



EMIA ApS
Paul Michael Franz Van der Burght
Vesterskovvej 45
4793 Bogø By

Kystdirektoratet
J.nr. 22/21231-3
Ref. Martin Cenholt
Kjeldgaard
02-09-2022

Sendt på mb@antemi.dk

**Tilladelse til renovering og ombygning af stuehus til
landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. nr.
106ag, Bogø By, Bogø i Vordingborg Kommune**

Ansøgning

I har den, efter et længere vejledningsforløb, ansøgt om tilladelse til at ombygge og renovere stuehuset inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 106ag, Bogø By, Bogø, Vesterskovvej 45, 4793 Bogø By, i Vordingborg Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15a, stk. 1, nr. 6, til at ombygge og renovere stuehuset, herunder at udvide fodafttrykket med omtrent 11 m², 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.

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

Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 106ag, Bogø By, Bogø er beliggende på Vesterskovvej 45, Bogø i Vordingborg Kommune. Ejendommen er landbrugsnoteret og blandt andet bebygget med et stuehus på 137 m² med delvist udnyttet tagetage på 52 m² for et samlet boligareal på 189 m². Boligen ligger indenfor den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje omtrent 70 m fra kysten.



Figur 1. Ortofoto 2020. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De orange streger markerer de vejledende matrikelskel. Ejendommen er markeret med en rød prik.

Ansøger kontaktede Kystdirektoratet i september 2021 i forbindelse med at direktoratet skulle besigtige ejendomme i området, og bad om et møde på ejendommen. Kystdirektoratet mødtes herefter med ansøger den 14. september 2021 for besigtigelse af bygningerne samt vejledning om strandbeskyttelsen.



Figur 2, skråfoto 5. juni 2021 af ejendommens bebyggelse, med boligen nærmest

Ansøger har herefter fremsendt en konkret ansøgning om ombygning og renovering af stuehuset, der er renoveringstrængende.

Af ansøgningen fremgår blandt andet følgende:

Vi ansøger herved om tilladelse til ændring af vinduespartier i stuehuset på ejendommen beliggende på Vesterskovvej 45, 4793 Bogø By. Ejendommen er en landbrugsejendom. Derudover ansøger vi om inddragelse af BBR bygning nr 5, klassificeret som tiloversbleven landbrugsbygning, til beboelse samt om udvidelse af denne bygning på 11,3 m², og om tilladelse til genetablering af sadeltag på denne bygning.

Huset er ifølge energirapporten klassificeret som et G-energihus, og det ligger yderligere meget udsat for den fremherskende stærke sydvestenvind, som er på niveau med vinden på Jyllands vestkyst. Det er derfor vores ønske at forbedre klimaskærm ved at udskifte de 40 år gamle vinduer med højisolerende vinduer, der isolerer bedre end mur. Samtidig er der behov for at lukke mere lys ind, da huset er mørkt i stueetagen. Mange af de eksisterende vinduer er meget små.

Nogle vinduer haster mht. til udskiftning, idet der er råd i dem, og det regner ind af nogle af dem. Disse "haste-vinduer" er markeret med gult på tegning, slide 9 (Se vedhæftede power point fil). Ang. udskiftning af disse er det yderligere en hastesag set fra vores synspunkt, fordi vi har fået tildelt Bygningpuljestøtte til udskiftning. Dette kan opnås udbetalt forudsat, at vinduer er skiftet inden juli 2023. Derfor vil en hurtig delgodkendelse til ændring eller udskiftning af disse vinduer være til stor hjælp.

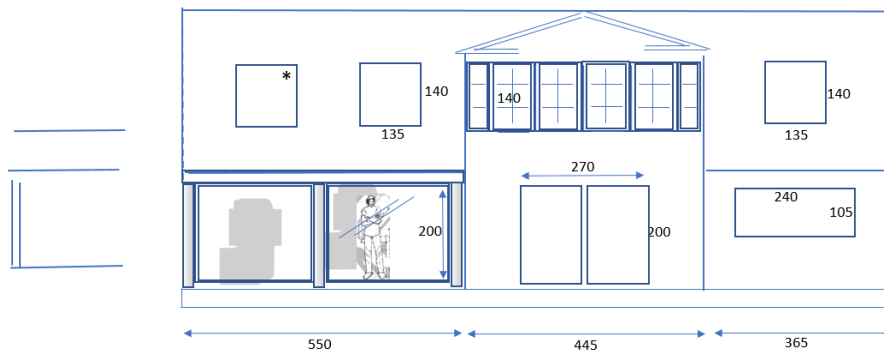
Vi ønsker også at ansøge om tilladelse til at inddrage BBR bygning nr 5 som beboelse. Bygningen er klassificeret som tiloversbleven landbrugsbygning og blev for ca 40 år siden moderniseret med flisegulv, vinduespartier og klinkegulv og har af den tidligere ejer -så vidt vi kunne se på møbelindretningen- været anvendt til kontor. Bygningen ligger i naturlig forlængelse af beboelsen, og der er direkte adgang fra stuehuset (Se plantegning på slide 15). Endvidere vil vi gerne ansøge om at udvide denne bygnings grundareal med 11,3 m². (Også slide nummer 15). Bygningen vil have loft til kip, og der er dermed ikke tale om to etager.

Etablering af sadeltag på BBR bygning nr 5 – se slide 14- er en genetablering af sadeltag, som det var oprindeligt. Der er behov for dette - både fordi det flade tag skæmmes bygningen, og fordi det, som mange flade tage, ikke holder tæt. Sidstnævnte betyder endvidere, at det ikke er og heller ikke kan isoleres. Kulden trækker ind i hovedbygningen, da bygningen som nævnt ovenfor hænger direkte sammen med resten af huset.

Sidst ansøges om lov til at en mindre forøgelse af taghøjden på hele huset ved skift fra asbestholdig eternit til tildssvarende materiale som for eksempel tegl og med tidsvarende isolering.



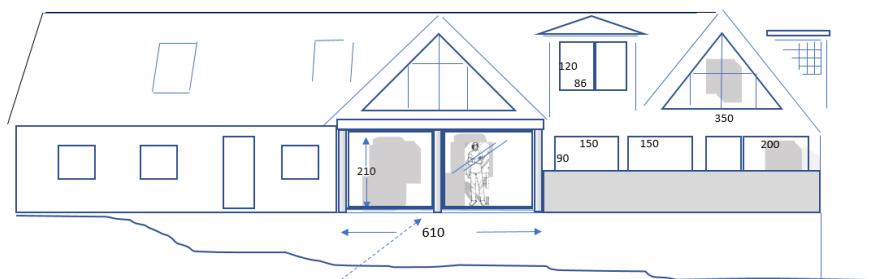
Figur 3, billede af boligens facade mod kysten, fra ansøgningen



Figur 4, tegning af ny facade, fra ansøgningen



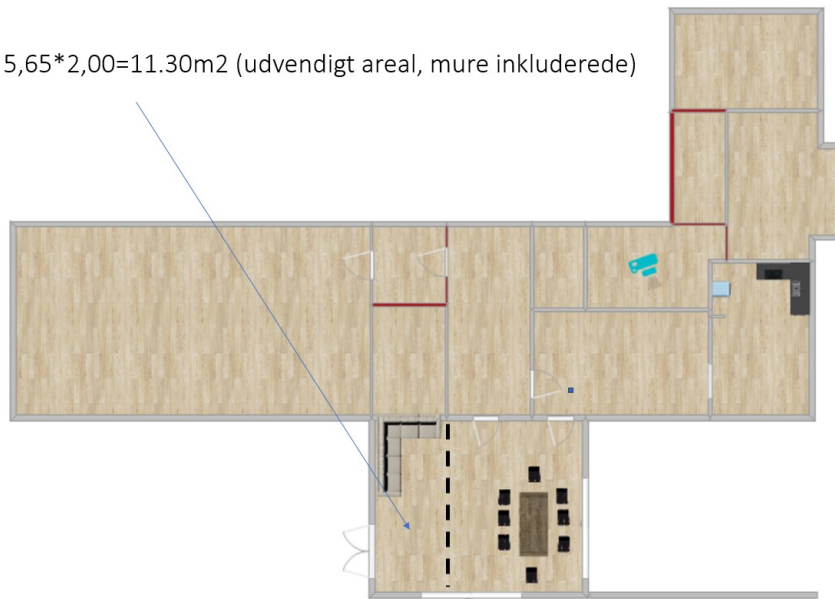
Figur 5, eksisterende vestfacade, fra ansøgningen



Placeringen af BBR bygning nr 5 bevares, og udvidelsen sker ved at nordvæggen rykkes 2 meter mod nord (væk fra vandsiden). Den eksisterende kvist flyttes lidt mod syd og vinduesarealet reduceres.

Figur 6, tegning af ny vestfacade, fra ansøgningen

Udvidelse $5,65 \times 2,00 = 11,30 \text{ m}^2$ (udvendigt areal, mure inkluderet)



Figur 7, plantegning, fra ansøgning

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. 168, Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund) ligger ca. 150 m mod øst. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 147.

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, men især at de rer tale om bygningsmæssige ændringer på en eksisterende bolig, hvor kapaciteten ikke udvides. 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. Vurderingen er baseret på, at det følger af landbrugslovens bestemmelser, at en landbrugsejendom skal være forsynet med en passende bolig.

Ejendommen er allerede forsynet med en bolig, og Kystdirektoratet har overvejet, om der i stedet for en tilladelse skulle meddeles dispensation efter hovedbestemmelsen i § 65b, stk. 1. I den konkrete sag er det direktoratets vurdering, på baggrund af det af ansøger oplyste om boligens tilstand samt Kystdirektoratets besigtigelse, at behovet for modernisering af boligen medfører, at sagen skal behandles efter undtagelsen for erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri, hvorefter der meddeles en tilladelse.

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

De bygningsmæssige ændringer består alt overvejende i udskiftning af eksisterende vinduespartier til nye og større, opførelse af saddeltag på kvist og sidebygning, i stedet for eksisterende fladt tag, samt en udvidelse landværts af sidebygningen på 11 m², med henblik på at kunne udskifte taget og samtidigt bibeholde den eksisterende kvist.

Kystdirektoratet finder, at de ansøgte ændringer ikke ændrer på boligens grundlæggende fremtræden som et traditionelt længehus, med vinkel beliggende i sammenhæng med driftsbygningerne. Selvom saddeltaget på sidebygning og kvist medfører en større facadehøjde, får det samtidigt efter direktoratets opfattelse, bygningen til at fremtræde mere som et traditionelt landbrugsbyggeri. Det bemærkes, at vinduespartierne i gavl/facade i stueplanet, vil fremtræde delvist skjulte fra kystsiden, grundet den eksisterende mur omkring terrassen.

På ovenstående baggrund vurderer Kystdirektoratet samlet, at boligens beliggenhed og udformning er hensigtsmæssig set i forhold til den øvrige bebyggelse og til kystlandskabet.

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 og efter en samlet vurdering tilladelse til at ombygge og renovere stuehuset, som ansøgt.



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:

- Vordingborg Kommune, tekpost@vordingborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Vordingborg, vordingborg@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, Vordingborg, vordingborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

tekpost@vordingborg.dk; dn@dn.dk; vordingborg@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
storstroem@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; vordingborg@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, 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 habitatbekendtgørelsen² 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 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 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. 168, Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 147		
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)
	Havtornklit (2160)	Skovklit (2180)
	Klitlavning (2190)	Enebærklit* (2250)
	Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Våd hede (4010)	Tør hede (4030)
	Enekrat (5130)	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Hængesæk (7140)	Tørvelavning (7150)
	Avneknippemose* (7210)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Vinteregeskov (9170)	Stilkeke-krat (9190)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Mygblomst (1903)	Stor kærguldsmed (1042)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Flodlampret (1099)	Havlampret (1095)
	Stor vandsalamander (1166)	Spættet sæl (1365)
	Marsvin (1351)	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.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 84		
Fugle:	Knopsvane (T)	Sangsvane (T)
	Troldand (T)	Lille skallesluger (T)
	Toppet skallesluger (T)	Stor skallesluger (T)
	Havørn (TY)	Blishøne (T)
	Fjordterne (Y)	Havterne (Y)



Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 89		
Fugle:	Skarv (TY)	Knopsvane (T)
	Pibesvane (T)	Sangsvane (T)
	Grågåås (T)	Blisgåås (T)
	Bramgåås (T)	Spidsand (T)
	Skeand (T)	Pibeand (T)
	Troldand (T)	Hvinand (T)
	Lille skallesluger (T)	Toppet skallesluger (T)
	Havørn (TY)	Stor skallesluger (T)
	Rørhøg (Y)	Vandrefalk (T)
	Plettet rørvagtel (Y)	Blisshøne (T)
	Klyde (Y)	Hjejle (T)
	Brushane (Y)	Dværgterne (Y)
	Splitterne (Y)	Fjordterne (Y)
	Havterne (Y)	Rovterne (Y)
	Hedelærke (Y)	

Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-21. For trækfuglene er følgende fugle ikke tilstede i national eller international væsentlig forekomst: sangsvane (T), toppet skallesluger (T) og stor skallesluger (T) i fuglebeskyttelsesområde F84 samt pibesvane (T), toppet skallesluger (T), skarv (T) og vandrefalk (T) i fuglebeskyttelsesområde F89. De nævnte fugle omtales derfor ikke yderligere, med undtagelse af sangsvane (T) og stor skallesluger (T) som fortsat er på udpegningsgrundlaget for F89.

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