



VEJRØ ApS
Vejrø 4
4943 Torrig L

Kystzoneforvaltning
J.nr. 2025-6993,
2025-11326, 2025-11329 og
2025-11342
Ref. lbs
Den 13. februar 2025

Dispensation til etablering af bygninger til landbrugs- og turismeformål inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Den 23. januar, 3. februar, 22. juli samt 26. november 2021 ansøgte ejers repræsentant om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at genopføre en driftsbygning til landbruget (Fasaneriet), nyopføre to nedbrændte gårde (Valodia og Nygaard) samt genopføre en bolig som rækkehus med to boliger (Jacobsminde) inden for strandbeskyttelseslinjen på Vejrø, ejendommen matr. nr. 1a, 2a og 4a, Vejrø By, Fejø beliggende Vejrø 6, 11, 21A og 27, 4943 Torrig L, i Lolland Kommune.

Den 3. marts 2022 meddelte Kystdirektoratet afslag til det ansøgte (j.nr. 21/13198, 21/01121, 21/04024 og 21/17601). Kystdirektoratets afgørelse blev efterfølgende påklaget til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som traf afgørelse den 22. januar 2025 (klagenr.: 1034119).

Miljø- og Fødevarerklagenævnet ophævede og hjemviste sagen til fornyet behandling for så vidt angår afslaget på dispensation til genopførelse og ændret anvendelse til beboelse af landbrugsbygning (Fasaneriet), genopførelse af beboelsesejendom med udvidelse af antal boligenheder (Jacobsminde) og opførelse af gård med ferielejligheder (Valodia) på matr. nr. 1a og 2a, Vejrø By, Fejø beliggende Vejrø 6, 11 og 21a, 4943 Torrig L.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet stadfæstede samtidig Kystdirektoratets afslag for så vidt angår opførelse af gård til ferieudlejning (Nygård) på matr. nr. 4a, Vejrø By, Fejø beliggende Vejrø 27, 4943 Torrig L.

Nærværende afgørelse omhandler Fasaneriet, Jacobsminde og Valodia, hvor Miljø- og Fødevarerklagenævnet har ophævet Kystdirektoratets afslag og hjemvist sagen til fornyet behandling.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

Afgørelse

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

- genopførelse og ændret anvendelse til beboelse af landbrugsbygning (Fasaneriet).
- genopførelse af beboelsesejendom med udvidelse af antal boligenheder (Jacobsminde).
- opførelse af gård med ferielejligheder (Valodia).

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.

Redegørelse for sagen

Vejrø er en lille ø beliggende i Smålandsfarvandet nord for Lolland. Af BBR fremgår, at øen er på omtrent 150 ha, hvoraf størstedelen er strandbeskyttet. Øen ejes af Vejrø ApS.



Figur 1. Ortofoto 2020. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De orange og sorte streger markerer de vejledende matrikelskel.



Figur 2, ortofoto 2020 af byen. Ansøgningerne vedrører de tre røde markeringer, samt Nygaard, på øens vestlige ende

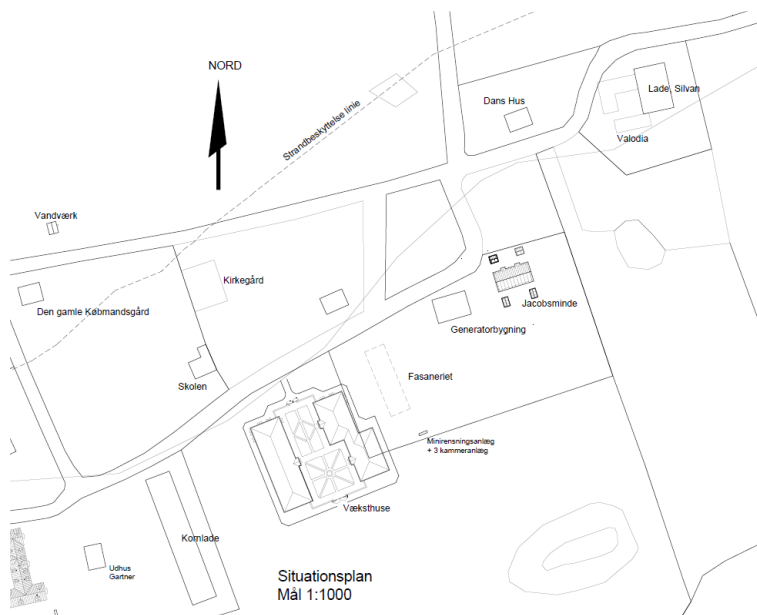
Kystdirektoratet modtog i 2021 fire ansøgninger om at genopføre bebyggelse på øen. Ansøgningerne omfatter dels nedrivning af en driftsbygning, Fasaneriet, og efterfølgende opførelse af ny bygning til lejligheder til ansatte, nedrivning af en eksisterende bolig, Jacobsminde, og efterfølgende opførelse af et nyt rækkehus med to boliger samt genopførelse af to nedbrændte gårde, Valodia og Nygaard, som ferielejligheder.

Af ansøgningerne fremgår om øen:

"Ejeren af øen Vejrø har skabt en udvikling på Vejrø baseret på økologisk landbrugsproduktion, selvforsyning med fødevarer og energi samt turisme. For at skabe en bæredygtighed for øens samlede drift, er en stor del af den overflødiggjorte bygningsmasse udnyttet som ferieboliger til gæster, der typisk vil være kunder til jagtaktiviteter, kursusaktiviteter m.v. Da der er sat en række nye initiativer i gang inde for bæredygtigt og økologisk landbrug, er den videre positive udvikling i øjeblikket begrænset af manglende overnatnings- og boligfaciliteter for de ansatte. Det er ikke muligt for ansatte at bo uden for øen i deres arbejdsperioder, da dyrehold og drift af øens aktiviteter m.m. kræver at de ansatte står til rådighed med meget kort varsel.

Størstedelen af øen er omfattet af strandbeskyttelseslinje, hvilket betyder at der er meget begrænsede muligheder for udvikling, medmindre der dispenseres fra bestemmelsen. Lolland Kommune har den 31. marts 2011 vedtaget "Lokalplan 360-33 – Bæredygtigt landbrug og turisme på Vejrø" med tilhørende sammenfattende miljøredegørelse.

Lokalplanen giver mulighed for, at Vejros huse kan genopføres og istandsættes så de kan anvendes til boligformål og ferieboliger og at der dermed kan skabes en udvikling, baseret på økologisk landbrug, selvforsyning med energi og begrænset turisme. Iht. lokalplanens §5.1 og §5.2 kan der opføres de nødvendige landbrugsrelaterede bygninger som mandskabsbygninger m.m. både på eksisterende byggefelter og udenfor.”



Figur 3, situationsplan fra ansøgning

I forhold til de fire ansøgninger, er der konkret anført følgende om de enkelte bygninger:

Fasaneriet

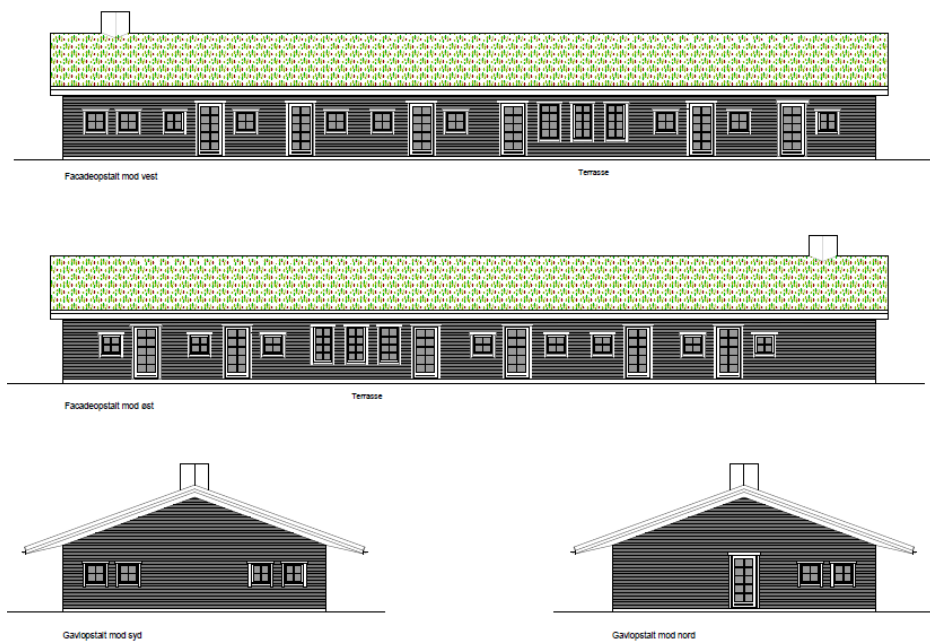
Derfor ønskes der dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, med henvisning til ovenstående bestemmelser i naturbeskyttelsesloven, for at omdanne den eksisterende bygning "fasaneriet" fra en eksisterende stålhal/landbrugsbygning til en nyere bygning indrettet med 10 stk. et-værelseslejligheder tiltænkt de ansatte, da dette er nødvendigt for landbrugets og øens drift.

Den eksisterende bygning "Fasaneriet", er en typisk landbrugsbygning, på 304 m², udført med stålplader på taget og med ståltrapezplader som facadebeklædning.

Bygningens højde til kip er ca. 4,4 m, og facadehøjden er ca. 2,6 m.

Den nye mandskabsbygning tænkes opført i sorte facadebjælker og med sedum-mosmætter på taget. Den omdannede bygning, vil i så stort omfang som muligt blive holdt på det samme byggefelt, som den eksisterende bygning, og forsøges at tæt på de oprindelige ydre dimensioner på fasaneriet.

Den nye bygning blive udvidet en smule, og blive 44 centimeter længere og 1 meter bredere, og omkring 0,5 meter højere, hvilket tilsammen vil bringe den nye bygning op på 340,6 m².



Figur 4, bygningstegninger fra ansøgning

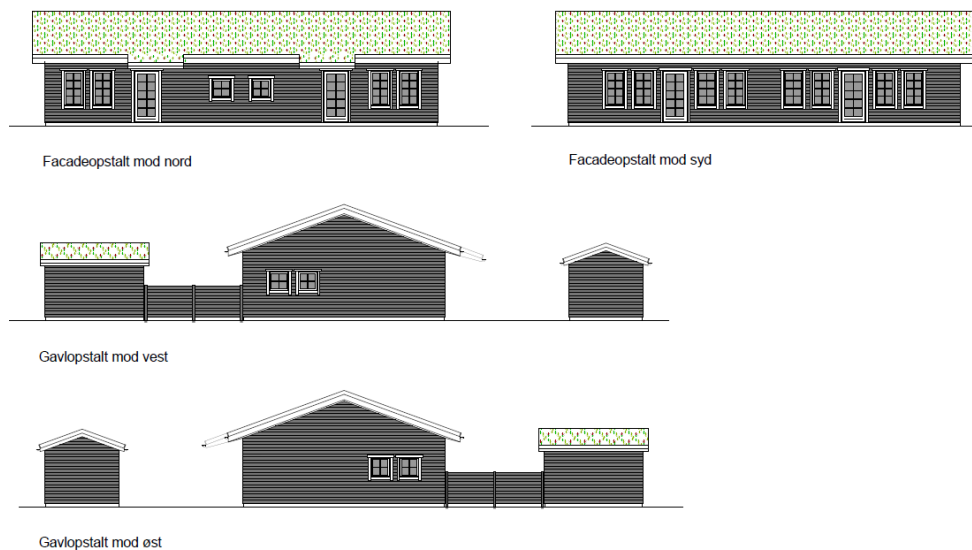
Jacobsminde

Derfor ønskes der dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, med henvisning til ovenstående bestemmelser i naturbeskyttelsesloven, for at omdanne den eksisterende bygning "Jacobsminde" fra en eksisterende telgstensbygning med skiftererternittag til en nyere bygning indrettet med 2 stk. to-værelseslejligheder tiltænkt de ansatte, da dette er nødvendigt for landbrugets og øens drift.

Den eksisterende bygning "Jacobsminde", er en typisk et-familiehus, på 120 m², udført med skifererternit på taget og med røde teglsten som facadebeklædning. Bygningens højde til kip er ca. 4,97 m, og facadehøjden er ca. 3,37 m.

Det nye rækkehus med 2 lejligheder tænkes opført i sorte facadebjælker og med sedum-mosmåtter på taget. Den omdannede bygning, vil i så stort omfang som muligt blive holdt på det samme byggefelt, som den eksisterende bygning, og forsøges holdt så tæt på de oprindelige ydre dimensioner på Jacobsminde som muligt.

Den nye bygning blive udvidet en smule, og blive 2 meter længere og 5 centimeter bredere, og omkring 40 centimeter lavere, hvilket tilsammen vil bringe den nye bygning op på 129,4 m². Der er i dag til huet tilknyttet en hævet træterrasse på ca. 80 m². Denne vil blive fjernet og det ønskes i stedet at der udføres 2 stk. udhuse på ca. 10 m² og 2 stk. havestuer på ca. 10 m². Udhuse og havestuer udføres med samme overflader og tagbeklædning som "Jacobsminde".



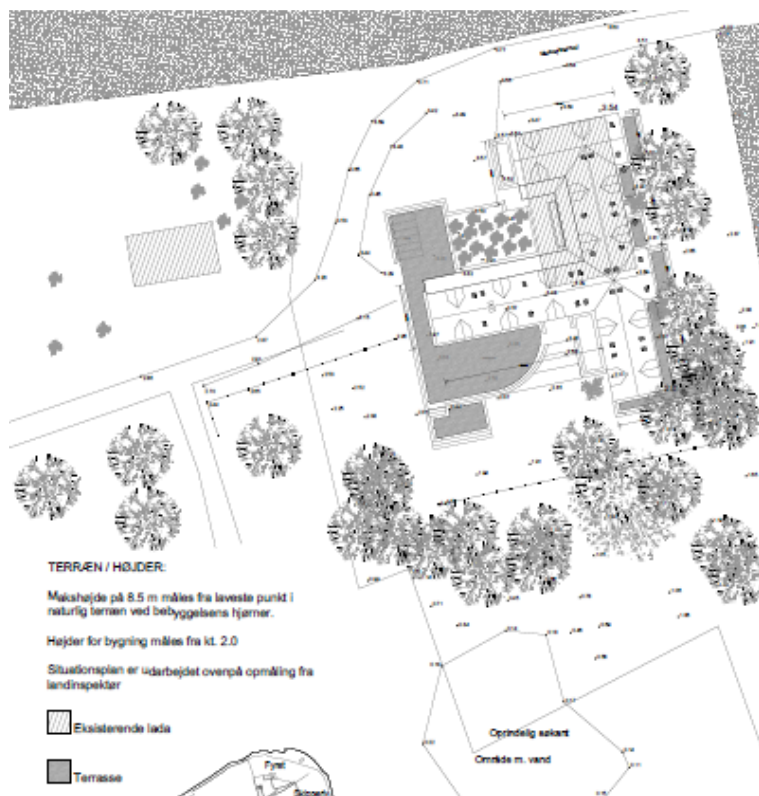
Figur 5, bygningstegninger fra ansøgning

Valodia

Vejrø arbejder for en langsigtet og kvalitets-præget balance mellem bæredygtig turisme og naturpleje. Der er udarbejdet en lokalplan for øen, Lokalplan 360-33 af marts 2011. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ferieboliger. Lokalplanen giver mulighed for genopførelse af 4 af de nedbrændte bolighuse, hvoraf Valodia er det ene.

Grunden ved Valodia er en smuk, landlig grund med kig til havet og markerne, og med sin egen lille sø og parkforløb med flere store gamle træer. Grunden står i dag med en eksisterende stållade i dårlig stand, Silvan, som ønskes nedrevet, så grundens potentiale kan udnyttes til ferieboliger. Valodias placering er et vigtigt bindeled og punkt for øen. Det er det første man møder efter Havnen og Skipperly. Valodia fungerer som en overgang inden man ankommer til 'byen' med drivhusene, Blæsenborg og resten af det byggede miljø på øen. Det er et ønske at genopføre Valodia som en gård, i samspil med øens øvrige større huse og med samme materialitet som Blæsenborg og murede havemure som ved drivhusene.

Valodia skal indeholde 12 ferielejligheder og et større fællesrum. Gården er i én etage med udnyttet tagetage, som Blæsenborg. Der er et ankomst gård mod vejen og svinget til 'byen' og bag midterlængen og fællesrummet, en mere privat terrasse mod syd og den lille sø og park. Den flotte natur iscenesættes og værelserne henvender sig ud mod de smukke marker og horisonter som grunden tilbyder. Derudover skabes der intime udeområder for værelserne, så der både er plads til at trække sig tilbage og nyde den skønne natur samt at kunne mødes i fællesskab. Det nye Valodia opføres i og i umiddelbar nærhed af det i lokalplanen anførte byggefelt, i henhold til lokalplanens § 5.1.



Figur 6, situationsplan fra ansøgning





Figur 7, facadetegninger fra ansøgning

Den nedbrændte gård ses af ortofotos i 1954, men ikke i 1995 og frem.

Generelt

Øen har tidligere haft et helårssamfund, med skole, osv. som med tiden er opgivet, blandt andet grundet øens størrelse.

Øen var en del af Storstrøms Amt, hvor den udvidede strandbeskyttelseslinje trådte i kraft den 15. august 2001.

Øen er omfattet af lokalplan 360-33 om Bæredygtigt landbrug og turisme på Vejrø, vedtaget den 31. marts 2011.

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. 116, Centrale Storebælt og Vresen) ligger ca. 350 meter mod syd. Natura 2000-området omfatter fuglebeskyttelsesområde nr. 128, Smålandsfarvandet.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3.

I fuglebeskyttelsesområdet er der udpeget arterne Ederfugl og Gråstrubet lappedykker.

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 de ansøgte forhold etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. 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 kan være et potentielt levested for bilag IV-arter.

Kystdirektoratet bemærker, at der på arter.dk er registreret arterne sydflagermus pipistrelflagermus på den nordøstlige del af øen.

Det er Kystdirektoratets vurdering, 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.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har behandlet sagen og har i den forbindelse fundet, at der skal meddeles dispensation, såfremt de påkrævede vurderingerne efter habitatbekendtgørelsen ikke er til hinder herfor.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i deres afgørelse lagt vægt på følgende vedrørende Fasaneriet, Jacobsminde og Valodia:

”Et enigt Miljø- og Fødevareklagenævn finder, at ingen af de ansøgte projekter er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 15 a, stk. 1, nr. 6.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har, for så vidt angår Nygård og Valodia, lagt vægt på at udlejning af ferielejligheder i overensstemmelse med nævnets praksis ikke kan anses for at være en erhvervsmæssig nødvendighed i bestemmelsens forstand. Nævnet bemærker desuden, at Nygård ønskes placeret uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.

For så vidt angår Fasaneriet og Jacobsminde, har Miljø- og Fødevareklagenævnet lagt vægt på, at en del af de ansøgte medarbejderboliger efter det i klagen oplyste også skal anvendes i forbindelse med varetagelsen af opgaver uden tilknytning til de landbrugsmæssige aktiviteter på øen, herunder navnlig rekreative ferieaktiviteter.

Miljø- og Fødevareklagenævnet finder herefter, at det ansøgte skal vurderes efter den almindelige dispensationsadgang i naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 1.

Et flertal i Miljø- og Fødevareklagenævnet finder, at de ansøgte projekter skal vurderes efter den lempeligere dispensationspraksis for små øer i overensstemmelse med "kystlovens" forarbejder. Flertallet har herved lagt vægt på, at de ansøgte projekter skal placeres inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje på en lille ø, hvor kun en meget begrænset del af øen ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, og at formålet med det ansøgte tilgodeser og er en forudsætning for den erhvervsmæssige udvikling på øen.

For så vidt angår Fasaneriet og Jacobsminde, finder flertallet herefter, at der er tale om et sådant særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation. Flertallet har lagt vægt på, at den fortsatte erhvervsmæssige drift af øen forudsætter overnatningsmuligheder, og at det ansøgte skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og samtidig erstatter eksisterende bebyggelse med ca. samme dimensioner og placering. Det er endvidere indgået i flertallets vurdering, at de ansøgte bygninger skal opføres i naturlige materialer, som er søgt tilpasset øens eksisterende bebyggelse og landskabet i øvrigt.

Videre finder flertallet, at der for så vidt angår Valodia, er tale om et sådant særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation. Flertallet har lagt vægt på, at det ansøgte skal placeres i umiddelbar tilknytning til øens øvrige hovedbebyggelse og feriefaciliteter og til dels erstatter en eksisterende stålhal. Flertallet bemærker desuden, at det ansøgte sammen med Fasaneriet og Jacobsminde understøtter øens fortsatte udvikling og i øvrigt har en erhvervsmæssig sammenhæng med den eksisterende bebyggelse på øen."

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 giver på denne baggrund dispensation til genopførelse og ændret anvendelse til beboelse af landbrugsbygning (Fasaneriet), genopførelse af beboelsesejendom med udvidelse af antal boligenheder (Jacobsminde) og opførelse af gård med ferielejligheder (Valodia).

Med venlig hilsen



Lea Bank Stigsen
Naturbeskyttelse
+45 20 86 64 02
lbs@kyst.dk

Bilagsgliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Lolland Kommune, lolland@lolland.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Lolland, lolland@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, Lolland, lolland@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- 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. 927 af 28. juni 2024 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 Fødevarerklagenævnet.

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 Fødevarerklagenævnet 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 Fødevarerklagenævnet, 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. 116,
Centrale Storebælt og Vresen**

F128		Smålandsfarvandet		
Arter	Yngle-/Trækfugl	Artikel 4	kriterie	Forventes udtaget
Ederfugl	T	stk. 2	F3	
Gråstrubet lappedykker	T	stk. 2	F3	

(fra <https://sgavmst.dk/media/vwihkxnl/opdateret-upg-for-fuglebeskyttelsesomraader-2023-11-06-med-nye-f-omr-fra-2021plus2023-v2.pdf>)