



Colfelt Arkitekter
Sildeballe 23
8305 Samsø

Kystdirektoratet
J.nr. 24/00001-1
Ref. Jan Kofod Winther
19-02-2024

**Ansøgning om dispensation til renovering af hovedbygning og
staldbygning mv. inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 7d,
Besser By, Besser, Holmsborg 5, 8305 Samsø, Samsø Kommune**

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til renovering af hovedbygning og staldbygning inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 7d, Besser By, Besser, Holmsborg 5, 8305 Samsø, Samsø Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til renovering og udvidelse af boligareal af stuehus, renovering af udhus samt opføre en garage/carport med et areal på 42 m².

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.

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

Redegørelse for sagen

Ejendommen ligger i den udvidede del af strandbeskyttelseszone (100-300 m), og er i BBR registreret som et fritliggende enfamiliehus fra 1894 med et bebygget areal på 110 m² og uudnyttet overetage. Endvidere findes et udhus (tiloversbleven landbrugsbygning) med et areal på 97 m² ifgl BBR (reelt 130 m²) samt en garage på 42 m² sammenbygget med udhuset.

Ansøger ønsker at renovere boligens ydre samt udvide boligarealet ved at ibrugtage overetagen hvorved det samlede boligareal forøges med 69 m² til i alt 179 m².

Udhuset ydre og indre renoveres og anvendes (fortsat) til værksted/ depot. Der ønskes installeret toilet i bygningen.

Garagen nedrives og der ønske opført en carport i træ med et areal om muligt op til 50 m² og med ændret placering.



Eksisterende bebyggelse

I ansøgningen anføres:

Projektet:

Det drejer sig om en helårsbolig med et hovedhus fra 1894/1965 (ifølge BBR) samt en staldbygning fra 1912 (ifølge BBR). Hovedhuset er et typisk landbohus fra slut 1800-tallet og stalden har et industrielt udtryk med støbejernsvinduer som man ønsker at bevare.

Begge bygninger trænger til renovering. For begge bygningers vedkommende handler det om en nænsom istandsættelse, hvor man tilstræber at lave så små ændringer som muligt således at bygningerne fremstår i helhed som de altid har gjort.

Hovedhuset istandsættes og inddrage 1. salen som bolig. Samlet boligareal med udnyttet tagetage = 180 m²

Laden/stalden er i dag udnyttet til værksted og depot og disse funktioner ønskes fortsat bevaret. Værksted og depot, samlet areal = 130 m².

De ydre dimensioner på begge bygninger forandres ikke, ej heller bygningshøjden, og man forholder sig til eksisterende fundament således at placeringen i landskabet fastholdes og bevares.

Der ønskes mulighed for at bygge en let carport af træ. Maksimum 50 m². I forlængelse af staldbygningen er der en træbygning, som man ønsker at rive ned, imod at få tilladelse til at placere en carportlignende, let træbygning, diskret blandt træerne, men stadig i tilknytning til de eksisterende bygninger.

Materialer:

Stuehus:

1 sal udnyttes fuldt ud.

Glas: 3 mindre ovenlys i stuehus - Gavlvinduer på 1. sal i begge ender -

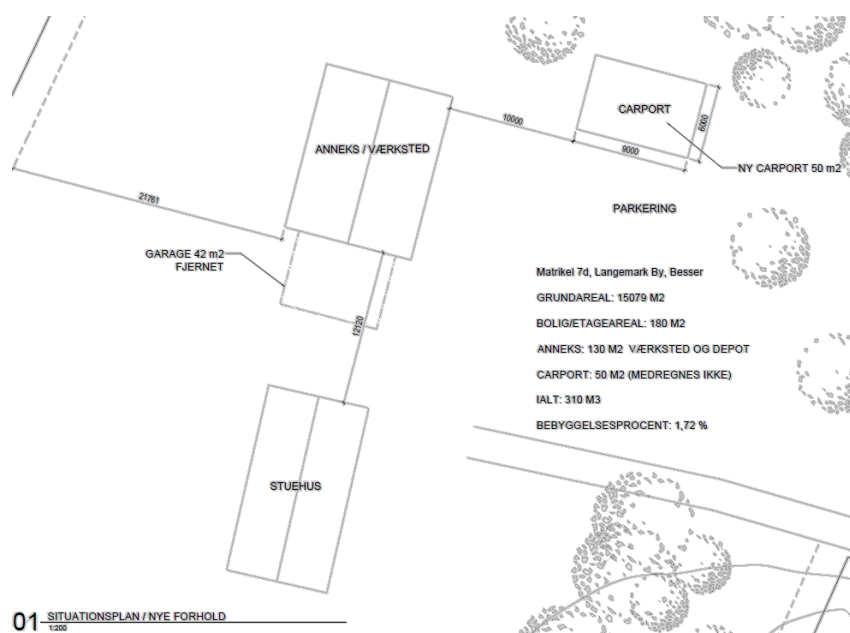
2 Vinduer udskiftes med 2 fløjdøre.

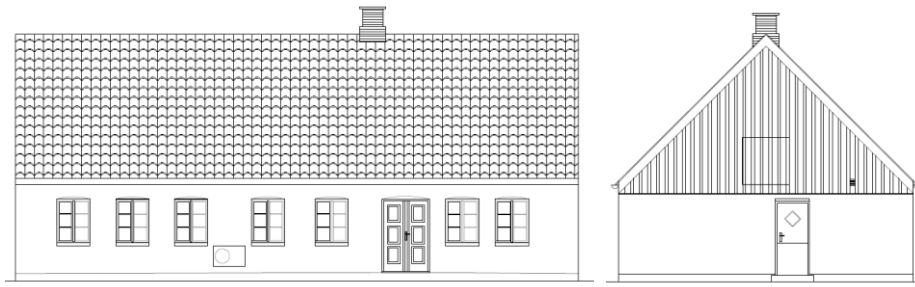
Træ i gavl fjernes og gavltrekanter opmures således at huset fremstår homogent og afbalanceret. Luft til vand varmepumpe/aggregat flyttes til gavl modsat indkørsel og skjules i en boks af træ (egetræ eller lærk)

Stald og værkstedsbygning:

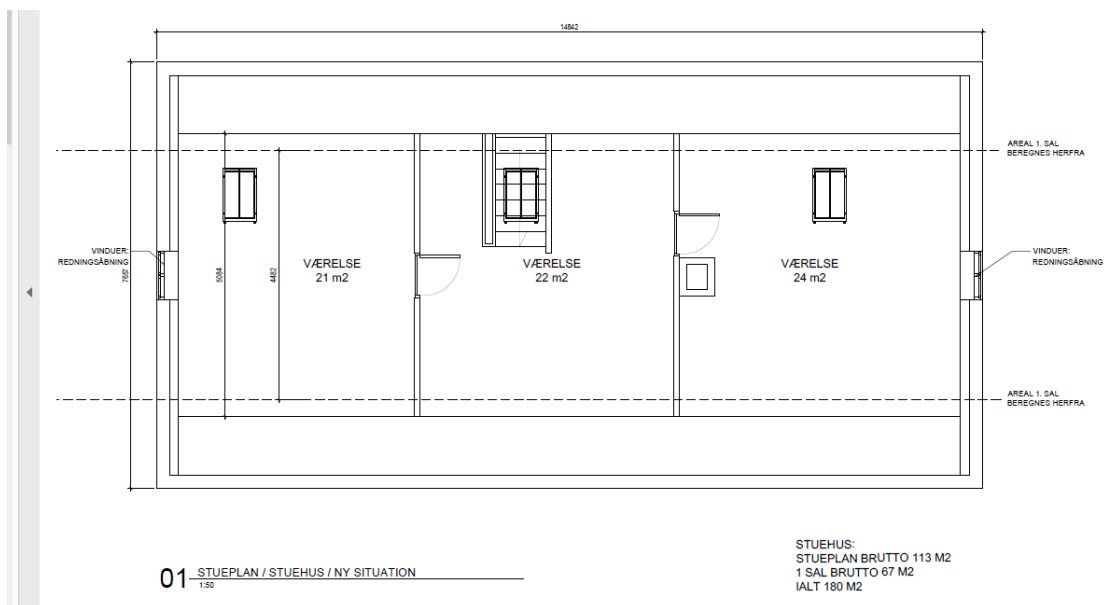
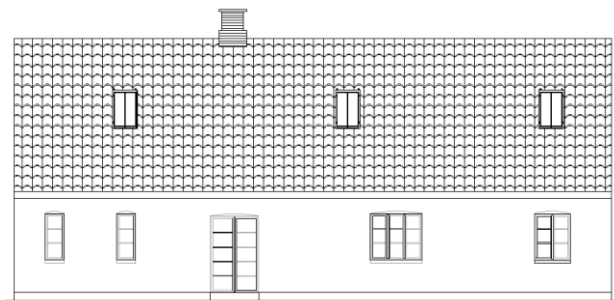
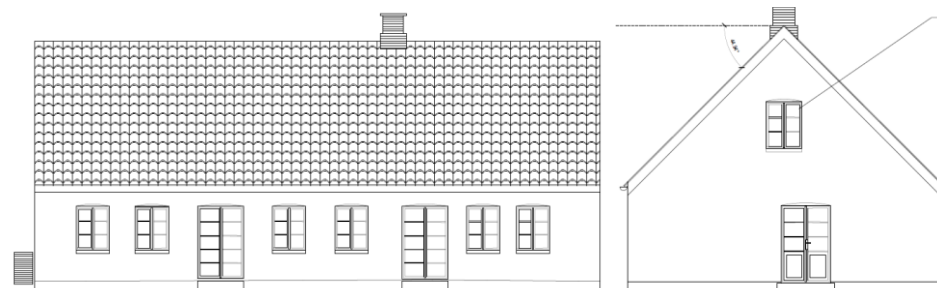
2 mindre ovenlys i anneks - Betontagsten på anneks udskiftes med traditionelle vingetegl. 2 vinduer i stald fjernes og udskiftes i stedet med dobbeltdør med smalle rammer og glas som tilstræber et let udtryk som oprindelig støbejern.

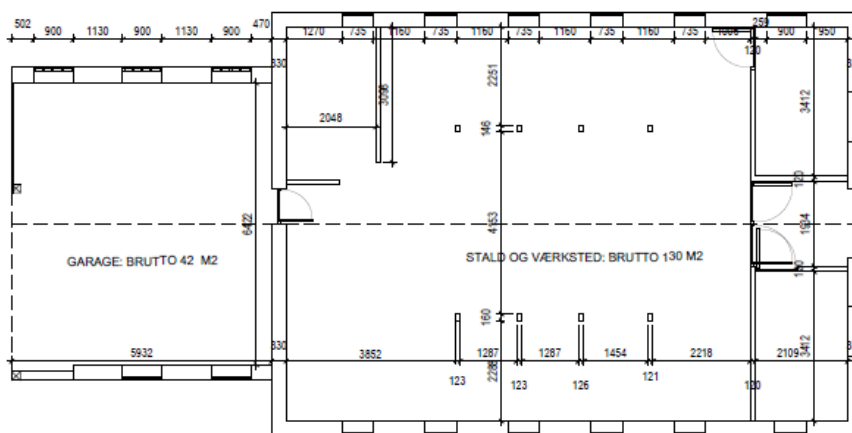
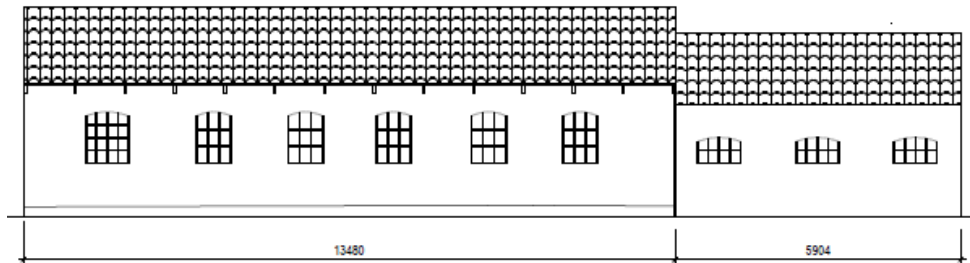
Facaderne vil fremstå i kalket eller berappet murværk og tagfladerne beklædes med klassiske vingetegl.



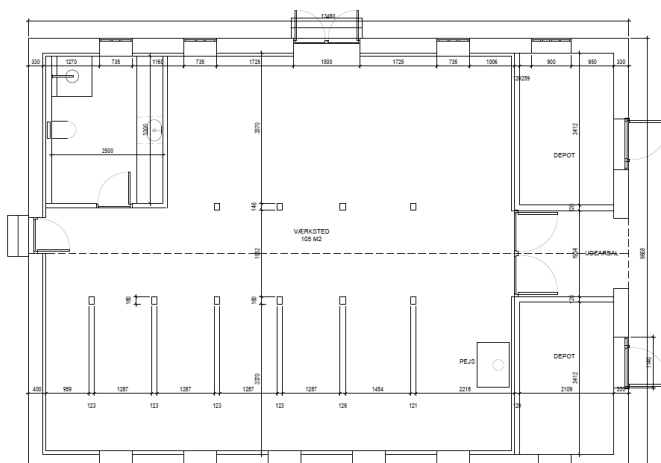


*Eksisterende forhold stuehus over
Under: efter ombygning*



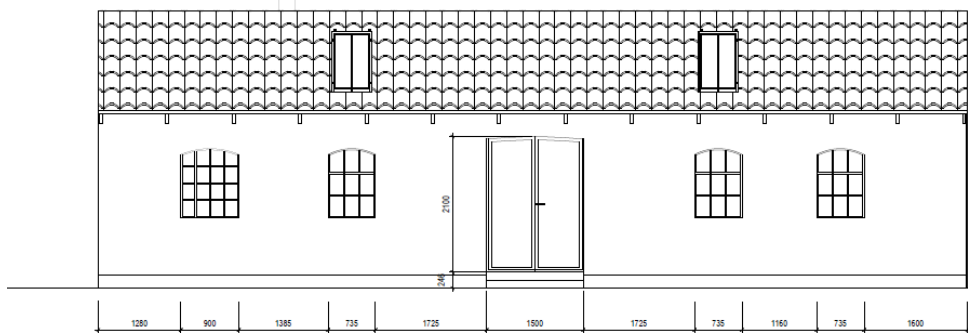


Udhus eksisterende forhold over
Under: efter renoovering



01 PLAN / VÆRKSTED / NY SITUATION
1:50

VÆRKSTED: 105 M2 BRUTTO
DEPOT: 25 M2 BRUTTO
SAMLET BYGNING: 130 M2 BRUTTO



01 VESTFACADE / VÆRKSTED / NY SITUATION
1:50



Ejendommen

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen skal Kystdirektoratet vurdere, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV.

Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 4,7 km mod nord. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering. Det vurderes endvidere, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet Kystdirektoratet vurderer, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.



Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre et ny bebyggelse, forudsat den eksisterende bygning ikke er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. er en egentlig ruin. Det er som udgangspunkt en forudsætning, at bygningen opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle, ligesom det er en betingelse, at den nye bygning anvendes til samme formål som hidtil.

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygningens anvendelse, udformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte kan omfattes af ovennævnte praksis.

For stuehusets vedkommende, finder direktoratet, at de ydre ændringer er af begrænset omfang samt at udvidelse af stuehusets boligarealet ved ibrugtagning af overetagen kan godkendes.

Det fremgår således af lovbemærkningerne til en ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 ("kystloven"), at der forudsættes en lempeligere administration, når der er tale om til- og ombygninger af helårshuse i den udvidede del af strandbeskyttelseszonen (100-300 m). Af lovbemærkningerne fremgår således følgende:

"Til- og ombygning af helårshuse, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m², kan i medfør af planloven ske uden tilladelse. Det forudsættes, at administrationen af den udvidede strandbeskyttelseslinje vil ske under hensyntagen hertil, således at dispensation fra forbuddet inden for linjen vil kunne gives i det omfang, der er tale om eksisterende huse, som ved lovens ikrafttræden har henligget med helårsstatus. Der vil i den forbindelse kunne stilles vilkår om placering og udformning."

Ifølge Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis skal lovbemærkningerne forstås således, at det kun er inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje (fra 100 til 300 m), at der normalt kan dispenseres til udvidelse af helårshuse op til 250 m², og kun hvis boligen ved ikrafttrædelsen af den udvidede beskyttelseszone havde helårsstatus.

Da boligen i nærværende sag opfylder ovennævnte betingelser, kan der gives dispensation til den ansøgte udvidelse af boligen, idet boligarealet herved ved alene vil udgøre 180 m².

For udhuses vedkommende, sker der ikke ændre anvendelse og de bygningsmæssige ændringer er begrænsede og bygningen opretholder sin karakter. Der ses således ikke at være forhold, der taler imod det ansøgt.

Garagen ønskes genopført som "en let carport af træ. Maksimum 50 m². Placeringen ønskes ændret, idet den skal placeres diskret blandt træerne, men stadig i tilknytning til de eksisterende bygninger.



Direktoratet finder ikke, at der er forhold, der kan begrunde at der opføres en carport med et større areal end den fjernede garagebygning, men at den ønskede placering vil kunne imødekommes. Der kan derfor dispenseres til 42 m² carport placeret som ansøgt.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til som ansøgt at renovere stuehuset og udvide dets boligareal, at renovere af udhus som ansøgt samt at opføre en carport med et areal på 42 m² med en placering som ansøgt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

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, dbf.oestjylland@gmail.com
- 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;
dbf.oestjylland@gmail.com; kontakt@samsoemuseum.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; michael@colfeltarkitekter.dk; cpm@yousee.dk;
bergsoe.morgan@gmail.com;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk.



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens² § 15 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Formålet med bestemmelserne om strandbeskyttelse er at sikre, at arealerne nær kysten bevares så uberørte som muligt. Hermed varetages landskabelige, biologiske og rekreative hensyn.

Forbuddet mod tilstandsændringer betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen. Der må heller ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

En række ændringer er dog umiddelbart undtaget fra forbuddet. Undtagelserne fremgår af lovens §§ 15a og 15b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65b.

Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, administreres bestemmelserne om strandbeskyttelse meget restriktivt. Der dispenseres desuden kun, når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen³ skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, vurdere om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt (en væsentlighedsvurdering). Direktoratet vurderer i den forbindelse, om det ansøgte kan påvirke områdets naturtyper og levesteder samt de arter, som området er udpeget for at bevare. Hvis det ikke kan udelukkes, at det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område. Viser vurderingen, at projektet vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan der ikke meddeles dispensation til det ansøgte.

Kystdirektoratet er desuden forpligtet til at varetage beskyttelseshensyn til en række dyr og planter (arter på habitatdirektivets bilag IV) over alt i landet, det vil sige uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. Der kan ikke gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.

² Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 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 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 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 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 videregiver 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.