



Stina Leghammar

Kystdirektoratet  
J.nr. 24/02739-7  
Ref. Jan Kofod Winther  
31-05-2024

**Dispensation til udvidelse af helårsbolig, samt ændring af vinduer inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.73a Nysted Markjorder, Sdr Kongemarksvej 8, 4880 Nysted, Guldborgsund Kommune**

**Ansøgning**

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 15 til udvidelse af helårsbolig, samt ændring af vinduer inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.73a, Nysted Markjorder, Sdr Kongemarksvej 8, 4880 Nysted, Guldborgsund Kommune.

**Afgørelse**

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

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 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.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

### Redegørelse for sagen

Ejendommen er en helårsbolig beliggende i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen ca. 140 m fra kysten. Ifgl BBR har ejendommen et bebygget areal på 182 m<sup>2</sup> hvoraf 24 m<sup>2</sup> er udhus samt en udnyttet overetage på 42 m<sup>2</sup>. Boligarealet udgør således 204 m<sup>2</sup>.

Boligen er fordelt på to fløje der er forbundet ved en mindre tilbygning. Den ene fløj er endvidere sammenbygget med en garage på 60 m<sup>2</sup>.

Følgende forhold er omfattet af ansøgningen:

- ændring af tagkonstruktion så en valm på sydfløjen ændre til saddeltag,
- udvidelse af boligarealet fra 204 til 250 m<sup>2</sup> ved konvertering af udhus på 24 m<sup>2</sup> i sydfløjen til bolig samt indretning af 22 m<sup>2</sup> bolig i overetagen efter tagkonstruktionen er ændret jf. ovenstående,
- ændring af vinduer ved isætning/sløjfning i tag og facader,
- tagene ændres til tegltage.



### Liste over hele renoveringen som ønskes godkendt

204 kvm idag, efter renovering 250 kvm

#### 1a etage (vest)

- Et tag vindue i vest i entre og trappeopgang
- 2 lange smalle vinduer i sydlig retning pga. lysindfald når nuværende tagvinduet fjernes

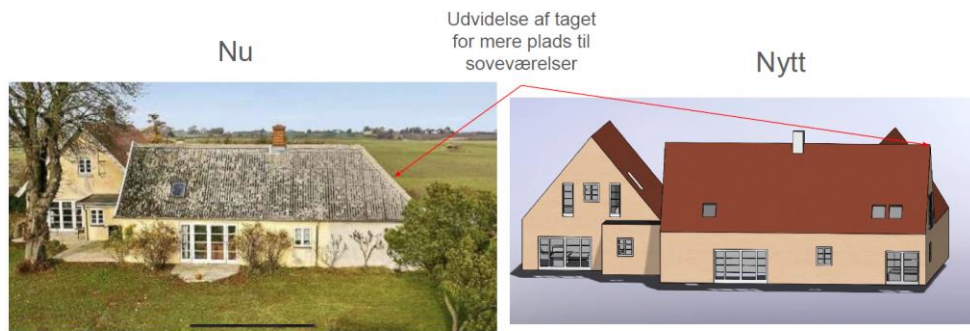
#### Stue etage (øst)

- En terrassedør i syd på grund af mørkt rum
- Et vindue i øst på grund af luftindtag

#### 1a etage (øst)

- 2 tag vindue i syd
- Et tag vindue i nord
- Udvidelse af taget for mere plads til soveværelser
- En terrassedør/ Fransk altan i øst

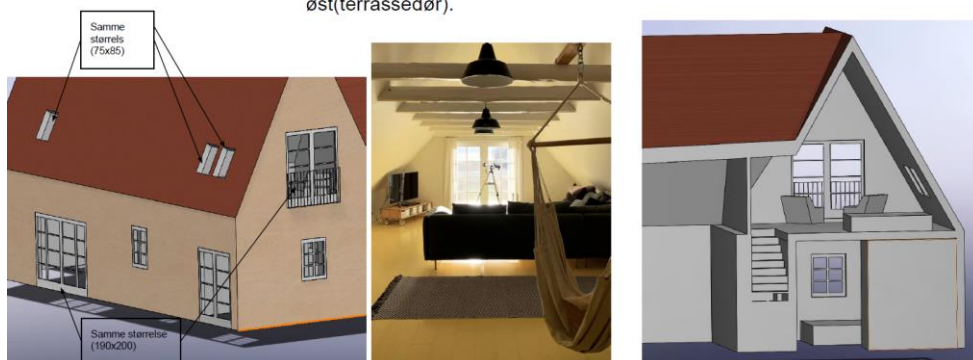




- Alle tage udskiftes til gamle danske tagsten (tegl), nuværende materiale er eternit/asbest og stråtag (og er meget slit)
- Alle nye vinduer og dører vil bli bestilt med samme mønster og sprosse som nuværende vinduer og dører. Målene på alle nye vinduer og døre følger samme mål som de eksisterende.
- De nuværende materiale er hvidmalet træ.

### 1a etage (øst) (+22,1kvm)

Billedet i midten viser et lignende rum, som ligner det vi ønsker at opnå med rummet. Billedet viser også tydeligt, at der ikke kommer nok lys ind i rummet med kun et stort vindue mod øst. Med yderligere 2 tagvinduer mod syd vil rummet opnå en lys og behagelig atmosfære. Hvis vi ikke bygger gavlen ud, vil du have meget begrænset plads til at gå ligeud, når du kommer op fra trappen. De tagvinduer, følger samme mål som det allerede eksisterende tagvinduer, er for små til at være en flugtvej. Derfor skal vi have en flugtvej i øst(terrasedør).



### Stue etage (øst) (+23,8kvm)

Terrassedør mod syd og havkysten er meget lidt synlig fra havet/stien på grund af træer der vil dække den. vinduet i øst er til ventilation på varme sommerdage. Terrassedøre kan ikke stå åbne om natten, fordi små dyr og mus kommer ind igennem på den måde. Jordvarmepumpen i rummets sydvestlige hjørne indbygges og begrænser placering og vinduesplacering



### 1a etage (vest) (+0kvm)

I den nye tagrenovering er tag vinduerne i vest fjernet. Dette er bevidst gjort på grund af erfaring med at have oplevet mange lollandske storme som næsten altid kommer fra vest. Det er simpelthen ikke muligt at sove i et værelse, der har tag vinduer i vest på grund af støjniveauet der skabes når det regner og stormer. Derfor har vi i stedet sat to vinduer i syd, som giver symmetri udvendigt og et behageligt ekstra lys inde. Det midterste vindue i syd og tag vinduet i øst findes allerede. Vinduet i midten er flugtvej.



Samme størrelse (60x200)



### 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.

Ejendommen ligger inden for Natura 2000-område nr. 173 - *Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand*. 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.

### *Ændring af tagbelægning og valm*

Kystdirektoratet finder ikke, at der er forhold der taler imod ændringen af de forskellige tagbelægningen ti at samtlige bygninger får tegl.

Det er endvidere vurderingen, at ændringen af taget på sydfløjen til saddeltag ved sløjfning af valm vil kunne accepteres, idet formålet er at muliggøre en udvidelse af boligarealet, der herved vil kunne ske uden at forøge det bebyggede areal.

### *Udvidelse af boligarealet*

Det fremgår 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 m<sup>2</sup>, 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 Fødevarerklagenævnets 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 m<sup>2</sup>, og kun hvis boligen ved ikrafttrædelsen af den udvidede beskyttelseszone havde helårsstatus.

Da boligen i nærværende sag opfylder ovennævnte betingelser, kan der gives dispensation til den ansøgte udvidelse af boligen op til 250 m<sup>2</sup> som ansøgt.

#### *Ændring af vinduer og dørpartier*

Kystdirektoratet vurderer, at bygningens karakter og fremtræden i landskabe ikke ændre i et sådant omfang ved de ansøgte udskiftninger af vinduer, isætning af nye vinduer mv., at der ikke kan dispenseres hertil.

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".

Det er herefter Kystdirektoratets samlede vurdering, at der på denne baggrund kan meddeles dispensation til de ansøgte bygningsændringer mv. som ansøgt og beskrevet i redegørelsen.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther  
Specialkonsulent  
jkw@kyst.dk

#### **Bilagsliste:**

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



**Afgørelsen er også sendt til:**

- Guldborgsund Kommune, [kommunen@guldborgsund.dk](mailto:kommunen@guldborgsund.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Guldborgsund, [guldborgsund@dn.dk](mailto:guldborgsund@dn.dk)
- Friluftsrådet centralt, [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)
- Friluftsrådet, Kreds Storstrøm [storstroem@friluftsradet.dk](mailto:storstroem@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Guldborgsund, [guldborgsund@dof.dk](mailto:guldborgsund@dof.dk)
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, [oestkredsen@botaniskforening.dk](mailto:oestkredsen@botaniskforening.dk)
- Dansk Kano og Kajak Forbund, [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk)
- Danmarks Jægerforbund, [sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk)

[kommunen@guldborgsund.dk](mailto:kommunen@guldborgsund.dk); [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk); [guldborgsund@dn.dk](mailto:guldborgsund@dn.dk);  
[fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk); [storstroem@friluftsradet.dk](mailto:storstroem@friluftsradet.dk); [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk); [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk);  
[guldborgsund@dof.dk](mailto:guldborgsund@dof.dk); [oestkredsen@botaniskforening.dk](mailto:oestkredsen@botaniskforening.dk); [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk);  
[sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk); [stina.leghammar@gmail.com](mailto:stina.leghammar@gmail.com);

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, [www.kyst.dk](http://www.kyst.dk).



## Bilag 1: Lovgrundlag

### *Naturbeskyttelsesloven*

Af naturbeskyttelseslovens<sup>2</sup> § 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 habitatbekendtgørelsen<sup>3</sup> 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.

---

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

<sup>3</sup> 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](http://www.naevneneshus.dk), eller alternativt på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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.