



Holger Himmelstrup

Kystdirektoratet
J.nr. 20/01452-22
Ref. Martin Kangas
Christensen
04-06-2020

Dispensation til at inddrage dele af en stald til bolig og til ændringer i facaden på helårshus inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Den 6. april 2020 søgte du om at dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til at foretage en ombygning af din ejendom, Ydøvej 26, 4900 Nakskov, matr.7a, Ydø, Kappel, i Lolland Kommune.

Ombygningen indebærer delvis inddragelse af tidligere stald til bolig. Projektet indebærer desuden nedrivning af en udhusbygning, som er sammenbygget med staldbygningen. Nedrivning af en bygning er ikke dispensationskrævende, men da bygningen er sammenbygget med øvrige bygninger på ejendommen indebærer nedrivningen ændringer i facaden, som også behandles i denne afgørelse.

På baggrund af dialog med Kystdirektoratet er ansøgningen blevet tilpasset, senest ved mail d. 2. juni 2020. Der søges herefter om de ændringer, der fremgår af redegørelsen nedenfor.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver hermed dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens¹ § 65b, stk. 1 jf. § 15, til at udvide boligarealet op til 250 kvm og til at foretage ændringer i facaden som ansøgt (se redegørelsen nedenfor for detaljer).

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.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse



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

Redegørelse for sagen

Ejendommen består af en matrikel, der i sin helhed ligger i den udvidede strandbeskyttelseslinje. Området har således været strandbeskyttet siden den udvidede linje trådte i kraft for Storstrøms Amt d. 15. august 2001.

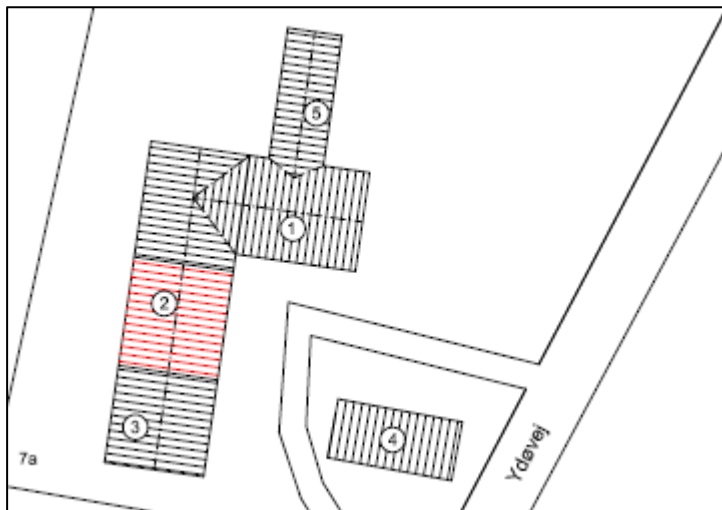
Ansøger har tidligere søgt Kystdirektoratet om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til at udvide boligarealet på ejendommen til 284 kvm (j.nr. 19/01373). Kystdirektoratet gav afslag på denne ansøgning blandt andet med henvisning til en lovbemærkning, der giver mulighed for dispensere til udvidelse af boligarealet op til 250 kvm.

I den efterfølgende dialog med Kystdirektoratet blev ejeren af ejendommen opmærksom på, at der er dele af boligen, der står registreret som bolig i BBR, men som ikke er det. Ejeren har rettet fejlen, hvorefter 1. salen over stuehuset og en tilbygning mod nord står registreret som hhv. uudnyttet loftsrum og udhus. Boligen er herefter ifølge BBR 161 kvm.

Ejeren søger om at inddrage en del af en sammenbygget staldbygning til bolig, hvorved boligarealet forøges. Ejeren ønsker desuden at nedrive en sammenbygget udhus-del af ejendommen, og søger derfor om dispensation til at foretage ændringer i facaden af de tilbageværende bygningsdele.



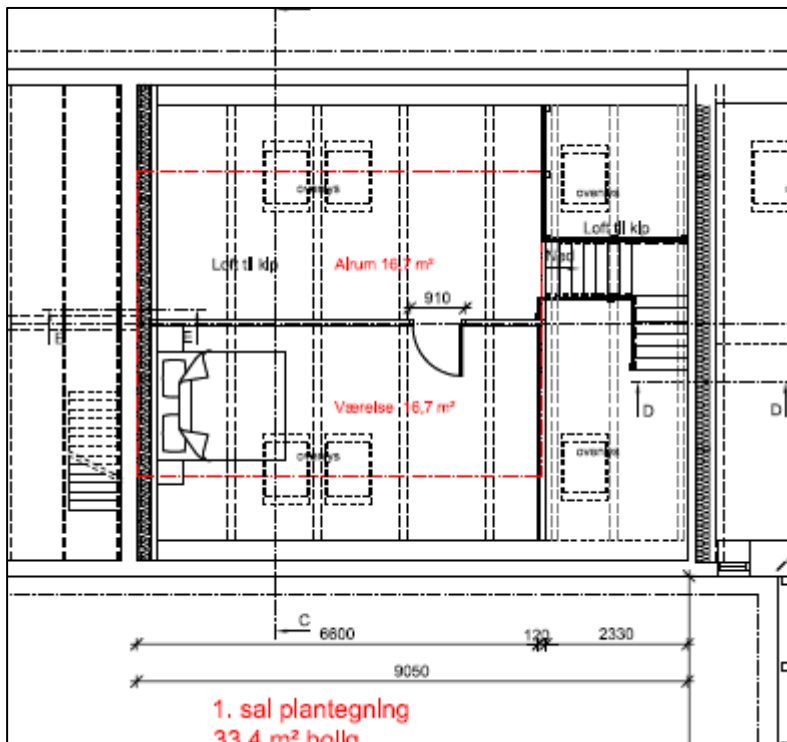
Luftfoto, der viser eksisterende bygninger. Indsat fra SagsGIS. Boligdelen er markeret med blå, mens udhusbyggerier er markeret med rød.



Fremtidig situationsplan. Indsat fra ansøgningen.

På luftfotoet ovenfor ses de eksisterende forhold, hvor boligdelen er markeret med blå, mens udhusbyggeri er markeret med rødt. Der er desuden et uudnyttet loftsrums over noget af boligdelen mod nordøst (det oprindelige stuehus).

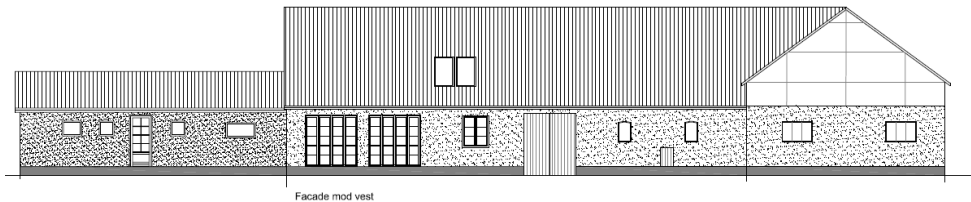
Af situationsplanen over de fremtidige forhold kan man se den del af udhusarealet i den midterste længe, som ønskes inddraget til bolig. Det er den del, der er markeret med rød skravering og et to-tal. Desuden nedrives noget af den længe, der ligger syd herfor.



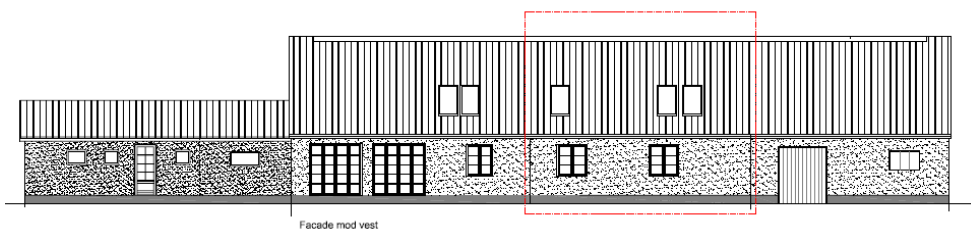
Udsnit af plantegning, der viser første sal i den nye boligdel (tegningen er vendt 90 grader, så nord er mod højre. Indsat fra ansøgningen.



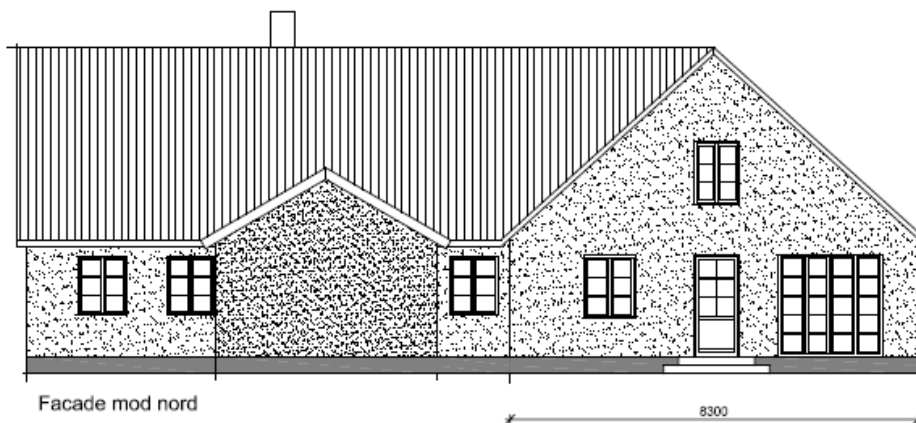
Den nye boligdel ønskes indrettet delvist med loft til kip (mod nord), og delvist med alrum og værelse på første sal (mod syd). Se plantegningen ovenfor.



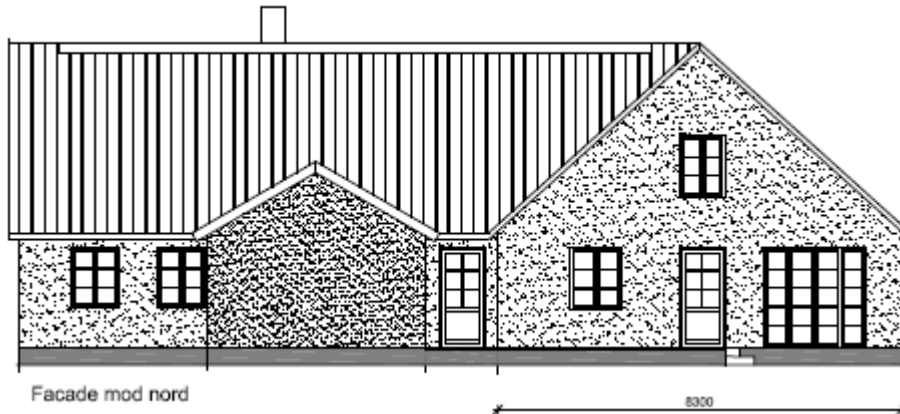
Facade mod vest – eksisterende forhold



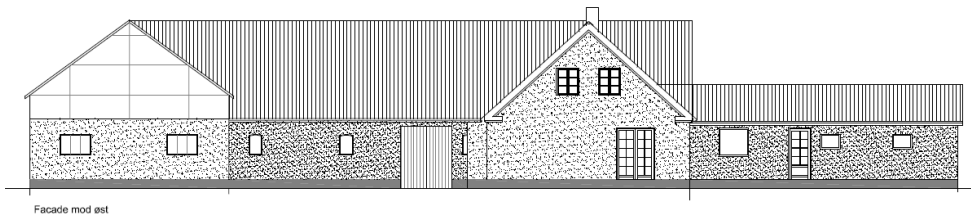
Facade mod vest – fremtidige forhold. En port flyttes til udhusdelen og tre mindre vinduer fjernes. Hvor den nye boligdel oprettes i tidligere staldbygning (rød firkant) isættes to vinduer i stueplan og tre vinduer i tagfladen. To tagvinduer vender ind mod alrummet mens et tagvindue vender en mod den del, hvor der er loft til kip



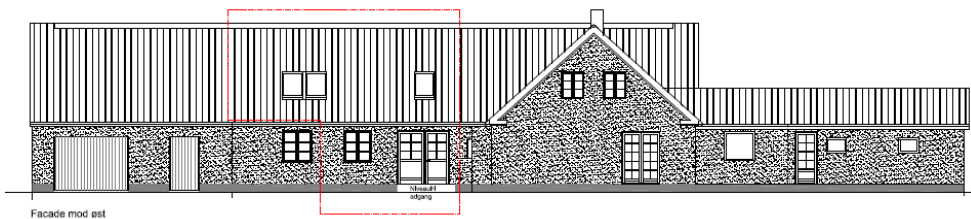
Facade mod nord – eksisterende forhold



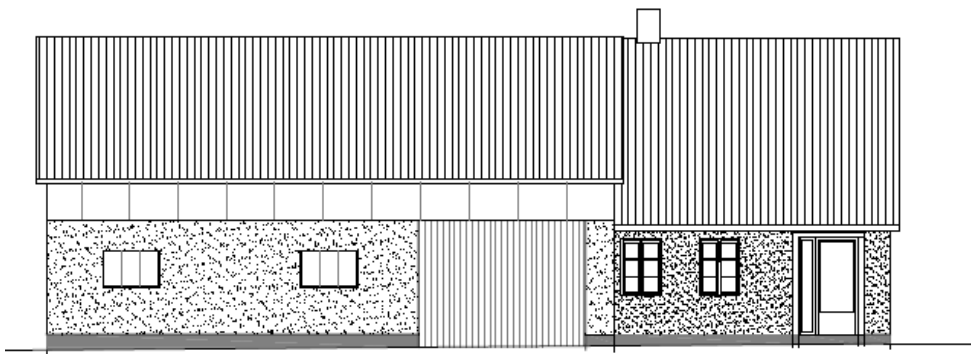
Facade mod nord – fremtidige forhold. Et vindue udvides til en dør



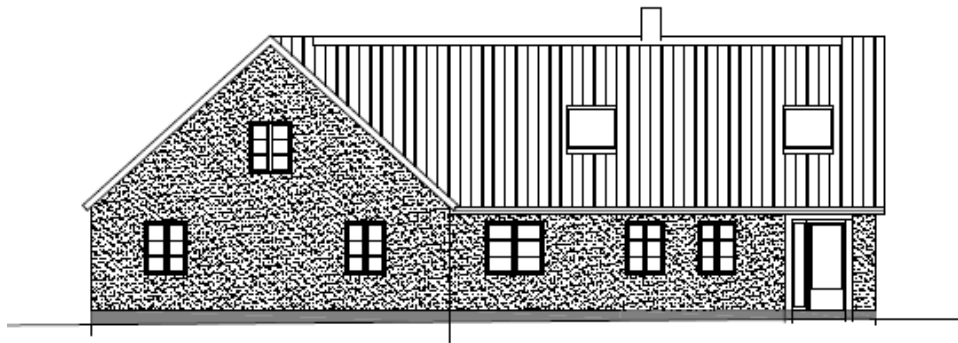
Facade mod øst - eksisterende forhold.



Facade mod øst – fremtidige forhold. Port i stueplan flyttes, der etableres døre og vinduer i den nye boligdel, herunder tre tagvinduer. Det ene tagvindue etableres over et areal, hvor der er loft til kip (over dobbeltdøren), mens de to andre tagvinduer vender ind mod det nye værelse på første sal.



Facade mod syd – eksisterende forhold



Facade mod syd

Facade mod syd – fremtidige forhold. Den nye gavl mod syd får tre vinduer. I den skrå tagflade over stuehuset isættes et tagvindue, der vender ind mod et trapperum, der fører op til loftet. Det andet tagvindue (til venstre) findes allerede i dag.

Ejendommen ligger i Natura 2000-område nr. 179 (Fuglebeskyttelsesområde 88, habitatområde 158 og Ramsarområde nr. 23), jf. bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområde samt beskyttelse af visse arter.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 158		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Forklit (2110)
	Grå/grøn klit (2130)	Kransnålage-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Ege-blandskov (9160)	

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 88		
Fugle:	knopsvane (T)	sangsvane (T)
	sædgås (T)	grågås (T)
	bramgås (T)	taffelend (T)
	troldand (T)	havørn (TY)
	rørhøg (Y)	blishøne (T)
	klyde (Y)	almindelig ryle (Y)
	splitterne (Y)	fjordterne (Y)
	havterne (Y)	dværgterne (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 forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

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 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 lovbemærkningerne 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

Da boligen i nærværende sag opfylder disse betingelser, kan der gives dispensation til den ansøgte udvidelse af boligen op til 250 kvm.



Hvad angår de ændringer i facaden, som der er søgt om til den nye boligdel, så vurderer Kystdirektoratet, at de er begrundes med rimelige eller nødvendige indretninger til adgang, flugtveje og lysindfald. Hvad angår ændringerne i den del, der også fremadrettet er udhus, sker ændringerne som en konsekvens den delvise nedrivning af udhusbyggeriet og for at sikre en rimelig indretning af den ombyggede udhusdel.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. 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. Vurderingerne er baseret på, at der kun sker ændringer i eksisterende bygningsdele.

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.

Med venlig hilsen

Martin Kangas Christensen
makch@kyst.dk



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
- 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