



C & W Arkitekter A/S  
Kullinggade 31E  
5700 Svendborg

mjl@cw-arkitekter.dk

Kystdirektoratet  
J.nr. 22/23801-3  
Ref. Martin Cenholt  
Kjeldgaard  
08-12-2022

## **Tilladelse til ombygning og ændret anvendelse af eksisterende driftsbygning inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. nr. 6a, Hou Ejerlav, Hou i Langeland Kommune**

### **Ansøgning**

På baggrund af en forespørgsel har du den 7. november 2022 søgt om tilladelse til at ændre anvendelse og ombygge facader på en eksisterende driftsbygning inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 6a, Hou Ejerlav, Hou, Houvej 63, 5953 Tranekær, i Langeland Kommune.

### **Afgørelse**

Kystdirektoratet giver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 15a, stk. 1, nr. 6, til at ændre anvendelse og ombygge facader med en udformning som beskrevet i ansøgningen.

Tilladelsen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. I skal selv undersøge, om jeres projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

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

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

### **Afgørelsen kan påklages**

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

I må ikke udnytte tilladelsen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er tilladelsen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. I vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan I skal forholde jer, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse

### Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 6a, Hou Ejerlav, Hou er beliggende på Houvej 63, 5953 Tranekær, i Langeland Kommune. Ejendommen er landbrugsnoteret, ligger i landzone og bygningerne ligger i den udvidede strandbeskyttelseslinje omtrent 275 m fra kysten. Ejendommen er noteret med et areal på omtrent 93 ha.



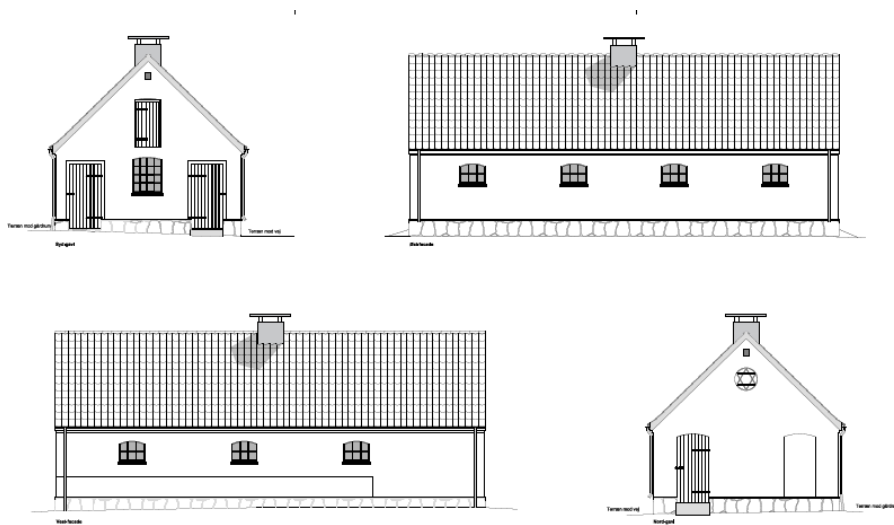
Figur 1. Ortofoto 2022. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De orange streger markerer de vejledende matrikelskel. Bygningerne er markeret med rød prik.

Af ansøgningen fremgår, at ejendommens ejer ønsker at ombygge en eksisterende driftsbygning og indrette og anvende den til kontor. Bygningen står tom. Bygningen skal fremadrettet anvendes som kontor til ejendommens drift.

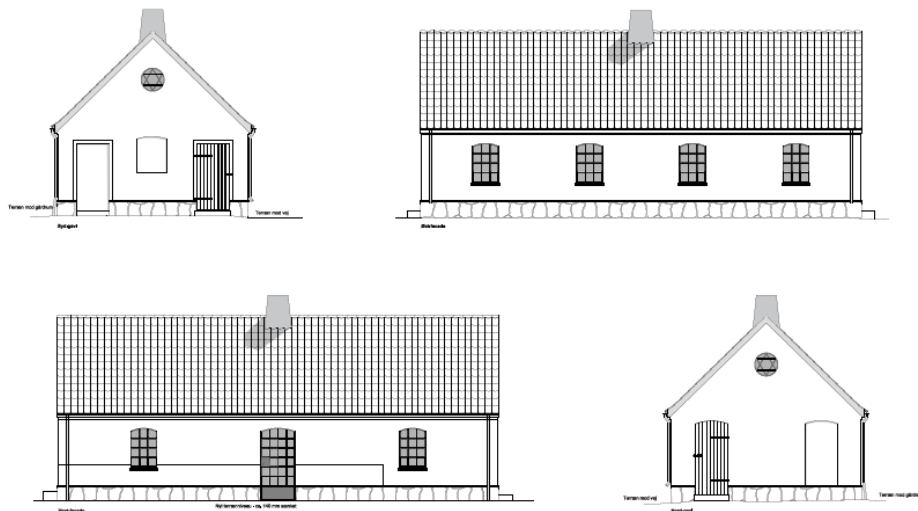
Bygningen fremstår som en lille ydmyg landbrugsbygning i det nuværende, og fremtidigt kun med mindre ændringer i vinduespartier for at opnå mere dagslys. En dør blændes. Der foretages indvendig efterisolering og bygning vil fremadrettet opvarmes af eksisterende varmeanlæg på adressen. Bygningen ligger omsluttet af øvrigt eksisterende bygningsanlæg, mod kyst.



Figur 2, bilag fra ansøgning, der viser den konkrete bygnings beliggenhed



Figur 3, eksisterende forhold, fra ansøgningen



Figur 4, fremtidige forhold, fra ansøgningen

Af tegningerne ses, at der sker afblænding af en dør, udskiftning af vinduer til lidt større glasareal samt etablering af en dør i stedet for et vindue.

### Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, skal Kystdirektoratet vurdere, om byggeriet 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. 255, Stigehave, Bræmlevænge og Mørkholm Skov) ligger ca. 800 m mod syd. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 264.



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 alene er tale om en begrænset ombygning af eksisterende bebyggelse, til ejendommens fortsatte drift. 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**

Efter det oplyste om ejendommens eksisterende bebyggelse og drift mv., lægger Kystdirektoratet til grund, at der er tale om opførelse af byggeri, som er nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

Kystdirektoratet finder, at indretning af et kontor i en eksisterende driftsbygning, i den konkrete sag, må anses for driftsmæssig nødvendig for ejendommens jordbrugsmæssige drift. Udover den udvendige ombygning, må også den ændrede anvendelse anses for omfattet af forbuddet hvorfor det skal behandles i forhold til strandbeskyttelsen, da bygningen indrettes fra en uisoleret driftsbygning til boliglignende standard.

Bygningen ombygges udvendigt ved isætning af lidt større vinduer, afblænding af en dør og isætning af en ny dør i facaden.

På denne baggrund vurderer Kystdirektoratet samlet, at ombygningens udformning er hensigtsmæssig set i forhold til den øvrige bebyggelse og til kystlandskabet. Det er indgået, at der anvendes nye vinduer og døre, der passer til bygningens øvrige fremtræden.

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 denne baggrund tilladelse til at ombygge og ændre anvendelse, som ansøgt.

Med venlig hilsen

Martin Cenholt Kjeldgaard  
Specialkonsulent  
mackj@kyst.dk

### Bilagliste

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

### Afgørelsen er også sendt til:

- Langeland Kommune, [post@langelandkommune.dk](mailto:post@langelandkommune.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Langeland, [langeland@dn.dk](mailto:langeland@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) og [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Langeland, [langeland@dof.dk](mailto:langeland@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)

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, [www.kyst.dk](http://www.kyst.dk).



## Bilag 1: Lovgrundlag

### *Naturbeskyttelsesloven*

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 naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, gælder forbuddet ikke for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, når byggeriet opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger. Efter bestemmelsen kræves dog tilladelse for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

### *Lovgivning om international naturbeskyttelse*

Ifølge habitatbekendtgørelsen<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2</sup> 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](http://www.naevneneshus.dk), eller alternativt på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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 videregiver 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. 255,  
Stigtehave, Bræmlevænge og Mørkholm Skov**

| Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 264 |                                          |                                            |
|----------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Naturtyper:                                  | Strandvold med enårige planter<br>(1210) | Strandvold med flerårige planter<br>(1220) |
|                                              | Kalkoverdrev* (6210)                     | Surt overdrev* (6230)                      |
|                                              | Bøg på mor (9110)                        | Bøg på muld (9130)                         |
|                                              | Ege-blandskov (9160)                     | Elle- og askeskov* (91E0)                  |
| Arter:                                       | Bredøret flagermus (1308)                |                                            |

Naturtyper og arter, der udgør det gældende 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. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

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