



Rolf Auhagen
Revvej 20
4245

Kystdirektoratet
J.nr. 21/05743-6
Ref. Martin Kangas
Christensen
05-04-2022

Ny dispensation til ændret anvendelse af og ændringer på tiloversblevne landbrugsbygninger inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til ændret anvendelse af og ændringer på tiloversblevne landbrugsbygninger inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 2c Omø By, Omø, Revvej 20, 4245 Omø, Slagelse Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til det ansøgte.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. Du skal selv undersøge, om jeres 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 færdigbehandlet. Du vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan I skal forholde jer, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.



Redegørelse for sagen

Ovennævnte ejendom er en tidligere landbrugsejendom, der nu har status som almindelig beboelsesejendom med et jordtilliggende på 1,99 ha. På ejendommen findes et fritliggende enfamiliehus på 96 kvm og fire tiloversblevne landbrugsbygninger på til sammen 598 kvm. Ejendommens bygninger ligger i den udvidede strandbeskyttelseslinje, ca. 200 meter fra havet. Omkring ejendommens bygninger er areal udlagt til have og vej på i alt ca. 7500kvm.

Ejendommen ligger på Omø, der er ca. 4,5 km² og har ca. 160 beboere (fastboende). Hertil kommer ifølge ansøgningsmaterialet ca. 140 sommerhuse. Omø er en del af Sammenslutningen af Danske Småøer.

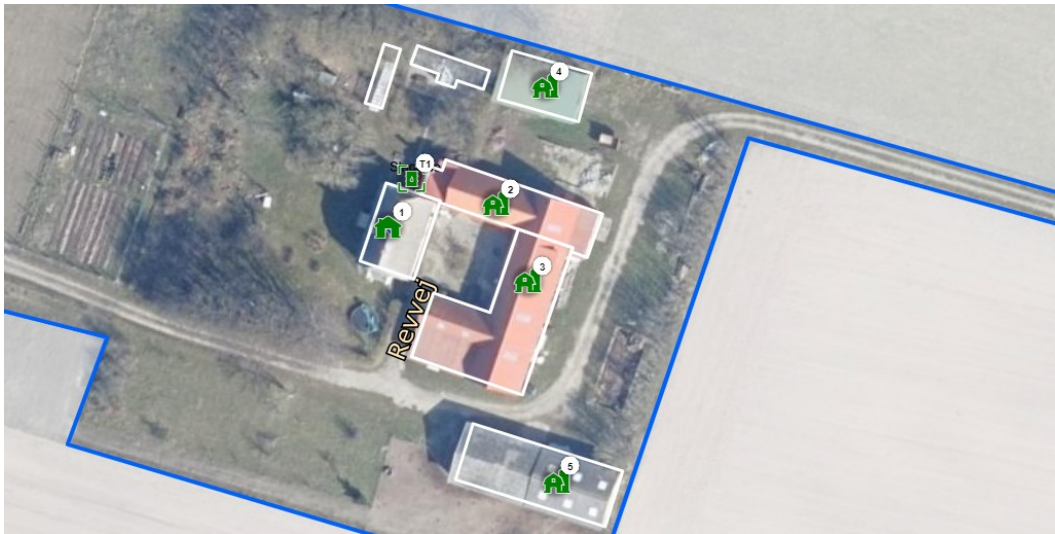
Der søges om dispensation til at ombygge dele af de tiloversblevne landbrugsbygninger på ejendommen og til at anvende dem erhvervsmæssigt.

En af de tiloversblevne landbrugsbygninger (bygning 3 i BBR) indrettes med henblik på at ejendommen kan fungere som lokalitet for kurser inden for mindfulness og yoga, mv. Der vil efter det oplyste være få deltagere til disse kurser.

Boligdelen af ejendommen udvides med fire ekstra værelser i en anden af de tidligere driftsbygninger (bygning 2 i BBR). Her bliver plads til op til otte overnattende gæster ad gangen. Værelserne vil efter det oplyste kunne bruges til Bed & Breakfast i ferieperioder og som indkvartering for stressramte, kursusdeltagere eller lignende i den resterende periode. Det samlede boligareal på ejendommen vil herefter blive 232 kvm.

Murene i den del af længerne som indeholder de nye værelser, fællesrum mv er i så dårlig stand at disse nedrives og genopbygges med samme dimensioner i gasbeton. Gasbetonen pudses for et tilsvarende udtryk som i dag.

I forbindelse med ombygningen isættes flere vinduer (herunder tagvinduer) og terrassedøre. Der etableres førstesal over en del af bygning 3, og der bygges en taskeskiv til den nye førstesal, der skal fungere som kursuslokale. Det samlede erhvervsareal udvides hermed med 72 kvm. Taget udskiftes og der efterisoleres med 100mm isolering, hvorved taghøjden øges tilsvarende.



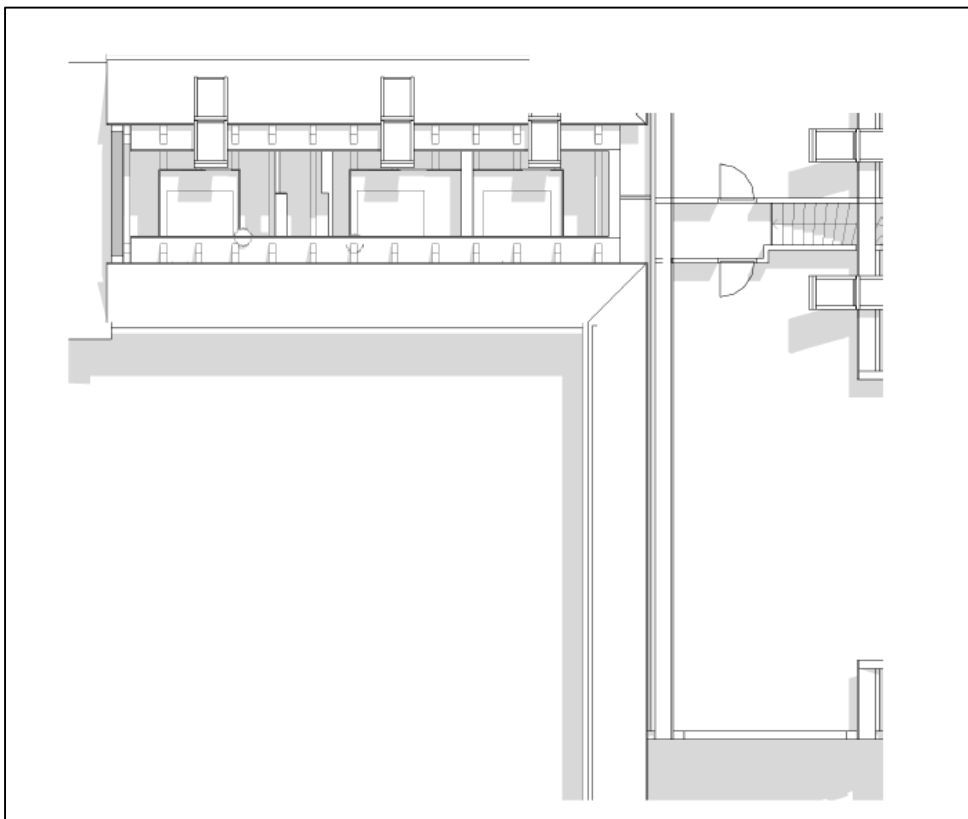
Luftfoto, der viser ejendommens bygninger. Bygning 1 er stuehuset. Bygning 2 skal fremadrettet anvendes til nye værelser mens bygning 3 delvist inddrages til kursuslokale.



Luftfoto af eksisterende forhold. Bygning tre ses til højre på billedet og bygning 2 bagved til venstre for denne. Den lille tilbygning bagest til højre fjernes.



Grundplan af det ansøgte i stueplan. Øverst ses de fire værelser. Nederst kursuslokalet. Tre værelser indrettes med hems. Over det fjerde værelse og over kursuslokalet indrettes førstesal.



Indretning første sal.



Eksisterende facade mod nord



Eksisterende facade mod øst. Tilbygningen forrest til højre nedrives.



Facader mod nord og øst – ansøgte forhold



Visualisering af det ansøgte.

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 ansøgte ligger i Natura 2000-område nr. 162, Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 143 og fuglebeskyttelsesområde nr. 95 og 96.

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 at der er tale om mindre ændringer på eksisterende bygninger. Bygningsændringerne og den afledte øgede trafik, der kan opstå som følge af at der oprettes ferielejligheder og kursusvirksomhed vurderes at have begrænset påvirkning på området, da disse i alt væsentlighed må forventes at foregå i den allerede etablerede have til ejendommen. 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 fremgår af Miljø- og Energiministeriets vejledning fra august 2000 om 300 m strandbeskyttelses- og klitfredningszone, at ændret anvendelse af en eksisterende bygning kan være omfattet af forbuddet mod tilstandsændringer, selv om der ikke sker en ændring af bygningens ydre fremtræden. Det gælder navnlig ibrugtagning til beboelse, butikserhverv, restaurant eller lignende.

I overensstemmelse med administrativ praksis kan ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse udgøre en tilstandsændring, der forudsætter dispensation, når der er tale om en anden og for naturen mere belastende anvendelse.

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet vurderer, at den ansøgte ændrede anvendelse af de tiloversblevne landbrugsbygninger er en tilstandsændring, der forudsætter dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Det skyldes, at den ændrede anvendelse vil have en for naturen mere belastende natur i form af øget trafik til og fra ejendommen. Dertil kommer det slid, som gæsterne kan påføre naturen og landskabet, mens de er på ejendommen. De ydre bygningsmæssige ændringer vil ligeledes kræve dispensation fra strandbeskyttelseslinjen: etablering af nye vinduer, terrassedøre, taskekvist og terrasse mod nord og øst.

Strandbeskyttelseslinjen blev udvidet fra de oprindelige 100 meter fra kysten til 300 meter fra kysten ved en lovændring i 1994. I bemærkningerne til loven er det anført, at den udvidede strandbeskyttelse forudsættes administreret relativt mere lempeligt på små øer, når forholdene og hensynet til øernes erhvervsmæssige udvikling kræver det. Den forudsatte lempelse har alene relation til de yderligere arealer, der ved loven inddrages under strandbeskyttelse. Den ejendom, som ansøgningen vedrører ligger i den udvidede strandbeskyttelseslinje, hvorfor bestemmelsen i lovbemærkningerne finder anvendelse i denne sag.



I bemærkningerne til samme lovforslag fremgår desuden, at der forudsættes en lempeligere administration af forbuddet mod tilstandsændringer, 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."

Kystdirektoratet vurderer, at der vil kunne være dispenseret efter denne bestemmelse til at udvide boligdelen af ejendommen (herunder ændringer i facaderne på boligdelen) i et omfang svarende til det ansøgte.

Der dispenseres efter praksis til en mindre forøgelse af taghøjden på boliger og udhuse med henblik på tidssvarende isolering.

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 vurderer samlet set på baggrund af ovenstående, at der er tale om et særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation. Kystdirektoratet lægger i denne forbindelse vægt på følgende:

- Værelser til udlejning og øvrigt erhvervsareal etableres, bortset fra taskekvisten, inden for rammerne af eksisterende bygninger. Der er således ikke tale om at opføre nye bygninger.
- Det samlede areal af den eksisterende bolig og de nye værelser til beboelse/udlejning er mindre end de 250 kvm boligareal, som der efter praksis ofte dispenseres til ved helårsboliger i den udvidede strandbeskyttelseslinje som denne.
- Projektet er et erhvervsfremmende tiltag i den udvidede strandbeskyttelseslinje på en mindre ø.
- De ekstra aktiviteter på ejendommen, som ændringer medfører, vil efter Kystdirektoratets vurdering i al væsentlighed komme til at ske på det areal, der allerede i dag er udlagt til have.
- De ansøgte ændringer i tagfladen er begrænsede, idet tagfladen på den eksisterende ejendom i forvejen er brudt af skråvinduer og en mindre kvist.



Med venlig hilsen

Martin Kangas Christensen
makch@kyst.dk

Bilagsgliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området



Afgørelsen er også sendt til:

- Slagelse Kommune, slagelse@slagelse.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Slagelse, slagelse@dn.dk
- Friluftsrådet centralt; fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sydvestsjælland, sydvest@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Slagelse, slagelse@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@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. 1986 af 27. oktober 2021 af lov 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. 162,
Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø**

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 143		
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)
	Hvid klit (2120)	Grå/grøn klit* (2130)
	Klithede* (2140)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandleb (3260)
	Tør hede (4030)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Hængesæk (7140)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Vinteregeskov (9170)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Klokkefrø (1188)	Stor vandsalamander (1166)
	Marsvin (1351)	

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.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 95		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Sangsvane (T)
	Grågås (T)	Troldand (T)
	Rørhøg (Y)	Blishøne (T)
	Klyde (Y)	Dværgterne (Y)
	Fjordterne (Y)	

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 96		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågås (T)
	Sædgås (T)	Bramgås (T)
	Spidsand (T)	Skeand (T)
	Edderfugl (T)	Fløjlsand (T)
	Havørn (TY)	Rørhøg (Y)
	Blishøne (T)	Klyde (Y)
	Almindelig ryle (Y)	Dværgterne (Y)
	Splitterne (Y)	Havterne (Y)
	Mosehornugle (TY)	

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