



NORDIA Advokatfirma I/S
Niels Wegener
Østergade 16
1100 København K

Kystdirektoratet
J.nr. 23/07970-1
Ref. Jan Kofod Winther
24-10-2023

Dispensation til ændring af indretning af bebyggelse på landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.7a, Stavreby By, Jungshoved Stavreby, Strandvej 36B, 4720 Præstø, Vordingborg Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til ændring af gældende dispensation til indretning af bebyggelse på landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.7a, Stavreby By, Jungshoved Stavreby, Strandvej 36B, 4720 Præstø, Vordingborg Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til udvidelse af erhvervsarealet ved overførsel af boligareal samt til den ansøgte indretning af erhvervsdelen i østfløjen og til isætning af ovenlysvinduer (skylights).

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.

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.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.



Redegørelse for sagen

Ejendommen er ifølge BBR et gartneri/frugtplantage/ planteskole med et jordtilliggende på 13,3 ha (matr.nr. 7a). Ejendommens bebyggelse ligger 30-40 m fra kysten indenfor den oprindelige 100 m strandbeskyttelses-linje. Bebyggelsen omfatter en enkelt bygning med et tagareal på ca. 760 m², og indeholder såvel beboelse som erhvervsarealer, der har tidligere været anvendt som mosteri.

Kystdirektoratet har ved tidligere afgørelser – senest den 27.09.2020 - meddelt dispensation til ombygning af bebyggelsen, der ifølge ejer ved at blive realiseret.

Bebyggelsens fremtidige anvendelse og disponering fremgår af den gældende afgørelse efter hvilken:

- Boligareal udgør 250 m² og samles i midterfløjen og østfløjen.
- Foyer i midterfløjen udgør 84 m².
- Østlige længe. Det er i denne del af bygningen at aktiviteter der retter sig direkte mod den jordbrugsmæssige udnyttelse kan understøttes – arealet er på 116 m².
- Vestlige længe (Håndværk & Kontor). Arealet udgør 189 m². Der vil ikke finde erhvervsmæssig udlejning sted til tredjepart.

Ved afgørelse af 18. januar 2023 meddelte direktoratet afslag til ændret indretning af østfløjen i forhold til den gældende dispensation. Det er i denne del af bygningen, at aktiviteter der retter sig direkte mod den jordbrugsmæssige udnyttelse kan understøttes, og der var ansøgt om indretning af 4 møderum - hvert med toilet - hvilket direktoratet ikke vurderede understøttede den jordbrugsmæssige udnyttelse.

Den aktuelle ansøgning som behandles i denne afgørelse, omfatter ændring af østfløjens indretning og omfang. Dels ønskes 30 m² boligareal tilbageført til erhverv (arealet var tidligere overført fra erhverv til bolig), og disponeringen af lokalet ændres som vist nedenfor og der isættes to skylights i taget.

Ansøger anfører:

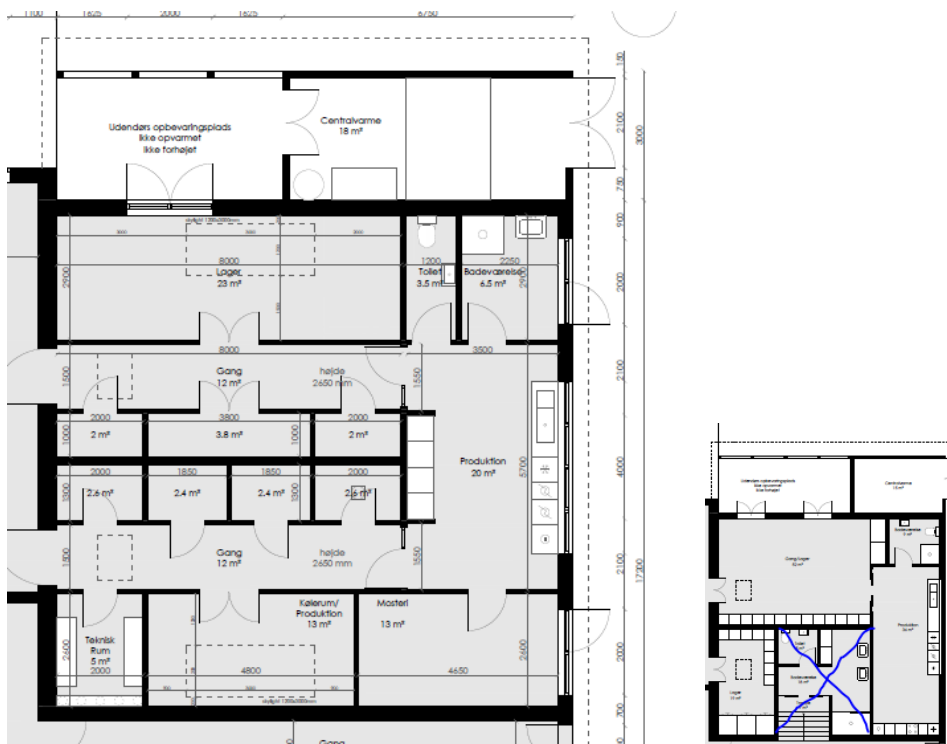
- 1) *Ændringer i det oprindeligt ansøgte vedr. ejendommens østfløj (146m²). I Direktoratets dispensation af 27 september 2020 blev der meddelt tilladelse til, at 30m² af arealet i østfløjen kunne omlægges til boligareal under en række forudsætninger. Ud fra en vurdering af den hensigtsmæssige udnyttelse af min klients erhvervsaktiviteter på ejendommen, har min klient besluttet at opgive omlægning af de 30m² erhvervsareal til 30m² boligareal. Dermed udgår det planlagte badeværelse og området bliver således ikke en del af boligarealet. Min klient vil etablere en gennemgående korridor i begge sider af østfløjen med en rumadskillelse (mod nord) til lager (med adgang igennem den indsatte dør som i oprindelig tilladelse) og en rumadskillelse (mod syd) til det oprindeligt påtænkte mosteri. Tegninger vedhæftes brevet med angivelse af det oprindeligt tilladte og det nu tilpassede projekt. I både nord og syd på de tilknyttede lager- og produktionslokaler er indsat et skylight, så rummene kan benyttes under dagslys. Der bibeholdes derfor kun et enkelt - og som oprindeligt søgte - og som meddelt tilladelse til - toilet/bad mod gavlen (øst) dog således at indgang til toilet og bad*

adskilles, da der nu kun er denne ene facilitet. Der indsættes muligvis to toiletter. I gavlen mod øst indsættes to enkeltåbninger (udgange), med én udgang i tilknytning til bad (nord) aht. lysindfald, ud-luftning samt nødudgang, og en i tilknytning til produktionsområdet (syd) med henblik på etablering af lysindfald og nødudgang.

- 2) De påtænkte tilpasninger af byggeprojektet er alene følgetilpasninger af beslutningen om at opgive udvidelsen af bolig-arealet og det heraf følgende behov for min klient at gøre området brugbart til egenproduktion på stedet (som oprindeligt påtænkt). På vegne af min klient skal jeg anmode om at direktoratet hurtigst belejligt bekræfter, at de nu gennemførte ændringer kan accepteres som en modifikation af det oprindeligt tilladte.



Indretning af bygningen som nu ansøgt. Østfløjen vist med rød markering. Under - Ansøgt indretning af østfløjen sidestillet med gældende dispensation. Blåt kryds markerer del der overgår fra bolig til erhverv.





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.

Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte fortsat 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

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

Kystdirektoratet lægger til grund, at der ikke sker ændret anvendelse af driftsbygningsdelen i østfløjen ved den ansøgte ændring af indretningen.

Direktoratet finder endvidere, at der ikke er forhold der taler imod, at driftsarealet i østfløjen udvides med 30 m² ved en tilsvarende reduktion af boligarealet, samt at der sker ændring af indretningen og etableres ovenlysvinduer (skylights).

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til de ansøgte bygningsændringer.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Vordingborg Kommune, tekpost@vordingborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk



- Danmarks Naturfredningsforening, Vordingborg, vordingborg@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftstraadet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Storstrøm storstroem@friluftstraadet.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

Hvis der er kulturminder/100 m zone:

- Slots- og Kulturstyrelsen, post@slks.dk
- Sydsjællands Museum, kbp@museerne.dk

tekpost@vordingborg.dk; dn@dn.dk; vordingborg@dn.dk; fr@friluftstraadet.dk;
storstroem@friluftstraadet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; vordingborg@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
nsw@nordialaw.com;

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. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 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.