



Bornholmsk Byggesagsbehandling ApS
Anders Finne

'bornholmsk@byggesagsbehandling-aps.dk'

Kystdirektoratet
J.nr. 23/00573-10
Ref. Martin Cenholt
Kjeldgaard
23-08-2023

Afslag til at indrette bolig i driftsbygning inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen Aarsdalevej 6, 3730 Nexø, Bornholms Regionskommune

Ansøgning

På vegne af ejendommen ejer har du den 7. februar 2023 bedt Kystdirektoratet anerkende, at der er lovligt indrettet bolig i driftsbygningerne, alternativt ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at anvende bygningerne til boligformål inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 133ay, Hovedejerlavet, Ibsker, Aarsdalevej 6, 3730 Nexø, i Bornholms Regionskommune Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til den ansøgte anvendelse af driftsbygningerne til boligformål.

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

Ejendommen matr. nr. 133ay, Hovedejerlavet, Ibsker er beliggende på Aarsdalevej 6, 3730 Nexø, i Bornholms Regionskommune Kommune. Ejendommen er landbrugsnoteret og beliggende i landzone inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje, med bygningerne beliggende omtrent 240 m fra kysten. Se figur 1. Af BBR fremgår, at ejendommen er bebygget med et stuehus på 162 m² boligareal i stueplan, samt 106 m² udnyttet tagetage for et samlet boligareal på 268 m². Der er endvidere registreret et maskinhus på 136m², stald og garage på 26 m² samt en lade på 141 m².

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



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

Kystdirektoratet modtog en henvendelse fra rådgiver på vegne af ejendommens ejer om anvendelse af driftsbygningerne til boligformål, oprindeligt med ønske om at indrette ferielejligheder i bygningerne. Af henvendelsen fremgik nedenstående:

"Undertegnede ønsker at få bekræftet eller afkræftet om hvorvidt nærværende projekt kræver dispensation fra Naturbeskyttelsesloven § 15, og såfremt det gør, at det behandles med afgørelse.

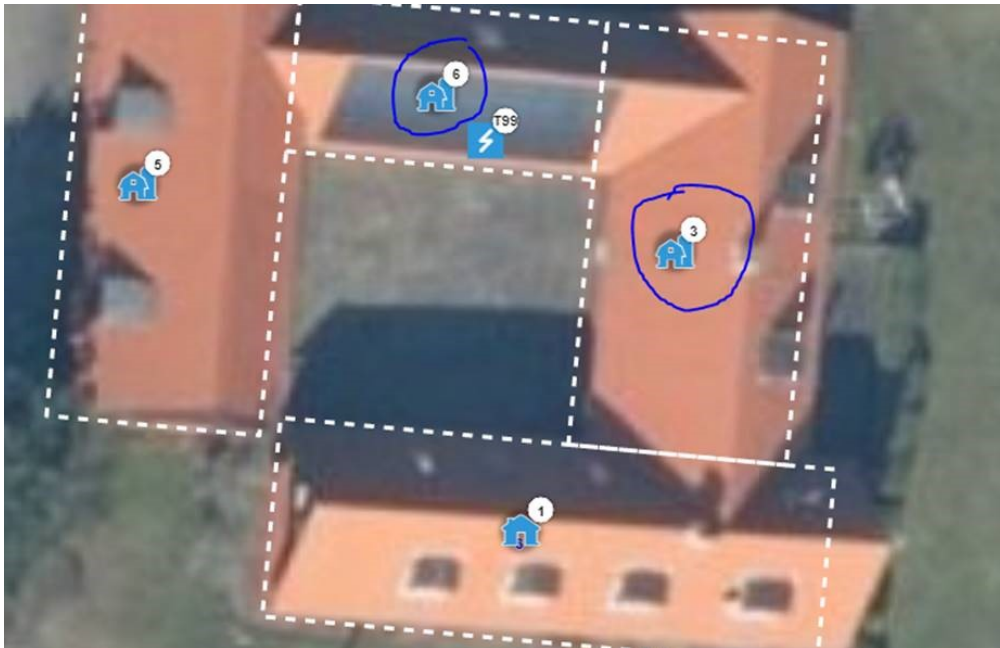
Der ønskes i samme forbindelse bekræftet fra Kyst at de anser bygningen (6+3+1) værende godkendt til beboelse (1 boligenhed) på trods af forkert BBR-meddelelse, da det efter mundtlig dialog med Kyst blev vurderet tilfældet

Det er Undertegnedes vurdering at projektet ikke kræver dispensation. Se nedenstående.

Projektet:

bygning 3 og bygning 6 ønskes ændret til ferieboliger.

De udvendige forhold forbliver uændret.



Figur 2, billede fra forespørgsel

Begrundelse for at det ikke kræver dispensation:

”§ 15. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen”

Betydning af ”tilstand” jf. den danske ordbog: Bestemt beskaffenhed som karakteriserer noget eller nogen på et givet tidspunkt med hensyn til udseende, form, struktur el.lign. Med andre ord udvendige forhold.

Under normale omstændigheder, vil en anvendelsesændring kræve dispensation fra § 15, da der er krav til udvendige ændringer og hermed tilstanden, f.eks. vil et skur som laves til sommerhus skulle have udenomsarealer til ophold inkl. lovligt etableret have, parkeringsarealer, areal til affaldssortering m.m., samt f.eks. forøgelse af glasareal (dagslys/udsyn), loftshøjde (tag højde) m.m.

Det samme gør sig gældende hvis man vil lave en bolig om til 2 boliger, da det vil medføre krav om f.eks. 1 ekstra parkeringsplads og hermed en ændring i tilstanden jf. § 15

I nærværende sag vil ændring af den eksisterende anvendelse til ferieboliger fortsat medføre krav om ovennævnte eksempler, forskellen er dog at der i forvejen er tilstrækkeligt med disse, således at der ikke vil være behov for at ændre tilstanden.

Herunder tilstrækkeligt med udenomsarealer (lovligt etableret have, parkering, affaldssortering m.m.) samt at de indvendige krav kan etableres inden for eksisterende rammer, således at der ikke ændres på de udvendige forhold, herunder tilstanden og hermed ikke omfattet af § 15.

Personbelastningen vil ikke have betydning for tilstanden i nærværende projekt og herfor ej kommenteret yderligere.

Det benævnes i samme forbindelse at formålet med loven jf. § 1, stk. 2, nr. 3 er at give befolkningen adgang til at færdes og opholde sig i naturen samt forbedre mulighederne for friluftslivet. Uden begrænsning.

Undertegnede er indstillet på at underskrive en tro- og loveerklæring vedr. at der ikke ændres på tilstanden jf. § 15, såfremt det vurderes relevant/nødvendigt.

-

Uddybning i vejledning om strandbeskyttelse som følgende uddrag

”Ændret anvendelse af en eksisterende bygning kan være omfattet af forbudet mod tilstandsændringer, selv om der ikke sker en ændring af bygningens ydre fremtræden. Dette gælder navnlig ibrugtagning til beboelse, butikserhverv eller restaurant og lignende. Da klitfredning også har til formål at forebygge sandflugt, vil ændret anvendelse af en bygning på et areal i klitfredningszonen normalt være en tilstandsændring, der kræver dispensation. Det skyldes, at en ændret anvendelse kan medføre øget slid på det sårbare areal.”

Til ovenstående uddrag skal det understreges at den benævner ”kan” hvilket betyder det ikke i alle tilfælde vil være en tilstandsændring, som tidligere er redegjort for at det ej er. Klitfredning er ej relevant i nærværende sag.

Personbelastningen i dag er ubegrænset på trods af at det kun er én boligenhed, og kan ligeledes udlejes tilsvarende én boligenhed, den ændrede anvendelse vil således ikke medføre forøget personbelastning ved at opdele bygningen i flere boligenheder (ferieboliger)”

Kystdirektoratet bad om materiale om bygningernes indre, herunder billeder. Rådgiveren fremsendte herefter nedenstående to billeder af vinkelbygningen (3 og 6 på ovenstående figur 2).



Figur 3, billede af bygning 6, fremsendt af ansøger. Billedet er optaget i vinklen fra bygning 3 ud i bygning 6.



Figur 4, billede fremsendt af ansøger af bygning 3 ind mod stuehuset

Kystdirektoratet svarede den 9. juni 2023 på henvendelsen. Af svaret fremgik, at Kystdirektoratet på det foreliggende grundlag ikke kunne anerkende, at bygningerne er indrettet og anvendt til boligformål inden de blev omfattet af strandbeskyttelse. Kystdirektoratet oplyste, at der var tale om en foreløbig vurdering, som kunne udvides til en afgørelse med klagevejledning.

Rådgiveren bad herefter Kystdirektoratet træffe afgørelse om bygningerne, herunder hvorvidt der kan meddeles dispensation til at anvende bygningerne til boligformål fremadrettet.

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

Det nærmeste Natura 2000-område (nr. 186, Almindingen, Ølene og Paradisbakkerne) ligger ca. 2,4 km mod vest. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 162 og fuglebeskyttelsesområde nr. 80.

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.

Indrettet og anvendt til bolig forud for strandbeskyttelseslinjen trådte i kraft på ejendommen.

Vurderingen er baseret på tilgængeligt materiale, herunder de af ansøger fremsendte billeder, mv. i forhold til, hvorvidt direktoratet vil anerkende, at bygningerne registreret som driftsbygninger er indrettet til bolig forud for at den udvidede strandbeskyttelseslinjen trådte i kraft.

Kystdirektoratet finder, på det foreliggende grundlag, at det ikke kan anerkendes, at bygningerne er indrettet og anvendt til boligformål, forud for strandbeskyttelseslinjen trådte i kraft samt anvendt til bolig kontinuerligt sidenhen.

Vurderingen er baseret på, dels at bygningerne i BBR er registreret som landbrugsbygninger, samt navnlig at bygningen på de fremsendte billeder, fremstår forsynet med uisoleret portåbning og uisoleret gavl og generelt ikke fremtræder som en bygning, anvendt til beboelse. Det er endvidere indgået, at der er åbent til kip i hele det sammenhængende store rum, der efter det oplyste alene er forsynet med en mindre brændeovn i bygningens ene ende, som eneste varmekilde. Kystdirektoratet har overvejet, om det forhold at bygningen fremtræder isoleret til kip, og forsynet med kvist og tagvindue kan føre til et andet resultat. Direktoratet finder dog, at dette ikke i sig selv ændrer på vurderingen af bygningens anvendelse.

På det foreliggende grundlag afviser Kystdirektoratet således, at der er tale om bygninger indrettet og anvendt til boligformål inden ejendommen blev pålagt strandbeskyttelse. Anvendelse til boligformål forudsætter herefter dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Det oplyste om branddøre og møbler, kan ikke føre til et andet resultat.

Om der kan meddeles dispensation

Kystdirektoratet skal herefter tage stilling til, om der kan meddeles dispensation til at anvende bygningerne til boligformål.

En ændret anvendelse af en bebyggelse kan være en tilstandsændring og kan som sådan kræve dispensation efter strandbeskyttelseslinjen, selvom den ændrede anvendelse ikke medfører væsentlige ændringer i bygningens ydre fremtræden. I overensstemmelse med den administrative praksis kan ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse udgøre en tilstandsændring, når der er tale om en anden og for naturen mere belastende anvendelse.

Ændret anvendelse af bygninger vil typisk være forbundet med visse ydre ændringer af bebyggelsen herunder nye døre, vinduer mv. Men også selv om der ikke sker sådanne ændringer, vil ændret anvendelse f.eks. fra udhusformål til



beboelse kunne udgøre en tilstandsændring, der forudsætter dispensation. Afgørende er, om den ændrede anvendelse – på kortere eller længere sigt, evt. i forbindelse med udlejning eller ejerskifte – må antages at ville medføre en for naturen mere belastende anvendelse.

Kystdirektoratet finder i den konkrete sag, at anvendelse af de overflødiggjorte driftsbygninger til boligformål udgør en sådan yderligere belastning af kystområdet, at det forudsætter dispensation. Kystdirektoratet har ved vurderingen lagt vægt på, at der ved indretning af bolig i driftsbygningerne opstår en bolig af væsentligt omfang, som må antages at ville medføre en mere intensiv benyttelse af ejendommen hvilket vil medføre en yderligere belastning af kystområdet. Dette vil i særligt grad gøre sig gældende, hvis der – som oprindeligt forespurgt – ønskes indrettet ferielejligheder i bygningerne.

Jf. bemærkningerne til Kystloven fra 1994, kan der i den udvidede strandbeskyttelseslinje mellem 100 og 300 m forventes dispensation til at udvide en helårsbolig op til 250 m² boligareal, medmindre konkrete og tungtvejende landskabelige hensyn taler afgørende i mod.

I den konkrete sag er ejendommen forsynet med et stuehus på mere end 250 m² boligareal, hvorfor den lempeligere praksis jf. lovbemærkningerne ikke finder anvendelse.

Efter en samlet vurdering af sagen, meddeler Kystdirektoratet afslag til at indrette bolig i driftsbygningerne, som ansøgt.

Med venlig hilsen

Martin Cenholt Kjeldgaard
Specialkonsulent
mackj@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

- Bornholms Regionskommune, post@brk.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Bornholm, bornholm@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Bornholm bornholm@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Bornholm, bornholm@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen,
oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Ejendommens ejere, Stephanie Illgner og Martin Geisler

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.