



ARKITEKTGÅRDEN ApS
Rasmus Fog Løvenskjold Larsen
Østergade 21
4930 Maribo

Kystdirektoratet
J.nr. 21/13198, 21/01121,
21/04024, 21/17601
Ref. Martin Cenholt
Kjeldgaard
03-03-2022

Sendt på ag@ag-arkitekter.dk

Afslag til genopførelse og ændret anvendelse af landbrugsbygning (Fasaneriet), opførelse af ferielejligheder (Valodia), opførelse af gård til feriebrug (Nygaard) samt opførelse af rækkehus (Jacobsminde) herunder udvidelse af antal boligenheder inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. nr. 1a, 2a og 4a, Vejrø By, Fejø i Lolland Kommune

Ansøgning

Du har den 23. januar, 3. februar, 22. juli samt 26. november 2021, på vegne af ejendommens ejer, søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at genopføre en driftsbygning til landbruget (Fasaneriet), nyopføre to nedbrændte gårde (Valodia og Nygaard) samt genopføre en bolig som rækkehus med to boliger (Jacobsminde) inden for strandbeskyttelseslinjen på Vejrø, ejendommen matr. nr. 1a, 2a og 4a, Vejrø By, Fejø, Vejrø 6, 11, 21A og 27, 4943 Torrig L, i Lolland Kommune.

Ansøgningerne er indsendt i fire omgange, og oprettet på fire sager. Kystdirektoratet har fundet anledning til at samle de fire ansøgninger i én afgørelse.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til det ansøgte.

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

Vejrø er en lille ø beliggende i Smålandsfarvandet nord for Lolland. Af BBR fremgår, at øen er på omtrent 150 ha, hvoraf størstedelen er strandbeskyttet. Øen ejes af Vejrø ApS.

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



Figur 1. Ortofoto 2020. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De orange og sorte streger markerer de vejledende matrikelskel.



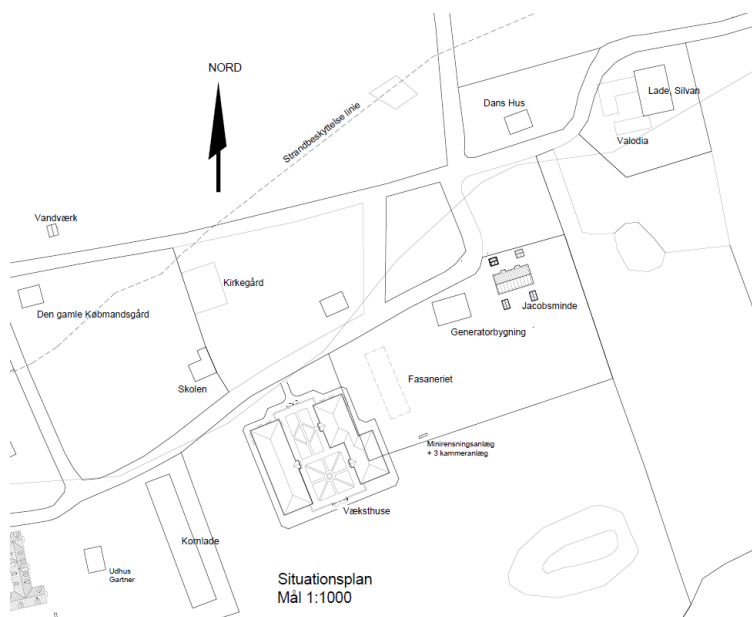
Figur 2, ortofoto 2020 af byen. Ansøgningerne vedrører de tre røde markeringer, samt Nygaard, på øens vestlige ende

Kystdirektoratet modtog i 2021 fire ansøgninger om at genopføre bebyggelse på øen. Ansøgningerne omfatter dels nedrivning af en driftsbygning, Fasaneriet, og efterfølgende opførelse af ny bygning til lejligheder til ansatte, nedrivning af en eksisterende bolig, Jacobsminde, og efterfølgende opførelse af et nyt rækkehus med to boliger samt genopførelse af to nedbrændte gårde, Valodia og Nygaard, som ferielejligheder.

Af ansøgningerne fremgår om øen:

"Ejeren af øen Vejro har skabt en udvikling på Vejro baseret på økologisk landbrugsproduktion, selvforsyning med fødevarer og energi samt turisme. For at skabe en bæredygtighed for øens samlede drift, er en stor del af den overflødiggjorte bygningsmasse udnyttet som ferieboliger til gæster, der typisk vil være kunder til jagtaktiviteter, kursusaktiviteter m.v. Da der er sat en række nye initiativer i gang inde for bæredygtigt og økologisk landbrug, er den videre positive udvikling i øjeblikket begrænset af manglende overnatnings- og boligfaciliteter for de ansatte. Det er ikke muligt for ansatte at bo uden for øen i deres arbejdsperioder, da dyrehold og drift af øens aktiviteter m.m. kræver at de ansatte står til rådighed med meget kort varsel.

Størstedelen af øen er omfattet af strandbeskyttelseslinje, hvilket betyder at der er meget begrænsede muligheder for udvikling, medmindre der dispenseres fra bestemmelsen. Lolland Kommune har den 31. marts 2011 vedtaget "Lokalplan 360-33 – Bæredygtigt landbrug og turisme på Vejro" med tilhørende sammenfattende miljøredegørelse. Lokalplanen giver mulighed for, at Vejros huse kan genopføres og istandsættes så de kan anvendes til boligformål og ferieboliger og at der dermed kan skabes en udvikling, baseret på økologisk landbrug, selvforsyning med energi og begrænset turisme. Iht. lokalplanens §5.1 og §5.2 kan der opføres de nødvendige landbrugsrelaterede bygninger som mandskabsbygninger m.m. både på eksisterende byggefeltet og udenfor."



Figur 3, situationsplan fra ansøgning

I forhold til de fire ansøgninger, er der konkret anført følgende om de enkelte bygninger:

Fasaneriet

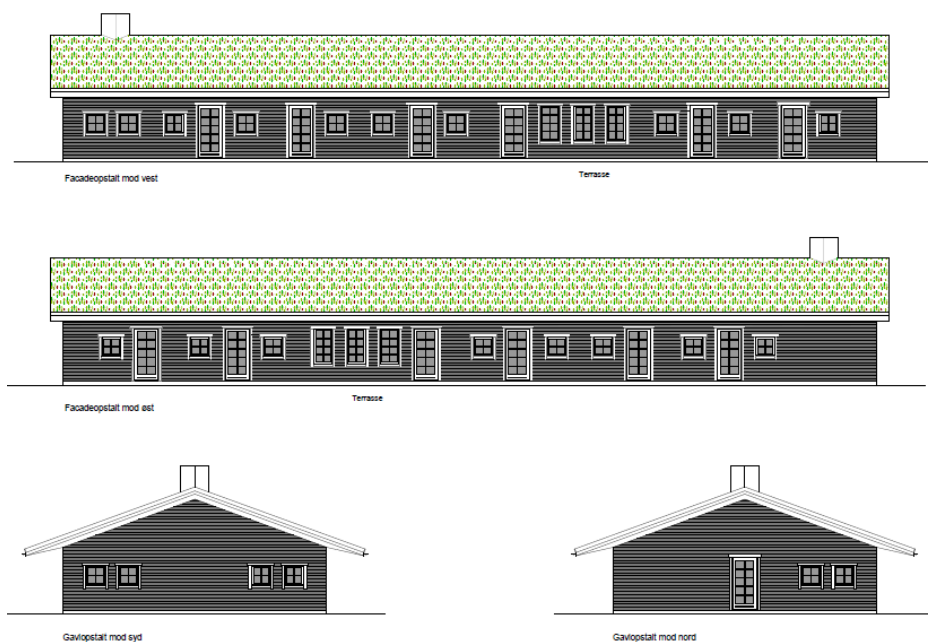
Derfor ønskes der dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, med henvisning til ovenstående bestemmelser i naturbeskyttelsesloven, for at omdanne den eksisterende bygning "fasaneriet" fra en eksisterende stålhal/landbrugsbygning til en nyere bygning indrettet med 10 stk. et-værelseslejligheder tiltænkt de ansatte, da dette er nødvendigt for landbrugets og øens drift.

Den eksisterende bygning "Fasaneriet", er en typisk landbrugsbygning, på 304 m², udført med stålplader på taget og med ståltrapezplader som facadebeklædning.

Bygningens højde til kip er ca. 4,4 m, og facadehøjden er ca. 2,6 m.

Den nye mandskabsbygning tænkes opført i sorte facadebjælker og med sedummosmætter på taget. Den omdannede bygning, vil i så stort omfang som muligt blive holdt på det samme byggefelt, som den eksisterende bygning, og forsøges at tæt på de oprindelige ydre dimensioner på fasaneriet.

Den nye bygning blive udvidet en smule, og blive 44 centimeter længere og 1 meter bredere, og omkring 0,5 meter højere, hvilket tilsammen vil bringe den nye bygning op på 340,6 m².



Figur 4, bygningstegninger fra ansøgning

Jacobsminde

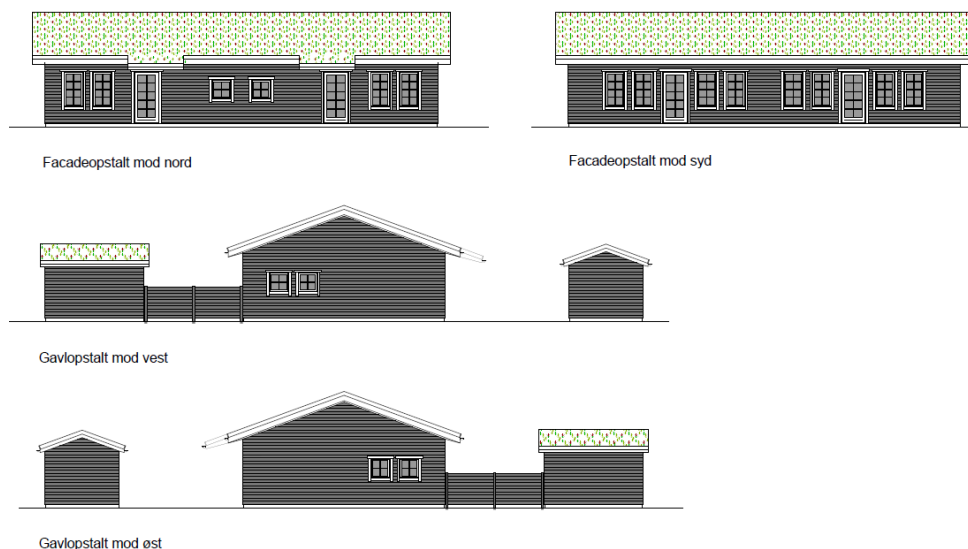
Derfor ønskes der dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, med henvisning til ovenstående bestemmelser i naturbeskyttelsesloven, for at omdanne den eksisterende bygning "Jacobsminde" fra en eksisterende telgstensbygning med skiftererternittag til en nyere bygning indrettet med 2 stk. to-værelseslejligheder tiltænkt de ansatte, da dette er nødvendigt for landbrugets og øens drift.

Den eksisterende bygning "Jacobsminde", er en typisk et-familiehus, på 120 m², udført med skiferertertnit på taget og med røde teglsten som facadebeklædning.

Bygningens højde til kip er ca. 4,97 m, og facadehøjden er ca. 3,37 m.

Det nye rækkehus med 2 lejligheder tænkes opført i sorte facadebjælker og med sedum-mosmætter på taget. Den omdannede bygning, vil i så stort omfang som muligt blive holdt på det samme byggefelt, som den eksisterende bygning, og forsøges holdt så tæt på de oprindelige ydre dimensioner på Jacobsminde som muligt.

Den nye bygning blive udvidet en smule, og blive 2 meter længere og 5 centimeter bredere, og omkring 40 centimeter lavere, hvilket tilsammen vil bringe den nye bygning op på 129,4 m². Der er i dag til huet tilknyttet en hævet træterrasse på ca. 80 m². Denne vil blive fjernet og det ønskes i stedet at der udføres 2 stk. udhuse på ca. 10 m² og 2 stk. havestuer på ca. 10 m². Udhuse og havestuer udføres med samme overflader og tagbeklædning som "Jacobsminde".



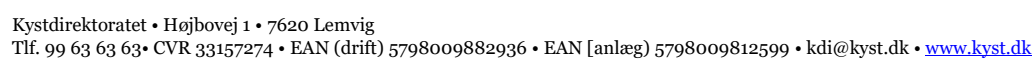
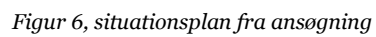
Figur 5, bygningstegninger fra ansøgning

Valodia

Vejrø arbejder for en langsigtet og kvalitets-præget balance mellem bæredygtig turisme og naturpleje. Der er udarbejdet en lokalplan for øen, Lokalplan 360-33 af marts 2011. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ferieboliger. Lokalplanen giver mulighed for genopførelse af 4 af de nedbrændte bolighuse, hvoraf Valodia er det ene.

Grunden ved Valodia er en smuk, landlig grund med kig til havet og markerne, og med sin egen lille sø og parkforløb med flere store gamle træer. Grunden står i dag med en eksisterende stållade i dårlig stand, Silvan, som ønskes nedrevet, så grundens potentiale kan udnyttes til ferieboliger. Valodias placering er et vigtigt bindeled og punkt for øen. Det er det første man møder efter Havnen og Skipperly. Valodia fungerer som en overgang inden man ankommer til 'byen' med drivhusene, Blæsenborg og resten af det byggede miljø på øen. Det er et ønske at genopføre Valodia som en gård, i samspil med øens øvrige større huse og med samme materialitet som Blæsenborg og murede havemure som ved drivhusene.

Valodia skal indeholde 12 ferielejligheder og et større fællesrum. Gården er i én etage med udnyttet tagetage, som Blæsenborg. Der er et ankomst gård mod vejen og svinget til 'byen' og bag midterlængen og fællesrummet, en mere privat terrasse mod syd og den lille sø og park. Den flotte natur iscenesættes og værelserne henvender sig ud mod de smukke marker og horisonter som grunden tilbyder. Derudover skabes der intime udeområder for værelserne, så der både er plads til at trække sig tilbage og nyde den skønne natur samt at kunne mødes i fællesskab. Det nye Valodia opføres i og i umiddelbar nærhed af det i lokalplanen anførte byggefelt, i henhold til lokalplanens § 5.1.





Figur 7, facadetegninger fra ansøgning

Den nedbrændte gård ses af ortofotos i 1954, men ikke i 1995 og frem.

Nygaard

NYGAARD genopføres midt på Vejrø, hvor den firlængede gård oprindeligt var placeret. I dag er den godt 2 hektar store grund sprunget i skov, delvist omkranset af et gammelt stendige. Der er marker og vidder på alle sider, og mod sydøst er der udsigt til havet. Store, krogede egetræer, en lille sø og flere stendiger opdeler grunden og giver den en helt særlig stemning.

Vi ønsker at opføre Nygaard ca. 30m længere mod sydvest end den angivne placering i Lokalplan 360-33 af marts 2011. Vi mener at grundens kvaliteter udnyttes bedre her,, samt at de store smukke egetræer kan bevares, samtidigt med at der skabes gode udsigter og lysforhold omkring bygningen.

Nygaard anlægges som en trelænget gård. Den ønskede placering inddeler grunden, så man får en ankomstzone, hvor man bevæger sig i skov mellem de gamle egetræer op mod den nye gård. Mod nordvest ligger søen, og mod sydvest anlægges en park med solitære egetræer på den store plæne. Der er gennemkig til marker og hav, og alle grundens kvaliteter udnyttes her fuldt ud, samtidigt med, at solorienteringen optimeres, så der åbnes op for hele eftermiddags- og aftensolen til gårdens uderum.

Hovedbygningen ligger ud mod diget og udsigten til havet. Der er en forgrund af kæmpe egetræer, der gør gårdens facade udadtil diskret og privat. Bygninger og terrasse er løftet ca. 60cm på en kampestenssokkel, så bebyggelsen fremtidssikres mod ekstraordinære vandstigninger i forbindelse med storme.

Sokkelen fletter sammen med stendiget, og der laves udsparinger, hvor de store træer står. Temaet fra de eksisterende stendiger gentages og forstærkes på den måde.

Gæstelængen ligger orienteret mod søen og midterlængen binder de to bygningskroppe sammen og skaber et privat gårdrum mod vest og indeholder porten til ankomst. Gården er i en etage med udnyttet tagetage, med undtagelse af vinterhaven i mellemfløjen, hvor der er dobbelthøj, men med en gangbro som forbindelsesled.

Arealer :

Bebygget areal/fodafttryk: stueetage 586m²

1.sal 517m²

Beboelse I alt 1103m²

Herudover:

Kælder under hovedbygning 283m².

Overdækkede arealer 141m²

MATERIALER:

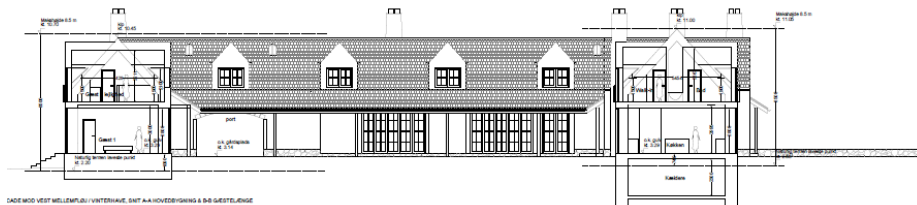
Bebyggelsens materialeholdning ligger sig i forlængelse af de allerede ny opførte bygningers materialitet på øen. Bygningerne er murede og hvidpudsede, der er røde vingetegl på tagene, kobbertagrender, nedløb og detaljer i kobber omkring kviste. Vinduer og døre er dog anderledes end øens malede vinduer og døre. Vi ønsker at benytte egetræsvinduer og døre, der vil stå i fint sammenhæng med egetræskonstruktionerne, der bærer tagene ved de overdækkede arealer. Sokkel er som beskrevet i kampesten – og øvrig belægning, hvor der ikke er udsparinger for bede, tænkes som granit i form af brosten og pigsten. Der er bassiner til regnvandsopsamling omkring bygningerne.



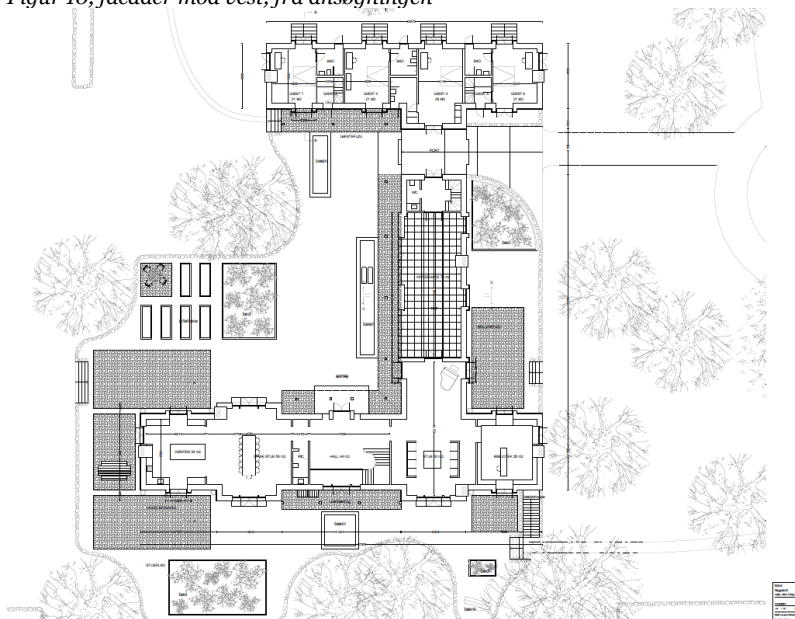
Figur 8, beliggenhed af Nygaard, fra ansøgningen



Figur 9, visualisering fra syd, fra ansøgningen



Figur 10, facader mod vest, fra ansøgningen



Figur 11, hovedplan, fra ansøgningen



Den nedbrændte gård ses af ortofotos i 1954, men ikke i 1995 og frem.

Generelt

Øen har tidligere haft et helårssamfund, med skole, osv. som med tiden er opgivet, blandt andet grundet øens størrelse.

Øen var en del af Storstrøms Amt, hvor den udvidede strandbeskyttelseslinje trådte i kraft den 15. august 2001.

Øen er omfattet af lokalplan 360-33 om Bæredygtigt landbrug og turisme på Vejrø, vedtaget den 31. marts 2011.

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

Vejrø ligger i, men øen og de kystnære arealer er konkret klippet ud af, Natura 2000-område (nr. 116, Centrale Storebælt og Vresen), som derfor ligger ca. 500 m mod syd. Natura 2000-området omfatter fuglebeskyttelsesområde nr. 128.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3.

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. Da de fire ansøgninger alle i udgangspunktet handler om realiseringen af lokalplanen, ved at ny- og genopføre bebyggelse til anden anvendelse, har Kystdirektoratet fundet anledning til at samle ansøgningerne i én afgørelse ud fra en betragtning om, at se den ansøgte bebyggelse og anvendelse samlet som en helhed.

Lokalplan:

For at en lokalplan har betydning for administrationen af strandbeskyttelsen, skal den være endeligt vedtaget forud for strandbeskyttelsens ikrafttræden på ejendommen, eller omhandle de lovfastsatte forhold som forudsætter lokalplan. Lokalplanen for Vejrø er vedtaget i 2011, og omhandler bæredygtigt landbrug og turisme på Vejrø. Lokalplanen har således ikke indflydelse på administrationen af strandbeskyttelsen.



Lovbemærkninger:

Det ansøgte omhandler virksomhedsdrift indenfor den udvidede strandbeskyttelseslinje på en lille ø, hvorfor der er relevante bemærkninger til sagens behandling fra forarbejderne til Kystloven, fra 1994:

Det er anført i bemærkningerne til kystlovforslaget, at der i rimeligt omfang vil kunne dispenseres fra forbuddet mod tilstandsændringer til efterkommelse af ønsker fra eksisterende virksomheder i den udvidede strandbeskyttelseszone. Det er en forudsætning, at udvidelsen kan begrundes ud fra omfanget af de allerede foretagne investeringer. Som også anført i lovforslagets bemærkninger kan konkrete forhold nødvendiggøre dispensationsvilkår om udvidelsens ydre fremtræden og dens indplacering i landskabet.

Udtalelsen i lovforslagets bemærkninger sigter kun til virksomheder, der er beliggende i den udvidede beskyttelseszone, dvs. bag en hidtidig strandbeskyttelses- eller klitfredningslinje.

Med en nødvendig tilpasning til udviklingen sigtes ikke blot til foranstaltninger, som er affødt af myndighedskrav til virksomheden, men også til byggeri og anlægsarbejder, der er led i en produktudvikling inden for det pågældende erhverv. En sådan dispensation af hensyn til virksomhedens tilpasning til udviklingen bør imidlertid sikre, at udvidelsen fortrinsvis holdes inden for virksomhedens eksisterende samlede bebyggelsesområde, og der bør så vidt muligt ikke tillades byggeri nærmere kysten end den eksisterende bebyggelse og i hvert fald ikke søværts den hidtil gældende beskyttelseslinje.

Kystdirektoratet har indledningsvist fundet anledning til nærmere at overveje bemærkningernes formål og rækkevidde, i forhold til den konkrete sag.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at hensigten med den lempeligere praksis var, at understøtte en fortsat udvikling af virksomheder, der eksisterede på tidspunktet for den udvidede linjes ikrafttræden, således at de eksisterende virksomheder, der blev omfattet af strandbeskyttelsen, skulle behandles lempeligere med henblik på ikke ubetinget at blive hindret udvikling. Den lempeligere praksis finder efter direktoratets vurdering ikke anvendelse på virksomheder, der er etableret efter strandbeskyttelseslinjens ikrafttræden, da disse virksomheder er etableret under den præmis, at arealet var omfattet af strandbeskyttelse.

På tidspunktet for den udvidede strandbeskyttelseslinjen ikrafttræden på Vejrø, eksisterende ikke en kombineret landbrugs- og turismevirksomhed som i dag, hvor øens drift er rettet mod denne virksomhed. Kystdirektoratet finder herefter, at det ansøgte ikke er omfattet af lovbemærkningerne om eksisterende virksomheder.

Lille ø

I kystlovforslagets bemærkninger er det endvidere anført, at *den udvidede strandbeskyttelse forudsættes administreret relativt mere lempeligt på små øer, når forholdene og hensynet til øernes erhvervsmæssige udvikling kræver det. Den forudsatte lempelse har alene relation til de yderligere arealer, der ved lovændringen inddrages under strandbeskyttelsen.*



Det er Kystdirektoratets vurdering, at bemærkningerne har til hensigt, at sikre at små øer fortsat kan udvikle sig erhvervsmæssigt, med henblik på at kunne fastholde og udvikle et helårssamfund.

I den konkrete sag er der, efter direktoratets opfattelse, ikke tale om udvikling, der har til formål at bibeholde og understøtte udviklingen af et helårssamfund på Vejrø, men tiltag der skal understøtte virksomheden Vejrø ApS's fortsatte udvikling og drift. Kystdirektoratet finder herefter, at lovbemærkningerne ikke finder anvendelse på ansøgningen.

Landbrug

Efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 6 er byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som jordbrugsejendom undtaget forbuddet, når det nye byggeri opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Kystdirektoratet finder, at det ansøgte i hvert fald for så vidt angår ferielejlighederne i Valodia og Nygaard, men også medarbejderboligerne i Fasaneriet og Jacobsminde, ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri i traditionel forstand. Boligerne skal anvendes som boliger for medarbejdere til øens drift i bred forstand, hvilket ikke alene knytter sig til jordbruget, men også til driften af turismedelen, restaurant, bærplukning, mv.

Kystdirektoratet vil ikke afvise, at medarbejderboliger *kan* være erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri omfattet af undtagelsen, men finder i det konkrete tilfælde, at boligerne ikke alene skal anvendes af medarbejdere tilknyttet jordbruget. Hertil kommer, at der allerede er eksisterende boliger, som kan anvendes af medarbejdere. Kystdirektoratet bemærker videre, at en landbrugsejendom på 150 ha ikke normalt fordrer et så betydeligt antal medarbejdere, med krav om selvstændig bopæl. Endeligt finder direktoratet, at der vil kunne bygges udenfor strandbeskyttelsen, i tilknytning til bygningerne i byens vestlige ende.

Administrativ praksis for genopførelse

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelse til – efter nedrivning - at genopføre en ny bygning, forudsat den eksisterende bygning ikke er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. er en egentlig ruin. Det er som udgangspunkt en forudsætning, at bygningen opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle, ligesom det er en betingelse, at den nye bygning anvendes til samme formål som hidtil.

I denne sag ønskes Fasaneriet opført til ændret anvendelse (boliger i stedet for driftsbygning), Jacobsminde med en ekstra boligenhed og Valodia samt Nygaard opført, mange år efter de tidligere eksisterende bygninger brændte.

Det ansøgte afviger således væsentligt fra det tidligere byggeri med hensyn til såvel anvendelse som karakter, ligesom der for Valodia og Nygaards vedkommende, er tale om et ikke ubetydeligt brud på kontinuiteten, da bygningen ikke har eksisteret i mere end 25 år. I forhold til Nygaard bemærkes det, at gården ønskes opført uden tilknytning til øvrig eksisterende bebyggelse på øen.



Det er på denne baggrund Kystdirektoratets opfattelse, at ansøgningerne om genopførelse skal betragtes som ansøgning om nyopførelse af bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen.

Vurdering

Kystdirektoratet finder indledningsvist ikke, at det forhold at man ønsker at ændre en lille ø til en selvforsynende resort-lignende virksomhed, baseret på landbrug og turisme, udgør et sådant særligt tilfælde, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte. Det er indgået i vurderingen, at der er mange små og mindre øer, hvor der efterfølgende vil kunne opstå ønsker om at de undergår samme udvikling.

Kystdirektoratet finder efter en konkret vurdering ikke, at der er særlige forhold, der kan begrunde, at der i strid med praksis gives dispensation til opførelsen af byggeriet og den medfølgende udvidelse af antallet af boligenheder.

Kystdirektoratet finder endvidere, at det samlede projekt, såvel som ansøgningerne hver for sig, udgør betydelige tilstandsændringer indenfor strandbeskyttelseslinjen, som medfører en ganske betydelig øget belastning af kystområdet.

Det i ansøgningen anførte om, at Fasaneriet og Jacobsminde er nødvendige af hensyn til muligheden for personalets overnatning på øen, kan ikke føre til et andet resultat.

Det er endvidere indgået med betydelig vægt, at der er arealer udenfor strandbeskyttelsen, i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, hvor det ansøgte byggeri kan opføres.

Det er ligeledes indgået med betydeligt vægt i vurderingen, at en dispensation vil kunne få en uønsket præcedensvirkning i andre lignende sager i strid med bestemmelsens formål.

Kystdirektoratet har endeligt overvejet, om det forhold at Naturstyrelsen i starten af 2010'erne har meddelt dispensation til en række forhold, herunder opførelse af væksthuse, stuehus, mv. med henvisning til lokalplanen, kan have bibragt ansøger den opfattelse, at strandbeskyttelsesmyndigheden vil understøtte realiseringen af hele lokalplanen. Kystdirektoratet finder, at selvom afgørelserne henviser til at det ansøgte er omfattet af lokalplanen, så forholder afgørelserne sig alene til det konkrete ansøgte, og fremstår ikke som en principiel vurdering af det samlede projekt. Det er herefter direktoratets vurdering, at ansøger ikke med afgørelserne er bibragt en berettiget forventning om, at strandbeskyttelsesmyndigheden vil understøtte realiseringen af lokalplanen.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til at genopføre og ændre anvendelse af Fasaneriet, genopføre og opdele Jacobsminde i to boligenheder samt opføre Valodia og Nygaard som ferielejligheder.



Med venlig hilsen

Martin Cenholt Kjeldgaard
Specialkonsulent
mackj@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

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

lolland@lolland.dk; dn@dn.dk; lolland@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
storstroem@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; lolland@dof.dk;
oestkredsen@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.



**Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 116,
Centrale Storebælt og Vresen**

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