



Knud Lundgaard-Karlshøj
Kigkurren 3, 1.
2300 København S

Kystdirektoratet
J.nr. 20/04706-5
Ref. Martin Cenholt
Kjeldgaard
08-02-2022

Sendt på klk@laluka.dk

Afslag til indretning af aftægtsbolig – bolig nr. 2 - inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. nr. 4a, Langø, Stubberup i Kerteminde Kommune

Ansøgning

Du har den 17. november 2020 søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at ændre anvendelse af en eksisterende svinestald inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 4a, Langø, Stubberup, Langøvej 371, 5390 Martofte, i Kerteminde Kommune. Den ændrede anvendelse omfatter indretning af værksted, lager samt bolig – medarbejder-, aftægts- eller flexbolig.

Afgørelse

Den ændrede anvendelse af stald til lager og værksted i tilknytning til den erhvervsmæssige anvendelse af ejendommen som jordbrugsejendom forudsætter ikke dispensation. Ydre bygningsmæssige ændringer, forudsætter tilladelse jf. naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1 nr. 6.

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til at indrette bolig, som ansøgt.

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 4a, Langø, Stubberup er beliggende på Langøvej 371, 5390 Martofte i Kerteminde Kommune. Ejendommen ligger i landzone, og den omhandlede bygning ligger omtrent 125- 150 m fra kysten, i den udvidede strandbeskyttelseslinje. Ejendommen er landbrugsnoteret, og jf. oplysninger i BBR forsynet med et stuehus på 180 m² i stueplan, med 50 m² udnyttet tagetage for et samlet boligareal på 230 m². Boligen er opført i 1896. Hertil kommer en række driftsbygninger, siloer, mv., blandt andet den omhandlede overflødiggjorte svinestald (bygning 4), der er oplyst til 434 m².

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

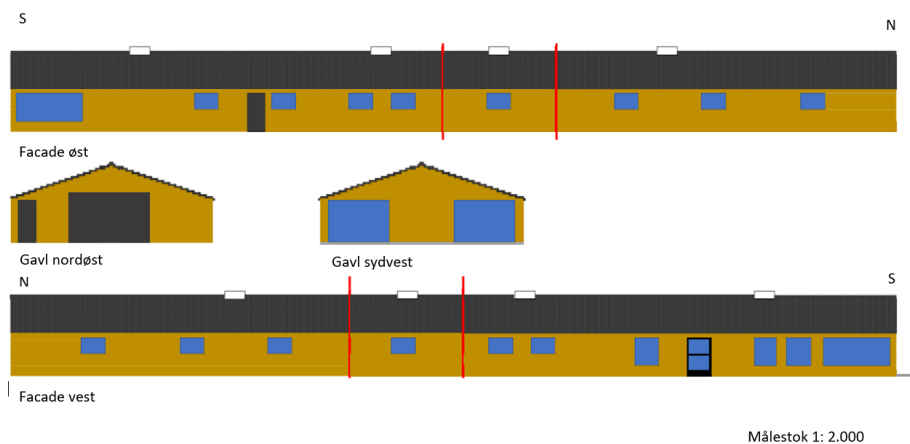


Figur 1. Ortofoto 2020. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De orange streger markerer de vejledende matrikelskel. Den omhandlede bygning er markeret med rød prik.

Ejendommens ejer har den 17. november 2020 ansøgt om dispensation til at ændre anvendelse af bygning fra svinestald, til lager, værksted og beboelse.

Af ansøgningen fremgår:

"For godt to år siden lukkede svineproduktionen på gården. Vi går med overvejelser om at genetablere svineproduktionen, men med nuværende beliggenhed tæt ved sommerhus-områder og strand foretrækker vi en alternativ løsning med fokus på planteavl. Ejendommen er i alt ca. 80 ha – hvoraf 60 ha er dyrkbare med konventionelt landbrug og der er i 2021 forpagtet yderligere ca. 50 ha. Vi har et ønske om at anvende den eksisterende bygning således det kan blive en aktiv for gården. Vores ønske er at omdanne eksisterende slagtesvinestald til delvis lager og værksted for gården og delvis bolig i forbindelse med et glidende generationsskifte. Tidligere ejer, som nu er driftsleder, beboer hovedbygningen som 4. generation i familien. Tidligere ejer er 59 år og forventes at blive boende til denne ikke ønsker det længere. Ny ejer har købt ejendommen, og ønsker i forbindelse med arbejdet i sæsonerne at have tag over hovedet. Der foregår en form for glidende "arbejdsmæssigt generationsskifte" (det økonomiske generationsskifte er foretaget). Ny ejer deltager i markarbejde i sæsonerne og i takt med at tidligere ejer skal på pension – planlægger ny ejer permanent ophold på gården. Der er forskellige paragrafer i landbrugsloven der omhandler medhjælper-bolig, generationsskifte bolig – men også undtagelser jf. strandbeskyttelseslinier – så umiddelbart er det svært at finde ud af hvor vi står, men håber at det kan lykkes at aktivere ældre bygninger til en medarbejderbolig/aftægtsbolig/flexbolig."



Figur 2, facadetegninger af bygningen, efter ændret anvendelse. Boligen etableres mod syd, med værkstedet mellem de røde streger, og lager nord for stregerne

Af ansøgningen fremgår videre:

Eksisterende forhold

Den eksisterende svinestald er ca. 43m lang og med en bredde på 10m. Højde på facade ca. 2,30m + tag og med en taghældning på 15% - hvilket giver et kip-højde på 4 meter. Ejendommen er opført i to etaper. Den ældste del på 17 m (længst mod nord) og den nyere del (1995) mod syd på 26m. Facader er i gule mursten. I brune plastic vinduer. Taget er bølge eternit og udsugningskanaler på taget. Der er fodersilo på ca. 8 meter samt diverse beton ramper til udlevering af grise.

I forbindelse med opførelsen af den nyere del (1995) blev jord gravet af således at bygningen er nedsænket i forhold til terrænet.

Ombygning / Nybygning

Vi arbejder på to modeller. En ombygning hvor ydermure bibeholdes alternativt hvor ydermurene udskiftes således der alene bygges på fundamentet. Såfremt dette har betydning for jeres beslutning hører vi det gerne. Nedenfor er taget udgangspunkt i at der bygges på eksisterende fundament. Bygningsvolumen fastholdes således bygningen forsat er 43 m lang. Facadehøjde 2,30 m og kiphøjde 4 m. Den nordlige (ældste del) laves til lager 17 x 10 m. Den midterste del 5 x 10 m laves til værksted (i forbindelse med lageret) og den sydlige del omdannes til bolig 21 X 10 m.

Facaden vil enten bibeholdes i gule mursten alternativt i lærketræ (brunlig nuance) der indpasser sig i naturen. Taget vil have samme hældning og vil være en mørk nuance – bølgeeternit, ståltag eller tagpap. Ventilation på taget vil fjernes og der vil etableres nogle lyskasser. Der vil indsættes vinduer som på vedhæftede illustrationer.

I den nordlige ende vil der fjernes siloer og betonramper. Og i den sydlige ende vil der etableres en terrasse i terræn niveau 4 x 10 m i forlængelse af bygningen.

Der er eksisterende køreveje som kan anvendes i byggeperioden.

I og med at ejendommen er placeret nedsænket i forhold til terræn vil den forsat have meget lille synlighed for omgivelserne.

Vi har tidligere været i dialog vedr. at omdanne en tidligere slagtesvinestald til kursus ejendom (forespørgselssag 20/00437). Vi har taget Jeres vejledning til efterretning, ligesom vi nu har haft ét års drift af ejendommen, siden overtagelsen 1. december 2019, til at opnå erfaringer med driften.



Figur 3, foto af gavl/facade nordøst- fra ansøgning



Figur 4, facade vest, nordlig del - fra ansøgning

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. 107, Fyns Hoved, Lillegrund og Lillestrand) ligger ca. 600 m mod øst. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 91.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3.

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. Som beskrevet ovenfor, forudsætter selve den ændrede anvendelse af stalden til andre erhvervsmæssigt nødvendige formål i tilknytning til jordbrugsdriften, såsom indretning af værksted og lager, ikke dispensation, da anvendelsen fortsat er knyttet til den erhvervsmæssige anvendelse af ejendommen, som jordbrugsejendom. Ydre bygningsmæssige ændringer forudsætter dog tilladelse jf., naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1 nr. 6. For at kunne behandle sagen, skal Kystdirektoratet udbede facadetegninger af de fremtidige forhold.

Indretning af bolig nr. 2 i driftsbygning

Kystdirektoratet har valgt at behandle spørgsmålet om indretning af bolig i driftsbygningen inden endelige bygningstegninger foreligger, da udfaldet af sagen, afslaget, kan have indflydelse på udarbejdelsen af tegningsmateriale over den ændrede anvendelse af bygningen.

Landbrugslovens § 9, der medfører, at der skal være en passende beboelsesbygning på en landbrugsejendom, betyder, at et stuehus på en landbrugsejendom anses for at være erhvervsmæssigt nødvendigt. Bestemmelsen medfører ikke en ret til at opføre to stuehuse på samme landbrugsejendom, og da det oprindelige stuehus fungerer som bolig, anser Kystdirektoratet allerede derfor landbrugslovens § 9 for at være opfyldt og udnyttet.

Planlovens § 37, hvorefter der kan indrettes en bolig i overflødiggjorte driftsbygninger gælder ikke inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. § planlovens § 37, stk. 3, nr. 3.

Ændring i anvendelsen af en bygning kan kræve dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. I denne sag etableres der en yderligere beboelse på ejendommen i en tidligere driftsbygning med udskiftning af vinduer og døre. En sådan ændret anvendelse kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15.



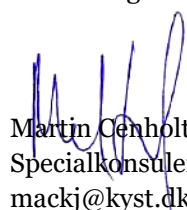
Der er ikke i naturbeskyttelsesloven en bestemmelse svarende til planlovens § 37 om ændret anvendelse af en overflødiggjort driftsbygning.

Ansøgningen skal således behandles efter den restriktive dispensationsadgang i § 65b, stk. 1, hvor der kun i særlige tilfælde kan meddeles dispensation. Administrativ praksis for indretning af yderligere boliger på en ejendom er restriktiv. Praksis er baseret på, at der udover den yderligere belastning af området som følge af den ekstra boligenhed, også kan forventes ønske om yderligere faciliteter og haveareal i tilknytning til den ekstra bolig. I den konkrete sag er der eksempelvis beskrevet en terrasse i tilknytning til boligen.

Kystdirektoratet finder, at det ansøgte ikke er sådant særligt tilfælde, hvortil der kan meddeles dispensation. Det anførte om, at der sker glidende overgang i ejer- og driftsforholdet, hvor den nye ejer har behov for en bolig i sæsonen, kan ikke føre til et andet resultat. Risikoen for uheldig præcedens i strid med formålet, er indgået med betydelig vægt.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til at indrette bolig nr. 2 i den eksisterende svinestald.

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:

- Kerteminde Kommune, kommune@kerteminde.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Kerteminde, kerteminde@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Fyn-nord, fynnord@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening Kerteminde, kerteminde@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, fynskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

kommune@kerteminde.dk; dn@dn.dk; kerteminde@dn.dk; fr@friluftsradet.dk; fynnord@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; kerteminde@dof.dk; fynskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; 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. 107, Fyns Hoved, Lillegrund og Lillestrand

De gældende udpegningsgrundlag for de danske habitat- og fuglebeskyttelsesområder fremgår af Natura 2000-planerne for 2016-21. Udpegningsgrundlagene er dog under opdatering, og forslag til justerede udpegningsgrundlag er offentliggjort i en basisanalyse for hvert Natura 2000-område i juni 2020.

Myndighederne skal både varetage hensynet til arter og naturtyper, der fremgår af de gældende udpegningsgrundlag, og til eventuelle nye arter og naturtyper, der fremgår af forslaget, selv om forslaget endnu ikke er endeligt besluttet og meddelt Europa-Kommissionen.

Udpegningsgrundlagene, der er relevante for den konkrete afgørelse, er indsat herunder.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 91		
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)
	Kransnålsø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
Arter:	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 og fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 107 (fra [Natura 2000-planen 2016-21](#))

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 91		
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)
	Søbred med småurter (3130)	Kransnålsø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Tør hede (4030)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	
Arter:	Stor vandsalamander (1166)	Marsvin (1351)

Tabellen viser naturtyper og/eller arter på 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 jf. habitatdirektivet. Ved fuglearterne er det angivet, om der er tale om ynglefugle (Y) eller trækfugle (T).

Forslag til nyt

udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 107 (fra [basisanalysen, juni 2020](#))