



A/S EIVIND DAM JENSEN
Havnegade 19, st.
6700 Esbjerg
Anne Grethe Høeberg <agh@edamjensen.dk>

Kystdirektoratet
J.nr. 24/06659-3
Ref. Jan Kofod Winther
13-08-2024

Dispensation til anvendelse af erhvervslokaler til bolig i et stuehus inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.70, Vonsbæk Ejerlav, Vonsbæk, Katrinehøj 21, 6100 Haderslev, Haderslev Kommune

Ansøgning

I har anmodet om genoptagelse af Naturstyrelsen, Ribes afgørelse af 15. januar 2013, f.s.v. angår den del af afgørelsen som omfatter afslag på ansøgning om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at anvende erhvervslokaler til bolig i et stuehus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.70, Vonsbæk Ejerlav, Vonsbæk, Katrinehøj 21, 6100 Haderslev, Haderslev Kommune.

Genoptagelse

Kystdirektoratet har pligt til at genoptage en sag, hvis afgørelsen lider af væsentlige mangler, eller hvis der er fremkommet nye faktiske oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysningerne havde foreligget i forbindelse med den oprindelige stillingtagen til sagen.

Kystdirektoratet er også forpligtet til at genoptage en sag og vurdere den på ny, hvis der ved den tidligere behandling af sagen er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl.

Kystdirektoratet har konstateret, at Naturstyrelsen Ribe ved afgørelsen af 15. januar 2013 lagde til grund, at erhvervsdelen var beliggende i stueetagen, hvorved styrelsen bl.a. fandt, at en gældende praksis for at inddrage uudnyttede loftslokaler til bolig ikke kunne finde anvendelse.

I og med erhvervsdelen er beliggende i overetagen, kunne dette forhold have ført til en ændret vurdering af sagen, på hvilken baggrund Kystdirektoratet vurderer, at der var vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, såfremt dette havde været lagt til grund.

Kystdirektoratet har herefter besluttet at genoptage denne del af afgørelsen.

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

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til ændret anvendelse af erhvervslokalerne til boligformål. Dispensationen meddeles på vilkår, at der ikke sker ydre bygningsændringer ved overgangen fra erhverv til boligformål, samt at der ikke indrettes yderligere en bolig i stuehuset.

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

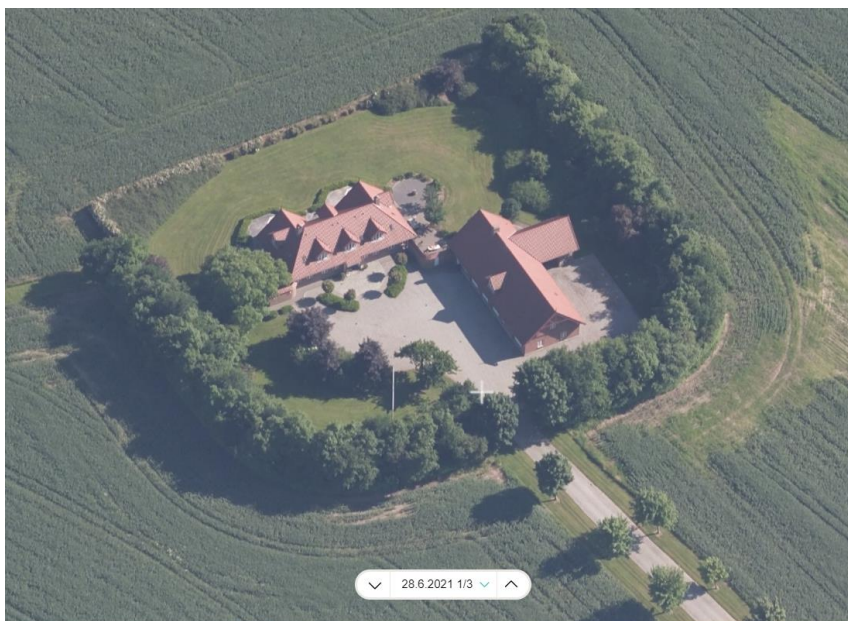
Afgørelsen kan påklages inden for fire uger. I kan se en klagevejledning i bilag 2.

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.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom med et areal på ca. 6,4 ha, bebygget med et stuehus samt en driftsbygning, begge opført i år 2000 uden for den dagældende strandbeskyttelseslinje

Driftsbygningens areal er 390 m². Stuehuset har et bebygget areal på 228 m² samt en udnyttet overetage på 168 m². Boligarealet udgør 250 m² - 228 m² i stueplan og 22 m² i overetagen. Den resterende del af overetagen på 146 m² er godkendt til erhvervslokale (kontor).





Ejendommens ejer ansøgte i 2012 om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til bl.a. at inddrage erhvervsdelen som boligareal efter at Haderslev Kommune havde meddelt landzonetilladelse hertil.

Naturstyrelsen Ribe, meddelte den 15. januar 2013 afslag hertil. Styrelsen anførte:

Af ansøgningen fremgår, at udnyttelsen af enfamiliehuset ønskes ændret således at det samlede etageareal på 396m² anvendes til bolig, dvs. at erhvervsarealet i stueetagen på 146m² ændres til boligareal.

.....

Naturstyrelsen har ved sin vurdering af ansøgningen især lagt vægt på, at ejendommen ligger i den udvidede strandbeskyttelseszone, hvor der normalt er praksis for at dispensere til op til 250m² boligareal til helårshuse i landzone. Denne ramme ses at være udfyldt inden for det nuværende bygningsmasses anvendelse. Tilsvarende er der også praksis for at uudnyttede loftsrum kan udnyttes til boligformål, idet den udvendige bygnings karakter ikke ændres. dette er heller ikke tilfældet i den konkrete situation, hvor der er tale om et erhvervsareal i stueetagen, som ønskes inddraget til boligformål, og hvor bygningen allerede er dimensioneret til at omfatte såvel de maksimale 250m² bolig som erhverv. Boligen vil med den ansøgte ændring overstige 250m² mere end væsentligt.

Nærværende ansøgning omhandler i lighed med sagen fra 2012/13, at anvende erhvervsdelen til bolig, hvorved boligarealet vil udgøre 396 m². Den ændrede anvendelse vil ikke medføre behov for ydre ændringer, og den nuværende fremtræden af bebyggelsen bibeholdes.

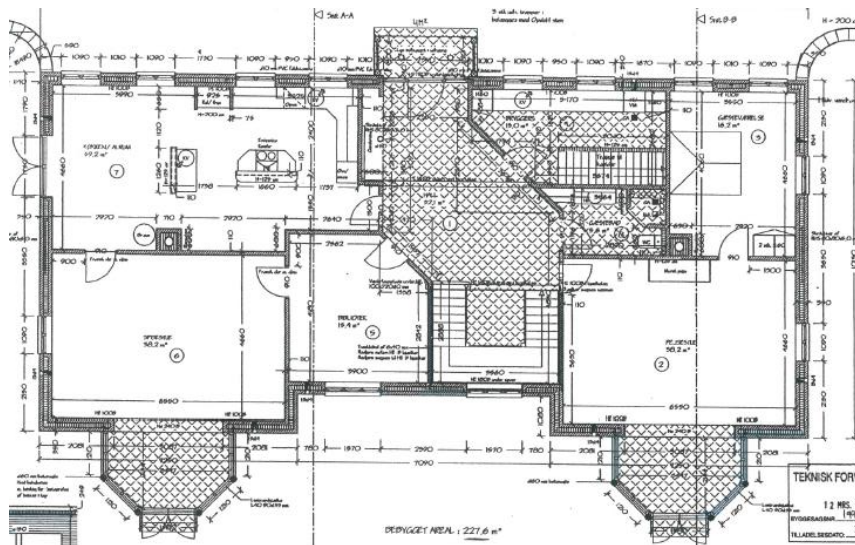
I ansøgningen anføres:

I afgørelsen fra 2013 anføres, at erhvervslokaler er beliggende i stueetagen. Det er ikke korrekt, de ligger i det fjerneste hjørne på 1. sal, så besøgende skal igennem hele privatområdet for at komme dertil.

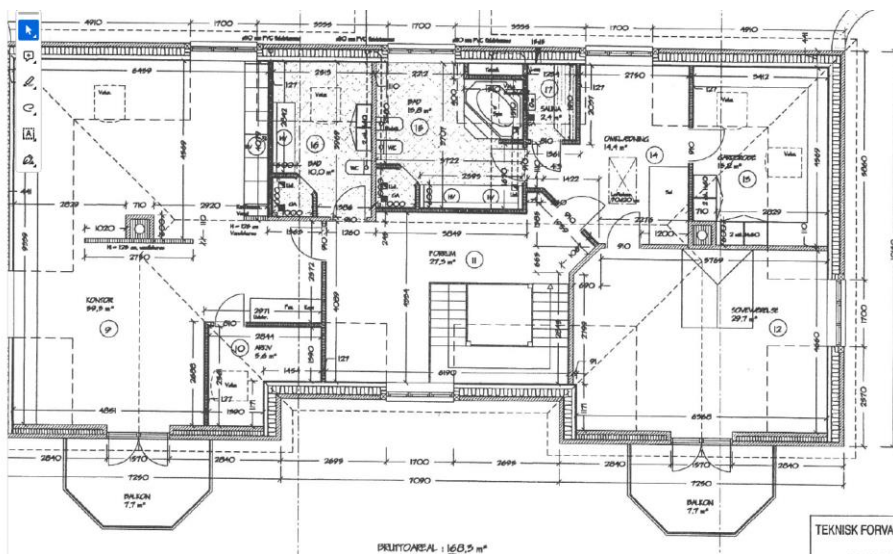
Lokalerne har ikke været benyttet i nok 10 år og er altså i dag sådanne ubenyttede loftsrum, som der jvf afgørelsen fra 2013 er kutyme for, at man godkender tillagt beboelsen, også selv om den herved kommer over 250 m2.

Der sker ingen udvendige eller synlige bygningsændringer, udtrykket i landskabet forbliver uforandret.

Det må antages, at ved at indrette et par børneværelser i de tidligere kontorer, hvor der var beskæftiget 4-5 personer, sker mindre slid på naturen og i hvert fald også mindre CO2-udslip, da hjemmeboende børn jo normalt ikke som ansatte og besøgende til firmaet har bil.



Stueplan og overetage



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. 2.400 m mod øst. 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.

Ændret anvendelse af en eksisterende bygning uden ændring af bygningens ydre fremtræden, og uden at den ændrede anvendelse af vil være mere belastende for naturen, kræver ikke dispensation.

Som udgangspunkt vil der være tale om en mere belastende anvendelse, såfremt en bygning, der ikke tidligere har været anvendt til beboelse, anvendes til beboelse.

I nærværende ansøgning, er der tale om en bygning, der kan anvendes til såvel beboelse som erhverv, men hvor erhvervsdelen pt. henligger ubenyttet.

Naturklagenævnet har tidligere truffet en principiel afgørelse om ibrugtagning af uudnyttede loftslokaler, der er gengivet i NKO 404, januar 2007 – NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER - *indretning af overetage i et sommerhus på et klitfredet areal* - efter hvilken uudnyttede loftsarealer i en bolig (sommerhus) kan ibrugtages til bolig uden dispensation, såfremt dette kan ske uden ydre bygningsændringer.

Naturklagenævnet anførte således i den afgørelse, der ligger til grund for NKO'en:

I Miljøministeriets vejledning om 300 m strandbeskyttelseslinjen anføres det på side 22:

"Ændret anvendelse af en eksisterende bygning kan være omfattet af forbuddet mod tilstands-ændringer, selv om der ikke sker en ændring af bygningens ydre fremtræden. Dette gælder navnlig ibrugtagning til beboelse, butikserhverv og lignende. Da klitfredning også har til formål, at forebygge sandflugt, vil ændret anvendelse af en bygning på et areal inden for klitfredningszonen normalt være en tilstandsændring, der kræver dispensation. Det skyldes, at en ændret anvendelse kan medføre øget slid på det sårbare areal."

Sagen rejser spørgsmål om, hvorvidt inddragelse af bebygget areal (etageareal) til beboelse, uden at der sker udvendige bygningsmæssige ændringer, er omfattet af forbuddet mod tilstandsændringer.

Naturklagenævnet lægger til grund, at det normalt må være en forudsætning for, at ændret anvendelse i sig selv vil have karakter af en tilstandsændring, at der er tale om et skift til en anden og for naturen mere belastende anvendelse.

I det foreliggende tilfælde sker der ingen ydre bygningsmæssige ændringer (bortset fra en ny skorsten). Loftsetagen er i forvejen forsynet med vinduer. Husets anvendelse som sommerhus for én familie ændres ikke. Den ansøgte ændring drejer sig alene om en begrænset udvidelse af boligarealet fra 55 til 84 m².



Naturklagenævnet fandt herefter ikke, at indretning af loftsetagen var i strid med forbuddet mod tilstandsændringer. Da det ansøgte således ikke krævede dispensation, blev Skov- og Naturstyrelsens afgørelse ophævet.

Hvor der i NKO 404 er tale om en "begrænset udvidelse af boligarealet" i et sommerhus, omfatter nærværende ansøgning en arealmæssig større udvidelse af boligarealet i et helårshus (stuehus).

Praksis kan derfor ikke direkte overføres til ejendommen og forholdet vil være dispensationskrævende. Kystdirektoratet finder dog, at den bagvedliggende vurdering i NKO'en i det konkrete tilfælde kan overføres til klagers ejendom, når der henses til, at der herved ikke oprettes en yderligere bolig på ejendommen, men at denne stadig alene vil være bolig for én familie, hvilket ikke vurderes at medføre en yderligere belastning af naturen end kontordrift.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til det ansøgte.

Dispensationen meddeles på vilkår, at der ikke sker ydre bygningsændringer ved overgangen fra erhverv til boligformål, samt at der ikke indrettes yderligere en bolig i stuehuset.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

- Haderslev Kommune, post@haderslev.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Haderslev, haderslev@dn.dk / bent.karlsson1@outlook.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sønderjylland Øst, soenderjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Haderslev, haderslev@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

post@haderslev.dk; dn@dn.dk; haderslev@dn.dk; bent.karlsson1@outlook.dk;
fr@friluftsradet.dk; soenderjylland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk;
dof@dof.dk; haderslev@dof.dk; dbf.oestjylland@gmail.com; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; agh@edamjensen.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 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.