



Thomas og Kia Mulbjerg Bægaard
Skåningevej 9,
4793 Bogø By

Naturbeskyttelse
J.nr. 2025 - 13592
Ref. loufr
Den 25. april 2025

Afgørelse vedr. renovering og udvidelse af bolig, samt etablering af carport og staldørssalg inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til renovering og udvidelse af bolig, samt etablering af en carport inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 22f, Bogø By, Bogø, Skåningevej 9, 4793 Bogø By, i Vordingborg Kommune.

Dispensation

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, § 65b, stk. 3, nr. 9 og 10, jf. § 15, til 7 tagvinduer der vender ind mod gårdspladsen, facadeisolering, dør i tilbygning, samt etablering af en carport på 20 m².

Kystdirektoratet giver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, jf. § 15, til placering og ydre udformning af udvidelse af bolig til 255 m².

Dispensationen og tilladelsen 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.

Afslag

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til 1 tagvindue i erhvervsbygning ud mod kysten, samt større vinduer og døre i de nord- og vestvendte facader (ud mod kysten), og stalddørssalg.

I kan læse mere om lovgrundlaget for afgørelsen i bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

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

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

Ejer af matr. 22f, Bogø By, Bogø, har ansøgt om dispensation til renovering og udvidelse af boligbebyggelsen på ejendommen. Den ansøgte matrikel er et landbrug, der ligger fuldt inden for strandbeskyttelseslinjen.

Den ansøgte ejendom er på ca. 7,5 ha, hvoraf den ansøgte matrikel udgør ca. 2 ha. Der er på den ansøgte matrikel opført 4 bygninger, der i BBR er nummereret bygning 1, 2, 4 og 5.

- Bygning 1 er ejendommens stuehus, der er angivet til at være 203 m². Heraf udgør 189 m² boligarealet, mens de resterende 14 m² er en indbygget udestue.
- Bygning 2 er et maskinhus/garage på 129 m².
- Bygning 4 er et maskinhus/garage på 335 m².
- Bygning 5 er et væksthuse på 32 m².

De ansøgte ændringer foretages på bygning 1 og 2.

Et kort over den ansøgte matrikel og det omkringliggende område kan ses på figur 1.

Et kort over bygningerne på ejendommen kan ses på figur 2.

Figurer med de ansøgte ændringer kan ses på figur 3-10.



Fig. 1. Ortofoto 2024. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. Den orange streg markerer strandbeskyttelseslinjen. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel. Det røde område markerer den ansøgte matrikel.

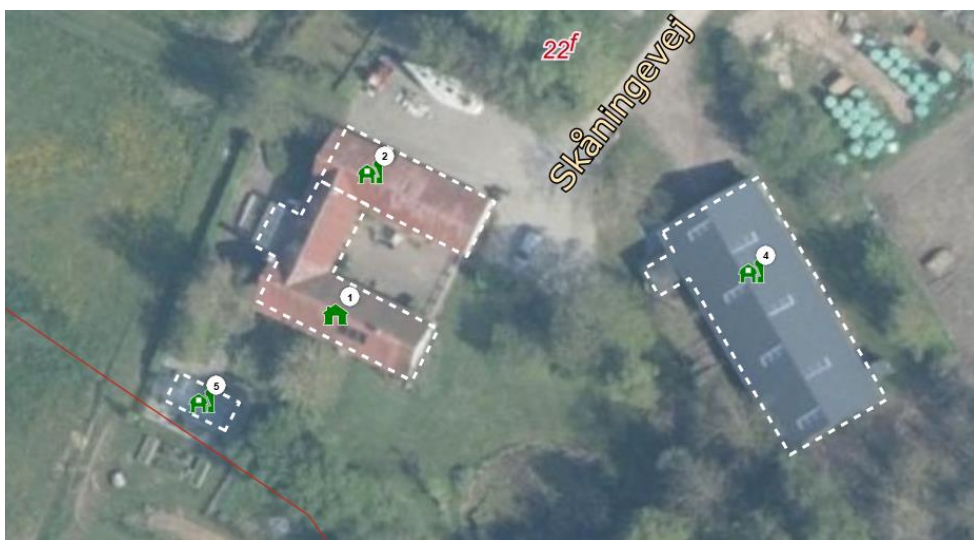


Fig. 2. Udklip fra bbr.dk. På figuren ses de eksisterende bygninger på matr. 22f, Bogø By, Bogø. Stuehuset er markeret med nr. 1. De to maskinhuse/garager er markeret med nr. 2 og 4. Væksthuset er markeret med nr. 5.

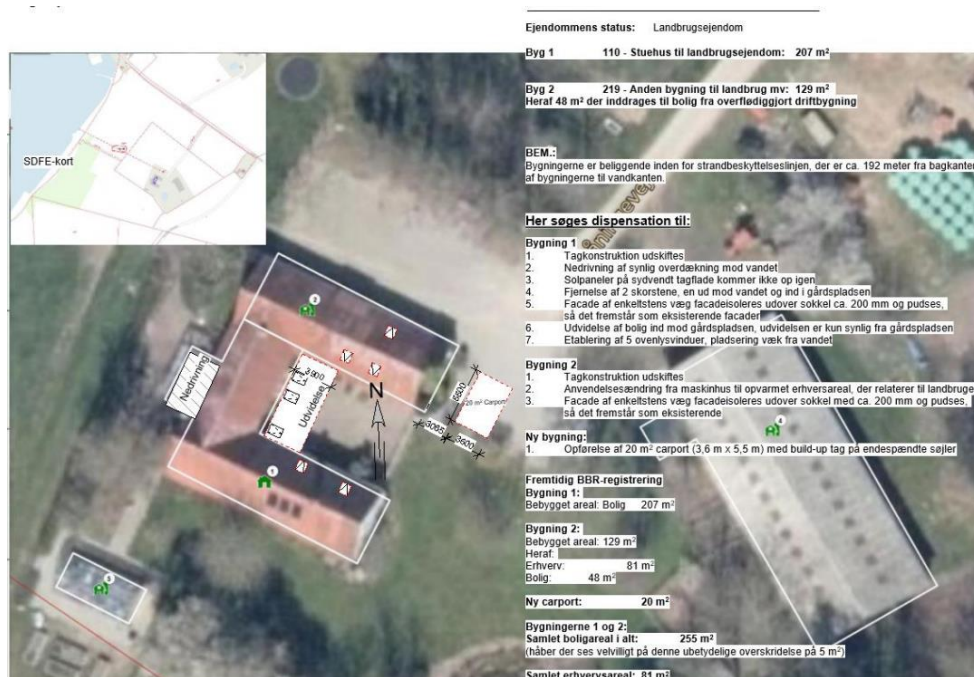


Fig. 3. Tilsendt fra ansøger. På figuren ses en oversigt over de ansøgte ændringer; 1) overdækning der nedrives er markeret med hvid mod vest, 2) tilbygning markeret med hvid ind på gårdspladsen mellem de tre længer med rød tegltag, 3) 8 tagvinduer, hvoraf tre placeres i den ansøgte tilbygning og 4 i eksisterende bygninger, der alle vender ind mod gårdspladsen, samt et tagvindue væk fra gårdspladsen i tagfladen der vender mod nord af en overdækning ud mod vandet., 4) carport der ønskes opført er markeret med en hvid firkant øst for bygning 2.

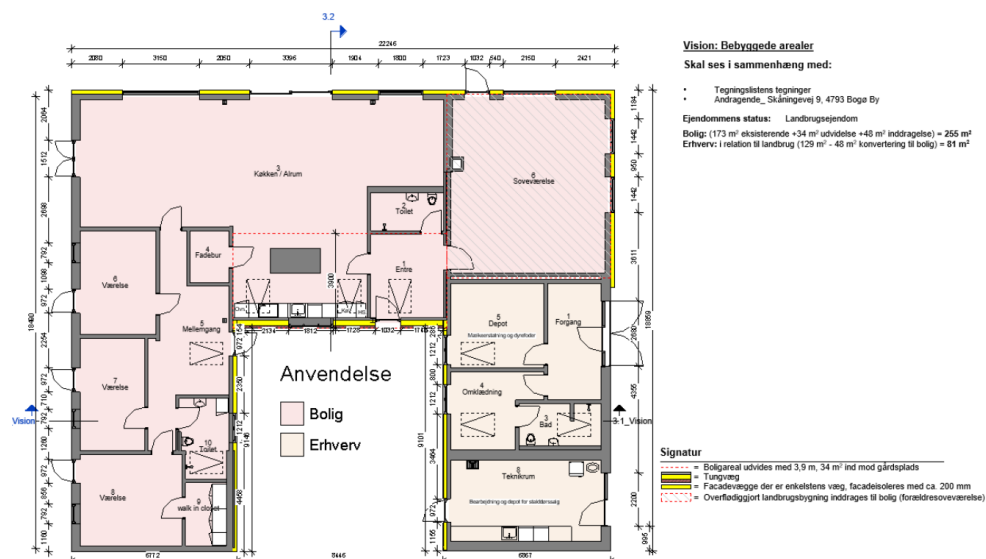


Fig. 4. Tilsendt fra ansøger. På figuren ses den ansøgte plantegning. Den ansøgte boligudvidelse ud mod gårdhaven er markeret med en stiptet rød streg. Den ansøgte udvidelse af boligen ind i erhvervslængen er markeret med grå skraver. De gule rektangler markerer de facedevægge (enkeltstens væg) der facadeisoleres.



Fig. 5. Tilsendt fra ansøger. På figuren ses et billede af den vestvendte facade af huset, der vender ud mod vandet. På figuren ses også den overdækning, og en af de skorstene, som ansøger oplyser bliver fjernet.

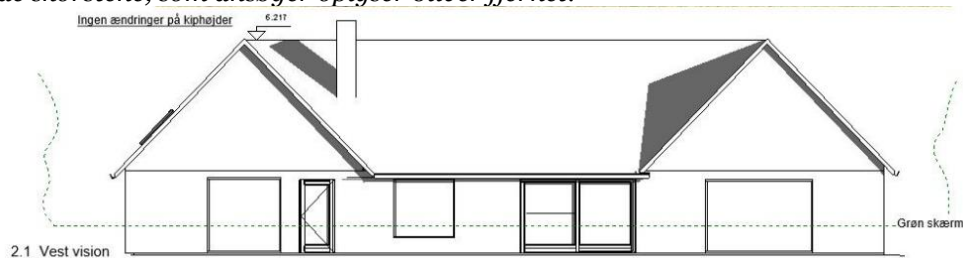


Fig. 6. Tilsendt fra ansøger. På figuren ses en illustration af de ansøgte ændringer på den vestvendte facade, der vender ud mod vandet.

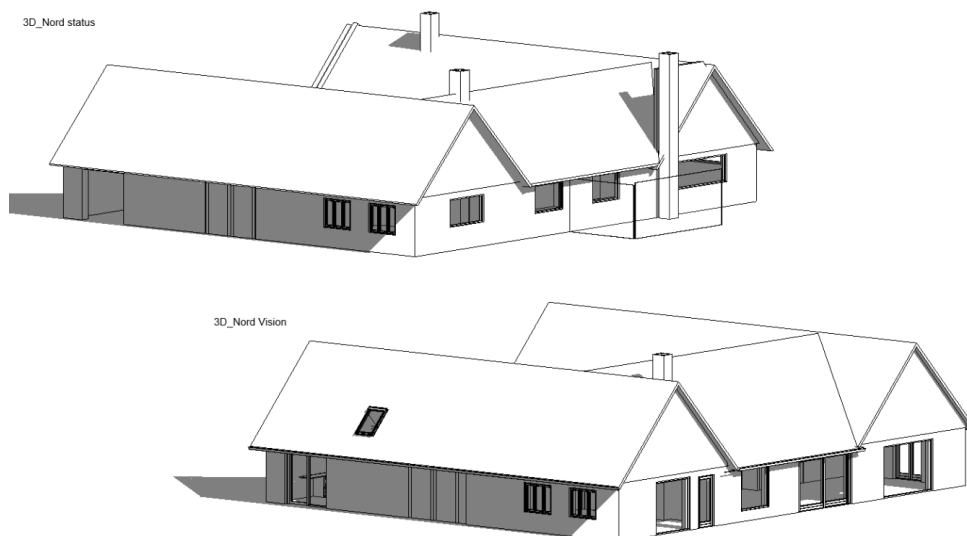


Fig. 7. Tilsendt fra ansøger. På figuren ses den nordvendte facade af huset. På den øverste tegning ses de nuværende forhold, mens de ansøgte ændringer ses på den nederste tegning.

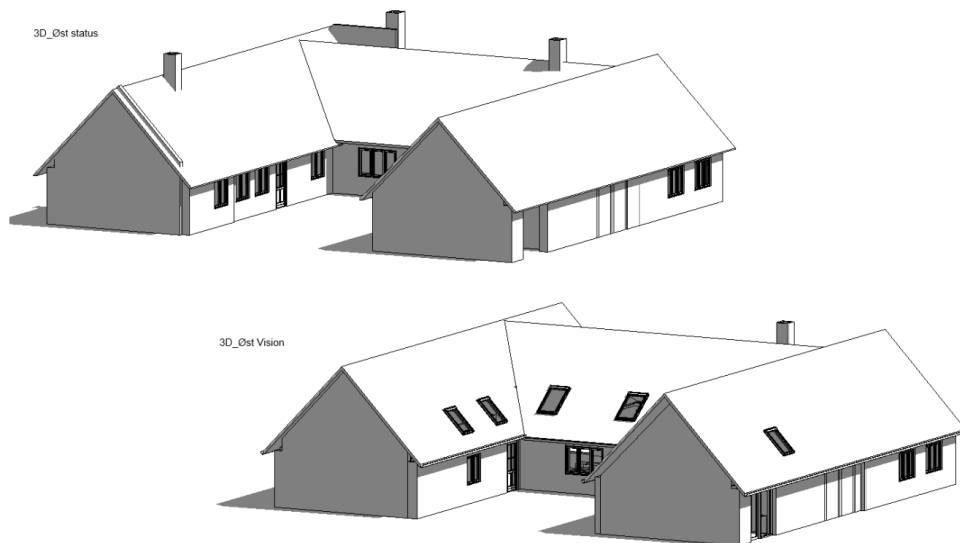


Fig. 8. Tilsendt fra ansøger. På figuren ses den østvendte facade af huset. På den øverste tegning ses de nuværende forhold, mens de ansøgte ændringer ses på den nederste tegning.

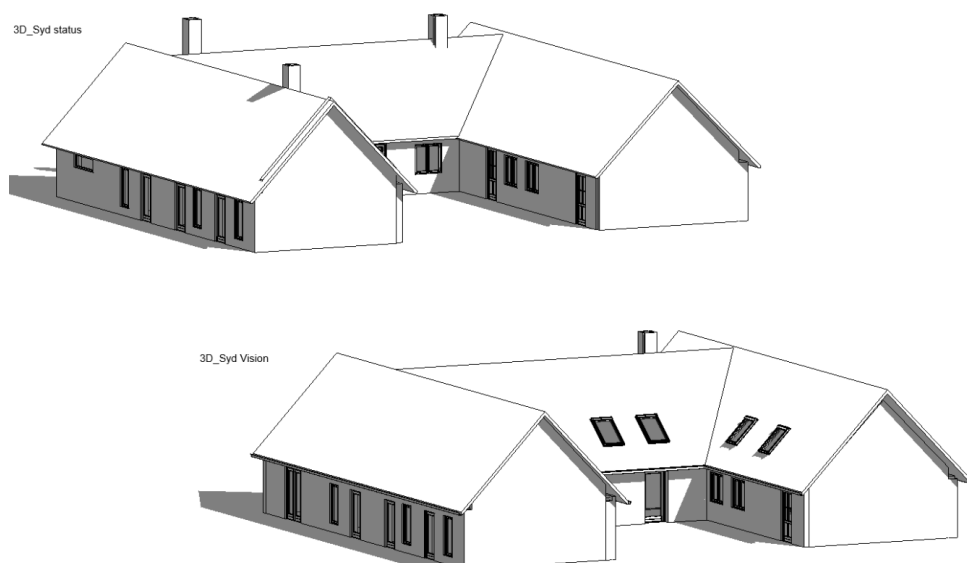
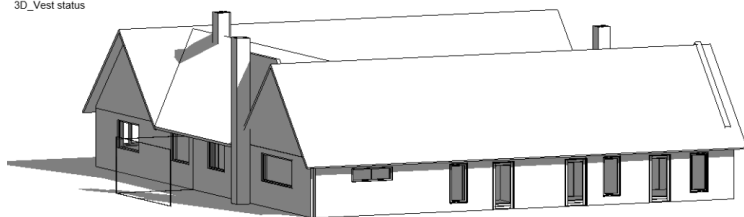
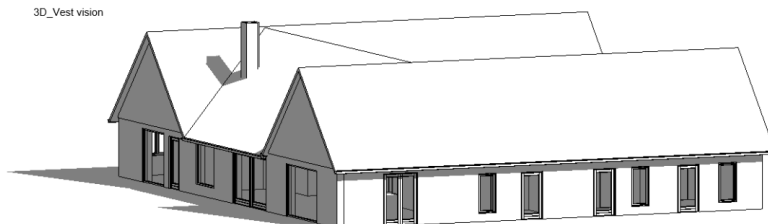


Fig. 9. Tilsendt fra ansøger. På figuren ses den sydvendte facade af huset. På den øverste tegning ses de nuværende forhold, mens de ansøgte ændringer ses på den nederste tegning.

3D_Vest status



3D_Vest vision



Figur. 10. Tilsendt fra ansøger. På figuren ses den vestvendte facade af huset. På den øverste tegning ses de nuværende forhold, mens de ansøgte ændringer ses på den nederste tegning.

Ansøger har oplyst følgende;

”Andragende vedrørende renovering og udvidelse af ejendom inden for strandbeskyttelseslinjen udarbejdet for Kia og Thomas Mulbjerg Bægaard

Matr.nr.: 22f, Bogø By, Bogø

Adresse: Skåningevej 9, 4793 Bogø By

Ejendommens status: Landbrugsejendom

(...)

Ansøgningens formål og nødvendighed

Denne ansøgning vedrører en omfattende renovering af eksisterende bygningsmasse på ovennævnte ejendom. Formålet er at sikre en sund og funktionel boligstruktur samt at tilpasse anvendelsen af landbrugsbygningerne til det aktuelle behov i erhvervet, samtidig med at ejendommens historiske og landskabelige karakter bevares. Ejendommen ligger relativt alene i et område med spredt landbrugsbebyggelse.

Landbrugsdriften på ejendommen omfatter

- *Opdræt af Gallowaykvæg mellem 20-30 enheder. Til konsum og til naturpleje af de tilhørende strandenge (bl.a. som lovpligtig bekæmpelse af bjørneklo). Udover græsning og naturpleje på egne arealer afgræsses ca. 10 ha strandenge og marker fra omkringliggende ejendomme og derudover forpagtes ca. 2,5 ha til produktion af foder til vinterhalvåret. Det er nødvendigt med etablering af egnede lokaler til denne del af driften*

samt separate toilet- og omklædningsfaciliteter, der udover eget brug også skal kunne benyttes af eksterne, der passer og tilser bedriften.

- Noget af kvæget er samejet i en græsningsforening, hvorfor der her også ofte færdes andre på gården til pasning og tilsyn af kvægbestanden.
- Opfedning af frilandsgrise.
- Stalddørssalg af diverse produkter. Behov for faciliteter til klargøring.

Baggrund og eksisterende tilstand

Familien har haft fast bopæl på ejendommen siden deres overtagelse for 13 år siden. Ejendommen består af en trelænget gård, hvor bygningerne bærer præg af dennes alder.

En omfattende renovering er nødvendig for at sikre bygningernes fortsatte beboelighed og forhindre yderligere forfald, som allerede påvirker ejendommens samlede tilstand og områdets æstetiske værdi.

Issue:

1. Udnyttelsen af det erhvervsmæssige areal fremstår ikke tidssvarende og kræver en ændring for at kunne opfylde de nuværende behov i landbrugsdriften.
2. For at gøre den boligmæssige del af ejendommen mere tidssvarende ønskes udvidelse af boligens areal med henblik på at etablere en "børneafdeling" væk fra forældresoveværelset. Derudover ønskes det at den midterste længe, der er noget smallere end de to øvrige, udvides med 3,9 meter ind mod gårdspladsen, så det bliver muligt at indrette et tidssvarende køkken-alrum.
3. Behov for at have overdækning over elbiler til opladning.

Primærbygning 1 (bolig):

Hovedbygningen, opført omkring 1875, repræsenterer forskellige ydervægstyper som bindingsværk, hulmur, klinkeblokke og gasbeton, hvilket vidner om bygningens historiske udvikling. Tagkonstruktionen og klimaskærmen, (der består af pandeplader), er i en så ringe stand, at en udskiftning af konstruktion og klimaskærm er påkrævet for bevarelse af værdier.

Ved udskiftning af tagkonstruktionen fastholdes den eksisterende kiphøjde samt anvendelsen af pandeplader. I forbindelse med renoveringen nedrives to ud af de tre skorstene, idet disse ikke er i brug, begge er af nyere dato.

Mod vandsiden reduceres det bebyggede areal med 14 m² ved nedrivning af en overdækning. Derudover ønskes en mindre udvidelse mod gårdspladsen på 3,9 meter, svarende til et areal på 34 m². Denne udvidelse udfordrer ikke gårdmiljøets karakter, idet den fortsat sikrer gårdens udtryk som en trelænget gård med en rummelig gårdsplads.

Udvidelsen bidrager til en forbedret sammenhæng mellem nu bryggerset og gårdspladsen og harmonerer med ejendommens samlede arkitektoniske udtryk.

Den tilføjede del falder naturligt ind i gårdmiljøet og understøtter ejendommens helhed.

Samtlige vinduer i bygningen udskiftes med nye vinduer, der bevarer de eksisterende breddemål. Dette sikrer et godt lysmiljø. Derudover ønskes etableret fire ovenlysvinduer, der alle placeres ind mod gårdspladsen og dermed ikke er synlige mod vandsiden.

På facader med enkeltvægge er facadeisolering påkrævet for at sikre en fugtteknisk og energirigtig løsning.

Ifølge BBR-oplysninger fra december 2024 udgør boligarealet i bygning 1 aktuelt 189 m². Efter de foreslåede ændringer og fysiske opmålinger bliver det faktiske boligareal 207 m².

Sekundærbygning 2 (erhverv):

I denne bygning inddrages 48 m² til boligformål i en overflødiggjort driftsbygning, som skal anvendes til etablering af et forældresoveværelse. De resterende driftsarealer vil gennemgå en gennemgribende renovering for at tilpasses de aktuelle behov i tilknytning til landbrugsdriften. Dette omfatter etablering af et depot til opbevaring af dyrefoder og mælkeerstatning (med krav til specifikke temperatur- og tilberedningsforhold), omklædningsfaciliteter med bad, teknikrum samt et arbejdsrum til bearbejdning af varer med henblik på stalddørssalg.

Tagkonstruktionen og den eksisterende klimaskærm, som består af pandeplader, er i en så dårlig stand, at en udskiftning er nødvendig for at sikre bevarelse af bygningens værdi. Ved udskiftningen fastholdes den eksisterende kiphøjde, og pandeplader anvendes fortsat for at opretholde bygningens oprindelige formsprog.

Bygningens arkitektoniske udtryk ændres ikke væsentligt, idet de eksisterende kampestensmure bevares. Enkelte vægge udføres dog med facadeisolering som en del af en fugtteknisk og energimæssigt korrekt løsning.

Lysindfald:

Alle eksisterende vinduer udskiftes med nye, der følger de nuværende vinduers bredde og proportioner. For at forbedre lysmiljøet i bygningen ønskes der etableret tre ovenlysvinduer, som alle placeres på bygningens side væk fra vandet.”

(Kystdirektoratet bemærker, at det oplyste om at alle tre tagvinduer placeres væk fra vandet ikke stemmer overens med de tilsendte tegninger, hvorpå det ene tagvindue i bygning 2 ønskes placeret på tagfladen der vender ud mod kysten – ansøger har senere bekræftet, at det er hvad der ansøges om.)

”BBR-forhold:

Ingen ændringer foretages i BBR-arealerne for bygning 2. Dog ændres anvendelsen i bygning 1, hvoraf 48 m² af det samlede bebyggede areal på 129

m² konverteres til boligformål.

Opførelse af carport

Ansøgning om dispensation til opførelse af en 20 m² carport, carporten er afskærmet af hovedbygningen mod vandet og de øvrige sider af grøn vækst. Udføres med build-up tag og endespændte søjler

Fremtidig BBR-registrering

Bygning 1:

Bebygget areal: Bolig 207 m²

Bygning 2:

Bebygget areal: 129 m²

Heraf:

Erhverv: 81 m²

Bolig: 48 m²

Ny carport: 20 m²

Bygningerne 1 og 2:

Samlet boligareal i alt: 255 m²

(håber der ses velvilligt på denne ubetydelige overskridelse på 5 m²)

Samlet erhvervsareal: 81 m²

Projektets arkitektoniske og funktionsmæssige løsning

Med projektet opnås en gennemgribende opgradering af ejendommen, der ikke blot respekterer de landskabelige og historiske værdier, men også lever op til nutidens krav om funktionalitet, komfort og energihensyn.

Bygningsudtrykket fastholdes, og anvendelsen af naturlige materialer og passende farvevalg sikrer, at ejendommens visuelle sammenhæng med omgivelserne bevares.

Specifikke foranstaltninger omfatter

- **Tagkonstruktion:** En ny tagkonstruktion udføres med samme kiphøjde og udtryk som eksisterende tagplade (pandeplade) med en antracitgrå farve, som underordner sig landskabet.
- **Vinduer:** Udskiftes alle, så de lever op til gældende lovkrav.
- **Energiforbedring:** Facadeisolering, hvor det er nødvendigt for at sikre indeklima fugtteknisk og mindske varmeudgifter, udføres i harmoni med eksisterende facadeudtryk.
- **Udvidelse af bolig:** Udvidelse til køkken/alrum ind mod gårdspladsen på 34 m²
- **Carport:** Etablering af 20 m² carport med build-up tag på endespændte søjler.

Bemærkning

Eneste ændring på soklen er udvidelsen ind mod gårdspladsen. Der fjernes 14 m2 overdækning mod vandet. Der fjernes to skorstene (en ud mod vandet og en ind mod gårdspladsen). Der fjernes solfangere på sydvendt tagflade.

(...)”

Ansøger har i en efterfølgende mail fortalt, at taget ”er så utæt, at det regner ind flere steder”.

Kystdirektoratet sendte på baggrund af ovenstående ansøgningsmateriale en umiddelbar vurdering af det ansøgte, samt stillede nogle opklarende spørgsmål. Kystdirektoratet gjorde bl.a. ansøger opmærksom på, at stalddørssalg er dispensationskrævende – eftersom der var oplyst et ønske om dette, men ikke en egentlig ansøgning. Ansøger sendte et dokument retur, hvor de havde indsat kommentarer til Kystdirektoratets bemærkninger/umiddelbare vurdering. Kystdirektoratet har på baggrund af dette dokument vurderet, at der også ansøges om dispensation til stalddørssalg, hvorfor dette er behandlet i afgørelsen. Herunder er uddrag af Kystdirektoratets bemærkninger/umiddelbare vurderinger skrevet med rød, og ansøgers kommentarer følger derefter;

Kystdirektoratet skal på den baggrund høre, om det ikke er muligt at tilpasse projektet, således at boligarealet kun bliver 250 m2?

”Kommentar: Vi vil gerne her også påpege, at der er tale om en landbrugsejendom.

Vi forstår betydningen af at overholde de etablerede retningslinjer, men de ekstra 5 m2 er umiddelbart vigtige for det projekt vores bygningskonstruktør har udarbejdet, da det passer ind i den eksisterende bygning. Vi håber, at Kystdirektoratet vil tage dette i betragtning og tillade den umiddelbart ubetydeligt overskridelse af arealet på 5m2, der er i flere afgørelser fra Kystdirektoratet i bl.a. i landbrugssager givet dispensation til ubetydelig overskridelse fra 5-20m2, med vurderingen om, at overskridelsen er uvæsentlig.”

Kystdirektoratet bemærker, at kun 5 af de 8 ansøgte tagvinduer er placeret i boligarealet -de resterende 3 tagvinduer etableres i udhusbebyggelse.

”Kommentar: Berigtigelse: Der er ikke tale om udhusbebyggelse, det er erhvervsbygninger til den nødvendige landbrugsdrift.”

Kystdirektoratet vurderer ikke, at der kan meddeles dispensation til det ene tagvindue, der ønskes etableret på tages nordligste flade. Der er i vurderingen lagt vægt på, at dette tagvindue etableres ud mod kysten, ligesom det vil bryde tagfladen, der lige nu fremstår ”bar”.

”Kommentar: Vi har haft fokus på, at de fleste tagvinduer skal placeres væk fra kysten for at minimere visuel påvirkning.

Dog er det tagvindue, der ønskes på den nordligste flade ikke direkte synligt fra kysten på grund af placering og eksisterende træer.

Grundet bevarelse af eksisterende original kampestensvæg og dermed uden mulighed for at etablere vinduer, ønskes udluftnings- og lysindfaldsmulighed fra tagvindue i omklædnings- bad- og toiletfaciliteter til landbrugsdriften.

Derudover vil vi på modsatte tagflade fjerne solfangere svarende til 3 x det samme areal og derved vil den anden tagflade fremstå 'bar'.

Kystdirektoratet bemærker dog, at mange af de nye vinduer vil være en del højere end de eksisterende.

"Kommentar: Det drejer sig om 3 vinduer, der vil være højere og de vil alle være dækket af eksisterende hæk mod kysten, som illustrationen viser og vil derved ikke være synlige nogen steder fra."

Kystdirektoratets umiddelbare vurdering ud fra ansøgningsmaterialet er, at der ikke er tale om et så særligt tilfælde at der kan meddeles dispensation til større vinduer.

"Kommentar: Der er tale om 3 højere vinduer mod vandsiden, som er essentielle for at forbedre lysindfaldet og livskvaliteten i boligen uden at påvirke områdets æstetik, da de nederste dele af vinduerne er dækket af en hæk samt bevoksning ved kysten. De er slet ikke synlige. Det andet er udgange, som også vil fungere som flugtveje, da vinduerne er faste og ikke kan åbnes.

Derudover sanerer og fjerner vi en stor skorsten og meget synlig plastikoverdækning på 14 m² lige ud til vandet, hvilket på nuværende tidspunkt ses tydeligt trods bevoksning, som vi mener bør kunne dispensere for de 3 vinduer med ekstra højde. Derudover synes vi at have set lignende dispensationer godkendt i området på bl.a. andre landbrugsejendomme.

Vi har taget højde for, at vinduesudvidelsen vil være beskyttet og usynlig fra vandet, hvilket sikrer, at det ikke vil have negativ visuel indvirkning.

Vi håber, at Kystdirektoratet vil overveje disse aspekter og give dispensationen til denne ubetydelige overskridelse."

Ansøger henviser herefter til to af Kystdirektoratets tidligere afgørelser.

Kystdirektoratet bemærker, at der ikke er tale om sammenlignelige sager. Der er i vurderingen lagt vægt på, at husene i de henviste sager ligger landværts en større vej, hvorimod huset i den akutte sag ligger direkte ud til vandet. Kystdirektoratet gør derudover opmærksom på, at afgørelserne er truffet ud fra en individuel konkret vurdering, og at afgørelserne ikke afspejler vores praksis for boliger der ligger lige ud til vandet.

Kystdirektoratet bemærkede, at der i ansøgningsmaterialet fremgik et ønske om fremtidig stalddørssalg, og gjorde på den baggrund ansøger opmærksom på, at stalddørssalg er en dispensationskrævende tilstandsændring. Kystdirektoratet medsendte derfor en umiddelbar vurdering af en sådan ansøgning, hvilket fremgår i nedenstående afsnit. Kystdirektoratet forstår ansøgers kommentar som en ansøgning, hvorfor der er truffet afgørelse om stalddørssalg.

Kystdirektoratets umiddelbare vurdering er, at en ansøgning om dispensation til stalddørssalg vil stå til et afslag. Der er i vurderingen lagt vægt på, at stalddørssalg vil medføre en større aktivitet på ejendommen og dermed en større belastning af kystområdets natur- og landskabelige værdier. Hertil kommer, at en dispensation vil kunne skabe ønsker og forventning om adgang til andre foranstaltninger og aktiviteter på ejendommen. Der er yderligere lagt vægt på, at en dispensation vil

medføre en uønsket præcedenseffekt, hvor andre grundejere får en forventning om at kunne opnå dispensation i lignende sager.

"Kommentar: Vi mener, at stalddørssalg vil have minimal påvirkning på området, da gårdbutikken vil blive besøgt af gæster, der allerede passerer vores ejendom på vej til og fra øens badested, som også fungerer som både sommer- og vinterbadested for de omkringliggende øer.

Vores stalddørssalg vil ikke øge belastningen væsentligt.

Desuden har vores ejendom historisk haft et stalddørssalg med diverse grøntsager (kartofler mm) og en blomsterbutik med salg af diverse brugsting, der fungerede uden at overbelaste kysten.

Vi håber, at Kystdirektoratet vil tage disse faktorer med i deres vurdering og give os mulighed for at sælge nogle vores fine landbrugsprodukter direkte fra vores landbrugsvirksomhed."

Ansøger henviser herefter til en tidligere opnået dispensation til et drivhus, hvori det i ansøgningsmaterialet er angivet at *"Drivhuset skal bruges erhvervsmæssigt til væksthuse for planter i forbindelse med fremtidigt stalddørssalg -og som er nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom".*

Kystdirektoratet bemærker, at det i afgørelsen tydeligt står skrevet, at *"et fremtidigt stalddørssalg/gårdbutik også kræver dispensation fra Kystdirektoratet. Der er ikke givet sådan en dispensation med denne tilladelse".*

Kystdirektoratet havde i afgørelsen også oplyst følgende praksis vedr. stalddørssalg/gårdbutik;

"Det fremgår af Miljø- og Energiministeriets vejledning fra august 2000 om 300 m strandbeskyttelses- og klitfredningszone, at ændret anvendelse af en eksisterende bygning kan være omfattet af forbuddet mod tilstandsændringer, selv om der ikke sker en ændring af bygningens ydre fremtræden. Det gælder navnlig ibrugtagning til beboelse, butikserhverv, restaurant eller lignende.

I overensstemmelse med administrativ praksis kan ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse udgøre en tilstandsændring, der forudsætter dispensation, når der er tale om en anden og for naturen mere belastende anvendelse.

Ændret anvendelse af bygninger vil typisk være forbundet med visse ydre ændringer af bebyggelsen, nye døre, vinduer mv. Men også selv om der ikke sker sådanne ændringer vil ændret anvendelse f.eks. fra udhusformål til beboelse kunne udgøre en tilstandsændring, der forudsætter dispensation. Afgørende er, om den ændrede anvendelse - på kortere eller længere sigt, evt. i forbindelse med udlejning eller ejerskifte - må antages at ville medføre en for naturen mere belastende anvendelse."

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 og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund) ligger ca. 180 m mod nordvest. 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 hverken er kortlagt habitatnatur eller kortlagte levesteder på den ansøgte matrikel. Det nærmeste kortlagte levested er på en lille ø ca. 2,2 km mod nord, hvor der er kortlagt levested for fjordterne og havterne. Der er yderligere lagt vægt på, at der er tale om en renovering og udvidelse af en beboelsesbolig og en driftsbygning, samt at udvidelsen sker landværts den eksisterende bygning.

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 er et potentielt levested for bilag IV-arter.

På arter.dk er der registreret følgende arter i et 10x10 km kvadrat; grønbroget tudse, løvfrø, springfrø, marsvin, stor vandsalamander, dværgflagermus, sydflagermus, troldflagermus, brunflagermus, vandflagermus, markfirben, bredøret flagermus, skimmelflagermus, brun langøre, frynseflagermus, spidssnudet frø, natlyssværmer, strandtudse, og Brandts flagermus.

Kystdirektoratet bemærker, at der hverken fældes træer eller fjernes bygninger i forbindelse med det ansøgte. Kystdirektoratet vurderer på denne baggrund, at det ansøgte ikke vil påvirke de arter af flagermus, der måtte være i området.

Kystdirektoratet bemærker, at det ansøgte hverken påvirker havet, vandløb eller søer. Kystdirektoratet vurderer på denne baggrund, at det ansøgte ikke vil påvirke de vandlevende pattedyr, padder og krybdyr, der måtte være i området.

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.

Dispensation

Udvidelse af bolig til 255 m²

Kystdirektoratet bemærker, at forbuddet mod tilstandsændringer i naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, ikke omfatter byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelsen af fiskerierhvervet, og som opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, jf. § 15 a, stk. 1, nr. 6.

Der kræves dog miljøministerens tilladelse, for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

Reglen omfatter byggeri (herunder anbringelse af andre faste konstruktioner) på landbrugs- og skovbrugsejendomme samt til brug for fiskerierhvervet. Ved en landbrugsejendom forstås en ejendom, der i matriklen er noteret som landbrugsejendom, jf. landbrugslovens § 2, stk. 1. Undtagelsen omfatter således ikke byggeri på landbrugsdrevne arealer, der ikke er undergivet landbrugspligt.

Undtagelsen er for det første begrænset til byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende landbrugs- eller skovbrugsejendoms drift eller for udøvelse af fiskerierhvervet.

Efter landbrugslovens § 9, stk. 1, skal en landbrugsejendom holdes forsynet med en passende beboelsesbygning. Et "passende" stuehus på en landbrugsejendom må derfor anses for erhvervsmæssigt nødvendigt og er dermed omfattet af undtagelsesbestemmelserne.

Naturklagenævnet har i en principiel afgørelse af 24. marts 1994 (NKO nr. 31) udtalt, at opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom kun kan ske uden landzonetilladelse, hvis husets bruttoetageareal ikke overstiger 250 m² mere end uvæsentligt. Denne størrelsesbegrænsning vil også gælde i relation til strandbeskyttelsen/klitfredningen. Et eksisterende stuehus må heller ikke ved om- eller tilbygning gives et større etageareal end det nævnte.

For det andet er undtagelsen begrænset til byggeri, der opføres i "umiddelbar tilknytning" til eksisterende bygninger. Ved "umiddelbar tilknytning" forstås – i overensstemmelse med planlovens mangeårige administrationspraksis – opførelse inden for en afstand af indtil ca. 20 m fra bebyggelsen. Det er dog ikke alene afstanden, der afgør, om en bygning kan siges at ligge i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Det beror på en samlet vurdering af, om byggeriet naturligt opleves som havende tilknytning til den eksisterende bebyggelse, bl.a. henset til terrænforhold og landskabet i øvrigt.

Der er ansøgt om dispensation til et boligareal på 255 m².

Kystdirektoratet vurderer, at der er tale om en uvæsentlig overskridelse på 5 m², der vil have en ubetydelig kystlandskabelig påvirkninger. Der er i vurderingen lagt vægt på, at udvidelsen af boligarealet sker landværts den eksisterende bygning, samt at en del af udvidelsen sker ind i den eksisterende erhvervslænge.

Kystdirektoratet vurderer på denne baggrund, at det ansøgt falder ind under ovennævnte undtagelsesbestemmelse, og at der derfor kan meddeles tilladelse til placering og udformning af stuehuset/boligen som beskrevet. Kystdirektoratet bemærker dog, at der ikke meddeles tilladelse til alle de søgte ændringer af facaderne på boligen og den sammenbyggede erhvervsdel af bygningen. Se nærmere neden for.

Tagvinduer

Kystdirektoratet bemærker, at der er ansøgt om dispensation til 5 tagvinduer i beboelsesafdelingen og 2 tagvinduer i erhvervslængen af huset, der alle vender ind mod gårdspladsen, og væk fra kysten.

Kystdirektoratet bemærker, at det jf. § 65b, stk. 3, nr. 10, er muligt, ved helårshuse, at opnå dispensation til: *"etablering af mindre kviste og tagvinduer, så vidt muligt på den side af boligen, der vender væk fra vandet."*

Kystdirektoratet bemærker, at § 65b, stk. 3, nr. 10, kun omhandler boligarealer, og ikke udhuse/driftsbygninger/erhvervsbygninger.

Kystdirektoratet vurderer, at der kan meddeles dispensation til de 5 tagvinduer i boligarealet efter § 65b, stk. 3, nr. 10, idet der ikke er landskabelige forhold, der taler afgørende imod. Der lægges vægt på, at tagfladerne vender ind mod gårdspladsen.

Kystdirektoratet vurderer, at de 2 tagvinduer i erhvervslængen ikke falder ind under denne dispensationsmulighed, hvorfor ansøgningen om disse skal behandles jf. den restriktive dispensationsadgang i § 65b, stk. 1.

Kystdirektoratet vurderer, at der er tale om et så særligt tilfælde, at der kan meddeles dispensation til de 2 tagvinduer i erhvervslængen. Der er i vurderingen lagt vægt på, at tagvinduerne etableres ind mod gårdspladsen, og væk fra kysten. Der er yderligere lagt vægt på, at de øvrige tagflader, der vender ind mod gårdspladsen vil have tagvinduer, når projektet er gennemført.

Udvendig isolering

Kystdirektoratet bemærker, at der er ansøgt om dispensation til at facadeisolere facader med enkeltstens væg, således at der isoleres ca. 200 mm ud over sokkel.

Kystdirektoratet bemærker, at det jf. § 65b, stk. 3, nr. 9, er muligt, ved helårsboliger, at opnå dispensation til: *"udvendig isolering med op til 25 cm isolering, isolering af et tilhørende skur med op til 10 cm isolering og en mindre øgning af taghøjden i forbindelse med isolering,"*

Kystdirektoratet vurderer, at den ansøgte facadeisolering falder ind under denne dispensationsmulighed. Kystdirektoratet vurderer, at det ansøgte ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på kystlandskabet. Der er i vurderingen lagt vægt på, at ydermursisoleringen udgør en meget begrænset udvidelse af det samlede bygningsareal. Der er yderligere lagt vægt på, at facaderne efter isoleringen vil fremstå som de nuværende facader.

Dør i tilbygning

Der er ansøgt om dispensation til at placere en dør i den tilbygning der kommer ind mod gårdhaven.

Kystdirektoratet bemærker, at ansøgningen om denne skal behandles jf. den restriktive dispensationsadgang i § 65b, stk. 1.

Kystdirektoratet vurderer, at der er tale om et så særligt tilfælde, at der kan meddeles dispensation. Der er i vurderingen lagt vægt på, at døren etableres ind mod gårdhaven, væk fra kysten, samt at der fjernes en eksisterende dør, der vender ind mod gårdhaven.

Carport

Kystdirektoratet bemærker, at der efter administrativ praksis, efter en konkret vurdering, kan meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til opførelse af carporte på op til 20 m², når disse ønskes opført i en have og i tilknytning til eksisterende helårshuse, efter naturbeskyttelseslovens §65b, stk. 1.

Der er ansøgt om dispensation til en carport på 20 m², der ønskes etableret inden for 15 m at beboelsen, på et område der benyttes som parkeringsplads i forlængelse af indkørslen til ejendommen.

Kystdirektoratet vurderer, at den ansøgte carport falder ind under ovennævnte praksis. Kystdirektoratet vurderer derudover, at der ikke er kystlandskabelige hensyn der taler imod en dispensation. Der er i vurderingen lagt vægt på, at carporten etableres i tilknytning til beboelsen og indkørslen til ejendommen. Der er yderligere lagt vægt på, at der er eksisterende bebyggelse, der ligger nærmere kysten.

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 7 tagvinduer der vender ind mod gårdspladsen, udvidelse af bolig, facadeisolering, dør i tilbygning, samt etablering af en carport på 20 m².

Afslag

Tagvindue i landbrugsbygning

Kystdirektoratet bemærker, at det jf. § 65b, stk. 3, nr. 10, er muligt, ved helårshuse, at opnå dispensation til: *"etablering af mindre kviste og tagvinduer, så vidt muligt på den side af boligen, der vender væk fra vandet."*

Kystdirektoratet bemærker, at § 65b, stk. 3, nr. 10, kun omhandler boligarealer, og ikke udhuse/driftsbygninger/erhvervsbygninger.

Der er ansøgt om dispensation til et tagvindue i den længe der er erhverv, hvorfor det ansøgte skal behandles jf. den restriktive dispensationsadgang i § 65b, stk. 1, der træder i kraft ved særlige tilfælde.

Kystdirektoratet vurderer ikke, at der er tale om et så særligt tilfælde, at der kan opnås dispensation. Der er i vurderingen lagt vægt på, at tagvinduet ønskes etableret ud mod kysten, ligesom det vil bryde tagfladen, der lige nu fremstår "bar". Der er endvidere lagt vægt på, at en dispensation i dette tilfælde vil medføre en uønsket præcedenseffekt, hvor andre grundejere får en forventning om at kunne opnå dispensation i lignende sager. Det i ansøgningen oplyste om, at der fjernes solceller fra en anden tagflade kan ikke føre til en anden vurdering.

Nye og større vinduer og døre ud mod kysten

Kystdirektoratet bemærker, at udskiftning af vinduer og døre ikke kræver dispensation, forudsat at der er tale om vinduer med samme placering, udseende og størrelse.

Der er ansøgt om dispensation til at udskifte samtlige vinduer i bygningen. Nogle af disse bliver større end de eksisterende, ligesom der ansøges om dispensation til at isætte flere glasdøre. I dette afsnit behandles de ansøgte ændringer i de nord- og vestvendte facader, hvor der er ansøgt om 3 væsentligt større vinduer, samt 3 glasdøre.

Kystdirektoratet bemærker, at de ansøgte ændringer skal behandles jf. den restriktive dispensationsadgang i § 65b, stk. 1.

Kystdirektoratet bemærker, at der jf. praksis som udgangspunkt ikke dispenseres til vinduesarealer der er væsentligt større end det eksisterende.

Kystdirektoratet vurderer, at der ikke er tale om et så særligt tilfælde, at der kan opnås dispensation jf. § 65b, stk. 1. Der er i vurderingen lagt vægt på, at den ansøgte udformning af vinduesparti med høje glaspartier og med vinduesfladens størrelse vil virke unødigt fremtrædende, markant og synligt, særligt når der henses til husets åbne beliggenhed i kystlandskabet. Det oplyste i ansøgningsmaterialet om, at større vinduer vil medføre forbedret lysindfald og livskvalitet, er ikke forhold der normalt varetages i administrationen af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om strandbeskyttelseslinjen. Det oplyste om, at det nederste af vinduerne og dørene vil være afskærmet af hæk og bevoksning, kan ikke tillægges afgørende vægt – eftersom det som udgangspunkt ikke kræver dispensation at fjerne beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet bemærker, at selv hvis de nuværende ejere vælger at lade hækken blive, er det ikke sikkert at fremtidige ejere gør det samme. Ændringen til større vinduer kan derfor på sigt få stor konsekvens for oplevelsen af kystlandskabet. Det af ansøger anførte om at nedrivning af overdækningen ud for den kystvendte facade (mod nordvest) medfører en generel forskønnelse af boligen kan ikke føre til et andet resultat. Kystdirektoratet vurderer ikke, at den pågældende overdækning har indflydelse på hvordan forøgelsen af vinduesarealet i den kystvendte facade påvirker oplevelsen af kystlandskabet.

Derudover vil en dispensation til den ansøgte udvidelse af vinduespartierne og de ekstra døre medføre en uønsket præcedenseffekt, hvor andre grundejere får en forventning om at kunne opnå dispensation til lignende bygningsændringer, hvilket vil være i strid med bestemmelsens formål.

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 bemærker, at afslaget er meddelt af andre årsager.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til 1 tagvindue i erhvervsbygning ud mod kysten, samt større vinduer og døre i de nord- og vestvendte facader (ud mod kysten).

Med venlig hilsen



Louise Marie Frandsen
+45 20 84 98 42
loufr@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, nbu_sj@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. 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)	Kliihede* (2140)
	Havtornklit (2160)	Skovklit (2180)
	Klitlavning (2190)	Enebærklit* (2250)
	Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (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](#))