



Bøje Østerlund
Fogensegården, Storkenhøjvej 73
5400 Bogense

Kystdirektoratet
J.nr. 21/16319-7
Ref. Martin Cenholt
Kjeldgaard
09-03-2023

Dispensation til udvidelse af erhvervs- og boligareal herunder tagvinduer og facademæssige ændringer inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 63a, Bogense Markjorder i Nordfyns Kommune

Ansøgning

Du har den 22. november 2021 ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at udvide det eksisterende erhvervs- og boligareal på tagetagen af stuehuset, herunder isætte tagvinduer og nye vinduer i facaden inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 63a, Bogens Markjorder, Storkenhøjvej 73, 5400 Bogense, i Nordfyns Kommune.

Ansøgningen er tilrettet den 7. marts 2023.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til udvidelse af erhvervs- og boligareal samt nye vinduer i facaden. Der meddeles endvidere dispensation til tagvinduer efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 3, nr. 10.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. Du skal selv undersøge, om dit projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

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

Du kan læse mere om lovgrundlaget for afgørelsen i bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Du må ikke udnytte dispensationen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er

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

færdigbehandlet. Du vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan du skal forholde dig, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 63a, Bogens Markjorder ligger på Storkenhøjvej 73, 5400 Bogen, i Nordfyns Kommune. Ejendommen er landbrugsnoteret, beliggende i landzone helt kystnært men umiddelbart landværts Storkenhøjvej, der afgrænsede den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje i området. Ejendommen er således beliggende i den udvidede strandbeskyttelseslinje, der på Fyn trådte i kraft den 25. november 2001.



Figur 1. Ortofoto 2022. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De orange streger markerer de vejledende matrikelskel. Ejendommen er markeret med en rød prik.

Kystdirektoratet behandlede i 2021 en ansøgning om en væsentlig ombygning af stuehuset, herunder udvidelse af både erhvervs- og boligarealet. Direktoratet meddelte afslag på ansøgningen, som efter klage er under behandling i Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Ansøger har tilrettet projektet, og fremsendt en fornyet ansøgning om et reduceret projekt, både i forhold til den indvendige anvendelse, men også de ydre bygningsmæssige ændringer. Ansøgningen omfatter alene stuehuset, der er et traditionelt længehus i halvandet plan, placeret som en del af det firlængede gårdanlæg, hvor det ligger mod øst, med gavlen mod kysten.

Stuehuset er opført i 1910, og i BBR registreret med et areal på 263 m², der er fordelt på to boligenheder, dels et boligareal på 195 m² (ferielejlighed til udlejning) samt et erhvervsareal på 68 m² (lejlighed til brug for ejer). Ejer har via revisorerklæring oplyst, at lejligheden er indrettet i 1993 og siden da, anvendt til udlejning.

Stuehuset er ansøgt ombygget jf. nedenstående tegninger, hvorefter erhvervsdelen udvides med 37,4 m² til 105,4 m² og boligdelen udvides med 58,6 m² til 253,6 m².

Udvidelsen sker ved delvis udnyttelse af tagetagen, adskilt af et uudnyttet loftsrum.



Figur 2, skråfoto 2021 af gården, som den fremtræder i dag



Figur 3, fra ansøgning, facadetegninger af fremtidige forhold

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. Læs evt. mere herom i bilag 1.

Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000-område (nr. 108, Æbelø, havet syd for og Nærå) ligger umiddelbart op til ejendommen mod nord. Natura 2000-området omfatter



habitatområde nr. 92 og fuglebeskyttelsesområde nr. 76. I fuglebeskyttelsesområdet indgår Ramsarområde nr. 16.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3.

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. Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på afstanden til området, samt at der sker ændringer indenfor de bestående bygningsmæssige rammer, uden udvidelse af kapaciteten. Det ansøgte vil således efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre en væsentlig påvirkning af de naturtyper, levesteder og/eller arter, som området er udpeget for at bevare, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

På baggrund af et generelt kendskab til bilag IV-arters forekomst i Danmark og deres valg af levested samt gennemgang af offentlige databaser, vurderer Kystdirektoratet, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Kystdirektoratet vurderer på denne baggrund, at det ansøgte projekt ikke vil 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.

Jf. Naturklagenævnet Orienterer nr. 404 fra januar 2007, så kan en eksisterende tagetage indrettes til bolig uden dispensation, når det ikke medfører udvendige bygningsmæssige ændringer. I den konkrete sag er der tale om, at der isættes tagvinduer, hvorfor ændringen er dispensationskrævende.

Udvidelse af bolig

Det fremgår af lovbemærkningerne til en ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 ("kystloven"), at der forudsættes en lempeligere administration, når der er tale om til- og ombygninger af helårshuse i den udvidede del af strandbeskyttelseszonen (100-300 m). 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 ovennævnte betingelser, kan der gives dispensation til den ansøgte udvidelse af boligen op til det ansøgte på 253,6 m², som er begrænset større end 250 m².

Kystdirektoratet bemærker, at der er meddelt dispensation efter § 65 b, stk. 1 og ikke tilladelse efter § 15 a, stk. 1, nr. 6 selvom ejendommen er landbrugsnoteret, og også stuehuset efter administrativ praksis kan være omfattet af undtagelsen. Kystdirektoratet finder, at ejendommen allerede er forsynet med en passende bolig, hvorfor en udvidelse af boligen ikke er omfattet af undtagelsen for erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri, men skal behandles som en ansøgning om dispensation efter hovedbestemmelsen.

Udvidelse af erhvervsareal

Indledningsvist bemærker Kystdirektoratet, at der ikke ses anledning til at tilsidesætte det af ansøger, via revisor, oplyste om tidspunktet for indretning af ferielejligheden. Det lægges herefter til grund, at ferielejligheden er indrettet og anvendt til udlejning forud for den udvidede strandbeskyttelseslinjes ikrafttræden på ejendommen, hvorfor det må anses for lovligt eksisterende.

Det fremgår endvidere af lovbemærkningerne til ændringen af naturbeskyttelsesloven i 1994 ("kystloven"), at der i rimeligt omfang vil kunne dispenseres fra forbuddet mod tilstandsændringer, til efterkommelse af ønsker fra eksisterende virksomheder i den udvidede strandbeskyttelseslinje om arealmæssigt begrænsede udvidelser, som er nødvendige for at virksomheden kan tilpasse sig udviklingen. Udtalelsen sigter kun til virksomheder beliggende i den udvidede del af strandbeskyttelseszonen (100-300 m).

Kystdirektoratet finder, at udvidelsen af den eksisterende ferielejlighed indenfor de bestående bygningsmæssige rammer, er omfattet af ovenstående praksis.

Tagvinduer

Efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 3, nr. 10 kan der meddeles dispensation til mindre tagvinduer på helårsboliger, så vidt muligt på den side af taget, der vender væk fra vandet.

I den konkrete sag, hvor boligen er orienteret vinkelret på kysten, er der ingen tagflade der vender væk fra vandet. Jf. bemærkninger til lovforslaget fra 2017, så kan der dispenseres hvis ikke det ikke vil have væsentlige landskabelige konsekvenser.

Kystdirektoratet finder, at de ansøgte tagvinduer, der har begrænset størrelse i forhold til tagfladen, og etableres lavt i taget, i det konkrete tilfælde er omfattet af den lempeligere dispensationsadgang. Der er lagt afgørende vægt på, at der ikke er en tagflade, der vender væk fra vandet, samt at vinduerne delvist etableres som led i en tilpasning af virksomheden til det nuværende marked.



Endeligt er det indgået, at der efter administrativ praksis og jf. lovbemærkningerne som anført ovenstående, kan forventes dispensation til udvidelse af boligen. Kystdirektoratet finder efter en samlet vurdering, at en udvidelse ind i tagetagen og indenfor de bestående bygningsmæssige rammer i det konkrete tilfælde medfører et mindre indgreb i kystlandskabet, end en udvidelse af det bebyggede areal.

Kystdirektoratet har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod det ansøgte. Se afsnittet ”Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse”.

Kystdirektoratet giver på ovenstående baggrund og efter en samlet vurdering, dispensation til udvidelse af bolig, erhvervsareal samt tagvinduer.

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:

- Nordfyns Kommune, teknisk@nordfynskommune.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Nordfyn, nordfyn@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Fyn-nord, fynnord@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Fyn, nordfyn@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, fynskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, 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. 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.



Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 108, Æbelø, havet syd for og Næraå

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 92		
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)	Klithede* (2140)
	Kransnålsø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Urtebræmme (6430)
	Avneknippemose* (7210)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
	Arter:	
	Sumpvindelsnegl (1016)	Stor vandsalamander (1166)
	Marsvin (1351)	

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 76		
Fugle:	Sangsvane (T)	Lysbuget knortegås (T)
	Havørn (Y)	Rørhøg (Y)
	Klyde (Y)	Dværgterne (Y)
	Splitterne (Y)	Havterne (Y)
	Rødrygget tornskade (Y)	

Tabellen viser naturtyper og/eller arter på udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype jf. habitatdirektivet. Ved fuglearterne er det angivet, om der er tale om ynglefugle (Y) eller trækfugle (T).

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