



Allan Winther-Rasmussen
Ryesgade 98, 1. tv
8000 Aarhus C

Kystdirektoratet
J.nr. 20/04582-5
Ref. Martin Cenholt
Kjeldgaard
17-01-2022

Sendt på al@winther-rasmussen.dk

Afslag til inddragelse af erhvervsbygning til boligformål inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. nr. 1aa, Ebeltoft Markjorder i Syddjurs Kommune

Ansøgning

Kystdirektoratet modtog den 5. oktober 2020, fra ejendommens tidligere ejer, en ansøgning om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at anvende en eksisterende erhvervsbygning (kontor) til boligformål inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 1aa, Ebeltoft Markjorder, Skovalléen 1a, 8400 Ebeltoft, i Syddjurs Kommune.

Ved e-mail videresendt fra tidligere ejer til Kystdirektoratet, har den nye ejer, som er repræsenteret af advokat, overtaget ansøgningen.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til den ansøgte inddragelse af eksisterende kontorbygning i ejendommens samlede boligareal.

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

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 1aa, Ebeltoft Markjorder er en landbrugsnoteret ejendom på omtrent 4 ha, beliggende i landzone indenfor den udvidede strandbeskyttelseslinje ved Ebeltoft i Syddjurs Kommune. Ejendommens bebyggelse ligger omtrent 275 m fra kysten, op ad et fredskovpligtigt areal beliggende delvis mellem ejendommen og kysten, samt et boligområde landværts ejendommen. Af BBR fremgår, at ejendommen er bebygget med en bolig, stuehus, på 99 m² med delvist

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

udnyttet tagetage på 68 m², for et samlet boligareal på 167 m². Der er endvidere registreret en bygning til kontor på 197 m² med 142 m² udnyttet tagetage, for et samlet erhvervsareal på 339 m². Endeligt er der en carport på 67 m².



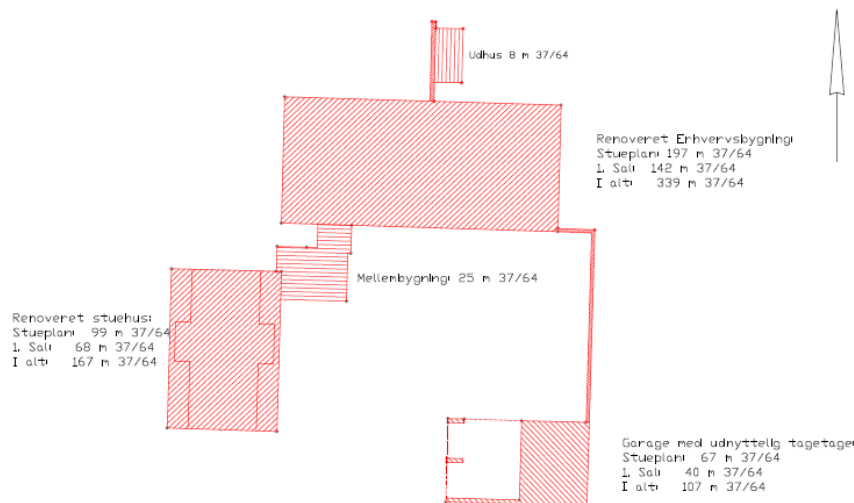
Figur 1. Ortofoto 2020. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De sorte og orange streger markerer de vejledende matrikelskel. Den grønne signatur er fredskovpligtigt areal. Ejendommen er markeret med rød prik.

Af ansøgningen fremgår, at ejer ønsker at udvide boligen på ejendommen, ved inddragelse af mellembbygning på 25 m², samt kontorbygning på 339 m², hvorved ejendommens bolig vil være på samlet 531 m², således at der også fremadrettet er én bolig. Ansøger oplyser, at der ikke sker ydre bygningsmæssige ændringer, eller i øvrigt ændringer af bygningernes ydre fremtræden. Ansøger bemærker videre, at man i henhold til praksis, vil kunne få dispensation til at udvide den eksisterende bolig op til 250 m² ved at udvide/tilbygge 83 m². Anvendelsen af den eksisterende kontorbygning til boligformål, vil derfor påvirke kystlandskabeligt mindre end opførelse af en ny tilbygning.

Af ansøgningen fremgår videre, at ejendommen ikke henvender sig til kysten, da der ligger fredskov, mv. mellem bygningerne og kysten, men i stedet henvender sig til de bagvedliggende arealer, herunder hovedvejen og det større, sammenhængende boligområde på den modsatte side af hovedvejen.

Endeligt henviser ansøger til Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse om indretning af ferielejligheder i en tidligere kontorbygning ved Nyborg, journalnummer 19/05684. Ansøger finder, at sagerne er sammenlignelige.

Kystdirektoratet har den 6. august 2019 på en forespørgsel om at bytte rundt på bolig og kontor, hvorved boligarealet udvides til 339, oplyst at det forudsætter dispensation, og at Kystdirektoratet på baggrund af det oplyste, formentligt vil meddele afslag til at anvende hele bygningen til bolig, men at der vil kunne indrettes en bolig på 250 m² i bygningen, mod at den eksisterende bolig nedlægges.



Figur 2, situationsplan fra ansøgning

Ejendommen har skiftet ejer i perioden mellem ansøgningens indgivelse, og Kystdirektoratets behandling af sagen. Kystdirektoratet kontaktede derfor den 13. januar 2022 ansøger med en forespørgsel om, hvorvidt ansøgningen fortsat var aktuel. Ansøger svarede den 13. januar 2022, at den nye ejers advokat havde oplyst, at ansøgningen fortsat har aktualitet og bedes behandlet med ham som kontaktperson.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen vurderer Kystdirektoratet, 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. 231, Kobberrhage kystarealer) ligger ca. 4,5 km mod øst.

Idet der meddeles afslag på ansøgningen har Kystdirektoratet ikke foretaget en nærmere vurdering af, om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

Kystdirektoratet har i den konkrete sag, hvor der meddeles afslag, ikke foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan 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.



Udvidelse af boligareal

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.

Ændret anvendelse

En ændret anvendelse af en bebyggelse kan være en tilstandsændring og kan som sådan kræve dispensation efter strandbeskyttelseslinjen, selvom den ændrede anvendelse ikke medfører væsentlige ændringer i bygningens ydre fremtræden. I overensstemmelse med den administrative praksis kan ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse udgøre en tilstandsændring, når der er tale om en anden og for naturen mere belastende anvendelse.

Ændret anvendelse af bygninger vil typisk være forbundet med visse ydre ændringer af bebyggelsen herunder nye døre, vinduer mv. Men også selv om der ikke sker sådanne ændringer, vil ændret anvendelse f.eks. fra udhusformål til beboelse kunne udgøre en tilstandsændring, der forudsætter dispensation. Afgørende er, om den ændrede anvendelse – på kortere eller længere sigt, evt. i forbindelse med udlejning eller ejerskifte – må antages at ville medføre en for naturen mere belastende anvendelse.

Vurdering

I den konkrete sag, er der ansøgt om at inddrage en eksisterende kontorbygning, samt mellembygning, i boligarealet, hvorved boligarealet bliver på samlet 531 m². Kystdirektoratet finder, at det i den konkrete sag - eventuelt på længere sigt og efter ejerskifte - må antages, at udvidelsen af boligarealet vil medføre en yderligere belastning kystområdet, og derfor er dispensationskrævende. Boligarealet vil være fordelt på to selvstændige bygningskroppe, bundet sammen af en mellembygning, hvorfor risikoen for at der på sigt opstår to boligenheder, vurderes at være nærliggende. Direktoratet finder endvidere, på baggrund af principielle overvejelser, at udvidelsen af boligarealet udover 250 m², ved den ændrede anvendelse, forudsætter dispensation fra strandbeskyttelsen, da udvidelsen ligger mere end bagatelagtigt udover 250 m².



Ansøger har henvist til klagenævnets afgørelse om indretning af ferielejligheder i en kontorbygning ved Nyborg. Nævnet lagde i den konkrete sag vægt på, at ejendommen lå i tilknytning til bymæssig bebyggelse samt, at den pågældende bygning lå landværts den eksisterende bebyggelse. Kystdirektoratet finder ikke, at sagerne er sammenlignelige, da den konkrete ejendom er beliggende i et åbent område kystværts Færgevejen, og ikke opleves i sammenhæng med det bagvedliggende boligområde, ligesom kontorbygningen ikke ligger bagved den eksisterende bolig.

Kystdirektoratet meddeler på ovenstående denne baggrund, og efter en samlet vurdering, afslag til at indrette bolig i kontorbygningen.

Med venlig hilsen

Martin Cenholt Kjeldgaard
Specialkonsulent
mackj@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Syddjurs Kommune, syddjurs@syddjurs.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings, Syddjurs, syddjurs@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Østjylland, oestjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forenings, Syddjurs, syddjurs@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

syddjurs@syddjurs.dk; dn@dn.dk; syddjurs@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
oestjylland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; syddjurs@dof.dk;
jyllandskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.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.