



Stavreby Strandvej Aps
c/o Niels Wegener <nsw@nordialaw.com>

Kystdirektoratet
J.nr. 23/00017-2
Ref. Jan Kofod Winther
18-01-2023

**Afslag på ændring af gældende dispensation til indretning af
bebyggelse på landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på
matr.7a, Stavreby By, Jungshoved Stavreby, Strandvej 36B, 4720
Præstø, Vordingborg Kommune**

Ansøgning

I har søgt om ændring af gældende dispensation af 27.09.2020 fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til ombygning af stuehus/driftsbygning på landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.7a, Stavreby By, Jungshoved Stavreby Strandvej 36B, 4720 Præstø, Vordingborg Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til den ansøgte ombygning af ejendommens østfløj.

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 skal forholde jer, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Redegørelse for sagen

Kystdirektoratet har ved tidligere afgørelser – senest den 27.09.2020- meddelt dispensation til ombygning af bebyggelsen på en æbleplantage, der har tidligere været anvendt som mosteri. Bebyggelsen omfatter en enkelt bygning med et tagareal på ca. 760 m², og indeholder såvel beboelse som erhvervsarealer.

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



Ejendommen er ifølge BBR et gartneri/frugtplantage/ planteskole med et jordtilliggende på 13,3 ha (matr.nr. 7a). Ejendommens bebyggelse ligger 30-40 m fra kysten indenfor den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje.

Gældende dispensation af 27/9/2020 om ejendommens ombygning og anvendelse

Nedenstående forudsætninger for bebyggelsens fremtidige anvendelse og disponering fremgår af den gældende afgørelse:

- *Boligarealet* udgør 250 m² og samles i midterfløjen og østfløjen.
- Foyer i midterfløjen udgør 84 m².
- *Østlige længe*. Det er i denne del af bygningen at aktiviteter der retter sig direkte mod den jordbrugsmæssige udnyttelse kan understøttes – arealet er på 116 m².
- *Vestlige længe (Håndværk & Kontor)*. Arealet udgør 189 m². Der vil ikke finde erhvervsmæssig udlejning sted til tredjepart.

I afgørelsen er anført som begrundelse for den meddelte dispensation:

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Ved den tidligere meddelte dispensation var det Kystdirektoratets vurdering, at inddragelse af en del af lokalerne – 109 m² - til kontor/håndværk ikke vil medføre en øget belastning af kystlandskabet. Det var forudsat at den resterende del – som anført i ansøgningen – fortsat kunne anvendes jordbrugsmæssigt.

Ved vurderingen af sagen anførte direktoratet:

Ændring af anvendelse og modernisering af driftslokalerne

Ved en ændret anvendelse af eksisterende bygninger lægges særlig vægt på, om en sådan ændring vil medføre en øget belastning af kystlandskabet.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at inddragelse af en del af lokalerne til kontor/håndværk ikke vil medføre en øget belastning af kystlandskabet. Bebyggelsens særlige karakter og udformning gør, at driftslokalerne – efter direktoratets vurdering - ikke er egnede til traditionelle jordbrugsmæssige aktiviteter (maskinopbevaring mv.). En inddragelse af driftslokalerne til andet erhverv end jordbrug, ses derfor ikke i sig selv at bevirke et afledet behov for ny bebyggelse til fx maskinopbevaring.

Kystdirektoratet finder på denne baggrund, at der er tale om et særligt tilfælde, som kan begrunde en dispensation til den ansøgte ændring af lokalernes anvendelse, ombygning og indretning.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at en dispensation ikke vil have en uønsket præcedens, idet afgørelsen begrunder sig i se helt specielle bygningsforhold, der gør sig gældende.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at der ikke ændres afgørende på forudsætningerne for den gældende dispensation ved den nu foreliggende ansøgning om bebyggelsens indretning og anvendelse. De ansøgte ændringer af bebyggelsens anvendelse ses således ikke, at medføre en øget belastning af kystlandskabet. Endvidere overstiger boligarealet ikke 250 m².

De ansøgte ydre bygningsændringer medfører efter direktoratets vurdering ikke, at bygningens fremtræden i kystlandskabet ændre i en sådan grad, at dette skulle tale imod en dispensation. Kystdirektoratet finder således efter en samlet vurdering af sagen, at der kan meddeles dispensation som ansøgt til den ansøgte anvendelse af bebyggelsen og de ydre bygningsændringer.

Det indgår i Kystdirektoratets vurdering, at der er tale om en ganske atypisk bebyggelse – opført i 1939 - hvis udnyttelsen til jordbrugsmæssige formål kan synes begrænset i dag.

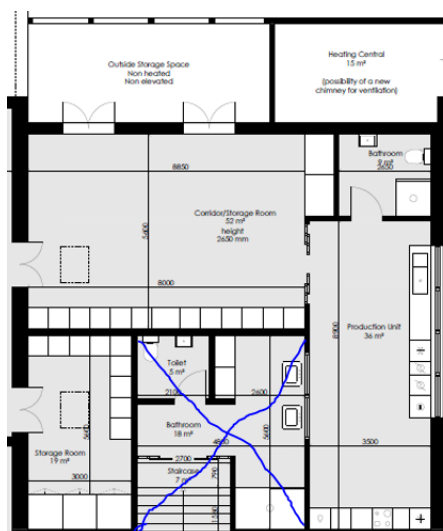
Ansøgningen om ændring af østfløjens indretning

Østfløjen er indrettet med henblik på ”at aktiviteter der retter sig direkte mod den jordbrugsmæssige udnyttelse kan understøttes”.

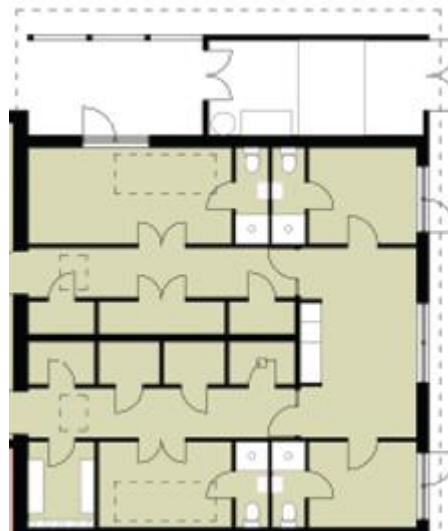
Erhvervsdelen her udgør 116 m² og der ansøges om at overføre yderligere 30 m² boligareal til erhvervsdelen.

Den godkendte rumopdeling består af 3 større rum (lagerum og produktionsrum) samt et toilet.

Den ansøgte ændrede indretning af erhvervsdelen vil – efter udvidelsen med 30 m², der overføres fra boligen – resulterer i 4 værelser/møderum af varierende størrelser og hvert med eget toilet/bad, og herudover et køkken (?) i gangen mellem de 4 rum. I midten af lokalet etableres 7 mindre rum uden vinduer.



Godkendt grundplan



Ansøgt udformning

Blåt kryds bolig konverteres til erhverv



Begrundelsen for den ansøgte ændrede indretning er ifgl. ansøgningen:

Ud fra en vurdering af den hensigtsmæssige udnyttelse af vor erhversaktiviteter på ejendommen, er det besluttet at opgive omlægning af de 30m² erhvervsareal til 30m² boligareal.

I samme forbindelse er der sket en række mindre tilretninger i fløjen så de enkelte produktions-, kontor- og møderum fungerer mere optimalt.

Der er samtidig indsat to udgange i ejendommens østfacade, da der ellers kun er en enkelt udgangsvej gennem ejendommens aula, og der ellers kommer problemer med naturligt lysindfald til de anvendte rum. I to af de anvendte nye rum i østfløjen er der et ønske om at indsætte ovenlys (i mindre omfang), for at sikre lysindfaldet. Der er allerede ovenlys i ejendommens tag (over aula i ejendommens midtersektion).

Kystdirektoratet har anmodet om en nærmere redegørelse for den ønskede indretning, og ansøger har herom anført:

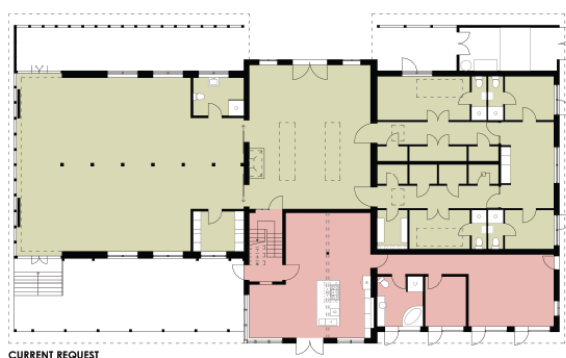
Som det fremgår af tegningerne har en omlægning været nødvendig af hensyn til sikring af naturligt lysindfald i de lokaler som benyttes. Dette er baggrunden for at der indsættes udgangsdøre i Øst-facaden (2 stk.) samt anmodning om tilladelse til ovenlys i begge sider af fløjen.

I den oprindelige tegning var afsat 2 toiletter, og det ændrede lay-out af etagen betyder at der fortsat er brug for 2 toiletter, der dog ny flyttes til en hensigtsmæssig beliggenhed i forhold til rumbeliggenhederne.

Udgangspunktet for det reviderede projekt var to toiletkerner med indgang direkte fra gangarealet. På den beliggenhed hvor der er nu er indtegnet 2 x 2 toiletter (1 x 2 i hver side).

Det var arkitekternes vurdering, at de marginale omkostninger ved at lave en rumadskillelse til de forudsatte to toiletter i hver side var så ubetydelige i forhold til den forbedrede funktionalitet knyttet til direkte toiletadgang fra mødelokalerne, at man bestemte sig for at lægge dette til grund for ansøgningen.

Det var rådgiveres antagelse, at dette ikke ville have relevans i forhold til godkendelse i forhold til strandbyggelinjen, og at det i forhold til den kommunale godkendelse af arealanvendelsen, ikke vil være materielt, da mødelokaler hele tiden har været forudsat i denne fløj som en vigtig funktionalitet set i forhold til erhvervsdelen i Vest (180m²), der er udlagt som et enkelt storrumskontor. Omfanget af mødelokaler er fastlagt ud fra et ønske om en samlet helhed i ombygningen, da den alligevel skal finde sted. Det kan ikke udelukkes at måske et enkelt af mødelokalerne i stedet kan blive et egentligt kontor, hvorfor de forbedrede udgangsforhold og lysforhold også er påkrævede.



EXISTING PERMIT			
	Position	Category	Dimension (m ²)
Ground Floor	North	Foyer	84
	West Wing	Office/Crafts	189
	East Wing	Production	116
	East Wing	Residential	30
	South	Residential	139
First Floor	South	Residential	78
			636

CURRENT REQUEST			
Ground Floor	Position	Category	Dimension (m²)
	North	Foyer	84
	West Wing	Office/Crafts	189
	East Wing	Production	146
	South	Residential	139
First Floor	South	Residential	78
			636

Residential Commercial

PRIGLAD: Štoreby Strandvej 368, Præsto, 4720	Kontakto Halders daniel.halders@halders.dk
---	---

Plantegning af gældende dispensation(øverst) og ansøgte (under) samt arealoversigt

Opførelse af maskinhus

Ansøger har i forbindelse med sagens behandling anført:

I forbindelse med min klients gennemgang af sagen, er de blevet opmærksom på en uklarhed i relation til vor oprindelige svarskrivelse til direktoratet af 25.

August 2020: Fornyet dispensation J.nr. 20/00551-2 ref. Oprindelig dispensation J.nr. 16/04209-2

I vort brevs sidste afsnit fremgår følgende:

AD. Maskinstation m.v.

Etablering af maskinstation jfr. den i dispensationen meddelte tilladelse til opførsel af 174 m² på anvist areal, vil blive tilrettelagt og påbegyndt indenfor dispensationens tidsfrister, men projekteres først når der er opnået mere viden om den jordbrugsmæssige anvendelse og de behov det afføder men naturligvis indenfor de i den allerede meddelte dispensation fastlagte vilkår og retningslinjer.

I den endelige byggetilladelse fra direktoratet berøres dette forhold dog ikke.

Det var forventningen på tidspunktet, at en ny dispensation samtidig ville forlænge dispensationen til påbegyndelse af maskinstationen på 174 m2.

Det fremstår nu uklart hvad status af denne oprindelige tilladelse er efter den fornyet tilladelse af 27. september 2020 (J.nr. 20/02617-2).



Jeg skal på min klients vegne anmode direktoratet om at bekræfte, at dispensationen til påbegyndelse af dette byggeri blev forlænget med afgørelsen om ny dispensation af 27 september 2020.

Uanset om dette er tilfældet eller ej, så er forholdet det, at min klient grundet de mange forsinkelser af byggeriet på hovedejendommen, skal anmode om at tilladelse til opførelsen af maskinstation & lade på de tilladte 174 m² bekræftes af direktoratet, samt at den tillægges et udløb på en fornyet 3-årig periode til 2026.

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.

Når der henses til det ansøgtes karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte fortsat 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

Ejendommen er en landbrugsejendom. Efter den gældende dispensation kan ejendommens lokaler ikke udlejes til 3. mand.

Ombygning af østfløjen

Østfløjen, der ønske ombygget indvendig og delvist udvendigt, med en yderligere rumopdeling, som for 4 rums vedkommende indrettes med toilet og bad, er efter den gældende dispensation indrette for "at aktiviteter der retter sig direkte mod den jordbrugsmæssige udnyttelse kan understøttes."

Kystdirektoratet finder det ikke godtgjort ud fra det af ansøger anførte om den ændrede indretning med 4 møderum med bad og toilet, at denne ændring vil bidrage til en understøttelse af ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse.

Kystdirektoratet kan ikke på baggrund af den foreliggende ansøgning se, at driften af 13 ha jordbrugsareal nødvendiggør den ansøgte ændring af bygningens indretning, hvor de godkendte lokaler til bl.a. produktion og lager opdeles i mindre enheder, hvis indretning synes at afspejle anden anvendelse end den forudsatte.

Direktoratet finder det nærliggende at antage, at det ansøgte i højere grad afspejler en ændret anvendelse end til understøttelse af den jordbrugsmæssige drift som forudsat for den gældende dispensation, i hvilket fald en sådan ændring skal fremgå utilsløret af ansøgningen.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag på den ansøgte ændring af østfløjens indretning og ydre som ansøgt.

Maskinhus

Efter § 15 a, stk 1, nr. 6 gælder forbuddet i § 15, stk. 1, ikke for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs-ejendom, og som opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, idet der dog kræves miljøministerens tilladelse, for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

Ved Kystdirektoratets afgørelse af 5. februar 2020 blev meddelt tilladelse til opførelse af en driftsbygning på 174 m² umiddelbart nord for ejendommen. Direktoratet anførte:

Det er Kystdirektoratets vurdering, at den ansøgte driftsbygning på 174 m² er nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom, når der henses til at ejendommen har et jordtilliggende på ca. 13 ha.

Kystdirektoratet skal tilkendegive, at en driftsbygning fortsat må anses som værende nødvendig for ejendommen drift som jordbrugsejendom, samt at en driftsbygning vil kunne placeres som tidligere godkendt inden for det blå felt som vist nedenfor.

Forinden en ny tilladelse kan meddeles til afløsning af den nuværende, der udløber den 5. februar 2023, finder direktoratet, at der skal fremsendes tegningsmateriale af bygningen med henblik på direktoratets endelige godkendelse af bygningens udformning, størrelse samt konkrete placering inden for byggefeltet.



Afsluttende bemærkninger

Kystdirektoratet skal afslutningsvis bemærke, at det i af skrivelse af 25. august 2020 i den tidligere korrespondance er anført i forbindelse med en beskrivelse af den landbrugsmæssige drift at "Områderne indhegnes".

Kystdirektoratet skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på, at hegning af arealerne vil være dispensationskrævende i det omgang der ikke er tale om



hegning omfatte af undtagelsen i § 15 a, stk. 1, nr. 3, efter hvilken forbuddet i § 15, stk. 1, ikke gælder for sædvanlig hegning på jordbrugsejendomme.

Sædvanlig hegning omfatter lette lavere trådhegn som etableres som led i landbrugsdriften. Hjortehegn ol. er ikke sædvanlige hegn og hegning for at markere og afspærre en ejendom er ikke hegn, der etableres som led i jordbrugsdriften.

Såfremt hegningen måtte være aktuell, skal Kystdirektoratet opfordre til, at der fremsendes en beskrivelse af den ønskede hegnings omfang og formål med henblik på en vurdering af hvorvidt denne vil være umiddelbar tilladt eller dispensationskrævende.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Vordingborg Kommune, tekpost@vordingborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Vordingborg, vordingborg@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, Vordingborg, vordingborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

tekpost@vordingborg.dk; dn@dn.dk; vordingborg@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
storstroem@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; vordingborg@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
nsw@nordialaw.com;

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. 1392 af 4. oktober 2022 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.