Det i ansøgningen anførte om, at hegning og terrasse har gjort, at huset står på sine pæle i dag og ikke som flere af de andre strandhuse, blev flyttet flere meter og nu er totalskadede, kan efter direktoratets vurdering ikke føre til et andet resultat.

Det er desuden indgået i vurderingen, at en dispensation potentielt ville kunne få en uønsket præcedensvirkning, dvs. at andre grundejere vil kunne få en forventning om at kunne opnå dispensation til lignende anlæg inden for strandbeskyttelseslinjen i strid med lovens formål.

Kystdirektoratet har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod det ansøgte. Se afsnittet "Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse". Kystdirektoratet bemærker, at afslaget er meddelt af andre årsager.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til lovliggørende dispensation til bibeholdelse af terrassearealer, som udvidet i perioden fra 2014 - 2018.

Kystdirektoratet bemærker, at det ikke kan føre til et andet resultat, at der er tale om en træterrasse.

Kystdirektoratet kan oplyse, at kystbeskyttelsesforanstaltninger behandles af kommunen.

Der meddeles påbud om at fjerne de dele af terrassen, der ikke er lovlige i medfør af denne afgørelse, jf. figur 9.

Kystdirektoratet skal vejlede om, at det uden dispensation fra strandbeskyttelseslinjen er muligt i henhold til naturbeskyttelseslovens § 15, a, stk. 3, inden for lovligt etablerede haver at placere en mindre terrasse i tilknytning til boligen og højst 15 m fra denne. Det betyder, at hvis I ønsker at placere den lovlige terrasse på 15 m² lidt anderledes end vist på figur 9, så vil der inden for lovens rammer være mulighed for dette. I er velkomne til at kontakte Kystdirektoratet for nærmere vejledning herom.

Generelle bemærkninger:

Kystdirektoratet gør opmærksom på, at genopførelse, omfattende renoveringsarbejder, mv. er dispensationskrævende. Kystdirektoratet gør videre opmærksom på, at ansøgninger om genopførelse skal indgives senest inden 3 år fra nedrivning



Med venlig hilsen

Bente Mikkelsen

Bente Gunhild Mikkelsen

+45 24947493

bengm@kyst.dk

Bilagliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Erklæring om efterlevelse af påbud

Bilag 4: Luftfoto af ejendommen gennem årene.

Bilag 5: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Fax 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
- Ejere af matr. nr. 11a, Strandhoved by, Hylleholt, Rosendal og Margrethelund Godser A/S.



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. 1098 af 21. august 2023 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 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.



Bilag 3: Erklæring om lovliggørelse

Denne erklæring afgives af nedenstående person, som med sin underskrift og under strafansvar efter straffelovens § 163⁴ erklærer, at lovliggørelsen som beskrevet i Kystdirektoratets brev 24/02653-9 af den 19. november 2024 er sket inden for den frist, som Kystdirektoratet har fastsat.

Navn: _____

Adresse: _____

Dato: _____

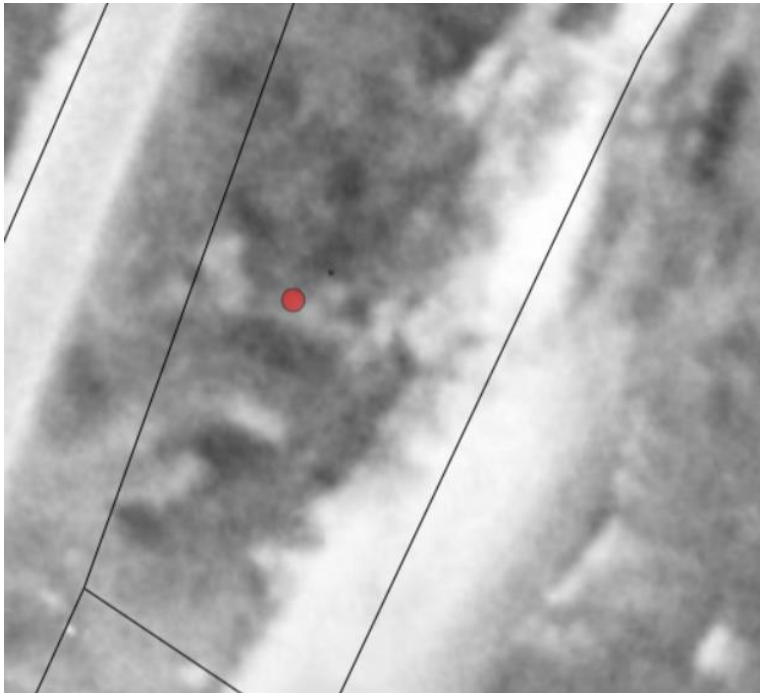
Underskrift: _____

Retssikkerhed

Det er Kystdirektoratets vurdering, at der kan være tale om en lovovertrædelse, der kan medføre straf. I henhold til reglerne i retssikkerhedslovens § 10 (lov nr. 1121 af 12. november 2019 med senere ændringer) skal Kystdirektoratet derfor gøre opmærksom på, at du ikke har pligt til at give oplysninger, som kan have betydning under en eventuel straffesag. Det er således frivilligt, om du vil benytte dig af ovenstående erklæring.

⁴ Den, som i retsforhold, der vedkommer det offentlige, skriftligt eller ved andet læsbart medie afgiver urigtig erklæring eller bevidner noget, som den pågældende ikke har viden om, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, jf. § 163 i straffeloven (lovbekendtgørelse nr. 976 af 17/09/2019).

Bilag 4: luftfoto af ejendommen gennem årene.



Ortofoto 1954.



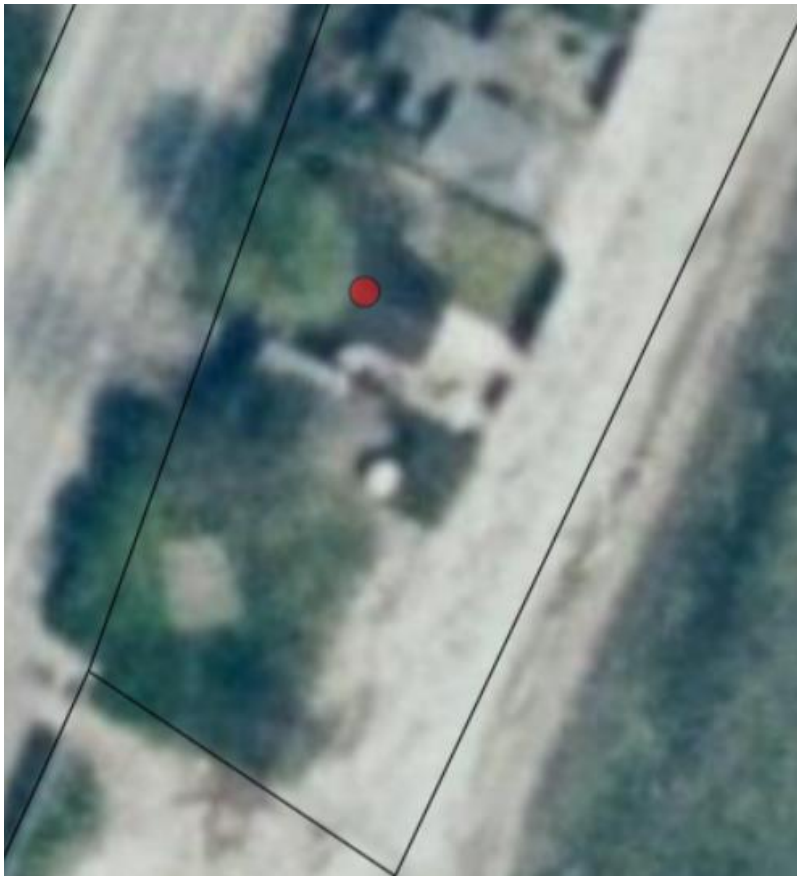
Luftfoto Storstrøm Amt. 1993



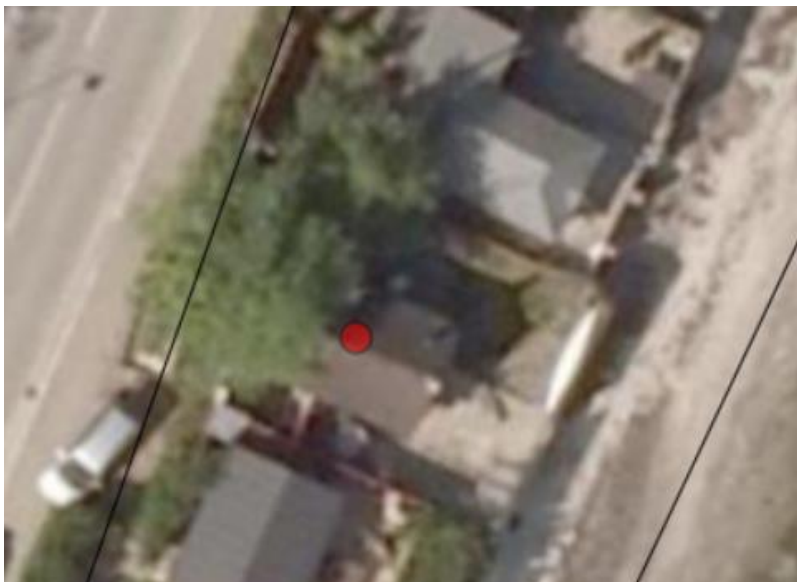
Danmark set fra luften 1994.



Ortofoto 1999.



Ortofoto 2006.



Ortofoto 2008.



Ortofoto 2010.



Ortofoto 2012 (forår)



Ortofoto 2012 (sommer).



Ortofoto 2014 (sommer).



Ortofoto 2016 (Sommer).



Ortofoto 2020 (forår.)



Ortofoto 2023.

Bilag 5: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 147		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Strandvold med enårige planter (1210)
	Strandvold med flerårige planter (1220)	Kystklint/klippe (1230)
	Enårig strandengsvegetation (1310)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
	Grå/grøn klit* (2130)	Klithede* (2140)
	Havtornklit (2160)	Skovklit (2180)
	Klitlavning (2190)	Enebærklit* (2250)
	Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Våd hede (4010)	Tør hede (4030)
	Enekrat (5130)	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Hængesæk (7140)	Tørvelavning (7150)
	Avneknippemose* (7210)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Vinteregeskov (9170)	Stilkeke-krat (9190)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Mygblomst (1903)	Stor kærguldsmed (1042)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Flodlampret (1099)	Havlampret (1095)
	Stor vandsalamander (1166)	Spættet sæl (1365)
	Marsvin (1351)	Bredøret flagermus (1308)

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 84		
Fugle:	Knopsvane (T)	Sangsvane (T)
	Troldand (T)	Lille skallesluger (T)
	Toppet skallesluger (T)	Stor skallesluger (T)
	Havørn (TY)	Blishøne (T)
	Fjordterne (Y)	Havterne (Y)



Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 89		
Fugle:	Skarv (TY)	Knopsvane (T)
	Pibesvane (T)	Sangsvane (T)
	Grågås (T)	Blisgås (T)
	Bramgås (T)	Spidsand (T)
	Skeand (T)	Pibeand (T)
	Troldand (T)	Hvinand (T)
	Lille skallesluger (T)	Toppet skallesluger (T)
	Havørn (TY)	Stor skallesluger (T)
	Rørhøg (Y)	Vandrefalk (T)
	Plettet rørvagtel (Y)	Blishøne (T)
	Klyde (Y)	Hjejle (T)
	Brushane (Y)	Dværgterne (Y)
	Splitterne (Y)	Fjordterne (Y)
	Havterne (Y)	Rovterne (Y)
	Hedelærke (Y)	

Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. For trækfuglene er følgende fugle ikke tilstede i national eller international væsentlig forekomst: sangsvane (T), toppet skallesluger (T) og stor skallesluger (T) i fuglebeskyttelsesområde F84 samt pibesvane (T), toppet skallesluger (T), skarv (T) og vandrefalk (T) i fuglebeskyttelsesområde F89. De nævnte fugle omtales derfor ikke yderligere, med undtagelse af sangsvane (T) og stor skallesluger (T) som fortsat er på udpegningsgrundlaget for F89.

(fra [Natura 2000-planen 2022-27](#))