



AJ Consult A/S
Att. Kin Jensen
Englandsvej 34B
4800 Nykøbing F.

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 43105
Ref. jkw
Den 3. juni 2025

Afgørelse om opførelse af port-bygning samt til skifertag på stuehus og opførelse af biotoplade samt lovliggørelse af kviste på landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.1a, Egholm Hgd., Herritslev, Egholmvej 42, 4880 Nysted, Guldborgsund Kommune

Ansøgning

Kystdirektoratet har ved afgørelser af 10. juni og 14. august 2022 meddelt tilladelse til udformning og beliggenhed ved genopførelse af stuehus og driftsbygning og dispensation til biotopbygning inden for strandbeskyttelseslinjen på landbrugsejendommen matr.1a, Egholm Hgd., Herritslev, Egholmvej 42, 4880 Nysted, Guldborgsund Kommune.

I har søgt om at genopføre en port-bygning samt til at etablere kælder under stuehus der opføres med skifertag i stedet for stråtag samt om lovliggørende dispensation til at bibeholde 3 kviste på en genopførte driftsbygning. Endvidere ansøges om diverse tekniske anlæg samt vejomlægning og dispensation til en biotopbygning, idet den gældende dispensation bortfalder da den ikke vil kunne udnyttes inden for 3 års fristen.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver tilladelse til udformning og beliggenhed af port-bygning og udformning af stuehus med skifertag samt til lovliggørelse af kviste på opført driftsbygning. Afgørelserne er meddelt efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6. Etablering af kælder under stuehus vil med den beskrevne udformning ikke være en dispensationskrævende tilstandsændring.

Der meddeles endvidere dispensation efter § 65b, stk. 1, jf. § 15, til opførelse af en biotoplade samt til justering af vejforløb, belægninger omkring bebyggelserne samt dæksler vedr. nedsivningsanlæg mv..

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

Afgørelserne 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 nærmere i klagevejledningen i bilag 2.

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.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom på lidt over 105 ha, hvor bebyggelsen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen op til 240 m fra kysten. Ejendommen er hovedsæde for Høvænge A/S' land-og skovbrug samt naturformidling, der besidder knap 700 hektar land- og skovbrugsarealer.

Ejendommens bebyggelse bestod i 2022 af et stuehus samt 2 længer - 421 m² lade og 158 m² stald. Ansøger påregnede ved ansøgningen i 20223 at den samlede bebyggelse skulle nedrives da de alle var stærkt forfaldne og ikke længere i brug.

Der blev ved afgørelsen i juni/august 2022 meddelt tilladelse til at genopføre stuehuset og en ny driftsbygning – begge med en lidt ændre placering på grund af jordbundsforholdene ved den eksisterende beliggenhed og skulle som den eksisterende bebyggelse centreres om et gammelt markant egetræ på gårdspladsen.

Ansøgningen

Den gældende dispensation af 10. juni og 14. august 2022 omfattede genopførelse af stuehus og driftsbygning og dispensation til biotopbygning, og er udnyttet f.sv. angår driftsbygningen der er opført og arbejdet med genopførelse af stuehuset er påbegyndt idet det eksisterende er under nedtagning da stuehuset skal genopføres. ved genbrug af bindingsværk mv..

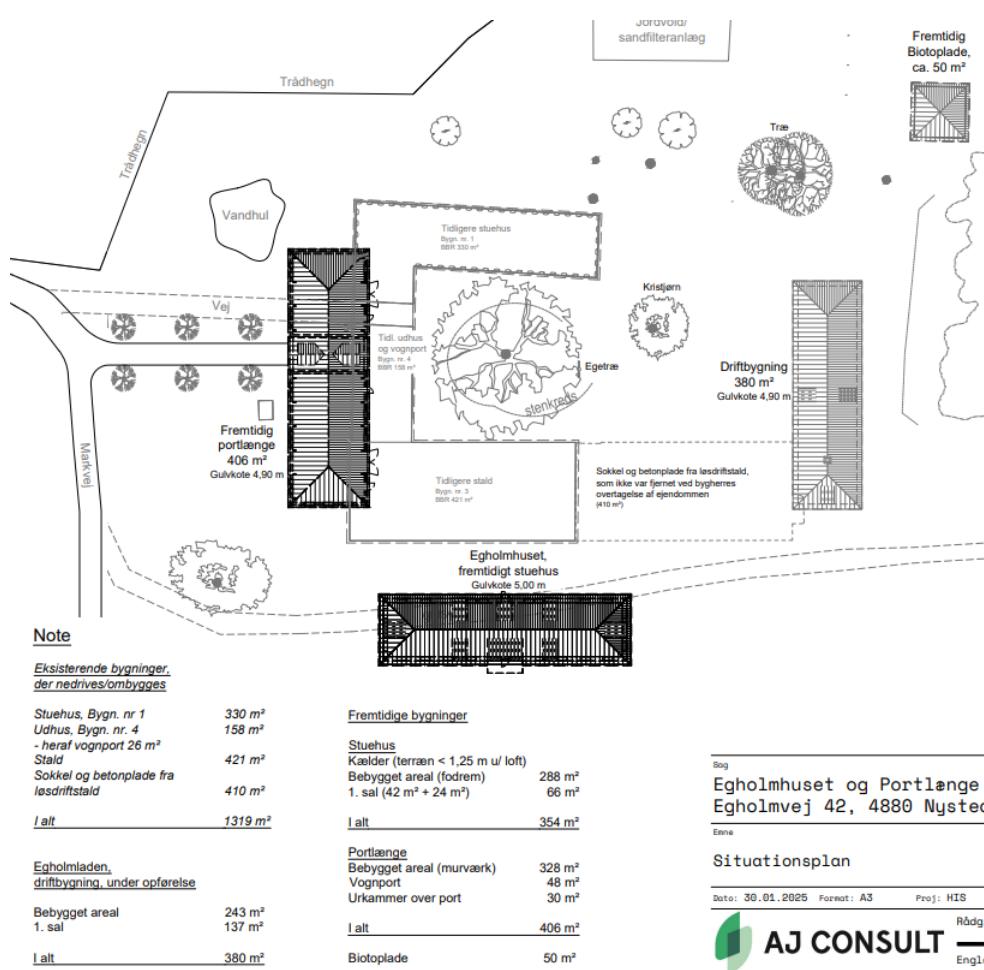


Eksisterende forhold i 2022

Nærværende ansøgning omfatter

- lovliggørelse af 3 kviste, der er etableret på driftsbygningen,
- tilladelse til kælder under stuehuset samt ændret udformning af taget som skiffertag frem for stråtag
- genopførelse af maskinhus/port-bygningen (var oprindeligt planlagt nedrevet),
- opførelse af biotop-laden,
- nødvendige tekniske installationer som brønde med dæksler i terræn, regnvandsfaskine, hævet sandfilteranlæg, jordvarmeanlæg under terræn samt ændring af indkørsel og befæstede arealer i tilknytning til bygningerne.

Ejendommens fremtidige situationsplan efter opførelse af ansøgt bebyggelse



Opførelse af ny portbygning

Den eksisterende portlænges fundamenter står ikke på fast bund og konstruktionerne har ikke en tilstrækkelig styrke til at det kan betale sig at renovere bygningen.

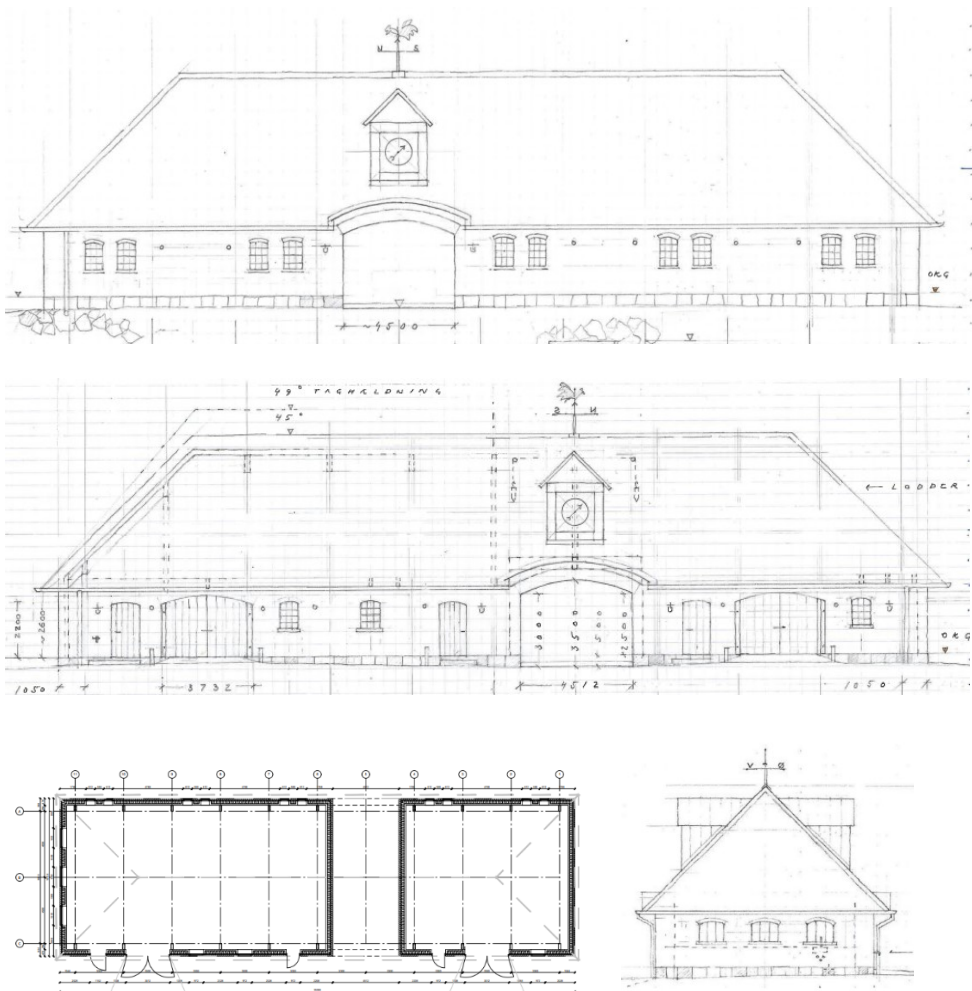
Bygherre har derfor gentænkt løsningen og ønsker at opføre en ny bygning med samme profil som Egholmladen (den allerede opførte driftsbygning), men med en

kortere samlet facadelængde end det tidligere bygningssæt. Det bebyggede areal vil udgøre 328 m² samt portoverdækningen på 48 m²

Portlængen er rykket lidt mod vest og portåbning forholder sig til centerlinjen i egetræet på gårdspladsen, der bevares, ligesom Egholmboligen er planlagt med center af bygning ud for egetræet.

Der er tilføjet et par øst-vest-vendte UR-kviste på Portlængen, da bygherre har købt et urværk, der tidligere har siddet i et af tårnene på Ålholm Slot i Nysted. Ejendommen har tidligere hørt under Ålholm Gods, så der er herved en historisk overlevering fra det tidligere tilhørsforhold.

Alle bygninger er nu planlagt udført med tag af naturskifer på et tag med 49° hældning. Portlængen bliver derved en anelse højere, da den tidligere har været med 45° taghældning. I forbindelse med at den ændrede placering af bygningen er bearbejdet, er det besluttet at sænke gulvkoten med 40 cm til GK=4,50. Portlængen opføres med pudset sokkel og skalmur i tegl der filtses.

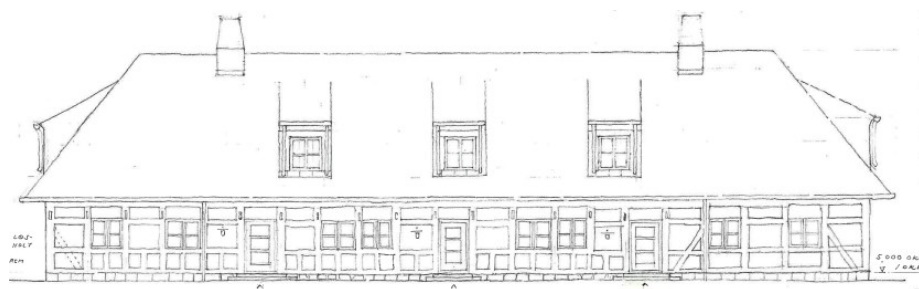


Ændringer vedr. stuehus

Der var tidligere ansøgt om at opføre Egholmboligen med stråtag. Imidlertid har bygherre ikke god erfaring med stråtag på en nærliggende ejendom. Efter opførelse af Egholmladen med skifertag ønskes boligen også opført med 49° afvalmet skifertag samt med de oprindeligt ansøgte 3+1+3+1 kviste.

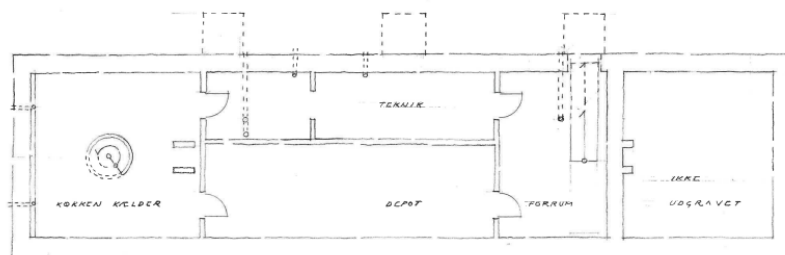
Derved fremstår bygningsprofilerne ens og med samme tagbeklædninger.

Egholmboligen opføres med udgangspunkt i det oprindelige bindingsværk, hhv. 17 fag fra 1700-tallet og 4 fag mod vest fra 1800-tallet. Bindingsværket demonteres, renoveres og genopføres i en ny placering i stort set uændret form.



Stuehusets facade med skiffertag

Der ønskes mulighed for at etablere kælder under del af stuehuset. Kælderen vil alene have indvendig adgang og ingen vinduer, og vil dermed ikke medføre ydre bygningsændringer.



Lovliggørelse af kviste

Kvistene er opstået, da bygherre har ønsket at anvende 1. sal som magasin for et større lager af møbeltræ fra egne skovbevoksninger på andre ejendomme i området.

Via kvisten i gavlen er der en mulighed for at hejse lange emner op, og sammen med de to øst- og vestvendte kviste kan der etableres god naturlig ventilation/udluftning samt give adgang for dagslys. Adgang til 1. sal med lange emner bedre og sikrere kan ske gennem en kvist mod syd end fra nord, hvor manøvrepladsen er mere begrænset.

Tagkonstruktion og hanebånd er forberedt for ophængning af en løbekat med talje, så lange emner kan hejses op.

Der har tidligere har været kviste på bygningerne på Egholm. Også mod syd, hvor f.eks. kvist på kostalden har været med låger.

Som led i lovliggørelse forsynes kvisten mod syd med skodder, som kun vil være åbne, når der er behov for det ved aktivitet i tagrummet.



Facader, Kvist mod syd forsynes med skodder (øverst th.)



*Kvist mod syd med skodder
Visualisering*



Eksisterende forhold

Biotopladden

Som et tiltag for at fremme biodiversiteten lokalt samt for anvendelse i forbindelse med formidling opføres en Biotoplade i nærheden af den bestående remise og i tilknytning til Egholmladen.

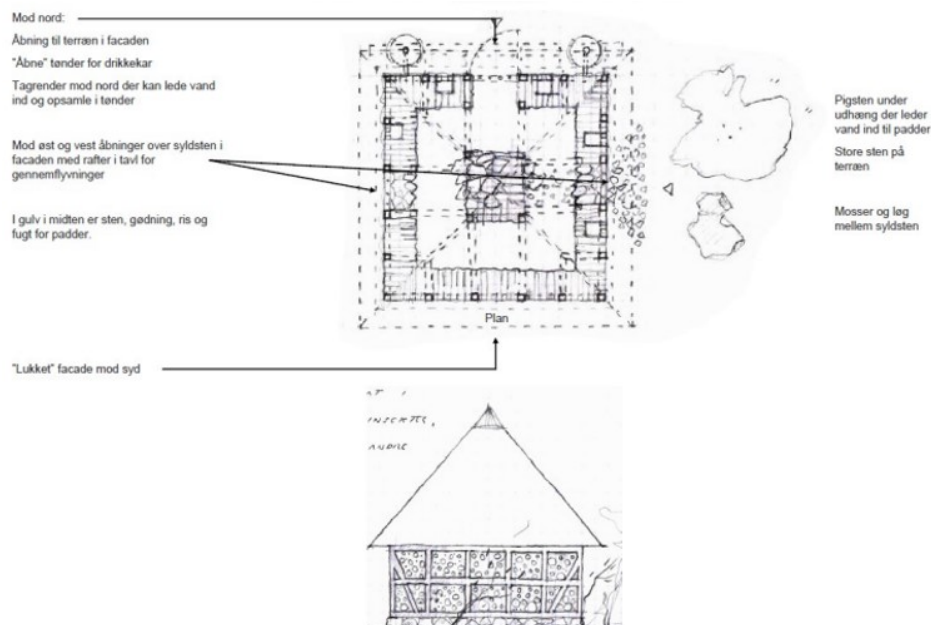
Stråtag der syes om lægter af rafter
Pyramidetag
Husløg og tagløg i stråtag

I facader:
Fuglekasser indbygget
Mod nord "hundelåge" af rafter
Kasser med net, ris og kogler
Brædder for svalere
Store tagrør med åbne huller op til knæ
Der bores huller i brænde for insekter



Tagrum åbent til kip
Frit stråtag, lægter og spær for fugle og flagemus
Frie hanebånd

Åbent bjælkelag
Hylder for tavl foroven
Store sten under dybe tavl ved terræn
Gulv af skarpt sand
Hule træstammer i tavl



Biotopladden opføres med udvist, men renoveret bindingsværk og andre materialer fra det oprindelige stuehus, så nogle af de mindre egnede materialer fra stuehuset, bevares i forbindelse med opførelsen af biotopladden. Taget tækkes med strå for at bygningen falder mest muligt ind i omgivelserne. Omkring Biotopladden etableres belægning med pigsten, der kan lede ind til padder.

Tekniske anlæg til bebyggelsen, belæggninger og forlægning af vej mv.

Kystdirektoratet har ved afgørelse af 19. juni 2023 givet dispensation til etablering af hævet nedsivningsanlæg, faskine mv. inden for strandbeskyttelseslinjen.

Afgørelsen omhandler blandt andet afløbsanlæg for regn- og spildevand med tilhørende rense- og inspektionsbrønde, jordvarmeanlæg mm.. Desuden at der etableres nødvendige dæksler i niveau med terræn i nær tilknytning til bygningerne eller nær ved anlæggene samt til den hævede mile.

Efter flytning af Portlængen flyttes adgangsvejen tilsvarende lidt mod syd, således at ankomst til Egholm sker gennem porthullet, der bevares som et karakteristikum for ejendommen.

Øvrige befæstede arealer etableres i tilknytning til bygningernes anvendelse med grus- og stenbelægning i naturmaterialer.

Resterende berørte arealer retableres og tilsås med naturligt forekommende beplantning, græsser mv., så områdets udtryk indpasses i de omkringliggende arealer.

Omkring egetræet er der på den tidligere gårdsplads dukket en ældre pigstens-belægning op under et lag af græstørv, der har overvokset belægningen.

Belægningen søges frilagt og renoveres, hvis den har et omfang og er i en kvalitet, at den kan bære en renovering.

Der ansøges således om dispensation til etablering af de for bygningskomplekset nødvendige tekniske installationer, herunder brønde med dæksler i terræn, regnvandsfaskine, hævet sandfilteranlæg jordvarmeanlæg under terræn samt ændring af indkørsel og befæstede arealer i tilknytning til bygningerne.

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 ansøgte ligger inden for Natura 2000-område 173 - Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand – hvori indgår Habitatområde 152 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 83. 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 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.

Den omhandlede ejendom er noteret i matriklen som landbrugsejendom. Der kan derfor inden for strandbeskyttelseslinjen opføres de for ejendommens landbrugsmæssige drift nødvendige bygninger, dog således at der kræves tilladelse til bebyggelsens udformning og beliggenhed jf. § 15a, stk. 1, nr. 6. Anden bebyggelse, der ikke understøtter ejendommens landbrugsmæssige drift, kræver dispensation efter § 15, stk. 1.

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.

Stuehus/driftsbygning

Kystdirektoratet finder, at der kan meddeles tilladelse til stuehusets ændrede udformning med skiffertag, idet der ikke ses at være landskabelige forhold, der taler imod.

Det er endvidere vurderingen at der kan meddeles tilladelse til opførelse af portlængen som ansøgt med et bebygget areal på 328 m², når der henses til at

ejendommen har et tilliggende på ca. 105 ha og det samlede areal af driftsbygningerne på ejendommen herefter vil udgøre i alt 571 m². Direktoratet finder endvidere at udformningen af portlængen med ur-kvist kan godkende når der henses til ejendommens historiske baggrund.

Etablering af kælder under stuehus vil med den beskrevne udformning ikke være en dispensationskrævende tilstandsændring, idet der ikke vil være ydre synlige dele af kælderen så som trappe eller vinduer.

Lovliggørelse af kviste på opført driftsbygning

Kystdirektoratet finder at portåbninger i taget af en driftsbygning, som muliggør at loftetagen kan udnyttes til opbevaring i relation til ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse uafhængig af underetagens brug, ville kunne tillades såfremt der var ansøgt herom.

Uanset anvendelsen - som beskrevet i redegørelsen - i dag vedrører opbevaring af træ fra ejers skovbrugsejendommen i området, finder Kystdirektoratet ikke, at dette forhold taler imod en lovliggørende tilladelse til at bibeholde kvistene med en udformning som ansøgt, uanset den aktuelle anvendes ikke vedrører den konkrete ejendoms jordbrugsmæssige udnyttelse.

Biotopladden

Kystdirektoratet finder, at tiltag for at fremme biodiversiteten er et anerkendelsesværdigt formål, som kan være en særlig begrundelse for at meddele dispensation fra § 15, såfremt afgørende kystlandskabelige forhold ikke taler imod.

Den ansøgte biotopplade opføres for at fremme områdets biodiversitet, og med en placering op mod en bevoksning og i tilknytning til driftsbygningen, finder Kystdirektoratet, at der ikke er landskabelige forhold som taler en dispensation, hvorfor der hermed dispenseres som ansøgt hertil

Tekniske anlæg til bebyggelsen, belægninger og forlægning af vej mv.

Etablering af anlæg under terræn er ikke i sig selv dispensationskrævende forudsat terræn retableres efter nedgravningen. Derimod er synlige dele af anlægget så som dæksler i niveau med terræn ved de forskellige brønde dispensationskrævende.

Den hævdede mile er således dispensationskrævende og Kystdirektoratet finder ikke, at der er forhold der taler imod en dispensation, når der henses til dens placering landværts bebyggelsen.

Der ses endvidere ikke at være forhold, der taler imod en dispensation til de nødvendige samle-, inspektions og rensebrønde med dæksler i forbindelse med anlæggene og bebyggelserne som beskrevet i redegørelsen.

Ændringen af vejforløbet til den ny port er af underordnet betydning i forhold til kystlandskabet og

Afgørelse

Kystdirektoratets afgørelse går herefter ud på

- at der meddeles tilladelse til opførelse af port-længen samt til ændring af taget på stuehuset til skiffertag med en beliggenhed og udformning som beskrevet,
- at der kan opføres en portlænge som ansøgt,
- at kvistene på den opførte længe kan bibeholdes,
- at der meddeles dispensation til opførelse af biotoplade,
- at der dispenseres til etablering af de for bygningskomplekset nødvendige tekniske installationer, herunder brønde med dæksler i terræn, regnvandsfaskine, hævet sandfilteranlæg jordvarmeanlæg under terræn samt ændring af indkørsel og befæstede arealer i tilknytning til bygningerne.

Med venlig hilsen



Jan Kofod Winther
Kystzoneforvaltning (F2 postkasse)
+45 91 35 74 34
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Guldborgsund Kommune, kommunen@guldborgsund.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Guldborgsund, guldborgsund@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Storstrøm storstroem@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Guldborgsund, guldborgsund@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

kommunen@guldborgsund.dk; dn@dn.dk; guldborgsund@dn.dk;
fr@friluftsradet.dk; storstroem@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk;
guldborgsund@dof.dk; oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; kj@ajconsult.dk;

Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens¹ § 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 habitatbekendtgørelsen² 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.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

² 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 Fødevarerklagenævnet.

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 Fødevarerklagenævnet 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 videregiver herefter anmodningen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. § 88, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven.