



Anders West

Kystdirektoratet  
J.nr. 19/01559-4  
Ref. Martin Kangas  
Christensen  
04-12-2019

**Dispensation til at inddrage førstesal til beboelse og isætte vinduer og døre inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 36, Vindeballe By, Tranderup i Ærø Kommune**

Du har d. 11. juni sendt en ansøgning om dispensation til ombygning af beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

**Afgørelse**

Kystdirektoratet giver hermed dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 65b, stk. 1 og § 65b, stk. 3, nr. 10 jf. § 15, til det ansøgte.

Dispensationen vedrører *alene* strandbeskyttelseslinjen. Andre tilladelser efter anden lovgivning kan være nødvendige.

Dispensationen må ikke udnyttes før klagefristens udløb - se nærmere i afsnittet om klagevejledning nedenfor. Hvis der bliver klaget over afgørelsen kan dispensationen ikke udnyttes, før klagesagen er færdigbehandlet, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet konkret bestemmer andet.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt jf. Naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

**Redegørelse for sagen**

Ejendommen er en beboelsesejendom i landzone med et enfamiliehus, der ligger i den udvidede strandbeskyttelseslinje.

Efter køb af ejendommen ønsker den nye ejer at ombygge huset for at skabe bedre plads til familiens medlemmer.

Ombygningen indebærer:

- første sal i bygningen udnyttes, hvorved det samlede boligareal øges fra 92 til 152 kvm
- tagvinduer på førstesalen sættes ind. Disse er nødudgangsåbninger.
- nyt vindue i stueplan sættes ind

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse



- To vinduer i stueplan flyttes
- To andre vinduer i stueplan laves om til enkeltfløjede døre.
- To andre vinduer i stueplan erstattes med en dobbeltfløjet dør.
- Et vindue i stueplan gøres større.

Tegninger af husets facader og etageplan før og efter ombygningen ses i bilag til denne afgørelse.

Ejendommen er en strandparcel, der gennemskæres af en vej. Beboelsen ligger sydvest for vejen modsat havet. Mellem vejen og havet er et naturområde. Dette område er habitatnatur (strandeng og strandvold med flerårige urter), Natura 2000-område nr. 127, Sydfynske Øhav (habitatområde nr. 111, fuglebeskyttelsesområde nr. 71) og Ramsarområde nr. 17, Sydfynske Øhav, jf. bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



*Loftfoto af ejendommen (matr. 36). Beboelsesbygningen ses nederst til venstre. Øverst til højre på den modsatte side af vejen ses naturarealet og havet. Habitatnaturen (strandeng og strandvold med flerårige urter er indsat ses som gul skravering. Indsat fra SagsGIS.*



Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 111		
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)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Avneknippemose* (7210)
	Kildevæld* (7220)	Riggær (7230)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	Klokkefrø (1188)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 71		
Fugle:	rørdrum (Y)	knopsvane (T)
	sangsvane (T)	mørkbuget knortegås (T)
	troidand (T)	edderfugl (T)
	hvinand (T)	toppet skallesluger (T)
	havørn (TY)	rørhøg (Y)
	pletlet rørvagtel (Y)	engsnarre (Y)
	blishøne (T)	klyde (Y)
	almindelig ryle (Y)	brushane (Y)
	sorthovedet måge (Y)	splitterne (Y)
	fjordterne (Y)	havterne (Y)
	dværgterne (Y)	mosehornugle (Y)

## Lovgivning

Af naturbeskyttelseslovens § 15 fremgår det, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Forbuddet mod tilstandsændringer betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen.

Der kan gøres undtagelse fra bestemmelsen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65b.

Strandbeskyttelseslinjen administreres meget restriktivt. Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, dispenseres der kun, når der foreligger en begrundelse herfor, og når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, skal der ifølge bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. I så fald 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.

Der kan endvidere ikke gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og ombygningen af huset indebærer to forhold, der efter Kystdirektoratets opfattelse er dispensationskrævende:

1. Udvidelse af boligarealet ved inddragelse af loftsrum til beboelse
2. Ændringer i bygningens ydre fremtræden

#### 1. Udvidelse af boligarealet

For arealer i den udvidede del af strandbeskyttelseszonen (100-300 m) fremgår det af bemærkningerne til "kystloven" (lov nr. 439 af 1. juni 1994), at der forudsættes en lempeligere administration, når der er tale om til- og ombygninger af helårshuse. Af lovbemærkningerne fremgår således følgende:

*"Til- og ombygning af helårshuse, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m<sup>2</sup>, 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."*

Kystdirektoratet vurderer, at det søgte er omfattet af denne bestemmelse.

#### 2. Ændringer i bygningens ydre fremtræden

Kystdirektoratet kan gøre undtagelse efter Naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 3, nr. 10 til at etablere blandt andet tagvinduer på en helårsbolig, så vidt muligt på den side af boligen, der vender væk fra vandet. Det er Kystdirektoratets vurdering, at der med denne bestemmelse sigtes til vinduer af den type, der ønskes isat i husets første sal. Disse vinduer udgør desuden nødudgangsåbninger til et nyetableret boligareal i husets førstesal, hvilket efter Kystdirektoratets vurdering gør, at der i denne sag kan dispenseres til vinduer i tagfladerne som ansøgt, til trods for at nogle af disse vinduer vender mod vandet.

Facadeændringer i stueplan udgør efter Kystdirektoratets vurdering et særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation, jf. Naturbeskyttelseslovens § 65b, stk.

1. Der er tale om mindre ændringer og udvidelser af vinduesarealet, og bygningen fremstår også efter ombygningen harmonisk.



Der er derfor efter Kystdirektoratets vurdering ikke landskabelige hensyn, der taler imod det søgte.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke påvirker habitatnaturen eller Natura 2000-området væsentligt og ikke medfører en øget belastning af naturen, idet ejendommen også efter ombygninger kun indeholder et enfamiliehus. Det ansøgte vil ikke ødelægge eller beskadige leve- eller voksesteder for de arter, der indgår i udpegningsgrundlaget.

Det ansøgte vil endvidere efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til det søgte.

### **Klagevejledning**

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen. 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, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Der klages via Klageportalen, som der er et link til på forsiden af [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Man logger på via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk) typisk 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. Gebyret betales med betalingskort i 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.

Med venlig hilsen

Martin Kangas Christensen  
makch@kyst.dk

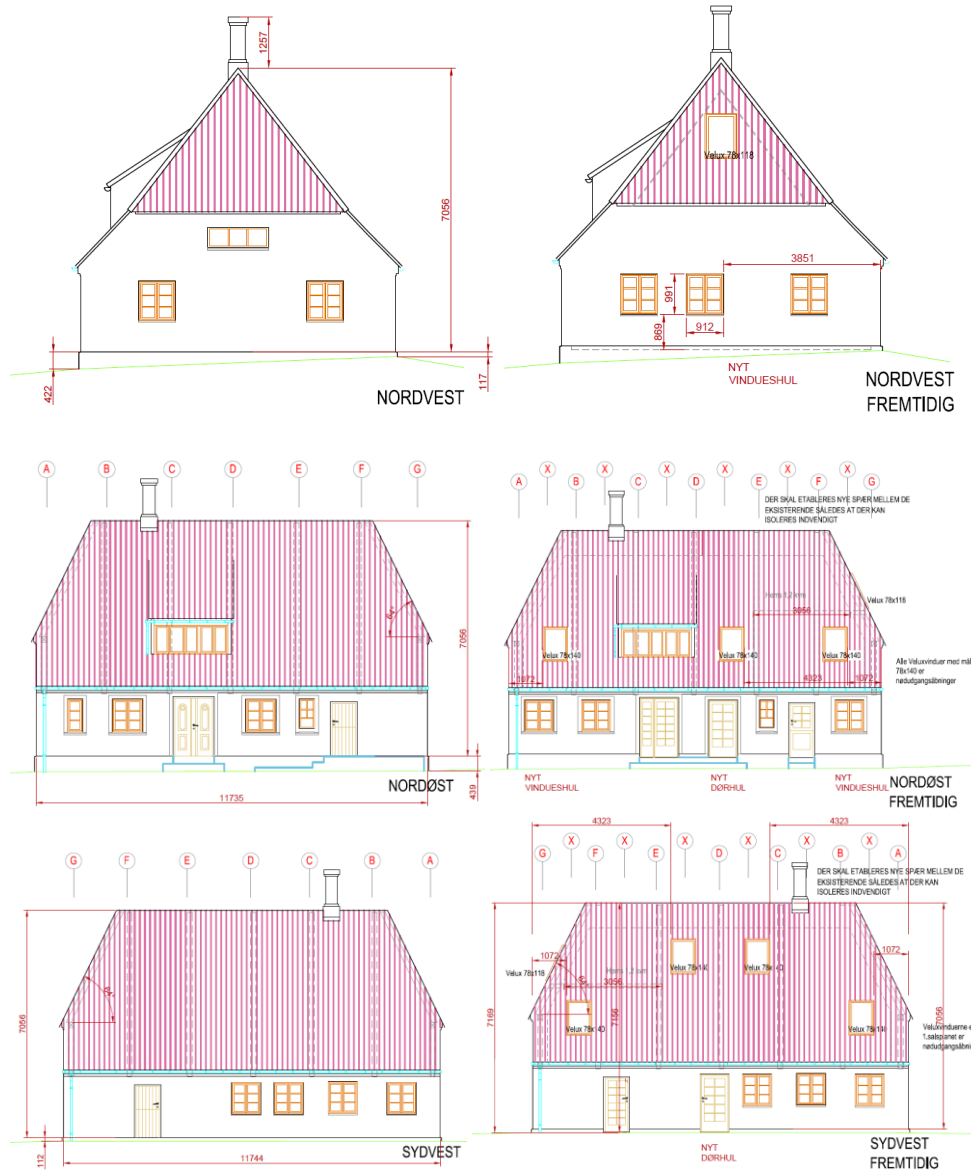


Afgørelsen er også sendt til:

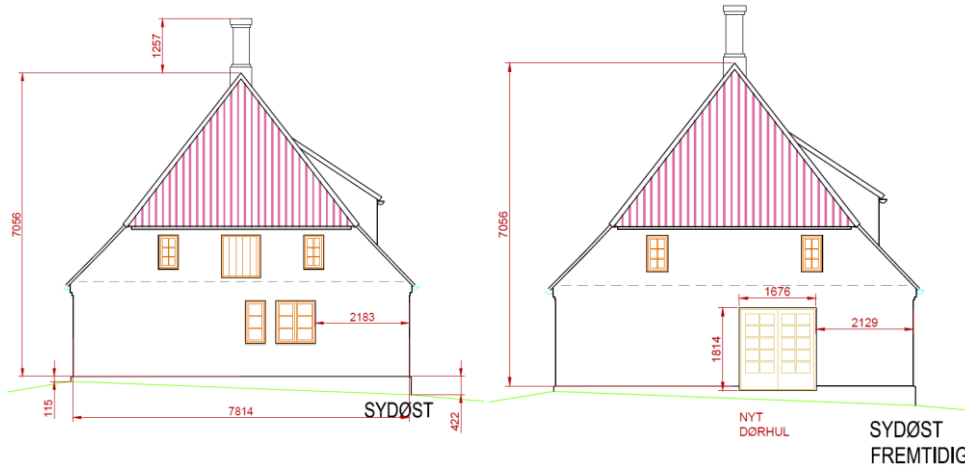
- Ærø Kommune, [post@aeroekommune.dk](mailto:post@aeroekommune.dk) / [kjo@aeroekommune.dk](mailto:kjo@aeroekommune.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Ærø, [aeroe@dn.dk](mailto:aeroe@dn.dk)
- Friluftsrådet centralt, [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)
- Friluftsrådet; Kreds Sydfyn, [sydfyn@friluftsradet.dk](mailto:sydfyn@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening Ærø, [aeroe@dof.dk](mailto:aeroe@dof.dk)
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, [fynskredsen@botaniskforening.dk](mailto:fynskredsen@botaniskforening.dk)
- Dansk Kano og Kajak Forbund, [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk)
- Danmarks Jægerforbund, [sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk)

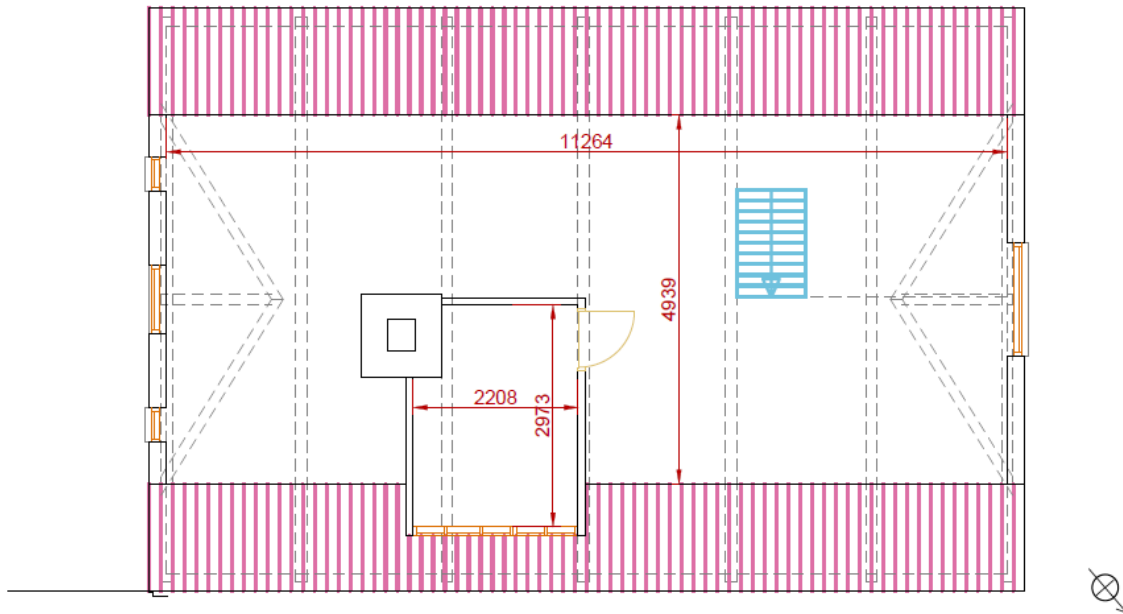


## Bilag: Tegninger af huset facader og plan før og efter ombygningen

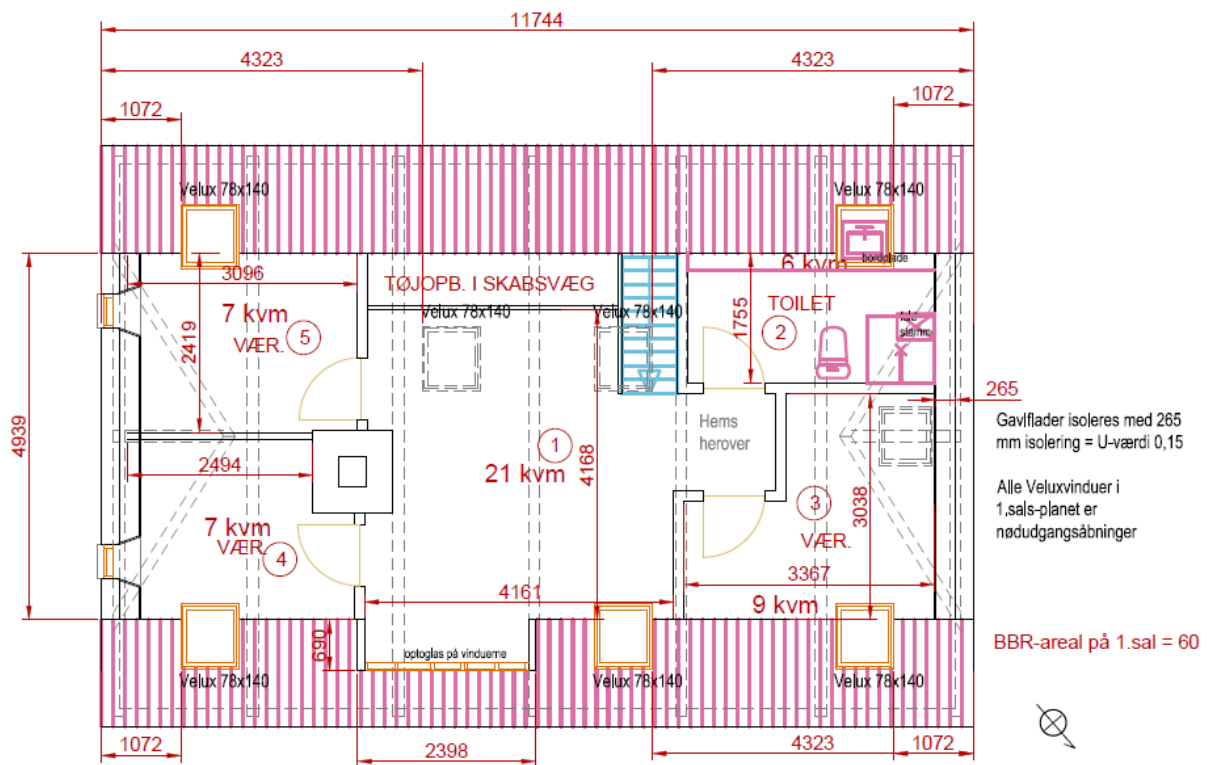








PLANTEGNING  
1. SAL



PLANTEGNING  
1. SAL  
FREMTIDIG

DAGSLYS:

DI IM 1	GULV-AREAL	VINDUESAREAL	MINIMUMS-KRAV
	21	274	210

