



ARKITEKTFIRMAET HS
HJORTHØJVEJ 20
4200 SLAGELSE

Att. Niels Brunsgaard <nb@arkhs.dk>

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 110090
Ref. jkw
Den 5. november 2025

**Dispensation til ny administrationsbygning til Driftsfonden Marjatta
inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.1a, Bredeshave, Snese-
re, Strandvejen 11, 4733 Tappernøje, Næstved Kommune**

Ansøgning

Kystdirektoratet meddelte den 20. oktober 2023 dispensation til fra naturbeskyttelseslovens § 15 til ny administrationsbygning til Driftsfonden Marjatta inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.1a, Bredeshave, Snese-
re, Strandvejen 11, 4733 Tappernøje, Næstved Kommune.

Det er efterfølgende besluttet at ændre bygningens udformning, og Kystdirektoratet har meddelt at ændringen ikke kan indeholdes i den gældende dispensation, hvorfor der er fremsendt ansøgning om dispensation til det ændrede projekt.

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.

Redegørelse for sagen

En ny administrationsbygning skal udgøre rammerne for en tidsvarende arbejdsplads og muliggøre udvidelse af medarbejderstaben. Bygningen skal erstatte de utidssvarende lokaler, der efterfølgende vil overgå til andre formål som kan understøtte de nuværende bofællesskaber.

Etageareal i det aktuelle projekt (Tidligere ansøgt bygningsareal markeret i parentes)

Den nye bygning vil have et ca. bruttoetageareal:

Kælder: 131 m² (130)

Stue: 297 m² (310)

1.sal 269 m² (260)

I alt : 566 m² (570) excl. kælder

Myndighedsforhold

Området ligger i landzone og er reguleret i lokalplan nr 6.L.7.7

Projektets udformning og arkitektur

Den nye administrationsbygning ønskes udformet som et længehus, der placeres på den tidligere hestefold parallelt med den nyeste bygning på matriklen. (Orangeriet)

I bygningen etableres cellekontorer, kontorlandskaber, møderum, kantine samt toiletter, printerrum og depoter. I kælder placeres teknikrum.

Bygningens parallelle placering med de nyeste bygninger (orangeriet, butik Pitti samt den store "Fællesbygning" understreger det samlede bygningsanlægs oprindelige hovedstruktur med nord-syd orienterede hovedbygninger og de øst-vest orienterede avlsbygninger.

Bygningen udføres som et fritliggende længehus med markante detaljer i den træbeklæde facade. Placeringen sikrer de vigtige udsigtslinjer til fredskoven og Præstø fjord

Den nye bygning udformes i 2 etager med fuldt udnyttet 1.sal Bygningens skala svarer til de øvrige 2 bygninger (Orangeriet og diversitetsbygningen).

Bygningens udformning er justeret i forhold til designet af den bygning der lå til grund for den tidligere fremsendte ansøgning.

Ændringerne omfatter:

Bygningens længde er reduceret fra 34 m til 26m

Bygningens visuelle fodaftryk er ændret fra 15 x 34 m til 11,4 x 26 m Etageantallet er ændret fra 1,5 etage til 2 etager

Taghældning er ændret fra ca 32 til 18 grader

Ændringerne ifht. det oprindelige projekt er foranlediget af at funktionskravene til bygningens indretning – efter en grundig dialog med bygherren – viste sig vanskelige at opfylde, særligt i tagetagen af den oprindeligt skitserede bygning.

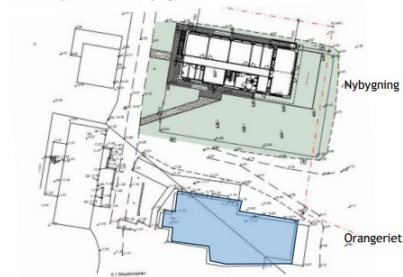
Kontorindretning i tagetagen i den oprindelige bygning ville give nogle uhensigtsmæssige rum med skrå loftflade hvorved indretningsmulighederne og den ønskede fleksibilitet i en tidssvarende administrationsbygning ville blive meget begrænset. For at sikre 1 salens funktionalitet og fleksibilitet blev bygningens tværsnit derfor ændret fra 1,5 etage til 2 etager.

Arkitektonisk fastholdes de attraktive udsigtsmuligheder mod øst og udtrykket som et mørkt træhus med et udkraget tag. Detaljeringen af facader vil være varieret med lodret profilbræddebeklædning i stueetagen og vandret på 1.sal

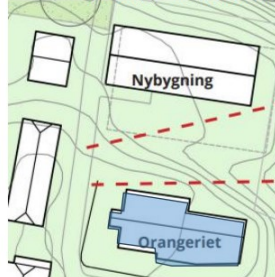
Tagfladen udformes hovedsageligt som Sedum ("grønt tag") med ovenlysvinduer og et partielt solcelleanlæg integreret i den sydlige tagflades øverste del. Solcellerne vil være matsorte der giver minimal refleksion. Tagfladen på nordsiden vil blive tagpap med profillister. Som bilag til dette brev illustreres den nye bygnings geometri ifht det tidligere ansøgte og godkendte. Vedr fuldmagt henvises til tidligere ansøgningsmateriale.

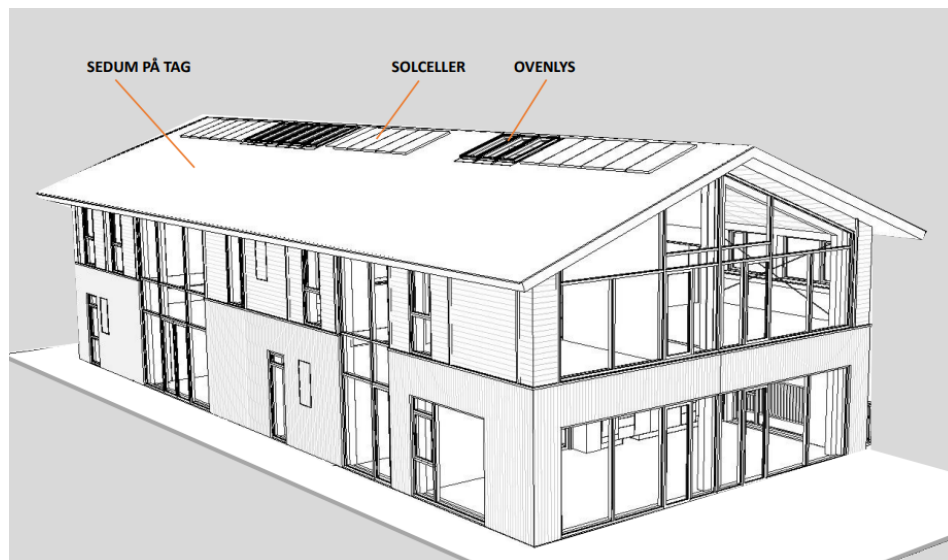
Vi håber at Kystdirektoratet vil se positivt på denne ansøgning, da projektets gennemførelse har stor betydning for Marjattas virke.

Situationsplan - Revideret projekt

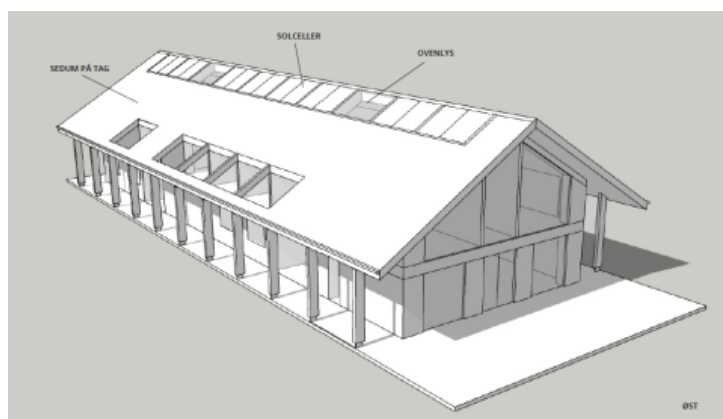


Situationsplan - Tidligere udformning

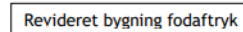




Nyt projekt
Under – gældende dispensation



Stueplan - Tidligere udformning



Technical drawing of a house cross-section. The drawing shows a gabled roof with a central chimney. The interior includes a staircase, a living area, and a kitchen. Dimensions are provided for various parts of the structure, including wall thicknesses, floor heights, and roof pitches. The drawing is labeled with '1.4' and '1.5' indicating different sections or details.

1.4 Stair, kitchen
1.5 Reproduction
1.6 1.5
1.7 1.5
1.8 1.5



Marjatta er en selvejende institution for udviklingshæmmede børn, unge og voksne.

Kravene til dokumentation, personaleuddannelse o.m.a. er øget over årene, hvorfor den administrative opgave er vokset betydeligt. Dette har betydet at administrationens omfang og antal medarbejdere er øget således at de fysiske rammer til rådighed nu er sprængt, hvilket betyder at medarbejderne er placeret forskellige steder på Strandvejen 11 og 15. Dette er ikke længere hensigtsmæssigt.

Det er derfor ønsket at bygge en bygning til administration og øverste ledelse, som blive placeret på Marjattas ejendom på Bredeshave, der er Marjattas hovedsæde for fælles aktiviteter såsom uddannelse, Kulturhus og flere andre fælles funktioner.

En ny bygning placeret på Bredeshave vil betyde, at der kan blive plads til alle administrative medarbejdere, hvoraf flere i dag sidder spredt over Sydøstsjælland. Organiseringen med tværgående støttefunktioner samlet, vil skabe mulighed for endnu bedre samarbejde og fastholdelse af dygtige medarbejdere.

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 omfatter havområdet og strandenge ud for ejendommen. 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.

I den gældende dispensation anførte Kystdirektoratet:

Institutioner i strandbeskyttelseszonen, bør efter praksis i almindelighed få meddelt dispensation til begrænsede tilstandsændringer, herunder opførelse af ny bebyggelse, som institutionen anser for ønskelig.

Bebyggelse bør som en hovedregel placeres landværts eksisterende bebyggelse.

Når der henses til formålet med bebyggelsen og den samlede bebyggelse på institutionen, er det Kystdirektoratets vurdering, at den ny bebyggelse - med den ønskede placering ved den eksisterende bygningsmasse og op mod fredskov - ikke afgørende vil ændre de eksisterende landskabelige forhold.

Kystdirektoratet finder således, at det ansøgte må anses for en ønskelig udvidelse af institutionen, samt at der ikke ses at være forhold der taler imod det ansøgte.

Kystdirektoratet finder ikke, at den ændrede udformning af bygningen taler afgørende imod en dispensation til det ændrede projekt.

De højere facader vil kunne fremtræde mere markante, men det reducerede fodaftryk i forhold til den godkendte bebyggelse modsvarer til dels dette.

Hertil kommer, som anført i ansøgningen ”For at sikre 1 salens funktionalitet og fleksibilitet blev bygningens tværsnit derfor ændret fra 1,5 etage til 2 etager.”

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til bebyggelsen som ansøgt.

Med venlig hilsen



Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
+45 91 35 74 34
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Næstved Kommune, naestved@naestved.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Næstved, dn-sagernaestved@dn.dk
- Friluftsrådet centralt; fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sydvestsjælland, sydvest@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

naestved@naestved.dk; dn@dn.dk; dn-sagernaestved@dn.dk;
fr@friluftsradet.dk; sydvest@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk;
naestved@dof.dk; oestkredsen@botaniskforening.dk;
naestvedmuseum@museerne.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
nb@arkhs.dk;

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

Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens¹ § 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 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.

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

² 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, 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 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