



Peter og Jeanne Palmbo

Kystdirektoratet
J.nr. 20/00551-2
Ref. Jan Kofod Winther
05-02-2020

Fornyet dispensation til modernisering af landbrugsejendom indenfor strandbeskyttelseslinjen - Stavreby Strandvej 36B, 4720 Præstø, matr. 7a Stavreby By, Jungshoved, Vordingborg Kommune

Ansøgning

Kystdirektoratet traf den 15. marts 2017 afgørelse om modernisering af landbrugsejendom Stavreby Strandvej 36B, 4720 Præstø, matr.7a, Stavreby By, Jungshoved. Det blev i afgørelsen dispenseret/meddelt tilladelse til:

- til udvidelse af boligdelen af bebyggelsen til 250 m²., smat til den ændrede anvendelse til kontor/håndværk af erhvervsdelen af bebyggelsen, de ansøgte indre ændringer af erhvervsdelen samt de ydre ændringer af bebyggelsen,
- opførelse af en ny driftsbygningen med den ansøgte udformning og med en placering umiddelbart nord for den eksisterende bebyggelse, idet direktoratet fandt, at den ansøgte driftsbygning på 174 m² var landbrugs-mæssigt nødvendigt byggeri.

Ansøgningen er endnu ikke udnyttet og bortfalder den 15. marts 2020. Der er den 4. februar 2020 ansøgt om fornyet dispensation og tilladelse som oprindelig meddelt 15. marts 2017.

Afgørelse

Kystdirektoratet meddeler dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1, jf. § 15, stk. 1, til udvidelse af boligdelen af bebyggelsen til 250 m². Der dispenseres endvidere til den ændrede anvendelse til kontor/håndværk af erhvervsdelen af bebyggelsen, de ansøgte indre ændringer af erhvervsdelen samt de ydre ændringer af bebyggelsen.

Kystdirektoratet kan godkende driftsbygningen med den ansøgte udformning og med en placering umiddelbart nord for den eksisterende bebyggelse (jf. redegørelsen), jf. § 15, stk. 4, nr. 7.

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 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. På luftfotografier ses, at ejendommen op til 1999 var tilplantet med frugttrær.

På ejendommen er registreret en bebyggelse fra 1939. Bebyggelsen består af beboelse samt erhvervsarealer sammenbygget som en enhed med et "tagareal" på ca. 760 m² (opmålt på luftfoto). Bebyggelsen har tidligere været anvendt som mosteri for den daværende æbleplantage. Beboelsesdelen (stuehuset) har et grundareal på 141 m² og et samlet beboelsesareal på 217 m² (ifølge BBR). Drifts/erhvervsarealer har et areal på 366 m² (ifølge BBR), og hele bygningen fremtræder som en sammenbygget enhed. Bygningen er registreret som bevaringsværdig (bevaringsværdi 2).

Der er oprindeligt ansøgt om udvidelse af boligdelen til 250 m², indvendig modernisering af driftsarealerne, ændre anvendelse af disse til bl.a. kontor samt ændring af boligens ydre samt opførelse af en driftsbygning på 174 m².



Blå markering – tilladelse til placering af ny driftsbygning her

Kystdirektoratet skal for den videre redegørelse for sagen henvise til redegørelse i den vedlagte kopi af afgørelsen af 15. marts 2017, idet det bemærkes at redegørelse tillige omhandler forhold, til hvilke der i den oprindelige afgørelse blev meddelt afslag, men som ikke indgår i denne ansøgning.



Lovgivning

Af naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, fremgår, 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.

Efter § 15, stk. 4, nr. 7, gælder forbuddet i § 15, stk. 1, ikke for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom, og som opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger. Dog kræves miljøministerens tilladelse, for så vidt angår den nærmere beliggenhed og ydre udformning.

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

Der kan i særlige tilfælde gøres undtagelse fra bestemmelsen, jf. § 65, stk. 1. Strandbeskyttelseslinjen administreres meget restriktivt. Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, dispenseres der kun, når der foreligger en særlig 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. 926 af 27. juni 2016 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområde 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 er Kystdirektoratets vurdering, at der ikke i perioden siden dispensationen blev meddelt i 2017 er sket ændringer i forudsætningerne herfor. Der ses endvidere ikke at være forhold, som giver Kystdirektoratet anledning til, at ændre sin vurdering af sagen, hvorfor der meddeles dispensation/tilladelse i lighed med den tidligere meddelte.

Nedenfor gengives den tidligere meddelte begrundelse, som Kystdirektoratet således henholder sig til:



Kystdirektoratet finder, at de ansøgte ændringer af bygningens yder ikke vil påvirke bygningens fremtræden i en sådan grad, at det vil påvirke kystlandskabet i negativ retning. Bygningen vil efter ændringerne stadig fremtræde med samme bygningsudtryk som i dag, hvorfor Kystdirektoratet dispenserer til de ansøgte ydre bygningsændringer.

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 afledt 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 begrundes i se helt specielle bygningsforhold, der gør sig gældende.

Inddragelse af dele af driftslokalerne til beboelse

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 lobbemærkningerne 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 lobbemærkningerne 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.

Boligen i nærværende sag er en et stuehus på en landbrugsejendom beliggende i den oprindelige del af strandbeskyttelseslinjen. Det er Kystdirektoratets vurdering, at der vil kunne dispenseres til udvidelsen af boligdelen (stuehuset) fra de nuværende 217 m² op til 250 m² (svarende til hvad "helårshuse" kan



udvides til i den udvidede del), ved inddragelse af arealer fra driftsdelen. Der er herved særlig lagt vægt på, at der ikke sker ændring af bygningens ydre dimensioner.

Kystdirektoratet meddeler derfor dispensation til udvidelse af boligarealet til 250 m². Kystdirektoratet finder derimod, at der ikke er særlig forhold i sagen, som kan begrunde en udvidelse ud over 250 m², når der henses til ejendommens størrelse (ca. 13 ha), idet direktoratet anser et "stuehus" på 250 m² som værende en passende bolig til en ejendom på ca. 13 ha.

Kystdirektoratet finder således ikke, at der er forhold, som kan begrunde en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til udvidelse af beboelsedelen til 274 m², hvorfor der meddels afslag hertil.

Opførelse af driftsbygning

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. Ved denne vurdering er lagt vægt på, at de eksisterende "driftsbygninger" ikke synes egnede til anvendelse til opbevaring af maskiner mv., på grund af bygningernes helt specielle udformning (bygningmassen er et tidligere mosteri fra 1939).

Det er endvidere vurderingen, at bygningernes udformning som et "traditionelt" maskinhus kan godkendes.

Bebyggelse er ansøgt opført ca. 70 m fra den eksisterende bebyggelse, hvilket ikke er i "umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse". Det ansøgte falder derfor ikke indenfor undtagelsen i § 15, stk. 4, nr. 7, men kræver dispensation efter § 15, stk. 1. Det er direktoratets vurdering, at der ikke er nogen særlig begrundelse for den ansøgte placering. Uanset bebyggelsen vil ligge (delvist) skjult af de levende hegn, ses der ikke af være forhold, som kan begrunde en dispensation til denne placering. Direktoratet har ved denne vurdering særlig lagt vægt på, at en dispensation vil få en uønsket præcedens i andre tilsvarende sager, samt at der ikke ses at være forhold som taler imod en placering nord for og i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Der meddeles derfor afslag på den ansøgte placering.

Kystdirektoratet skal bemærke, at en placering indenfor det med blåt markerede felt på side 2 i afgørelsen, anses for at være i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. En placering her vil være omfattet af undtagelsen i § 15, stk. 4, nr. 7, og vil ikke kræve dispensation efter § 15, stk. 1.

Kystdirektoratet kan derfor godkende at den ansøgte bygning placeres på dette område umiddelbart nord for den eksisterende bebyggelse.

Kystdirektoratet har ikke med denne afgørelse foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.



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.

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. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Man logger på via www.borger.dk eller 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.

Har du spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte Jan Kofod Winther på jkw@kyst.dk

Med venlig hilsen

Hans Erik Cutoi-Toff
Afdelingschef



Afgørelsen er 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
- 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; vordingborg@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
per@henrikejby.dk; jpalmb@gmail.com