



Søren Aagaard
Arkitekt MAA

Kystdirektoratet
J.nr. 23/05579-1
Ref. Jan Kofod Winther
31-07-2023

Dispensation til opførelse af bolig samt arealoverførsel inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.31, Hovedgårdsjorderne, Keldby, Lindegårdsvej 18, 4780 Stege, Vordingborg Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til genopførelse af helårsbolig samt arealoverførsel inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.31, Hovedgårdsjorderne, Keldby, Lindegårdsvej 18, 4780 Stege, Vordingborg Kommune.

Kystdirektoratet meddelte den 26. april 2023 afslag på et tidligere projekt. Nærværende er tilrette i dialog med direktoratet.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens¹ § 65b, stk. 1, jf. § 15, til opførelse af bebyggelsen med spildevandsanlæg som ansøgt. Der dispenseres endvidere til arealoverførsel som ansøgt.

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.

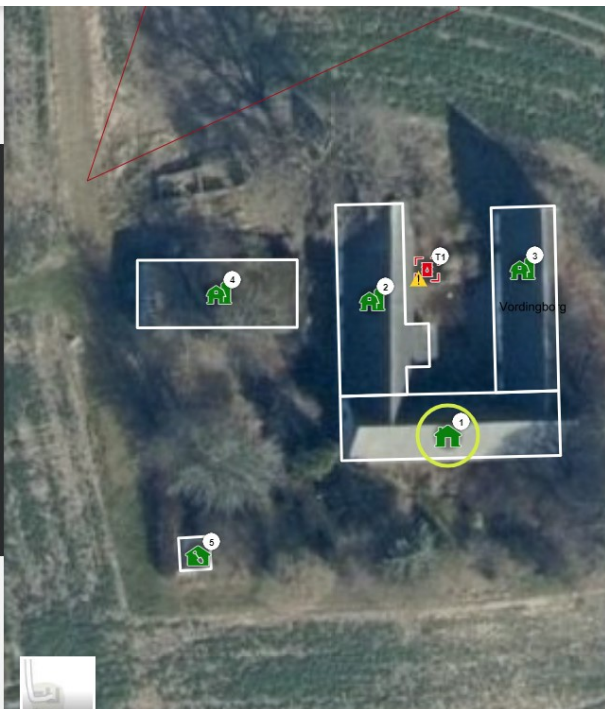
¹ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom hvor bebyggelsen der består af overflødiggjorte driftsbygninger samt et stuehus, er beliggende i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen (100-300 m fra kysten),

Ifgl. BBR har stuehuset et areal på 123 m² og de to driftsbygninger, der ligge op til stuehuset er på hhv. 111 m² og 107 m². Herudover er opgivet to yderligere bygninger på 107 m² og 9 m². Efter BBR er ejendommen i dag en landbrugsejendom med et areal på 9,6 ha, men det fremgår af ansøgningen, at dele af jorden frastykkes.

Ejendommens tilliggende herved bliver under 2 ha og landbrugspligten bortfalder, hvorved ejendommen vil være en helårsbolig.

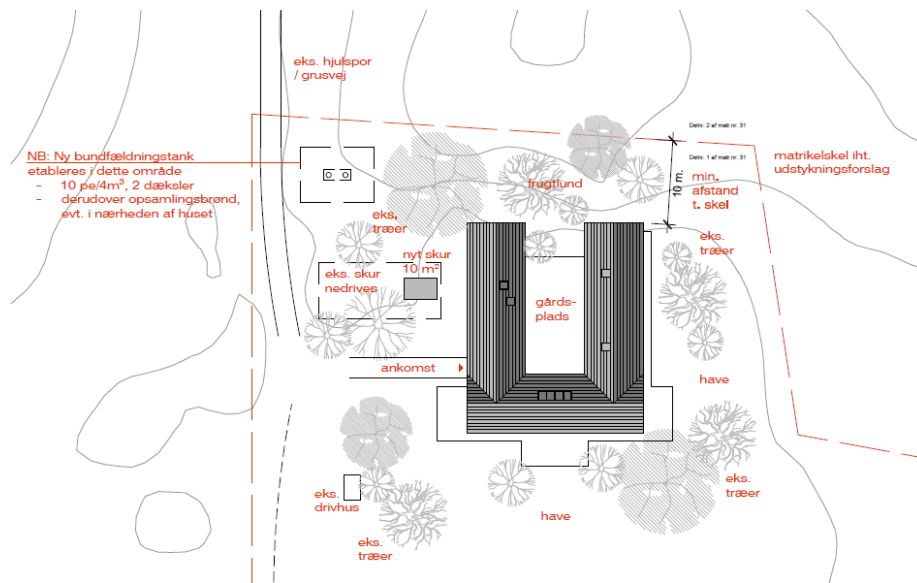
 Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom Lindegårdsvej 18, Tostrup, 4780 Stege Opførelsesår: 1875 123 m ² Tagdækning: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)	
 Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning Lindegårdsvej 18, Tostrup, 4780 Stege Opførelsesår: 1875 111 m ² Tagdækning: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)	
 Bygning 3: Tiloversbleven landbrugsbygning Lindegårdsvej 18, Tostrup, 4780 Stege Opførelsesår: 1875 107 m ² Tagdækning: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)	
 Bygning 4: Tiloversbleven landbrugsbygning Lindegårdsvej 18, Tostrup, 4780 Stege Opførelsesår: 1955 107 m ² Tagdækning: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)	
 Bygning 5: Udhus Lindegårdsvej 18, Tostrup, 4780 Stege Opførelsesår: 2010 9 m ² Tagdækning: Glas	

Eksisterende bebyggelse jf. BBR

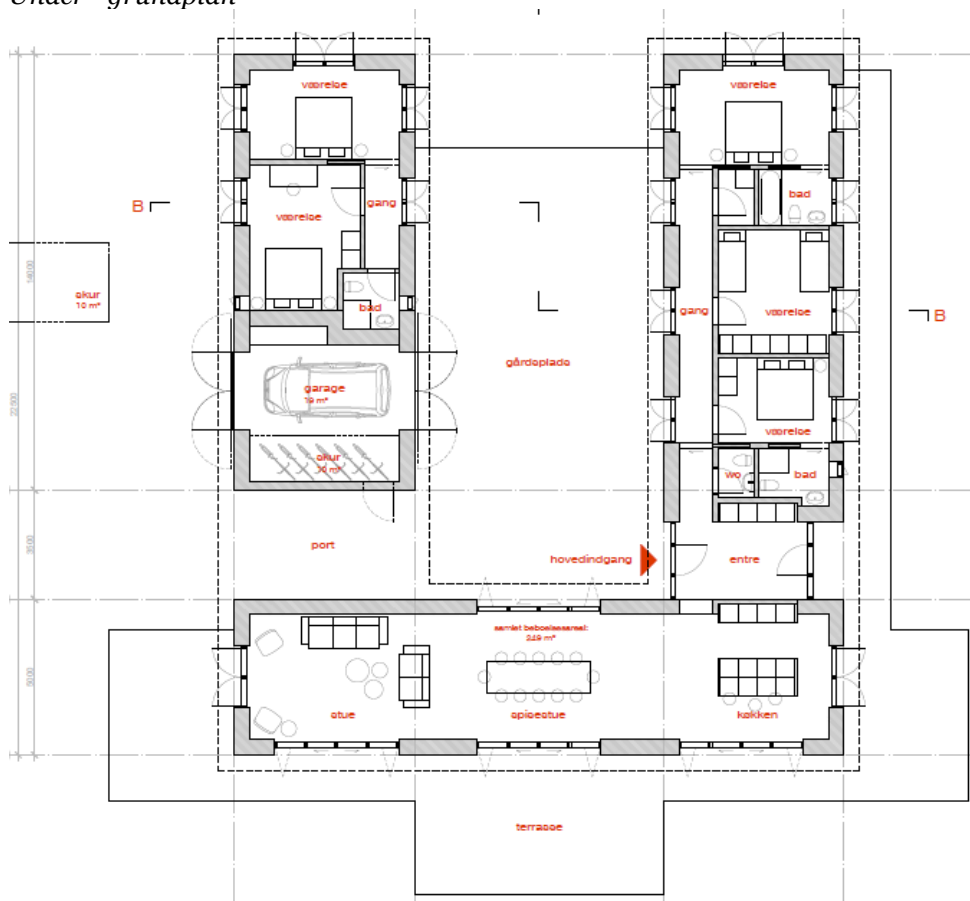
Ansøger ønsker at nedrive bebyggelsen og genopføre en bolig på 249 m² sammenbygget med en garage/udhus på 29 m² med tilsvarende beliggenhed og grundform som stuehuset og de to driftsbygninger. Bebyggelsen har sammenhængende tagflade og der er en "vognport" mellem det "oprindelige" stuehus og garage/udhus, der ligger op til en boligdel indeholdende værelser og bad/wc.

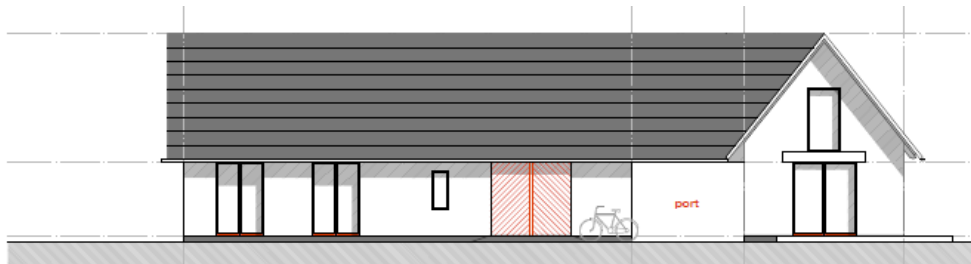
Udhuset vest for bebyggelsen (bygning 4) på 107 m² nedrives og erstattes af et udhus på 10 m².

Der etableres endvidere nyt spildevandsanlæg nordvest for ejendommen med samletank mv.

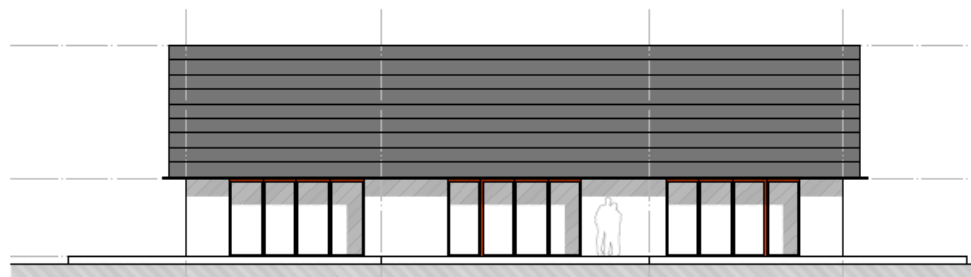


Situationsplan
Under - grundplan

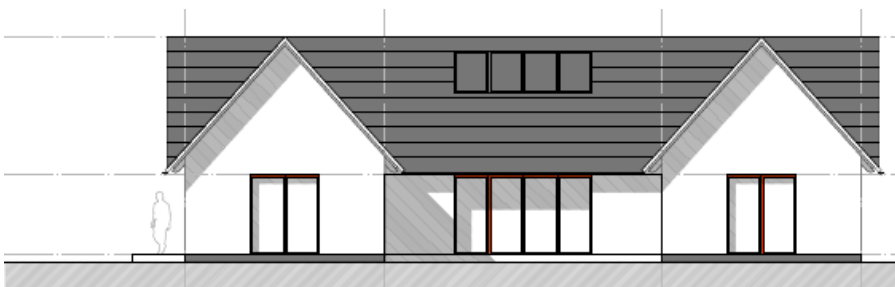




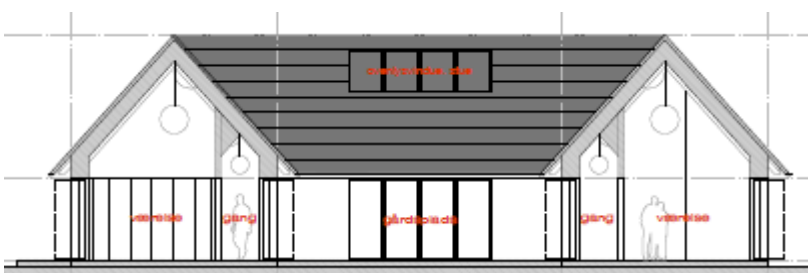
Facade vest



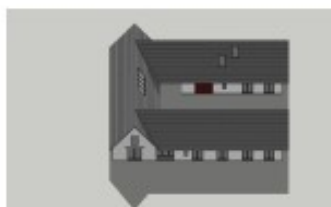
Facade syd



Facade nord



Snit gennem bygningerne





Ansøger beskriver projektet som følger:

Ideen

Med projektet til genopførsel af Bakkegården, er drømmen at skabe en feriebolig til 3 generationer af en familie med rødder på Møn. Familiens umiddelbare forelskelse i stedet gjaldt både karakteren af landskabet og den trelængede bondegård, og det har derfor været hele præmissen for projektet at begge dele bibeholdes, selvom den gamle gård iht. tekniske undersøgelser ikke står til at redde.

Ambitionen er således at genskabe et sted med udgangspunkt i den eksisterende gård og med respekt for beliggenheden - nær kysten og i et brugslandskab af gårde omgivet af marker. Gårdene her markerer sig ofte som store tage omgivet af træer, der danner nære haverum i det åbne marklandskab, som små øer i et hav af kornmarker. Med genopførelsen af Bakkegården er ideen at bibeholde denne fornemmelse såvel som gårdens ydre fremtoning, hvor det især er de store ubrudte tagflader, der opleves fra det omgivende landskab - og fra havet.

Strategi

Tagets rygningshøjde og stejle hældning bibeholdes og tagfoden holdes i en lav højde, som på den eksisterende gård. Ligeledes hvidkalkes eller -pudses ydervæggene og den faste vinduestakt genindføres i en nutidig fortolkning af det eksisterende hovedhus. Mod syd hvor der indføres større vinduespartier, trækkes disse tilbage i facaden. Sammen med tagets tilsvarende udkrænkning skygger man således for den stærkeste sydlige sol, og modvirker vigtigst af alt uønskede refleksioner og genskær på grunden og ud mod havet. Tanken er, at man med summen af disse strategier bibeholder gårdens ydre gestalt og karakter i landskabet.

Udstykningen lader det markstykke der ligger mellem huset og stranden høre til ejendommen, men det ønskes bibeholdt som en mark eller eng. De fleste træer på grunden tænker man at bevare, for at skabe læ omkring gården og for fortsat at definere de forskellige haverum, samt at fastholde landskabets karakter. En sti henover grunden skaber forbindelse til den eksisterende sti langs skrænten, som giver adgang til stranden et lille stykke længere mod sydvest.

Konkret

Bakkegården har stået ubeboet hen siden 2014, og en vurdering viser at konstruktionerne er skadet af fugt. Den eksisterende gård står således desværre ikke til at bevares og ønskes genopført iht. gældende krav til helårsboliger, men med henblik på ændring til flex-status og anvendelse til feriebolig ved færddiggørelsen. Genopførelsen indbefatter et beboelsesareal på 249m², garage på 19m² samt skur på 10m² integreret i bygningen. Derudover nedrives eksisterende skur i terræn og erstattes af et nyopført på 10m². Ved genopførelsen bibeholdes gårdens ydre i højde og drøjde, dog tilpasset en nutidig bygbarhed og hensigtsmæssig brug. Således opføres alle længer med 6m dybde for at tilgodese ydervæggens tykkelse og rummenes anvendelse. Forøget dybde på den ene længe optages dog indadtil mod gårdspladsen, således at de ydre mål for

Bakkegården bibeholdes. Højden på tagrygningen samt tagets stejle hældning bibeholdes. Eventuelle ovenlysvinduer placeres udelukkende på indersiden, mod gårdspladsen, således at de ikke bliver synlige i tagfladerne, der fremstår ubrudte fra omgivelserne. Taget dækkes med tagpap, men udføres med enten plankedækning eller shingles for at give struktur og bryde lyset i de store flader. Ydervæggene opføres hvidkalkede eller -pudsede som enten monoblokke eller i en trækonstruktion, og vinduer, døre og yderligere komplettering udføres rødmalet, som på den eksisterende gård.

Arealoverførslen af ejendommens jorde til nærliggende landbrugsejendom gennemføres som vist nedenfor.



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. 500 m mod sydøst. 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 bebyggelse, forudsat den eksisterende bygning ikke er så forfalden, at den 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.

I sagen er der tale om, at et stuehus på 123 m² samt 2 overflødiggjorte landbrugsbygninger med et samlet areal på 218 m² genopføres som bolig og garage/udhus. Efter genopførelsen udgør boligarealet 249 m², der er sammenbygget med garage/udhus 29 m².

Efter praksis dispenseres til udvidelse af en helårsboligs boligareal op til 250 m².

Det fremgår således 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.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at der ikke er forhold der taler afgørende imod en dispensation til det ansøgte.



Kystdirektoratet har herved lagt afgørende vægt på, at den genopførte bebyggelse vil fremtræde tilpasset landskabet og med en fremtræden som bebyggelsen der fjernes, samt at de bebyggede arealer ikke overstiger hvad der efter praksis kan dispenseres til. Boligdelen overstiger således ikke 250 m² og den samlede boligbebyggelse incl. garage/udhus er på 278 m², hvilket er mindre end de eksisterende 341 m².

Almindeligvis forudsættes, at boligdelen skal være bygningsmæssig sammenhængende. Det kan gøres gældende at dette ikke er tilfældet, idet garagen adskiller en mindre del af boligdelen. Uanset dette finder direktoratet at der kan dispenseres, idet denne del af boligen ikke har karakter af en selvstændig bolig (indeholder ikke køkken) samt at den visuelt fremtræder som en del af den samlede bebyggelse.

Der ses endvidere ikke at være forhold som taler imod arealoverførslen af en del af ejendommen.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til det ansøgte.

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@friluftsradaet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Storstrøm storstroem@friluftsradaet.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@friluftstraadet.dk;
storstroem@friluftstraadet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; vordingborg@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
s.aagaard@hotmail.com; anders.winther.nielsen@gmail.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. 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.