



Geopartner Landinspektører A/S
Claus Hedal
Rugårdsvej 55 A
5000 Odense C

Kystdirektoratet
J.nr. 22/18309-3
Ref. Jan Kofod Winther
10-06-2022

Afgørelse om stuehus, driftsbygning og biotopbygning inden for strandbeskyttelseslinjen på landbrugsejendommen matr.1a, Egholm Hgd., Herritslev. Egholmvej 42, 4880 Nysted, Guldborgsund Kommune

Ansøgning

I har søgt om tilladelse/dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til flytning af stuehuslænge samt opførelse af driftsbygning og biotoplade inden for strandbeskyttelseslinjen på landbrugsejendommen matr.1a, Egholm Hgd., Herritslev. Egholmvej 42, 4880 Nysted, Guldborgsund Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, til at genopføre stuehuset og driftsbygningen med en placering og udformning som beskrevet i ansøgningen.

Der meddeles endvidere dispensation efter § 65b, stk. 1, til opførelse af en biotoplade.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. I 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.

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

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger. I kan se en klagevejledning i bilag 2.

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



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

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en selvstændig landbrugsejendom på lidt over 105 ha, hvoraf 2 matrikler ligger i tilknytning til bebyggelsen og udgør ca. 70 ha. Bebyggelsen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen op til 240 m fra kysten.

Ejendommens bebyggelser er alle stærkt forfaldne og er ikke længere i brug. De består af et stuehus, der består af 3 sammenbyggede bygningskroppe. En fra 1700-taller og en fra 1800-tallet (begge i bindingsværk op tilsammen et bebygget areal på 288 m²) samt en fra 1900-tallet i mursten (på 42 m²). Det samlede bebyggede areal udgør således ialt 330 m².

I BBR er stuehus registreret med et areal på 225 m² og herudover 105 m² ”uudnyttet udhus. De øvrige 2 længer udgøres af 421 m² lade og 158 m² stald. Endvidere er i BBR angivet 132 m² andet erhverv.

Kystdirektoratet har på baggrund af en besigtigelse vurderet, at det samlede boligareal kan opgøres til 330 m² (225 m² fra BBR tillagt 105 m² ”u-udnytte udhus”, der vurderes at have været bolig).

Ejendommens samlede bebyggelse ønskes nedrevet og der opføres nyt stuehus, en driftsbygning samt en biotoplade. Bygningernes nye placering er bl.a. begrundet i et ønske om at kunne bevare et eksisterende markant egetræ, der vokser på den nuværende gårdsplads, og for ikke at beskadige træets rodnet trækkes bygningerne lidt væk fra nuværende placering.

Stuehuset genopføres ved at bygningskroppe fra 1700- og 1800-talle på 288 m² nedtages (demonteres) for at kunne blive genopført i stort set uændret form, men med en placering lige foran syd-laden. Der isoleres indvendig så husets ydre bevares, hvorved det indvendige brugsareal mindskes med 24 m² (ved 25 cm isolation). Dette areal kompenseres ved udnyttelse af overetagen hvor der indrettes 66 m² bolig, idet de resterende 42 m² boligareal fra 1900´ tals bygningen ligeledes ”genopføres” på 1.salen.

Ca. 25 m nordøst for det ny stuehus opføres en kombineret maskinlade/velfærdsbygning på i alt 210 m². Nord for denne bygning opføres en biotoplade på ca. 50 m².

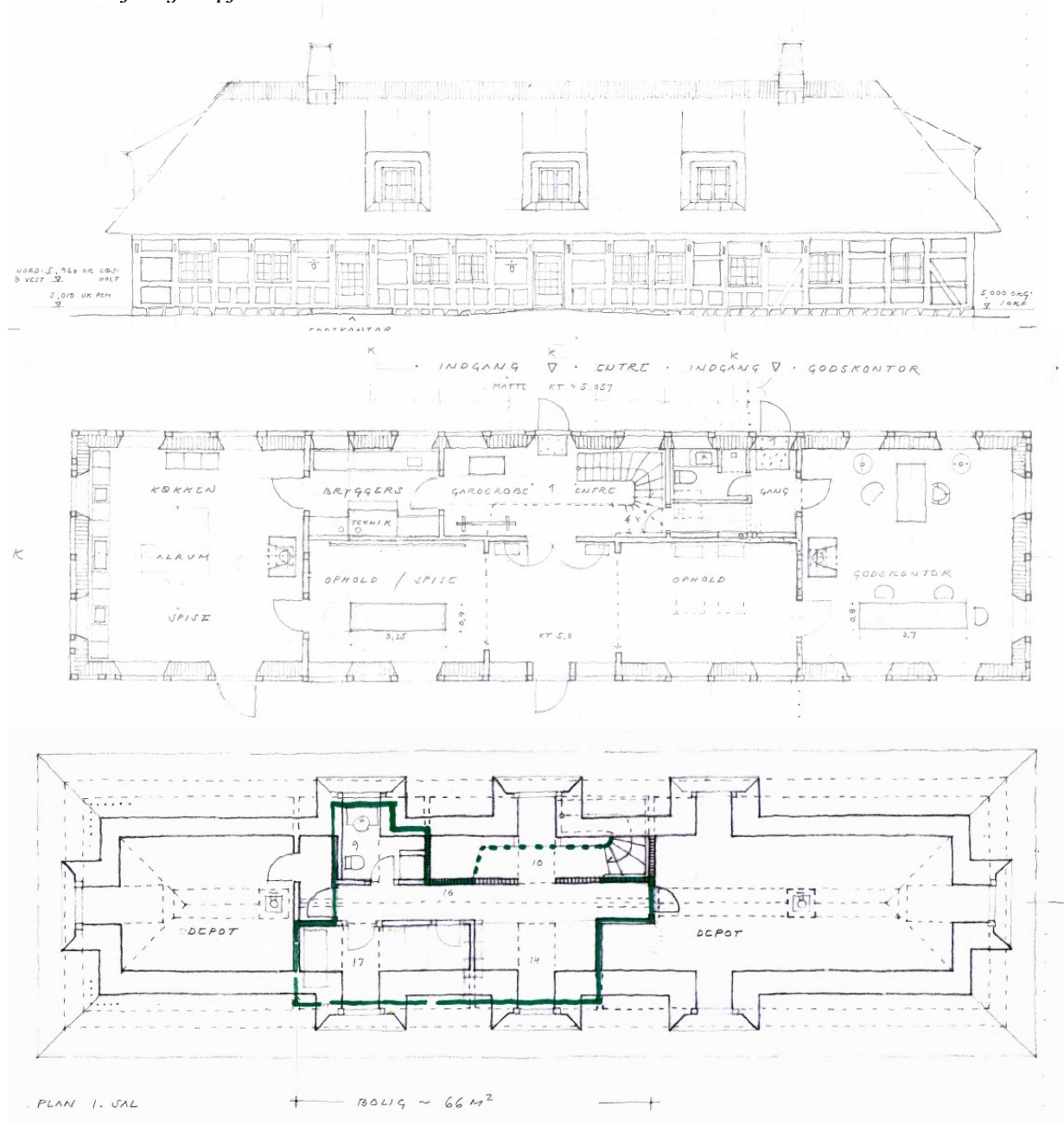


Placering af ny bebyggelse

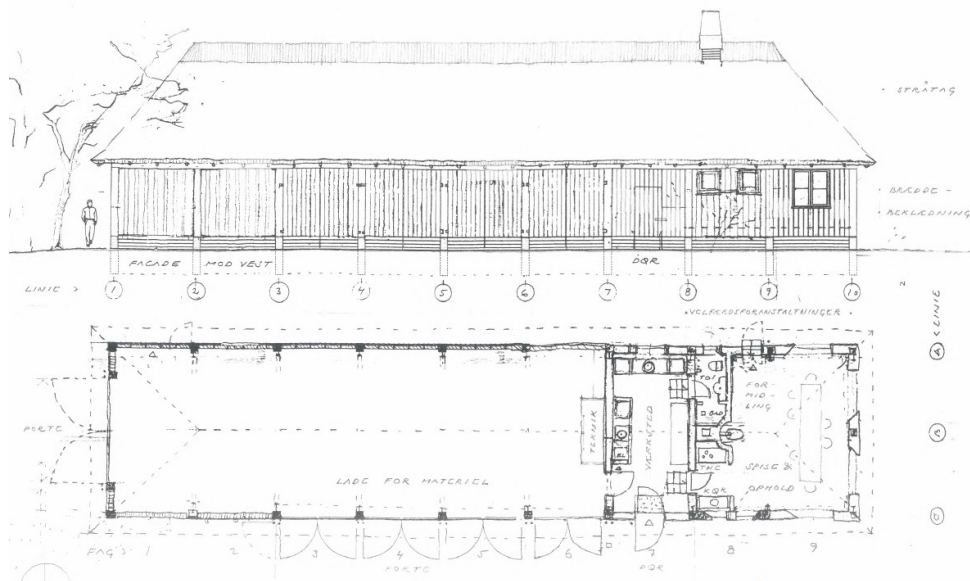


Ejendommens samlede jorde

Stuehuset efter genopførelse



Grundplan overetage – boligareal markeret grøn



Ny driftsbygning med velfærdsrum Bioplade under

Stråtag der syes om lægter af rafter
Pyramidetag
Husløg og tagløg i stråtag

I facader:
Fuglekasser indbygget
Mod nord "hundelåge" af rafter
Kasser med net, ris og kogler
Brædder for svalereder
Store tagrør med åbne huller op til knæ
Der bores huller i brænde for insekter



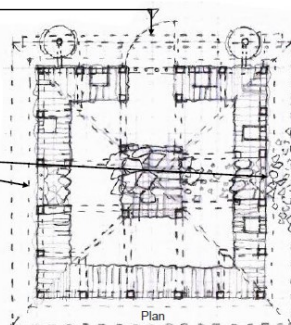
Tagrum åbent til kip
Frit stråtag, lægter og spær for fugle og flagemus
Frie hanebånd

Åbent bjælkelag
Hylder for tavl foroven
Store sten under dybe tavl ved terræn
Gulv af skarpt sand
Hule træstammer i tavl

Mod nord:
Åbning til terræn i facaden
"Åbne" tønder for drikkekar
Tagrender mod nord der kan lede vand ind og opsamle i tønder

Mod øst og vest åbninger over syldsten i facaden med rafter i tavl for gennemflyvninger

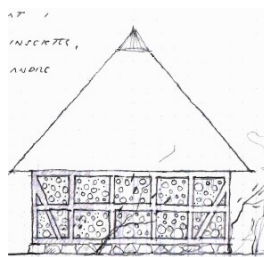
I gulv i midten er sten, gødning, ris og fugt for padder.



Pigsten under udhæng der leder vand ind til padder
Store sten på terræn

Mosser og løg mellem syldsten

"Lukket" facade mod syd





Strandbeskyttelseslinjen gul – ejendommens bebyggelse ved blå pil

I ansøgningen anføres:

På vegne af Høvænge A/S ejeren af Egholm, Egholmvej 42, 4880 Nysted (matr.nr. 1a m.fl. Egholm Hgd., Herritslev), anmodes Kystdirektoratet om godkendelse af flytning til stuehus på ejendommen beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen, til anden placering på ejendommen indenfor strandbeskyttelseslinjen, og nær denne.

Herregården Egholm har hørt under Aalholm Gods og består i dag af en trelænget gård i bindingsværk, hvor den nordlige længe er stuehus i herregårdsbindingsværk og øvrige bygninger er i teglsten der nedtages. Størstedelen af denne stuehuslænge er opført i 1700-tallet.

Egholm er gennem de seneste mange år stille forfaldet meget. Selve stuehuset er beliggende på kanten af en mose, så den nordvestlige del af stuehuset er sunket, da det er bygget over bærelaget. Samtidig falder terrænet ned mod stuehuset, så vand løber mod stuehuset. Det har medført at fundamentet nogle steder er blevet undermineret. Stuehuset er i så dårlig forfatning, at det er for sent at redde og står til redrivning, hvis der ikke skal gøres noget drastisk for at redde det.

Ejeren af Egeholm ønsker at flytte huset til et sted på grunden med bedre bund- og højdeforhold. På vedhæftede plan ses den ønskede placering af stuehuset, hvor det bliver placeret i kote 5,00. Stuehuset kunne godt placeres på fundamentet af de eksisterende staldbygninger, men da der er et meget stort og gammelt egetræ i midten af gården, som ønskes bevaret, vil det ikke være hensigtsmæssigt. Det store egetræ ses på vedhæftede billeder.

Huset skal genopføres i samme stil som det gamle stuehus, med mest mulig genanvendelse af bindingsværk med nye udlusninger samt udskiftning af rådne



bindingsværksdele. Tavlene mellem bindingsværket skal udfyldes med genbrugssten, som er hentet fra stuehuset til Sæbyholm ve Nakskov.

Ejeren har stor erfaring i genopførsel af huse, da han har fået genopført flere historiske huse i blandt andet Carlsbergkvarteret i Valby ("Onkel Toms Hytte").

Stuelængen er vist placeret midt for egetræet og den nordlige sokkel er beliggende en meter nord for staldens eksisterende sokkelflugt mod syd. Herved skabes der plads til at egetræets store rodnet ikke beskadiges og overbelastes ved byggeri og kørsel. Der er for nyligt sat en midlertidig stensætning i stor afstand til og omkring stammen.

Stuelængens aftryk ved fodremmen udgør ca. 288 m² og 1. sal udnyttes.

Ejendommen skal være hovedsæde for Høvænge A/S' land-og skovbrug samt naturformidling. I dag knap 700 hektar.

Øst for egetræet står en gammel kristtjørn og en remise med flere træer og træsorter, blandt andet morbær. Placeret mellem kristtjørn og remise ansøges der om tilladelse til at opføre en servicebygning med vældfærdsforanstaltninger til ansatte, værksted samt lade for materiel.

Sammen med en række gamle frønnede træer mod nord bibeholdes stuelængens gamle sokkel af syldesten som biotoper. Øst herfor opføres en lille biotoplade.

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.

Det ansøgte ligger inden for Natura 2000-område 173 - Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand – hvori indgår Habitatområde 152 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 83.

Når der henses til det ansøgtes karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-områder, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering. Det vurderes endvidere, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet Kystdirektoratet vurderer, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Begrundelse for afgørelsen

Den omhandlede ejendom er noteret i matriklen som landbrugsejendom.

Der kan derfor inden for strandbeskyttelseslinjen opføres de for ejendommens landbrugsmæssige drift nødvendige bygninger, dog således at der kræves tilladelse til bebyggelsens udformning og beliggenhed jf. § 15a, stk. 1, nr. 6. Anden bebyg-



gelse, der ikke understøtter ejendommens landbrugsmæssige drift, kræver dispensation efter § 15, stk. 1.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre et nyt stuehus med et tilsvarende boligareal som det eksisterende, dog op til 250 m² såfremt det eksisterende stuehus er mindre.

Kystdirektoratet finder, at såvel stuehusets placering som udformning kan godkendes, herunder at boligarealet øges tilsvarende den del, der fragår af brugsarealet i stueplan, som følge af øget indvendig isolering for at bevare bebyggelsens ydre. Forøgelsen kan ske ved ibrugtagning af overetagen, der indrettes med 66 m² boligareal placeret midt i bygningen og med depotrum i hver bygningsende.

Direktoratet finder endvidere at såvel driftsbygningens udformning og placering kan godkendes, idet det bemærkes at bebyggelsen opføres i tilknytning til stuehuset.

Kystdirektoratet finder, at tiltag for at fremme biodiversiteten er et anerkendelsesværdigt formål, som kan være en særlig begrundelse for at meddele dispensation fra § 15, såfremt afgørende kystlandskabelige forhold ikke taler imod.

Den ansøgte biotoplade opføres for at fremme områdets biodiversitet, og med en placering op mod en bevoksning og i tilknytning til driftsbygningen, finder Kystdirektoratet, at der ikke er landskabelige forhold som taler en dispensation, hvorfor der hermed dispenseres som ansøgt hertil.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlag for beskyttelsesområderne



Afgørelsen er også sendt til:

- Guldborgsund Kommune, kommunen@guldborgsund.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Guldborgsund, guldborgsund@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Storstrøm storstroem@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Guldborgsund, guldborgsund@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

kommunen@guldborgsund.dk; dn@dn.dk; guldborgsund@dn.dk;
fr@friluftsradet.dk; storstroem@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk;
guldborgsund@dof.dk; oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; erling@edlundandersen.dk; gj@carlsbergfondet.dk;
che@geopartner.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 beskyttelsesområderne

Fuglebeskyttelsesområde 83

F83 Kyststrækningen v. Hyllekrog-Rødsand				
Arter	Yngle-/Trækfugl	Artikel 4	kriterie	Forventes udtaget
Havørn	Y/T	stk. 1	F1, F2	
Dværgerterne	Y	stk. 1	F1	
Fjordterne	Y	stk. 1	F1	
Havterne	Y	stk. 1	F1	
Klyde	Y	stk. 1	F1	
Mosehornugle	Y	stk. 1	F1	
Plettet rørvagtel	Y	stk. 1	F1	
Rødrygget tornskade	Y	stk. 1	F1	
Rørdrum	Y	stk. 1	F1	
Rørhøg	Y	stk. 1	F1	
Splitterne	Y	stk. 1	F1	
Blishøne	T	stk. 2		X
Bramgås	T	stk. 1	F2	
Hvinand	T	stk. 2	F3	
Knopsvane	T	stk. 2	F3	
Lille skallesluger	T	stk. 1	F2	
Mørkbuget knortegås	T	stk. 2	F3	
Sangsvane	T	stk. 1	F2	
Skarv	T	stk. 2		X
Stor skallesluger	T	stk. 2	F3	
Sædgås	T	stk. 2	F3	

Habitatområde 152

H152 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor, Hyllekrog-Rødsand

Kode	Udpegningsgrundlag	Forventes udtaget
1014	Skævvindelsnegl	
1016	Sumpvindelsnegl	
1166	Stor vandsalamander	
1308	Bredøret flagermus	
1318	Damflagermus	
1351	Marsvin	
1364	Gråsæl	
1365	Spættet sæl	
5380	Eremit*	
1110	Sandbanke	
1140	Vadeblade	
1150	Lagune*	
1160	Bugt	
1170	Rev	
1210	Strandvold med enårige planter	
1220	Strandvold med flerårige planter	
1230	Kystklint/klippe	
1310	Enårig strandengsvegetation	
1330	Strandeng	
2110	Forklit	
2120	Hvid klit	
2130	Grå/grøn klit*	
2190	Klitlavning	
3130	Søbred med småurter	
3140	Kransnålalge-sø	
3150	Næringsrig sø	
3160	Brunvandet sø	
6210	Kalkoverdrev*	
6230	Surt overdrev*	
6410	Tidvis våd eng	
6430	Urtebræmme	
7230	Rigkær	
9110	Bøg på mor	
9130	Bøg på muld	
9150	Bøg på kalk	X
9160	Ege-blandskov	
91D0	Skovbevokset tørvemose*	
91E0	Elle- og askeskov*	