



Karen Elisabeth Dalholt Linnet

Kystdirektoratet
J.nr. 21/15135-15
Ref. Jan Kofod Winther
01-06-2022

Afgørelser om nyt stuehus, bolig i lade og læskur på landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. nr. 106x, Bogø By, Bogø, Vesterskovvej 49, 4793 Bogø By, Vordingborg Kommune

Ansøgning

I har søgt om tilladelse til opførelse af nyt stuehus og udnyttelse af del af lade til anneks samt opførelse af læskur på landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 106x, Bogø By, Bogø, Vesterskovvej 49, 4793 Bogø By, Vordingborg Kommune.

Afgørelser

Kystdirektoratet giver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15a, stk. 1, nr. 6, til at opføre nyt stuehus samt ruinhave med mure og overdækning med en placering og udformning som beskrevet i ansøgningen.

Kystdirektoratet meddeler endvidere

dispensation til at placere 10 m² drivhus foran landes vestfacade, samt

afslag til ændret anvendelse af del af lade til boligareal samt til isætning af store vindues- glasdørspartier i ladens vestfacade og til opførelse af læskur.

Disse afgørelse er truffet efter § 65b, stk. 1, jf. § 15.

Tilladelsen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. I skal selv undersøge, om jeres projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

Tilladelsen 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.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger. I kan se en klagevejledning i bilag 2.

I må ikke udnytte tilladelsen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er tilladelsen 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.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en mindre landbrugsejendom med et areal på i alt 5,3 ha. Ejendommen ligger ned til kysten og er i sin helhed beliggende inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje. Ejendommen er bebygget med et stuehus samt en ladebygning.

Ifgl. BBR har stuehuset et bebygget areal på 360 m² og udnyttet 1. sal på 180 m² og der er opgivet et boligareal på 900 m². Endvidere er anført en "ladebygning" med et bebygget areal på 314 m² og tilsvarende i en overetage.

Laden har jf. byggesagsarkivet i Vordingborg Kommune tidligere 1970'erne og 80'erne været genstand for adskillige lovliggørelsessager, idet den uden dispensation var opført og indrette med værelser med toilet til "bondegårdsferie" i bygningen.



Ejendommen 1986

Der er oprindelig fremsendt ansøgning den 7. oktober 2021. Der har efterfølgende været kontakt mellem ansøger og Kystdirektoratet om denne ansøgningen. På basis heraf har ansøger den 27. april 2022 fremsendt følgende:



”Der ansøges om dispensation til:

- Nedrivning af eksisterende hus (er forhånds godkendt af Kystdirektoratet 7.4.2022)
- Opførelse af nyt hus omtrentligt i fodaftrykket fra det eksisterende hus (er forhånds godkendt af Kystdirektoratet 7.4.2022), se også indsendte/vedhæftede tegninger.
- Overdækket terrasse (er forhånds godkendt af Kystdirektoratet 7.4.2022)
- Drivhuset på 10 m² flyttes til foran laden (er forhånds godkendt af Kystdirektoratet 7.4.2022)
- Det nye hovedhus er på **271 m²**.

Bygning 2 - bolig 41m² i lade bygning se tegning 1:13:

Overskydende bolig m² fra gammel hovedbygning efter opførelse af nyt hovedhus på 271m² er på **629m²**.

Heraf bruges de **41m²** til bolig i eksisterende lade bygning til Svigermor.

Hele den gamle hovedbolig fjernes og **reduceres med et boligareal på**

588m² i strandbeskyttelseslinjen. Den nye hovedbygning og resten af bygningsmassen virker nu mindre skæmmende i naturen og fra kysten.

Det nye boligareal på **41m²** er placeret under pultkvisten og skaber dermed en stilfærdig forbindelse til det eksisterende. Der er døre og vinduer direkte til det fri fra bolig, døre benyttes som flugtvej ved brand.

Nyt tag til eksisterende lade, og udskiftning til nye vinduer i lade bygning i ca. samme vindueshuller og størrelse.

De nuværende terrasse rundt om lade bygningen bibeholdes/renoveres, ses på medsendte fotos.

Der er flere sagsafgørelser fra både NST og Kystdirektoratet, der giver dispensation til at flytte overskydende bolig m² ved nedrivning af tidligere hovedbygning over i en eksisterende lade bygning, hvis den nye hovedbygning ikke udnytter alle bolig m² fra den gamle bygning.

Dette giver et **forbehold**: Boligen i lade bygningen kan ikke udstykkes på egen ny matrikel fremadrettet.

Læskur ses mod kysten på samme matrikel som de andre bygninger. Skuret har ligget der siden først i 1980'erne og er til dyrehold. Opmålt 26.4.2022 - H: 2,5m L 7m B: 3,5 m se foto.

Det ønskes genopført på samme sokkel med de samme 24,5 m² til læ-forhold og til hø/vand til dyrehold af Skotsk højlandskvæg og Hereford der går ude hele året og som kræver et læskur iflg. loven - se vedhæftet foto af gl. læskur.

Vi håber på en hurtig sagsafgørelse, da der er indsendt en fyldestgørende ansøgning med et tegningssæt på det ansøgte samt fotogalleri af nuværende bygninger på matriklen.”

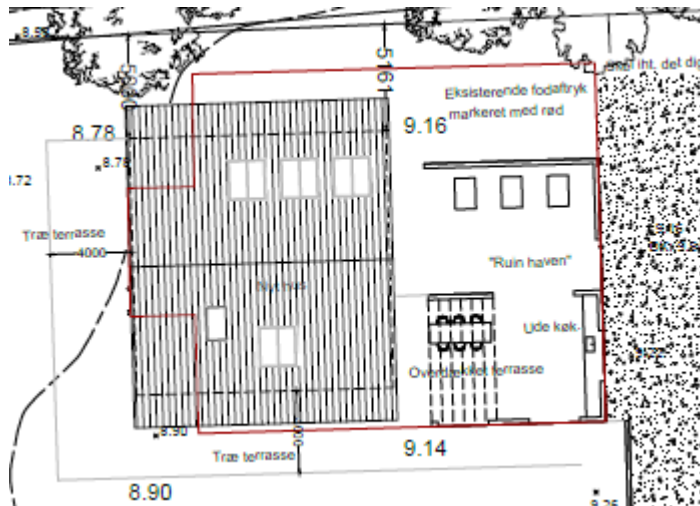
Kystdirektoratet har på denne baggrund behandlet sagen ud fra følgende.

Nedrivning af eksisterende stuehus og opførelse af nyt stuehus

Der opføres et nyt stuehus med stort set samme placering, men med et reduceret bebygget areal på 155 m² samt en 1. sal på 116 m² - i alt et boligareal på 271 m².

Huset opføres med saddeltag og et næsten kvadratisk grundplan, der dækker den vestre halvdel af det tidligere stuehus fodaftryk.

Den anden halvdel indrettes som "Ruin-have" med overdækket terrasse på 22 m², udekøkken og et par læ-mure.



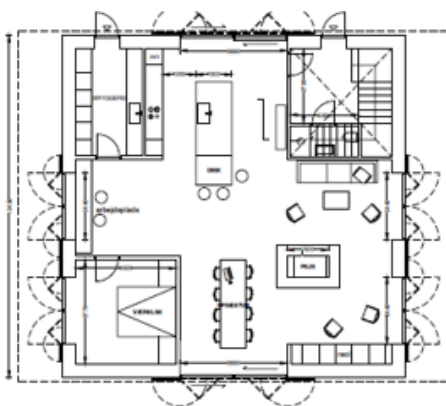
Placering af ny bolig med have inden for fodaftryk af fjernet bolig (rød)



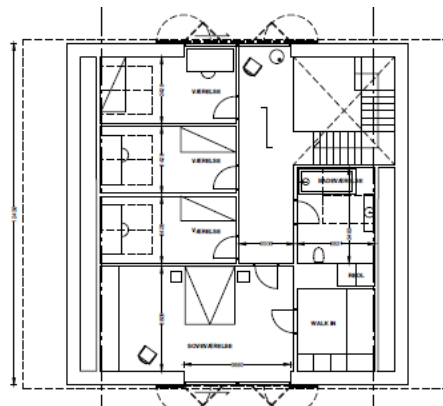
Gavl af stuehus og mure ved ruinhaven



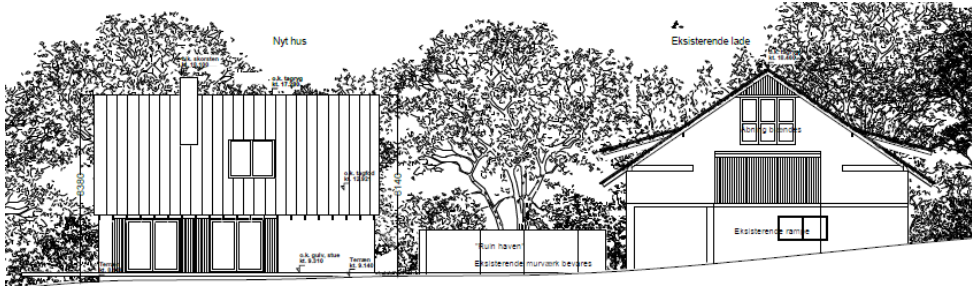
Bebyggelsen med stuehus til venstre



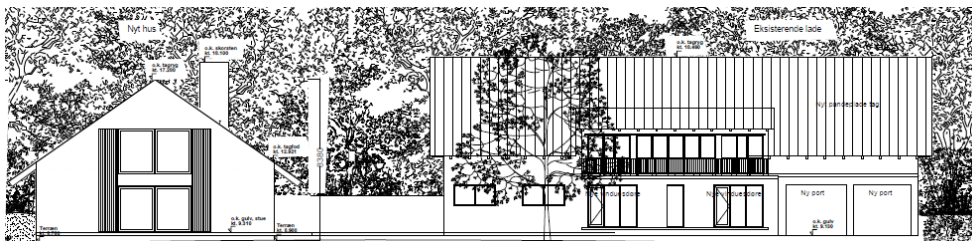
Stuehus grundplan 155 m²



1. sal 116 m² bolig



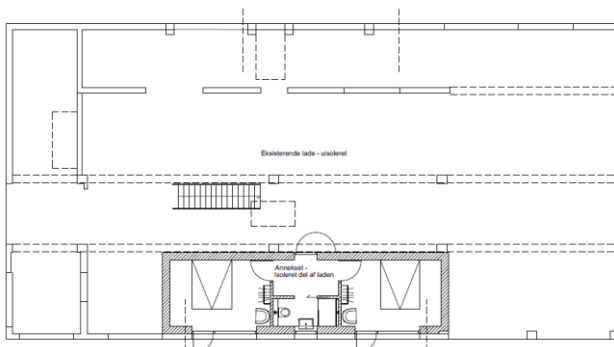
Stuehus (til venstre) og lade set fra syd



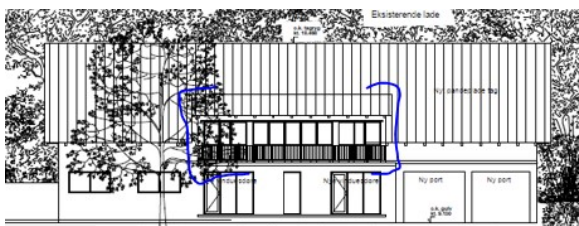
Set fra vest (kysten) – laden til højre med annekstør i 1. sal

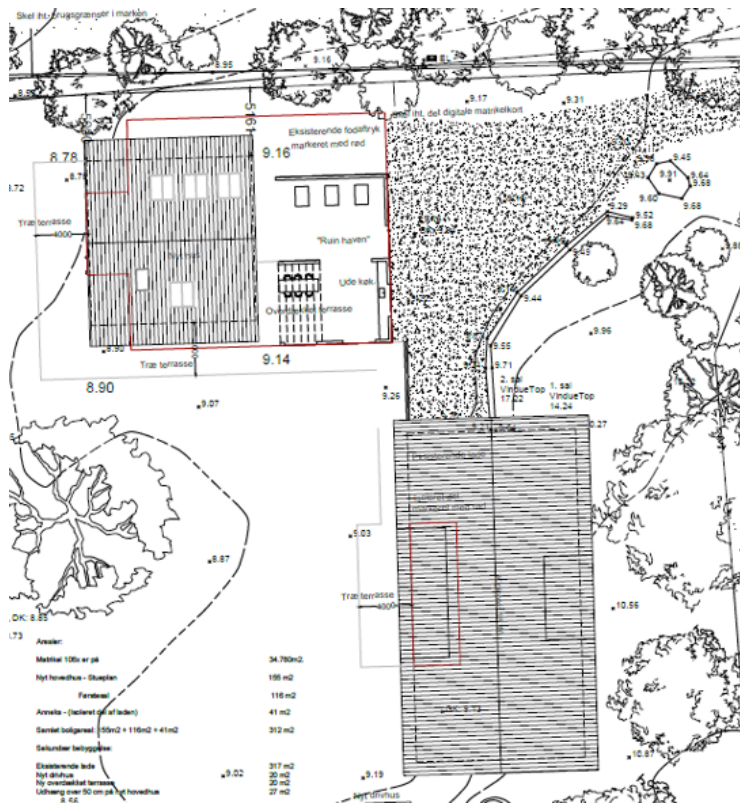
Indretning af annekstør i ladens overetage

I en del af laden opføres et 41 m² stort annekstør, som en isoleret boks bag ladens facade og under etagedækket. Annekstøret indeholder to værelser, som deler et badeværelse. Bygningen er placeret under pultkvisten og skaber dermed en stilfærdig forbindelse til det eksisterende. Der er døre og vinduer direkte til det fri fra annekstøret.



Annekstøret i laden





Ansøgt beliggenhedsplan bolig (drivhus på 10 m² placeres vest for laden)

Drivhus

Der ønskes opført et drivhuset på 10 m² foran laden, idet det oprindeligt ansøgte på 20 m² ændres hertil efter aftale mellem Kystdirektoratet og ansøger.

Læskur

Ca. 80 m vest for bebyggelsen ligger resterne af et tidligere læskur, der har henligget sammenstyrtet fra før år 2017. Der ønskes (gen)opført 24,5 m² læskur på sokkel til brug for græssende kvæg.



2017 förår



April 2022



*Ejendommen – læskur markeret blå pil
Foto af eksisterende bebyggelse under*



Lade Syd/Øst



Lade Syd/Vest



Hus Øst



Hus Syd



Hus + Lade Syd



Hus Vest



Lade Nord



Hus + Lade Vest

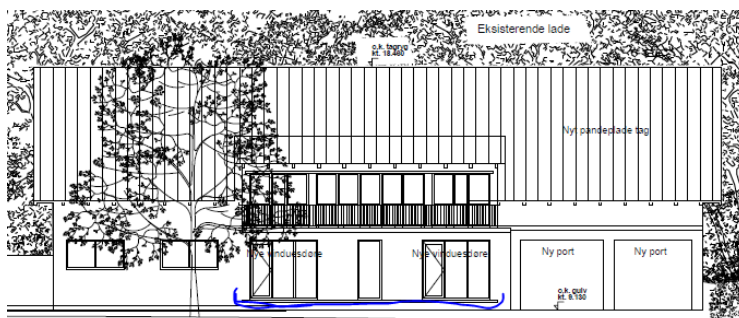
Ændring af laden

Det er i ansøgningen anført at ”Nyt tag til eksisterende lade, og udskiftning til nye vinduer i lade bygning i ca. samme vindueshuller og størrelse.”

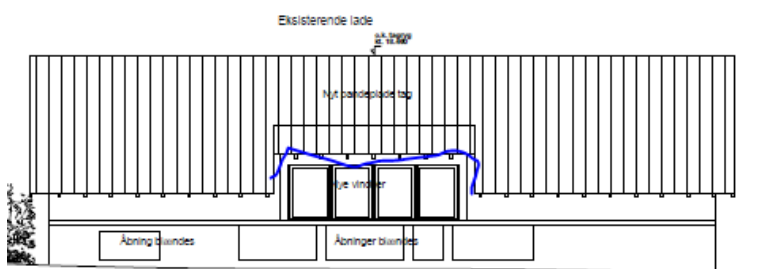
Af tegningsmaterialet fremgår ændringer i facaden, der synes at gå ud over denne beskrivelse. Der er således vist nye dør- og vinduespartier i vestfacaden af laden med store vinduesflader, hvilket er dispensationskrævende. Dette forhold er derfor medtaget i afgørelsen.



Ladens vestfacade



Nye facade som vist i ansøgningsmaterialet



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

Begrundelse for afgørelsen

Stuehus

Efter det oplyste om ejendommens eksisterende bebyggelse og drift mv., lægger Kystdirektoratet til grund, at genopførelsen af stuehuset er et byggeri, som er nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Kystdirektoratet finder ikke, at der er forhold som taler imod en tilladelse til udformning og beliggenhed at selve bebyggelsen og den dertil hørende "Ruin-have" med overdækning mv. Fsv. angår boligarealet på 271 m², bemærkes at dette ligger inden for rammerne af den eksisterende boligs areal.

Der meddeles derfor tilladelse til udformning og beliggenhed som ansøgt af stuehuset.

Indretning af bolig i lade

Udvidelse af boligarealet ved inddragelse af arealer i anden bebyggelse på ejendommen – frem for at tilbygge selve boligen – tillades som udgangspunkt alen hvis der herved opstår en fysisk sammenhængende bolig.

Der ansøges om etablering af en beboelse i overetagen i en driftsbygning, hvorved der etableres et anneks uden forbindelse til selve boligen.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at der ikke ses at foreligge en særlig begrundelse for at opføre en selvstændig boligdel i ladens overetage og derved ændre anvendelse af en del af driftsbygningen samt etablere anneks løsrevet fra selve stuehuset. At der opføres et nyt stuehus med væsentligt mindre areal end det, der nedrives, kan ikke i sig selv begrunde, at praksis for udvidelse af stuehuse tilsidesættes.

Der meddeles derfor afslag på etablering af beboelse i laden.

Drivhus

Der meddeles dispensation til opførelse af drivhus på 10 m² som kan placeres foran ladens vestfacade.

Facadeændringer af lade

Udskiftning af tag og isætning af nye vinduer i eksisterende vindueshuller samt afblænding er ikke dispensationskrævende. De viste vindues- og dørpartier i vestfacaden af laden kræver dispensation.



Da de ikke ses at tjene landbrugsmæssige formål og ændrer bygningens fremtoning så den mister (endnu mere) karakter af driftsbygning, meddeles der afslag hertil.

Opførelse af læskur

Det "eksisterende" læskur, der ansøges genopført, har en sådan tilstand at det må karakteriseres som værende en ruin, og det har henligget således i over 5 år. Ansøgning om at opføre et læskur svarende til det der er forgået, skal derfor behandles som en ansøgning om opførelse af helt nyt byggeri på lokaliteten.

Som udgangspunkt vil der kunne opføres et læskur af hensyn til dyrevelfærd når et areal afgræsses og der ikke er naturlige læ-forhold eller at racen kræver dette. Det er dog en forudsætning, at læskuret placeres under hensyntagen til kystlandskabet.

Kystdirektoratet finder, at et nyt læskur vil være placeret for dominerende i kystlandskabet på denne fremskudte placering, hvorfor direktoratet meddeler afslag på opførelse af nyt byggeri svarende til det tidligere på den pågældende lokalitet.

Det skal bemærkes, at Kystdirektoratet vil kunne dispenseres til et læskur, såfremt der fremsendes en ansøgning, der redegør for behovet herfor. Det skal således fremgå hvilke arealer der skal afgræsses samt at skuret er dimensioneret ud fra antal dyr ligesom det må forudsættes, at skuret placeres under hensyn til kystlandskabet – eksempelvis i eller ved en bevoksning eller tilbagetrukket på ejendommen. Det bemærkes, at en dispensation hertil vil forudsætte, at et sådant læskur fjernes hvis græsningen ophører.

Kystdirektoratets samlede afgørelse går herefter ud på at

- der meddeles tilladelse til udformning og beliggenhed af det ansøgte stuehus med "Ruin-have",
- der meddeles afslag til indretning af beboelse i laden,
- der meddeles dispensation til placering af drivhus foran ladens vestfacade,
- der meddeles afslag på isætning af vindues- og glasdørpartier i ladens vestfacade,
- der meddeles afslag til opførelse af læskur med en placering hvor ruinen af det tidligere ligger.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk



Bilagsliste

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

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, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

tekpost@vordingborg.dk; dn@dn.dk; vordingborg@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
storstroem@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; vordingborg@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
karen_linnet@hotmail.com; mg@johkir.dk;

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



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, gælder forbuddet ikke for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, når byggeriet opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger. Efter bestemmelsen kræves dog tilladelse for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen² 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 Bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og 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 NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer i gebyr at indgive en klage. Betaling foregår via Klageportalen.

Miljø- og 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 videregiver 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.