



Lasse Kronholm

Kystdirektoratet
J.nr. 23/00710-4
Ref. Sabine Anna Stosiek
26-01-2024

Afslag til ændret anvendelse af bygning inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har den 19-01-2023 søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens l § 15 til ændret anvendelse af industribygning til feriebolig inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 33ai, Toftebjerg By, Onsbjerg, Havvejen 131, 8305 Samsø, i Samsø Kommune.

Afgørelse

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

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

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

På baggrund af, at cementvarefabrikken Sælvig på Samsøs vestkyst ønsker at ophøre sin produktion på ejendommen, og flytte sine aktiviteter til en anden lokalitet, søges der om ændret anvendelse til feriebolig i overflødiggjorte bygninger. Ejendommen er beliggende i landzone og i sin helhed inden for strandbeskyttelseslinjen. Se figur 1.

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



Fig. 1. Oversigtskort. Den røde prik viser placeringen af det ansøgte. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De umatrikulerede arealer ud til kysten samt stranden er dog også omfattet af bestemmelserne om strandbeskyttelse. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel.

På matriklen findes ifølge BBR en industribygning på 642 m², opført i 1917, og to tekniske anlæg (tank og brændebeholder/kedelfabrik), som ifølge ansøgningen anvendes til cementfabrik. Der er ingen boliger.

Nuværende udnyttelse af friarealerne er koncentreret på matriklens østlige del, der benyttes til kørsel og oplagring.

Friarealerne mod vest omfatter strandbredden og beskyttet overdrev jf. naturbeskyttelseslovens §3. Området fremstår uudnyttet, som let kuperet klitterræn og åben sandstrand. Bygningsdelen, hvor der søges etableret feriebolig, ligger kun ca. 6 m fra stranden og er tæt omgivet af beskyttet natur. Se figur 2.



Fig. 2. Ortofoto 2022. Den røde prik viser placeringen af det ansøgte. Det orange skraverede areal viser beskyttet natur (overdrev). Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De umatrikulerede arealer ud til kysten samt stranden er dog også omfattet af bestemmelserne om strandbeskyttelse. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel.

Ferieboligen søges etableret inden for den eksisterende bebyggelse, som en selvstændig enhed på 42 m², med egen indgang, med køkken og toilet/bad.

Det fremgår af ansøgningen, at ”bygningerne er opført i 1917 i gedigne materialer og fremstår i god stand. Bygningerne vurderes til at have en høj bygningsværdi og gode arkitektoniske muligheder for at indrette ferieboliger”.

Den udvendige fremtoning, tagbeklædning og mur, planlægges bibeholdt i eksisterende materialer og farver. I den berørte bygningsdel søges udvendig dør og vindue samt indvendig dør mod garagehal fjernet og brandadskillelse etableret. Fremtidig parkering søges placeret på grundens østlige del tæt ved overkørsel til Havvejen.

Ansøger oplyser, at der ikke vil blive etableret terrasser eller lignende.

Den del af bygningen, hvor der ønskes etableret feriebolig, er fabrikkens tidligere kontor/frokoststue, beliggende længst mod vest på matriklen. Se figur 3.

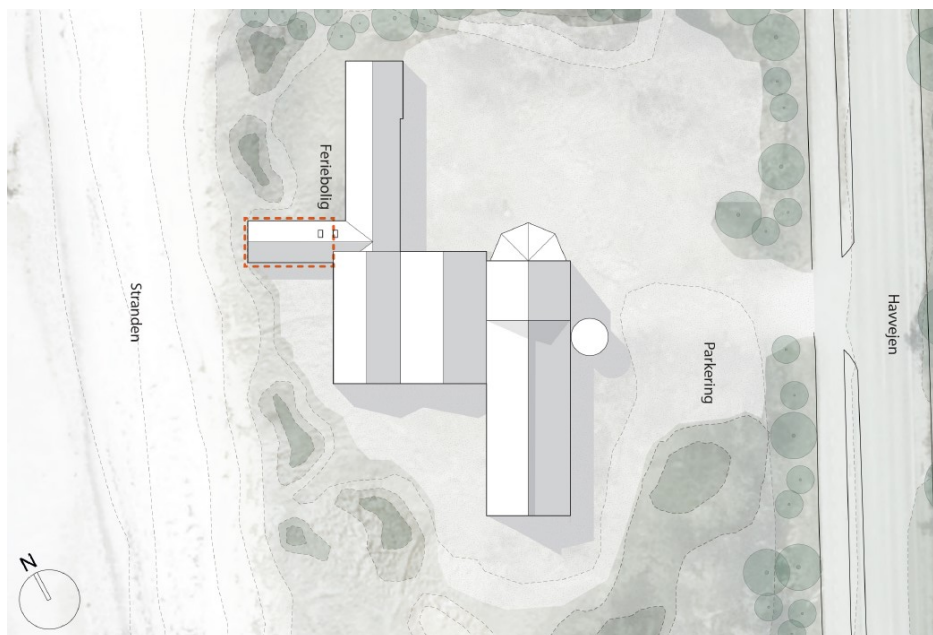


Fig. 3. Situationsplan af det ansøgte. Ferieboligen er vist med rødt. Fra ansøgningen.

Ansøger oplyser, at Bolig- og Planstyrelsen den 22. september 2022 har givet tilladelse jf. sommerhuslovens §2 til udlejning af 10 ferieboliger, der påtænkes etableret i overflødiggjorte bygninger på ejendommen.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen vurderer Kystdirektoratet, 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. 55, Stavns Fjord, Samsø Østerflak og Nordby Hede) ligger ca. 2,2 km mod øst. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 51 og fuglebeskyttelsesområde nr. 31. I fuglebeskyttelsesområdet indgår Ramsarområde nr. 14.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3.

Idet der meddeles afslag på ansøgningen har Kystdirektoratet ikke foretaget en nærmere vurdering af, om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

Kystdirektoratet har i den konkrete sag, hvor der meddeles afslag, ikke foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan 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.

Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, indeholder et generelt forbud mod at foretage ændring i tilstanden inden for strandbeskyttelseslinjen, herunder byggeri, anlæg, faciliteter, terrænændring og tilplantning. Der kan normalt kun dispenseres fra strandbeskyttelseslinjen i særlige tilfælde, og hvis der ikke derved skabes præcedensvirkning i strid med formålet om at friholde kysterne for byggeri og ændring af tilstanden. Bestemmelsen administreres i praksis meget restriktivt.

Ændret anvendelse af lovligt eksisterende bebyggelse kan være omfattet af forbuddet, når det medfører en merbelastning af kystområdet. 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.

Ændret anvendelse af industrielle eller andre driftsbygninger til bolig er efter fast administrativ praksis en sådan anvendelsesændring, der forudsætter dispensation, og praksis for oprettelse af en ny bolig er særdeles restriktiv. Det forhold, at der indrettes feriebolig i driftsbygningen, på en ejendom hvor der ikke i forvejen er overnatningsfaciliteter, må antages at medføre en mere intensiv udnyttelse af kystområdet og dermed en øget belastning af naturen.

Kystdirektoratet finder på baggrund af sagens oplysninger, at der ikke er gjort rede for særlige forhold, der kan begrunde en dispensation til ændret anvendelse til beboelse.

Kystdirektoratet meddeler på den baggrund afslag til det ansøgte.

Der lægges vægt på, at den nuværende anvendelse ikke medfører brug af kystnaturarealerne inden for strandbeskyttelseslinjen, heriblandt beskyttet overdrev, som ligger ubenyttet hen. Anvendelse til feriebolig ville derimod medføre øget færdsel på arealerne og udnyttelse til fritidsformål, og dermed en øget belastning af kystområdet. Dette ville stride imod formålet om at friholde arealerne, og sikre, at befolkningen har mulighed for at opleve en uberørt natur.

Hertil kommer, at en dispensation vil kunne skabe ønsker og forventning om adgang til yderlige foranstaltninger og aktiviteter på ejendommen, der ville medføre en øget belastning af kystnaturen.

Der er endvidere lagt vægt på bygningens kystnære beliggenhed i en afstand af under 10 m fra stranden og på, at dispensationen vil kunne skabe uønsket præcedens i fremtidige sager inden for strandbeskyttelseslinjen, idet Kystdirektoratet ikke har kendskab til, at der tidligere er meddelt dispensation i sammenlignelige sager.

Det daværende Bolig- og Planstyrelsen har den 22. september 2022 meddelt tilladelse efter sommerhusloven til ejer af bygningerne til erhvervsmæssig udlejning af 10 ferieboliger, der påtænkes etableret i overflødiggjorte bygninger på ejendommen.



Det forhold, at der er givet tilladelse til udlejning i forhold til anden lovgivning med andre hensynsformål som turistmæssige hensyn og erhvervs- og beskæftigelsesmæssige hensyn, kan ikke i sig selv føre til et andet resultat.

Med venlig hilsen

Sabine Anna Stosiek
+45 51831659
saans@kyst.dk

Evaluering

Kystdirektoratet er i gang med en spørgeskemaundersøgelse, hvor vi måler på den hjælp du/I modtog i forbindelse med din/jeres sag.

Formålet med undersøgelsen er at forbedre vores vejledning.

Undersøgelsen er på 1-5 spørgsmål og er anonym, så den kan ikke spores tilbage til dig/jer eller din/jeres sag.

Tak fordi du/I vil hjælpe os.

Link til spørgeskema: <https://www.surveyxact.dk/LinkCollector?key=FRKRJSKC3215>

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

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, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Økomuseum Samsø, Museumsvej 5, 8305 Samsø - kontakt@samsoemuseum.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. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

³ 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 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 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 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 videresender 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.



Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 55, Stavns Fjord, Samsø Østerflak og Nordby Hede

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 51		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Lagune* (1150)
	Bugt (1160)	Rev (1170)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Vadegræssamfund (1320)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
	Grå/grøn klit* (2130)	Klithede* (2140)
	Skovklit (2180)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Rigkær (7230)	
	Arter:	
	Stor vandsalamander (1166)	Gråsæl (1364)
	Spættet sæl (1365)	

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. 31		
Fugle:	Skarv (TY)	Sangsvane (T)
	Edderfugl (T)	Sortand (T)
	Fløjlsand (T)	Klyde (Y)
	Dværgterne (Y)	Splitterne (Y)
	Havterne (Y)	

Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-21. For trækfuglene er følgende fugle ikke til stede i national eller international væsentlig forekomst: Sangsvane (T) og skarv (T) i fuglebeskyttelsesområde F31. Sangsvane gennemgås derfor ikke yderligere, mens skarv kun gennemgås som ynglefugl.

(fra [Natura 2000-planen 2022-27](#))