



Pia Konnerup

Kystdirektoratet
J.nr. 23/02271-1
Ref. Jan Kofod Winther
07-07-2023

Dispensation til ombygning af nedlagt landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.12a Esby By, Helgenæs - Svanesmindevej 9, 8420 Knebel, Syddjurs Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til de overordnede rammer for ombygningen af en 4-længet nedlagt landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.12a Esby By, Helgenæs - Svanesmindevej 9, 8420 Knebel, Syddjurs Kommune .

Afgørelse

Kystdirektoratet meddeler hermed principiel dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til

- at indrette i alt 238 m² bolig fordelt med 158 m² i den genopførte "Havlænge" samt 80 m² i nordlængen i direkte tilknytning til den genopførte længe,
- at "overflytte" 96 m² lovligt indrette erhvervsareal fra længen der nedrives til den overflødiggjorte bolig,
- at indrette udlængerne til rekreative formål ved en indre ombygning samt begrænsede ydre ændringer primært ind mod gårdspladsen.

Udnyttelse af dispensationen forudsætter, at der fremsendes ansøgning med tegninger af bebyggelsens ydre udformning og den endelige indretning af de overflødiggjorte bygninger.

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.

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

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.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er bygningsparcellen til en nedlagt landbrugsejendom. Bebyggelsen består af et 4-længet gårdanlæg med et stuehus samt 3 længer (overflødiggjorte driftsbygninger), hvor der i "Havlængen" er indrette 96 m² klinikareal. Bebyggelsen lå inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje (bortset fra vestlængen), men blev i sin helhed omfattet af strandbeskyttelse i juli 2002, da linjen blev udvidet fra 100 m til 300 m.





Ejendommen ligger relativt isoleret i det åbne land for enden af en privat grusvej, omgivet af jordbrugsarealer og uden egentlig nabobebyggelse. Ejendommen har en blanding af ældre havearealer samt bevoksede arealer, der er omgivet/"hegnet" af stengærde (opsamlede marksten) og hækliggende bevoksninger. Ejendommen har ikke jord direkte afgang til kysten, idet skellet ligger et par meter fra en 12 m høj skrænt ned mod vandet, der skærmer ejendommen set fra havet og kysten.

Ejendommens østlængde (Havlængen) blev i 2002 indrettet med 96 m² klinik – 75 m² i stueplan samt en udnyttet hems på 21 m² efter dispensation fra strandbeskyttelseslinjen hertil. Der blev efterfølgende påbegyndt yderligere udvidelse af klinikarealet på baggrund af en meddelt byggetilladelse, men dette arbejde blev dog ikke færdiggjort og der ses ikke at være dispenseret fra strandbeskyttelseslinjen hertil.

Stuehuset har et bebygget areal på 142 m², samt en registreret uudnyttet overetage på 80 m², hvor der allerede findes vinduer (gavlinduer samt lysindfald i taget).

De to resterende udlænger henligger som oprindelig indrette til landbrugsdriften – dog er der i nordlængen, påbegyndt indretning af opholdsrum med henblik på en ikke færdiggjort (antageligvis ulovlig) udvidelse af klinikken i "Havlængen".

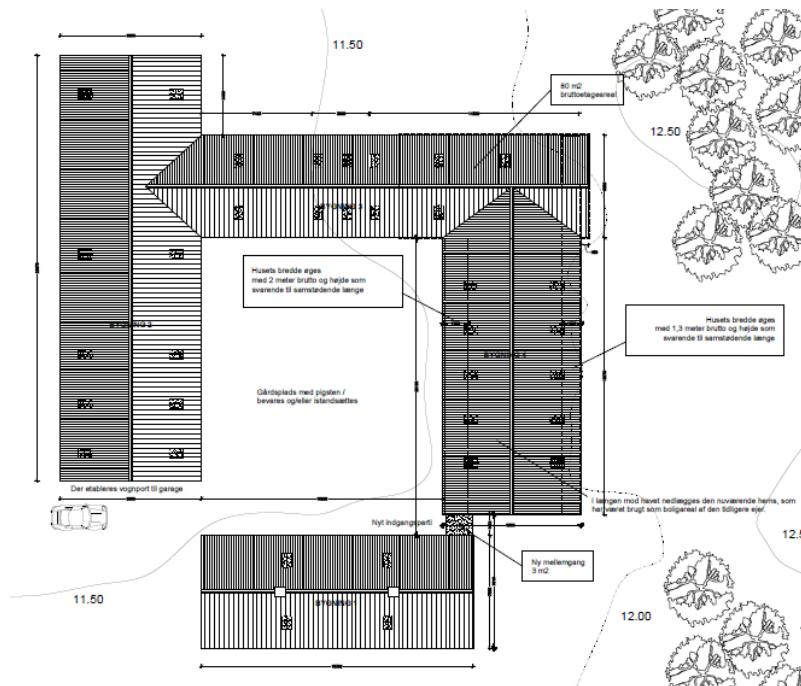
Ansøger ønsker at opføre en ny bolig med et boligareal på 238 m². "Havlængen" genopføres med samme bygningsudtryk - et længehus i ét plan - med et bebygget areal på 158 m² indrettet til bolig. I forhold til den eksisterende bebyggelse opføres den ny med lidt større bredde, således der opnås en tilsvarende højde som nordlængen. Endvidere indrettes yderligere 80 m² bolig i den tilstødende del af nordlængen (hvor klinikudvidelsen er påbegyndt), hvorved det samlede boligareal bliver 238 m².

Der etableres endvidere en 3 m² bygning mellem Havlængen og sydlængen. Bygningen erstatter en mur med dør, der afgrænser gårdrummet, og der bliver alene adgang til den ny bolig herfra.

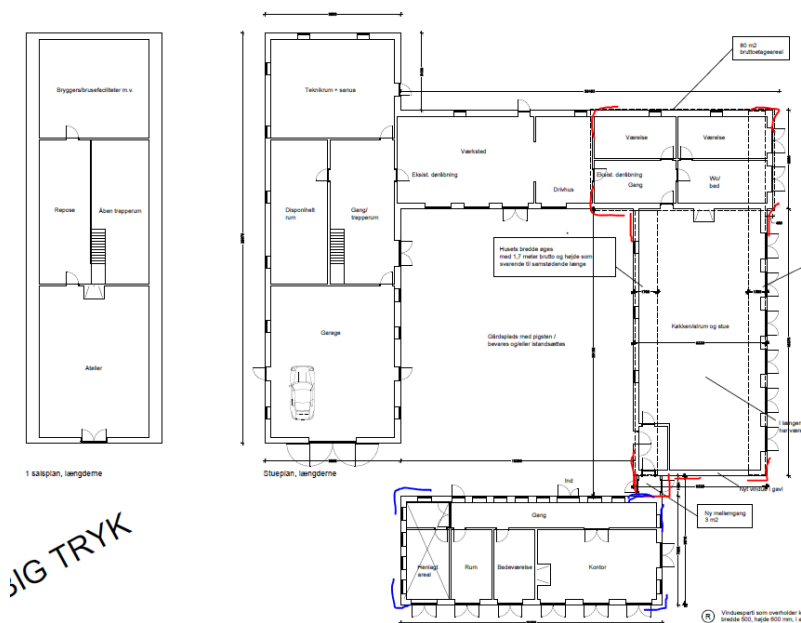
"Stuehuset" nedlægges som bolig. I stedet ændres anvendelse af en del af huset til "liberalt erhverv", idet det lovlige klinikareal på 96 m² overføres til huset. Indretning ændres og tilpasses den ny anvendelse, køkken fjernes og arealer ud over 96 m² adskilles fra erhvervsarealet som en selvstændig del uden indvendig adgang. Erhvervsdelen vil således ikke være indvendig forbundet med boligen.

De overflødiggjorte driftsbygninger renoveres og ombygges indvendigt med henblik på anvendes til rekreative formål så som værksted og lager mv. Den indvendige indretning af de bygningerne retter sig kun mod ejendommens beboeres egen brug. Der sker begrænsede ændringer af bebyggelsen ydre og stort set kun i form af ændrede vindues- og dørpartier ind mod gårdspladsen. Eksisterende lysindfald i tagfladerne erstattes af "klassiske" tagvinduer med sprosser og jernramme og der tilføjes enkelte til supplerende.

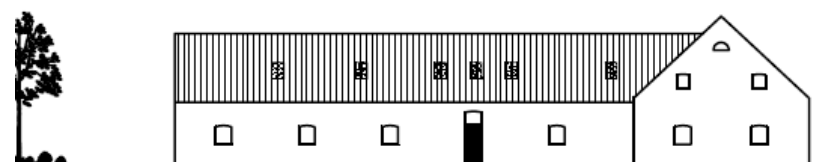
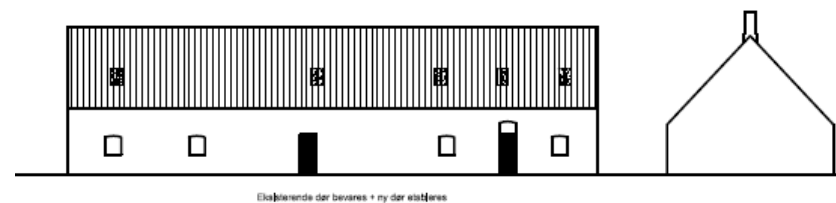
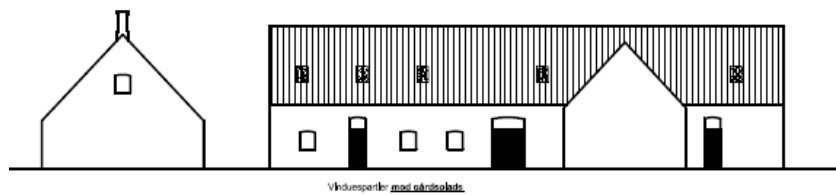
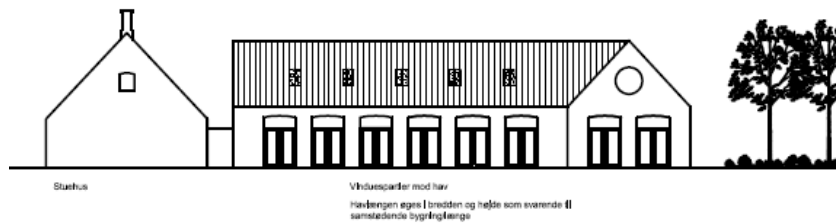
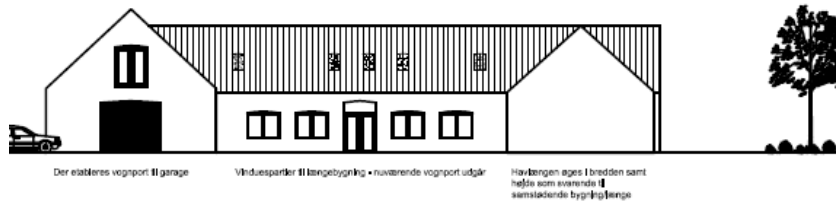
Den endelige udformning af facader og tagflader fastlægges efterfølgende og beror på behandlingen af den efterfølgende ansøgning om bebyggelsens ydre udformning, der fremsendes når nærværende dispensation er endelig gældende. I det følgende er vist foreløbige skitser af udvendig disponering af vinduer mv. samt foreløbig indretningsplaner, således rammerne herfor kan illustreres.



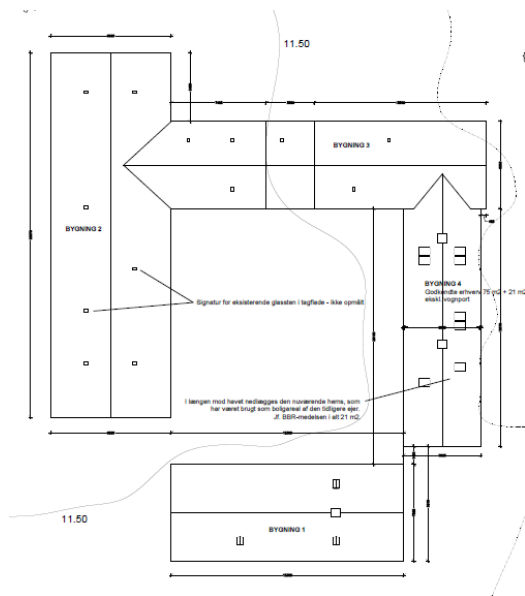
Tagplan



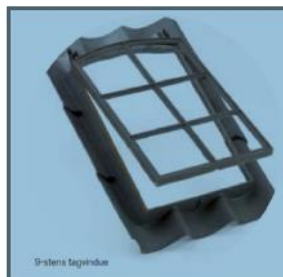
Overordnet plan for indretningen - bolig markeret rød – blå stuehus: anvendelse til bolig ophører og 96 m² overgår til erhverv (overflyttes fra "Havlængen") – resten er overflødiggjorte driftsbygninger der indrettes til rekreative formål (skal endelig godkendes ved kommende ansøgning om ydre udformning mv.)



Foreløbig facadeplan



Eksisterende tagvinduer



Udformningen af nye tagvinduer til erstatning for eksisterende



Eksisterende tagvinduer i vestlængen



Ejendommen



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 nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 1,4 km mod syd. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det



ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, 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.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre en ny bygning. 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.

Direktoratet finder ikke, at der er forhold, der taler imod at "Havlængen" genopføres som og anvendes til bolig, samt at klinik-arealet tilsvarende flyttes fra "Havlængen" til eksisterende stuehus hvor anvendelsen til bolig ophører.

Kystdirektoratet har her lagt vægt på, at den ændrede placering af boligen sker inden for de eksisterende bebyggelsesrammer, samt at den ny placering af boligen ikke ses at være mere belastende for kystlandskabet.

Det er endvidere vurderingen, at det ansøgte boligareal på 238 m² kan godkendes, idet Kystdirektoratet herved har lagt til grund, at der – jf. NKO 404 refereret nedenfor - kan dispenseres til, at den uudnyttede overetage på 80 m² på den eksisterende bolig kan indgå i den ny boligs areal.

Naturklagenævnet har således tidligere truffet principiel afgørelse om ibrugtagning af en overetage til boligformål, hvilket er beskrevet i "NATURKLAGE-NÆVNET ORIENTERER (NKO 404 januar 2007) Indretning af overetage i et sommerhus på et klitfredet areal." (Kystdirektoratet skal bemærke, at den principielle afgørelse findes ligeledes at kunne gøres gældende for helårshuse inden for strandbeskyttelseslinjen).

Nævnet anførte:

Sagen rejser spørgsmål om, hvorvidt inddragelse af bebygget areal (etageareal) til beboelse, uden at der sker udvendige bygningsmæssige ændringer, er omfattet af forbuddet mod tilstandsændringer.

Naturklagenævnet lægger til grund, at det normalt må være en forudsætning for, at ændret anvendelse i sig selv vil have karakter af en tilstandsændring, at der er tale om et skift til en anden og for naturen mere belastende anvendelse.

I det foreliggende tilfælde sker der ingen ydre bygningsmæssige ændringer (bortset fra en ny skorsten). Loftsetagen er i forvejen forsynet med vinduer. Husets anvendelse som sommerhus for én familie ændres ikke. Den ansøgte



ændring drejer sig alene om en begrænset udvidelse af boligarealet fra 55 til 84 m².

Naturklagenævnet fandt herefter ikke, at indretning af loftsetagen var i strid med forbuddet mod tilstandsændringer.

Kystdirektoratet bemærker at tilsvarende ville kunne gøres gældende for det eksisterende stuehus, idet overetagens 80 m² i dag ville kunne indrettes til beboelse uden ydre ændringer i form af nye lysindfald/vinduer, idet der findes vinduer i gavlene samt i tagfladerne.

Ved genopførelsen af den ny bolig, kan det eksisterende bebyggede areal endvidere efter § 65b, stk. 3, nr. 9, forøges som følge af udvendig isolering af en helårsbolig med op til 25 cm isolering. For boligen på 142 m² skønnes dette at kunne udgøre 15-16 m². Det samlede boligareal, der kan opføres er herefter 238 m².

Direktoratet finder, at den ansøgte placering af boligarealet, dels i den ny længe og dels ved ibrugtagning af en del af nordlængen kan accepteres. Det stilles som vilkår, at den eksisterende anvendelse til bolig af "stuehuset" ophører, herunder at køkken fjernes.

Direktoratet finder endvidere, at de lovlige 96 m² erhvervsareal kan "overflyttes" fra "Havlængen" til stuehuset efter brugen som bolig ophører – jf. ovenstående vilkår – idet der ikke ses at være forhold som taler imod denne ændrede anvendelse. Det stilles som vilkår herfor, at de 46 m², der ikke overgår til erhverv, fysisk adskilles fra erhvervsdelen, samt at der alene er udvendig adgang hertil. Den endelige udformning fastlægges ved den efterfølgende ansøgning om bebyggelses endelige udformning.

Direktoratet finder endvidere at den kan ske ombygning af vestlængen og den resterende del af nordlængen til værksted, mv., idet det forudsættes at disse indretninger ikke har boligformål samt at de alene indrettes med henblik på eget brug. I det omfang indretningen medfører ydre bygningsændringer, vil der blive taget stilling hertil, når der fremsendes ansøgning om bebyggelses endelige udformning.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

- Syddjurs Kommune, syddjurs@syddjurs.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings, Syddjurs, syddjurs@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Østjylland, oestjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forenings, Syddjurs, syddjurs@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, 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. 1392 af 4. oktober 2022 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.