



Signe Cold
Jens Juels Gade 18
2100 København Ø

Kystdirektoratet
J.nr. 22/18384-16
Ref. Hans Peter Therkildsen
15-08-2024

Dispensation til genopførelse af helårsbolig samt udhusbygning inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

I har den 5. maj 2022 søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til genopførelse af en helårsbolig samt udhusbygning inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.nr. 1b Grønsund Færgesgård, Fanefjord, Marie Grubbes Vej 8, 4792 Askeby i Vordingborg Kommune.

Afgørelse

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

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 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.

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

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

Redegørelse for sagen

Ejendommen har et samlet areal på ca. 1,2 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt. Den oprindelige strandbeskyttelseslinje var reduceret på denne strækning, så ejendommen ligger i den udvidede linje. Ifølge BBR er ejendommen registreret som helårsbeboelse. Beboelsesbygningen har et samlet boligareal på 208 m² samt en udestue på 20 m² og er oprindeligt opført i 1855. Derudover er der en række tidligere landbrugsbygninger med et samlet areal på 869 m².

Ansøger vil nedrive hovedparten af bebyggelsen svarende til 953 m², så kun den østlige ladebygning på 144 m² bevares. Der ønskes genopført en trelænget bebyggelse med et sydligt hovedhus, der sammenbygges med en østlig værelsesfløj med et samlet boligareal på 223 m². Den vestlige længe vil udgøre en udhusbygning med fyrrum/bryggers og garage med et samlet areal på ca. 74 m².



Fig. 1. Ortofoto 2023. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De gule streger markerer de vejledende matrikelskel.

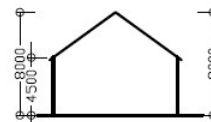
Ansøger oplyser:

"Der søges om byggetilladelse til opførelse af ny tidssvarende familiebolig på soklerne af den tre (fire)-længede gårdbebyggelse, og i den forbindelse søges om nedrivningstilladelse til de mange og udtjente bygninger, som i en årrække har stået overfor en gennemgribende sanering.

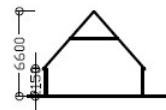
De nye bygninger opføres som tre længer på soklen af de eksisterende bygninger og 'indenfor' samme geometri/ volumener: Med en bygningshøjde på den nye bebyggelse på 7,6 meter-til-kip svarer dette til det eksisterende stuehus (ca. 7,7 meter) men noget lavere end den bagvedliggende lade, der rejser sig til en (kip-) højde på ca. 8,7 meter.

På samme måde som bygningerne fremstår i dag, hvor det er tagenes udstrækning, man bemærker i landskabet – og fra kysten – på samme måde vil den nye bebyggelse fremstå som overvejende tagflade(r) i et smukt bølgende dansk kulturlandskab.

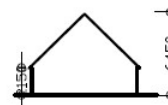
På en tung base af pladsstøbt beton mod bræddeforskalling rejses bygningen i en konstruktion af 6x6 tommer egetræ i en rolig takt med 1,6 meter mellem stolperne, med lukkede flader beklædt med træ og med åbne flader i glas - fortrinsvis mod syd - stående på en lav brystning. Vinduer er udført i olieret eg, og synlige spær under udhænget vil sammen med de lukkede gavlpartier og brystninger med tiden blive grå og fremstå som en præcis men lavmælt fortolkning af den velkendte danske lade.”



bygning nr 2 - den nordlige lade/ maskinhal



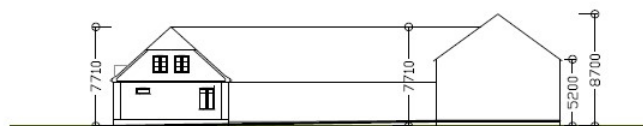
bygning nr 2 - den vestlige stald



bygning nr 4 - svinstald



bygning nr 1
fra vest

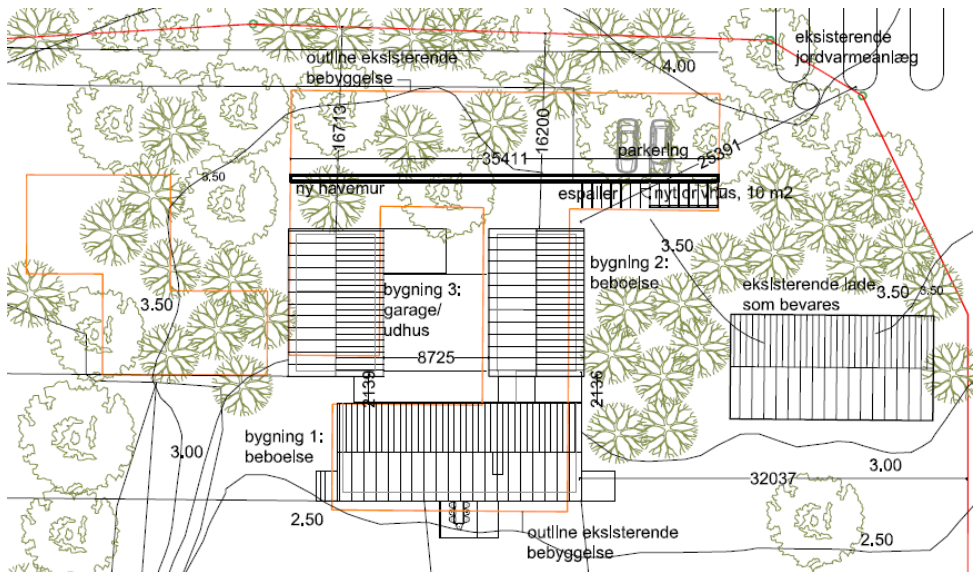


bygning nr 1
fra øst

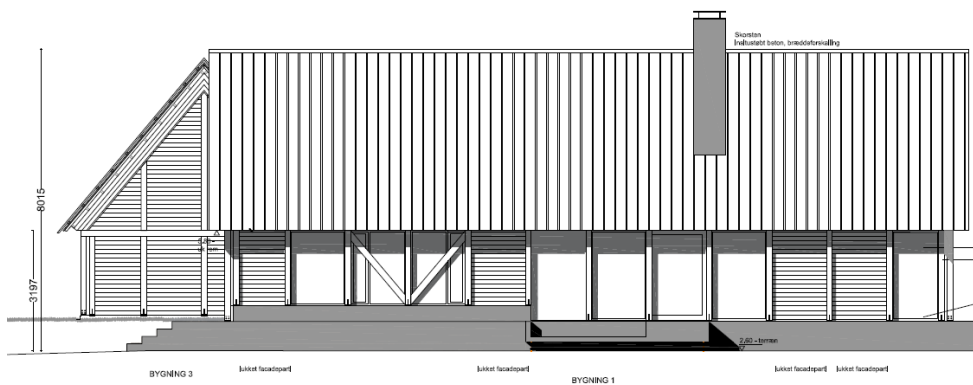
bygning nr 2



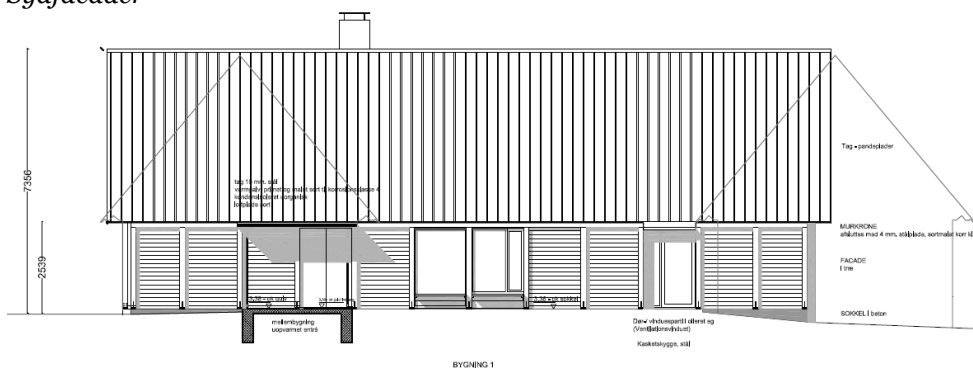
Bygning 1, 2 og 4 vil blive nedrevet, i alt 953 m². Bygning 5 bevares.



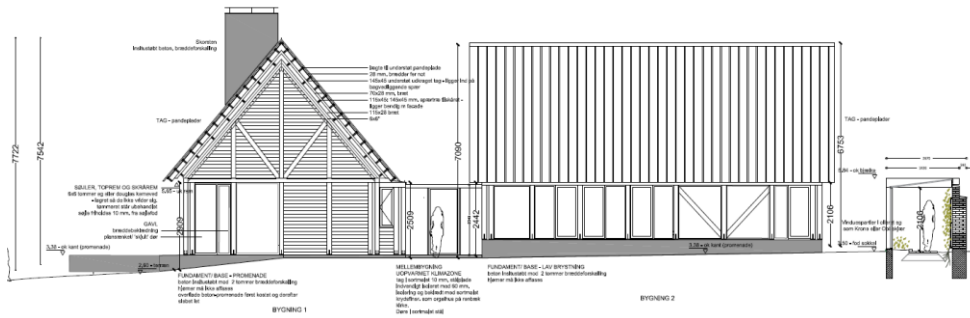
*Situationsplan af bygninger efter det ansøgte projekts gennemførelse.
Eksisterende bygninger, der fjernes, er vist med orange omrids.*



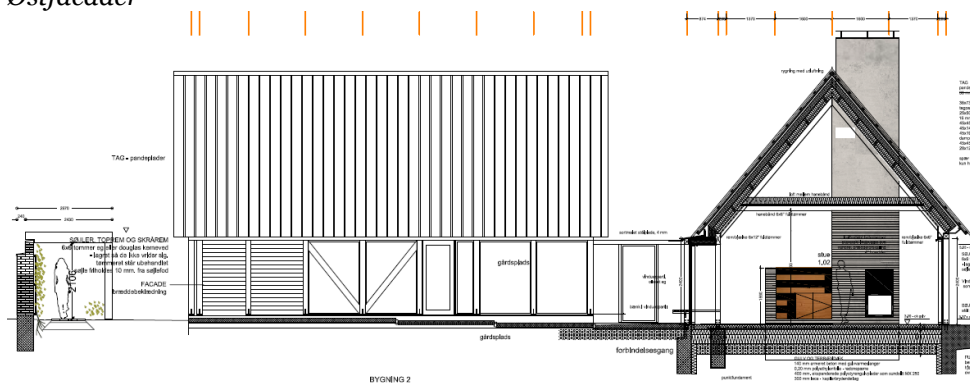
Sydfacader



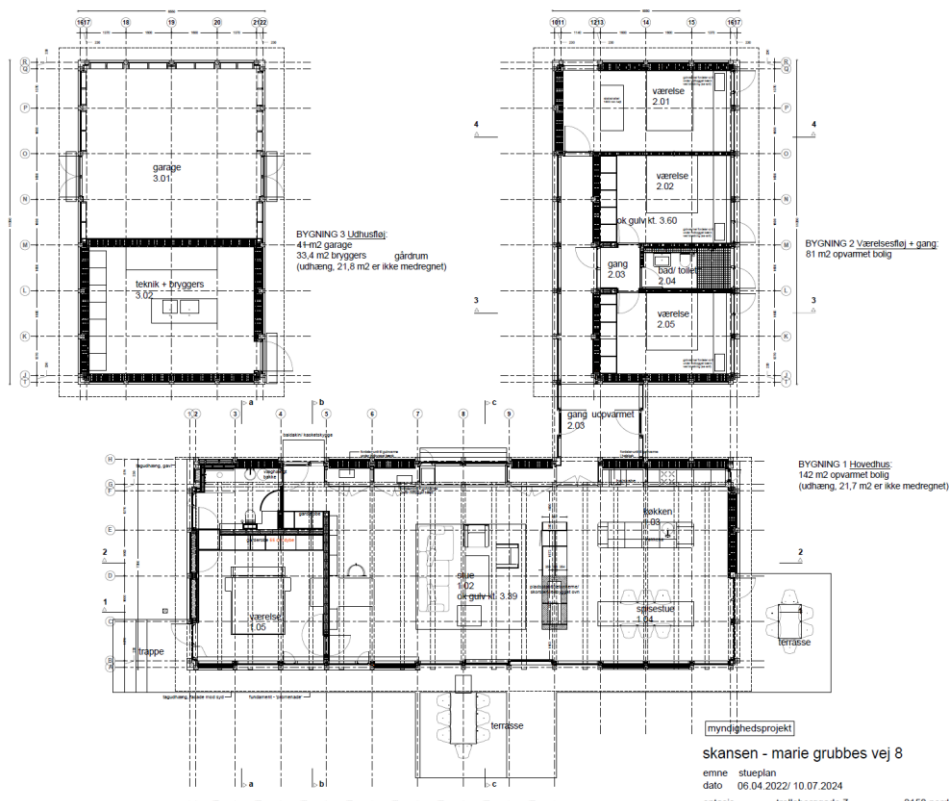
Nordfacader



Østfacader



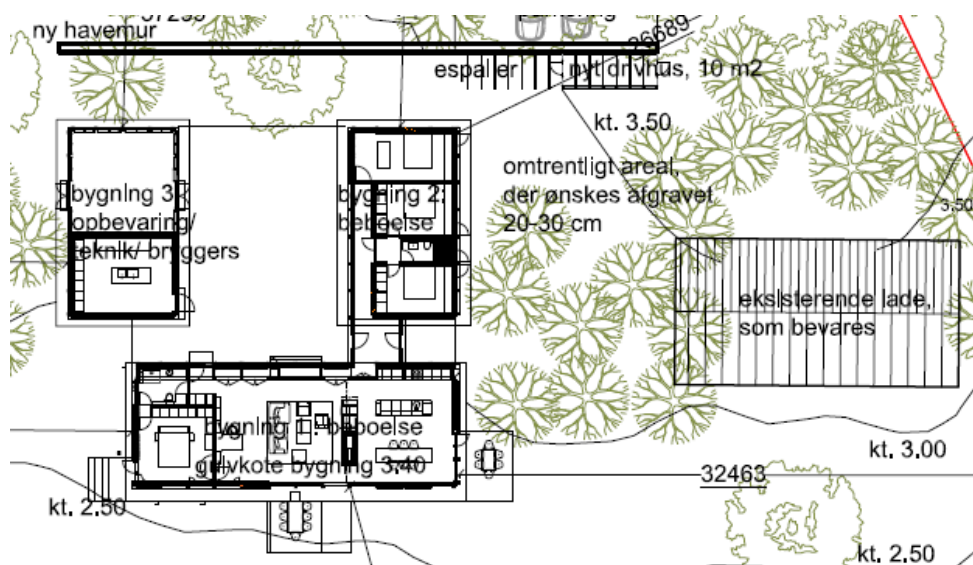
Vestfacader



skansen - marie grubbes vej 8

emne stueplan
dato 05.04.2022/ 10.07.2024
entasis trelleborggade 7

2150 northavn



Terrænet mellem den nye bygning 2 og den eksisterende lade udjævnes ved afgravning af 20-30 cm jord.

Ejendommens bygninger er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen for to fortidsminder. Det ene er Borgsted Skanse, der består af et plateau med en skråning i ca. 2 meters højde. Skansen grænser helt op til den vestlige side af bygningssættet. Det andet fortidsminde er Borgsted Batteri med tilhørende kasernebygninger og forbindelsesvej.

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 nærmeste Natura 2000-område (nr. 168, Havet mellem Præstø Fjord og Grønsund) ligger ca. 40 meter mod syd fra den eksisterende bolig. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 147 og fuglebeskyttelsesområde nr. 84.

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 genopførelse af eksisterende byggeri på et kultiveret haveareal. 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 ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre en ny bebyggelse, forudsat det eksisterende byggeri ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. er en egentlig ruin. Det er som udgangspunkt en forudsætning, at bygningen opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle, ligesom det er en betingelse, at den nye bygning anvendes til samme formål som hidtil.

Det fremgår af lovbemærkningerne til en ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 ("kystloven"), at der forudsættes en lempeligere administration, 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."

Ifølge Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis skal lovbemærkningerne forstås således, at det kun er inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje (fra 100 til 300 m), at der normalt kan dispenseres til udvidelse af helårshuse op til 250 m², og kun hvis boligen ved ikrafttrædelsen af den udvidede beskyttelseszone havde helårsstatus.

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygningens udformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte er omfattet af ovennævnte praksis, og at der derfor kan dispenseres fra strandbeskyttelseslinjen.

Kystdirektoratet har ved sin afgørelse lagt særligt vægt på, at:

- Det er en genopførelse af et helårshus med omtrent samme udformning og placering.
- Bygningerne udformes som en traditionel trelænget bebyggelse med høj taghældning.
- Det samlede boligareal overstiger ikke 250 m².



- Det sydlige hovedhus og værelsesfløjen i den østlige længe er sammenbygget, så det fremstår som en samlet bolig.
- Udhusbygningen på ca. 74 m² opføres med omtrent samme placering som en del af en eksisterende bygning, der fjernes. Der nedrives i alt 725 m² udhusbygninger i form af tiloversblevne landbrugsbygninger.

Det er desuden lagt vægt på, at glaspartierne opvejes af brede bærende bjælker, lukkede facadepartier og den store tagflade, så de ikke fremstår unødigt dominerende i kystlandskabet.

Kystdirektoratet finder endvidere, at terrassearealet er begrænset og står i et passende forhold til boligen.

Kystdirektoratet vurderer, at havemuren etableres med samme placering og længde som en eksisterende ladebygning, der nedrives. Der lægges ud fra en samlet betragtning vægt på, at der fjernes en stor bygningsmasse og havemuren binder de nye bygninger sammen på en hensigtsmæssig måde. Det tilhørende drivhus og espalier har en begrænset størrelse og er med sin udformning og placering hensigtsmæssigt indpasset i bebyggelsen og kystlandskabet.

Den ansøgte terrænregulering omfatter et begrænset areal mellem bygninger, hvor niveauet højst ændres 30 cm. Kystdirektoratet vurderer, at terrænreguleringen er hensigtsmæssigt indpasset i det samlede projekt og har en underordnet betydning for 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 vurderer samlet set, at det ansøgte er i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens regler om strandbeskyttelse og giver på denne baggrund dispensation til det ansøgte.

Med venlig hilsen

Hans Peter Therkildsen
Fuldmægtig | Kystzoneforvaltning
haph@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

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
- Slots- og Kulturstyrelsen, post@slks.dk
- Sydsjællands Museum, kbp@museerne.dk
- Naturstyrelsen, nst@nst.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 §§ 15 a og 15 b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65 b.

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 MitID. 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)	Kransnålsø (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)

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