



Colfelt Arkitektur og Design ApS
Sildeballe 23
8305 Samsø

Kystdirektoratet
J.nr. 22/12942-2
Ref. Jan Kofod Winther
17-02-2022

Dispensation til ændring af boligareal i helårsbolig inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 19c, Besser By, Besser, Sildeballe 30, 8305 Samsø, Samsø Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at boligareal i helårsbolig 1. sal sløjfes og overetagen i sidebygningen ibrugtages som bolig på ejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 19c, Besser By, Besser, Sildeballe 30, 8305 Samsø, Samsø Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, til det ansøgte. Det stilles som vilkår at det opgivne boligareal ikke ibrugtages til andet formål.

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. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.



Redegørelse for sagen

Ejendommen er en helårsbeboelse (bygningerne til en nedlagt landbrugsejendom) hvor stuehuset er opført omkring 1770, beliggende i den udvidede del af strand-beskyttelseslinjen. Bebyggelsen består af det tidligere stuehus sammenbygget i vinkel med en kombineret lade, staldbygning og bolig fra 1938 (driftsbygning), hvoraf en mindre del igennem en længere tid har været inddraget til bolig. Bebyggelsen er bevaringsværdig med bevaringsværdi 3. (høj).

Det bebyggede areal er i alt på 243 m², fordelt i stueplan med 66 m² udhus og 177 m² bolig. Boligdelen har udnyttet overetager på 87 m², hvorved ejendommens boligareal er på i alt 264 m². Herudover er der 92 m² "høloft" over driftsbygningen som henligger ubenyttet i dag.

Hovedhuset fra 1770 har arkitektoniske tidstypiske karakteristika som eksempelvis lav lofthøjde og begrænset dagslys, derfor ønskes høloftet på den nedrivningsmodne lade og stald integreret for en mere tidssvarende bolig-

Kystdirektoratet meddelte den 3. januar 2022 afslag til delvist at nedrive del af driftsbygningen og genopføre den, således "høloftets" 92 m² blev indrette som boligen med ændret tagkonstruktion og to meget store kviste, samt med øget taghøjde, idet boligarealet herved væsentligt ville overskride 250 m² (der er overgrænsen for dispensation til boligareal i helårsboliger), ligesom de ydreændringer ikke kunne godkendes.

Ansøgningen er herefter ændret, således driftsbygningen stadig nedrives delvist og genopføres, dog med en tagkonstruktion svarende til den nuværende, og indretningen af stueplan er bibeholdt med garage og værksted.

Overetagen ønskes stadig indrettet til bolig, idet et næsten tilsvarende areal af hovedhusets 1. sal) midterpartiet) nedlægges som bolig og afblændes. Herved reduceres boligarealet i stuehusets overetage med 59 m² og den ny overetage i sidebygningen tilfører 69 m² bolig, hvorved ejendommens samlede boligareal øges fra 264 m² til 274 m².

Det bemærkes, at boligarealet i stuehuset der sløjfes, ikke lever op til dagens standart med runhøjde og lys, hvilket kan henføres til boligens alder. I overetagens sydvest enden er der et trapperum samt et gæste værelse og et lille kammer, der er en naturlig deling af huset her pga. af en tværgående væg (derfor trapperummet) og denne del bibeholdes.

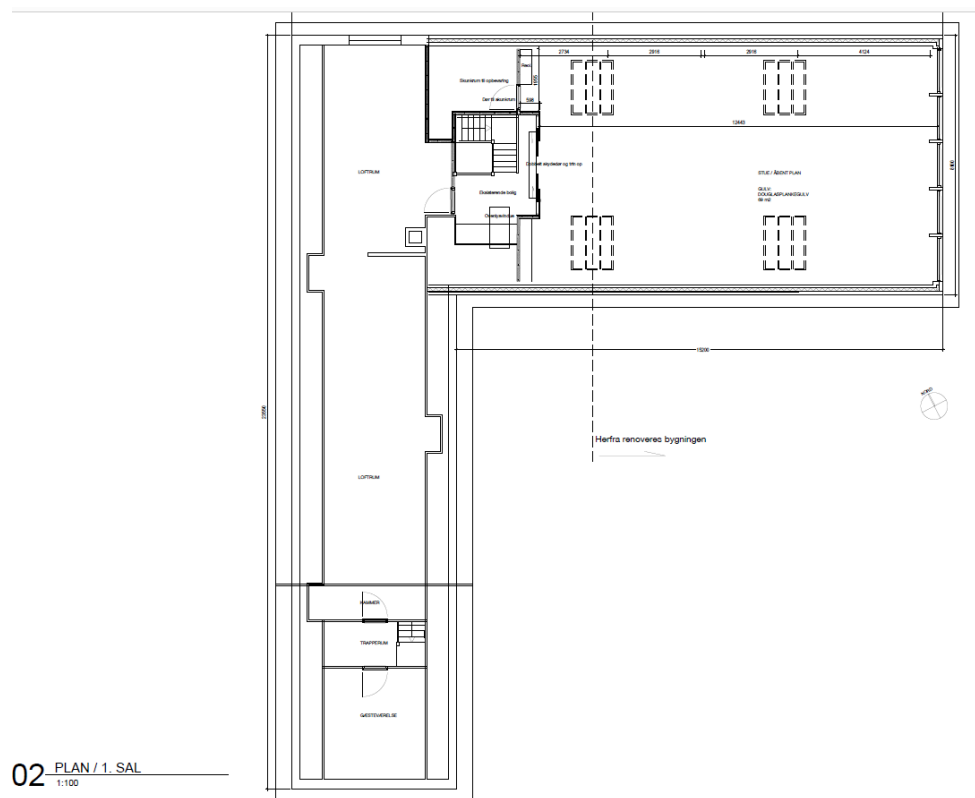
I taget over det ny boligareal isættes tagvinduer samt et vinduesparti i gavlen. I underetagen udskiftes eksisterende staldvinduer med glasdøre med skodder, og det er i den tidligere ansøgning gjort gældende, at de ydre bygningsændringer vil have begrænset indflydelse på kystlandskabet: *"Gården ligger trykket i terrænet og laden vil ikke kunne ses fra kysten, da havets overflade er 11 meter under terrænet som bygningen er placeret på og der går en bakke op foran gården som er 16 meter over havets overflade. Ydermere er der tæt beplantning bestående af store træer og buske omkring bygningerne.*



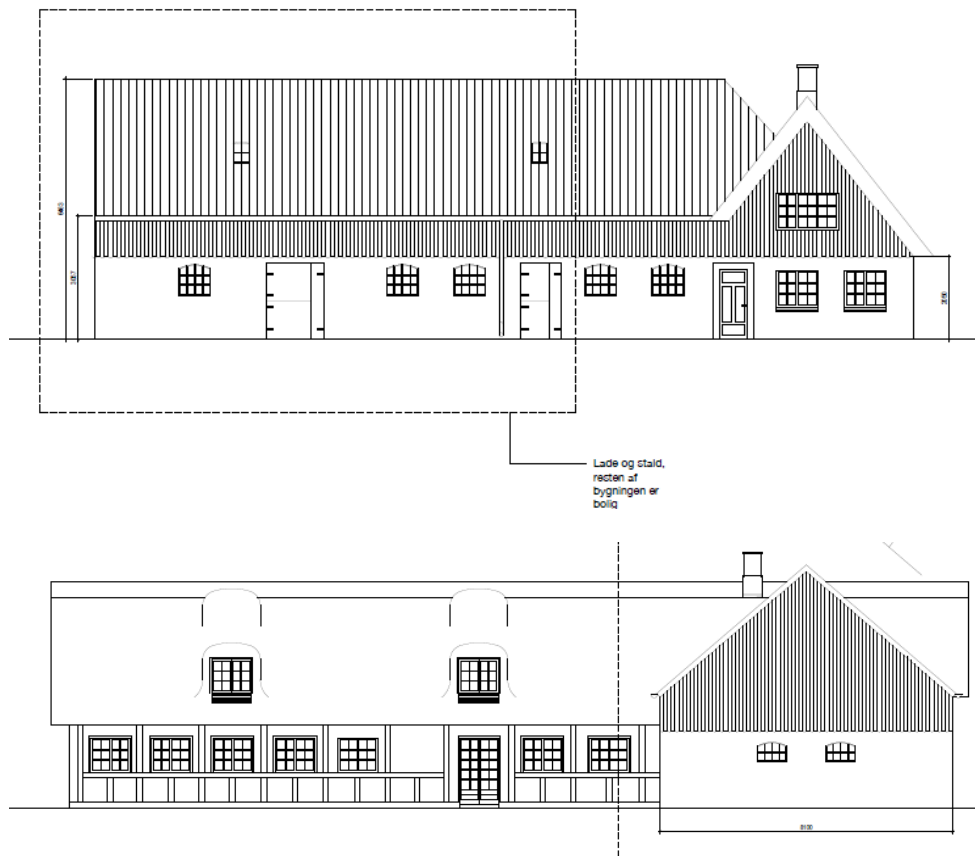
Stueplan

Overetage / rød afblændes / blå nyt boligareal

Under: 1. sal efter ombygning



02 PLAN / 1. SAL
1:100



*Eksisterende forhold over (rammen øverst viser delen der genopføres)
Under- efter genopførelse*





Oversigt set fra vest – ejendommen ved grøn markering

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.

Kysten og havet ud for boliger er Natura 2000-område nr. 55 - Stavns Fjord, Samsø Østerflak og Nordby Hede, Når der henses til det ansøgtes karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte 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.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre en ny bygning, 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.

Bygningen genopføres med stort samme ydre, dog med ændrede vinduespartier i stueplan og tagvinduer samt i gavl. Når der henses til bygningens størrelse, er det vurderingen at disse ændringer ikke afgørende påvirker bygningens fremtræden.

Det er endvidere Kystdirektoratets vurdering, at indretningen af overetagen til bolig mod nedlæggelse af et boligareal i stuehuset kan tillades, uanset boligarealet der opgives er 10 m² mindre og at det samlede boligareal herved øges og vil være over 250 m², der ellers er overgrænsen for dispensation til udvidelse af helårsboliger i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen.

Kystdirektoratet vurderes dog, at der i sagen er tale om et særligt tilfælde, idet det eksisterende bevaringsværdige (opført 1770) stuehus boligareal er ganske utidssvarende i forhold til loftshøjde og lys, hvorfor "overførslen" i sig selv synes rimelig. Endvidere er arealdifferencen grundet i, at det ny areal er naturligt afgrænset inden for den eksisterende bygningsramme og arealet der sløjfes tilsvarende, samt at det ikke synes rimeligt at stille krav om strukturelle indgreb i den bevaringsværdige bolig for at opnå en yderligere forøgelse af boligarealet der nedlægges. Det bemærkes endvidere at der er tale om en beskeden arealmæssig forøgelse samt at hovedparten af boligarealet stadig er beliggende i stuehuset fra 1770 og er utidssvarende, at udvidelsen af boligarealet sker i direkte tilknytning til eksisterende boligareal, samt at ændringen ikke har karakter af en yderligere bolig.

Det er endvidere Kystdirektoratets vurdering, at sagens helt konkrete og specielle omstændigheder ikke vil medføre nogen uønsket præcedens.

Kystdirektoratet finder endvidere ikke, at den ændrede anvendelse af tilbygningen til garage og værksted vil være mere belastende for området, samt at der ikke ses at være forhold som taler imod dette.

Kystdirektoratet meddeler således efter en samlet vurdering dispensation til genopførelse samt den ansøgte ændringer af boligareal samt anvendelse af bygningen.

Det stilles som vilkår at det opgivne boligareal ikke ibrugtages til andet formål.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent

jkw@kyst.dk Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til.



Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Samsø Kommune, kommune@samsoe.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Samsø, samsoe@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Århus Bugt, aarhus@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Samsø, samsoe@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Økomuseum Samsø, Museumsvej 5, 8305 Samsø - kontakt@samsoemuseum.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

kommune@samsoe.dk; dn@dn.dk; samsoe@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
aarhus@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; samsoe@dof.dk;
jyllandskredsen@botaniskforening.dk; kontakt@samsoemuseum.dk;
miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk; michael@colfeltarkitekter.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.