

Genoplivning af dansestedet Sommerlyst på Ærø

23. februar 2022

Problem

Kystdirektoratet har d.08.02.22 afvist, at forlystelsesstedet Sommerlyst kan genopstå, som hotel og danserestaurant, fordi ejendommen senest har været registreret som privatbolig. Begrundelsen er, at en genoplivning af Sommerlyst vil belaste naturen mere, end hvis ejendommen står hen. Kystdirektoratet ignorerer følgende forhold:

- Sommerlyst har huset erhverv i 112 år.
- Genoplivningen af Sommerlyst vil skabe arbejdspladser og liv i et yderområde.
- Ærøboerne og borgmesteren har officielt sendt støtteerklæring til genåbning af Sommerlyst.
- Registreringen af Sommerlyst som privatejendom skyldes, at tidl. ejere mislykkede med at genåbne stedet.
- Kystdirektoratet tolker lovgivningen i strid med intentionen fra Christiansborg, hvilket fremgår af planloven fra 2016: ” *Livet gøres nemmere for borgere i de kystnære områder og for virksomheder bl.a. inden for kyst- og naturturisme, som kan skabe vækst og jobmuligheder også i dele af Danmark, hvor der savnes udvikling og nye jobs.* ”
- Kystdirektoratet risikerer at danne en ærgerlig præcedens for udkantsområder, hvis erhverv der går konkurs ikke må genoplives pga. en stram tolkning af lovgivningen.

Baggrund

På ejendommen Ommelsvej 42, 5960 Marstal blev der i 1896 indviet forlystelsessted ved navn Sommerlyst, der frem til 1984 blev drevet som udflugtssted for familier med mulighed for forskellige aktiviteter i den omkringliggende have, restaurant, dansested med livemusik og diskotek. De fleste beboere på Ærø har en stærk forbindelse til dansestedet og en kollektiv erindring forbundet til området. I 1990'erne blev dansesalen nødtørftigt omdannet til en lille ridehal, og de resterende bygninger anvendt til bolig og faciliteter til rideskolen. Siden 2008 har forskellige ejere arbejdet med at genrejse Sommerlyst, som det var i over 100 år. De tidligere ejere har måtte erkende, at det er en meget stor og tung opgave med et sådant projekt på en lille ø. Fra 2008 har bygningerne stået i forfald for til sidst at blive en ruin. Arkitektparret Dorte Mandrup og Louis Becker købte i efteråret 2020 Sommerlyst med henblik på at genrejse det ikoniske dansested som et lille hotel (ca. 12 værelser) med restaurant, livemusik, dans og mulighed for at afholde kulturarrangementer for lokalbefolkningen. Renoveringen af ejendommen blev påbegyndt i foråret 2021 og forventes at stå færdig **XX**.

Fakta

- Ejendommen ligger 136 meter fra kysten og befinder sig derfor inden for kystbeskyttelseslinjen. Derfor blev der den 20.10.2021 søgt om tilladelse til genoplivningen af Sommerlyst ved Kystdirektoratet (læs Bilag 1).
- Ærøs borgmester har i den anledning sendt en støtteerklæring (læs Bilag 2)
- D. 08.02.22 afviser kystdirektoratet ansøgningen om dispensation (læs bilag 3).
- De nye ejere af Sommerlyst har forberedt en klage til myndighederne, hvor de fremhæver flere problematiske punkter ved Kystdirektoratets afgørelse (læs Bilag 4)



Ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen

På vegne af min klient, Sommerlyst Ærø ApS, CVR-nr. 39704102, ved arkitekt Dorte Mandrup-Poulsen og arkitekt Louis Andreas Becker, fremsendes hermed ansøgning om dispensation, jf. natur-beskyttelseslovens § 65b, stk. 1, til ændring af anvendelse af nuværende bebyggelse samt opførelse af yderligere bebyggelse på ejendommen matr.nr. 2 og 4, begge Pilegård, Marstal, beliggende Ommelsvejen 42, 5960 Marstal.

Ejendommen

Ejendommen beliggende Ommelsvejen 42, 5960 Marstal er beliggende i landzone og består af matr.nr. 2 og 4, begge Pilegård, Marstal, der har et areal på hhv. 7.453 m² og 6.059 m². Hele den samlede ejendom er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1. Herudover er hhv. 3.800 m² og 5.600 m² noteret som fredskov, hvorfor der ligeledes er frem-sendt ansøgning om ophævelse, subsidiært dispensation, fra fredskovspligten til Miljøstyrelsen.

Af oversigtskortet nedenfor fremgår det, at ejendommen er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen, der er angivet med gul skravering på kortet. Det fremgår samtidig, at der fra ejendommens bygningssæt er ca. 136 meter til kysten.



Det fremgår samtidig af oversigtsfotos af ejendommen, at området fra ejendommens bygningsæt og til kysten er tilplantet med skovlignende bevoksning, hvorfor udsyn til ejendommens bygningsæt fra kysten er begrænset. I ejendommens BBR-meddelelse er der registreret et fritliggende enfamilieshus, ligesom der er registreret yderligere 5 bygninger på ejendommen i form af udhuse, bygning til ridehal, garage og halvtag. Bygningerne har et samlet registreret areal på 710 m² inklusiv 35 m² overdækket veranda med 35 m² terrasse ovenpå. Ved gennemgang af oversigtsfotos over ejendommen fremgår det, at den nuværende godkendte bebyggelse er beliggende inden for det fredskovspligtige areal.

Historisk baggrund og formål med ansøgningen

På ejendommen Ommelsvejen 42, 5960 Marstal blev der i 1896 indviet forlystelsessted ved navn Sommerlyst, der i de efterfølgende år blev drevet som udflugtssted for familier med mulighed for forskellige aktiviteter i den omkringliggende have, restaurant og dansested. Sommerlyst var Marstal og hele øens mødested. Her mødte man sin udkårne, gik romantiske ture i haven og besøgte måske de dertil anlagte lysthuse. Sommerlyst blev herudover blandt andet benyttet til Grundlovsfester, foreningsballer, fugleskydning og ringridning.

Fra århundredeskiftet og frem til 1984 var Sommerlyst dansested med livemusik og diskotek. Herefter blev dansesalen nødtørftigt omdannet til en lille ridehal, og de resterende bygninger anvendt til bolig og faciliteter til rideskolen. Bygninger og have forfaldt langsomt, en del af haven var ryddet til ridebane mv., mens den resterende del voksede til. Rideskoleaktiviteten ophørte omkring år 2008. Ejendommen har siden haft 2 ejere, der begge har ønsket igen at drive restaurationsvirksomhed. Den sidste ejer afholdt bl.a. åbent-hus arrangementer med salg af brugskunst og julemarked.

Min klient har erhvervet ejendommen med henblik på at genoplive Sommerlyst som et lille design-hotel med 12 værelser med restaurant og plads til forskellige kulturbegivenheder som foredrag, akustisk musik, danseaftener mv. i sommerhalvåret til glæde for både den lokale befolkning og turister. Alene driften forventes at medføre oprettelse af min. 3-4 fuldtidsstillinger i sommerhalvåret samt min.1-2 fuldtidsstillinger i vinterhalvåret. Herudover vil Sommerlyst skabe omsætning hos både lokale leverandører til stedet og i turismeerhvervet på øen som helhed.

Min klient vil restaurere og ombygge ejendommen med respekt for den originale arkitektur, den oprindelige anvendelse og bygningernes kulturhistoriske værdi. Dette betyder, at der ud over den generelle istandsættelse af ejendommen foretages reparation af det originale skiffertag, reparation af det detal-jerige murværk, udskiftning af døre og vinduer til nye med sprosser og kit-false, ligesom de originale træverandaer mod øst og vest genskabes (mod vest er den nuværende veranda i beton opført omkring 1965). Herudover ønsker min klient at erstatte det utidssvarende køkken og de nedslidte toiletfaciliteter, der nu er placeret i 2 tilbygninger i en ny kompakt bygning med samme placering og ca. samme antal m².

Der etableres i alt 7 dobbeltværelser med bad i stuen samt på 1. og 2. sal i hovedbygningen, og ønsket er at ombygge og udvide den tidligere stald til 5 dobbeltværelser med bad med særligt gode adgangsforhold for handikappede, der både kan komme fra receptionsområdet og direkte udefra til værelserne.

Af vedlagte tegningsmateriale fremgår de ønskede istandsættelser og bygningsændringer, ligesom der vedlægges billede fra 1906 af ejendommen set fra kysten, hvoraf den oprindelige udformning og veranda fremgår. Gennemførelse af projektet vil medføre en forøgelse på 92 m² i forbindelse med hovedbygningen samt genopførelse af verandaen mod øst på 38 m².

Arealet på 1. og 2. sal vil blive reduceret med 12 m² pga. det dobbelthøje værelse 7. I tillæg hertil vil der komme en tagterrace på den nye køkkenbygning med et areal på ca. 30 m². De øvrige tiltag sker i allerede opførte bygninger og vedrører udover restaurering af bygningernes ydre også indre renoveringer og ændringer til brug for den planlagte fremtidige anvendelse af ejendommen. De påtænkte ændringer og nyopførelser er alle nødvendige, for at Sommerlyst kan tilpasses den samfundsmæssige udvikling for drift af hotel og restauration.

Der planlægges yderligere med opførelse af skur til redskaber, maskiner og affaldshåndtering på 105 m², der dog grundet netop denne anvendelse vil blive placeret væk fra hovedbygningerne på arealet op mod Ommelsvejen, hvor der ligeledes planlægges anlæggelse af 12 parkeringspladser på permeabel belægning, armeret græs eller grus.

Ansøgning om dispensation

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, at der i særlige tilfælde kan gøres undtagelse fra forbuddet mod at foretage ændringer inden for strandbeskyttelseslinjen i naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1.

Ved ændring af lov om naturbeskyttelse den 8. juni 2017, nr. 681, blev den nuværende naturbeskyttelseslovs § 15, stk. 1, affattet. I det fremsatte lovforslag til lovændringen (Lovforslag nr. 122 af 25. januar 2017) fremgår det af de almindelige bemærkninger, afsnit 2.4., at ansøgninger om dispensation til ændringer og udvidelser inden for strandbeskyttelseslinjen i området fra 100 til 300 meter fra kysten skal behandles mere lempeligt end den sædvanlige

restriktive praksis, særligt ved udvidelse af visse virksomheder og helårshuse. Det fremgår af lovforslaget, at der efter praksis i den udvidede zone fra 100 til 300 meter sædvanligvis dispenseres til tilbygninger og udvidelse af helårshuse samt til terras-ser i niveau med terræn.

Det følger af tidligere praksis fra Miljø- og Fødevarerklagenævnet, at der ved afslag på ansøgninger om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen blandt andet lægges vægt på, hvorvidt det ansøgte projekts omfang og udseende vil være markant i landskabet, herunder om projektet udføres meget kystnært og inden for den tidligere 100-meter strandbeskyttelseslinje, jf. eksempelvis sag NMK-500-00705 af 26. januar 2018.

Da de påtænkte renoveringer og nybyggeri på ejendommen enten er en del af, eller beliggende i sammenhæng med, eksisterende byggeri, der som ovenfor nævnt er beliggende mere end 100 meter fra kysten, vil en gennemførelse af projektet ikke medføre negativ indvirkning på ejendommens samlede udtryk. Meddelelse af dispensation vil ej heller påvirke ejendommens arealer ned mod kysten eller udsigten herfra, og kystlandskabet vil dermed ikke blive påvirket negativt. Grundet hele ejendommens areal er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, er der ikke andre relevante muligheder for projektet uden for strandbeskyttelseslinjen. Det følger også af Miljø- og Fødevarerklagenævnets afgørelse af 21. december 2018 i sag 18/04815/1000430, at der ved erhvervstiltag på en mindre ø, hvor det ansøgte ligger i den yderlige del af strandbeskyttelseszonen, da skal der foretages en lempelig behandling af en ansøgning om dispensation.

En dispensation til gennemførelse af projektet vil bidrage til, at ejendommen igen kan være samlingspunkt for lokale og turister i stedets oprindelige ånd, områdets anvendelse og med respekt for den oprindelige historiske anvendelse af ejendommen og bygningsmassen. Gennemførelse af projektet vil samtidig støtte op om Ærø, som er et mindre ø-samfund, og dermed styrke øens erhvervsliv og turisme.

Afsluttende bemærkninger

I forbindelse med ansøgning om tilladelse til gennemførelse af projektet har min klient ligeledes rettet henvendelse til Ærø Kommune. Jeg vedlægger i den forbindelse brev af 13. april 2021 fra Teknik-, Miljø- og Havneudvalget i Ærø Kommune, der oplyser, at udvalget er positivt overfor projektets realisering.

Sommerlyst som fremtidigt hotel og dansested bliver beskrevet i revisionen af kommuneplanen for Ærø 2021.

Måtte nærværende ansøgning eller projektet i øvrigt give anledning til spørgsmål, bemærkninger eller yderligere dialog, står såvel jeg som min klient og dennes arkitekt til rådighed. Hvis Kystdirektoratet ønsker det, kan besigtigelse på ejendommen ligeledes arrangeres med henblik på at give et endnu bedre indblik i baggrunden for projektet og ejendommens sammensætning af natur og bygninger samt disses indvirkning på kystlandskabet.

Jeg ser frem til at høre fra jer.

Med venlig hilsen

Rune Hyllested

rh@stormadvokatfirma.dk



Dorte og Louis Becker
Ommelsvejen 42
5960 Marstal

Sekretariatet
Statene 2
5970 Ærøskøbing
Tlf. nr. 6352 5000

Sendt pr. mail til LB@henninglarsen.com

Cvr. nr. 28 85 60 75
kjo@aeroekommune.dk
Sikkerpost@aeroekommune.dk
Sagsbeh.: F7KJO

04. februar 2022

Åbning af Sommerlyst foråret 2023

Som nytiltrådt borgmester vil jeg ønske jer stort tillykke med ejendommen Sommerlyst på Ommelsvejen 42 i Marstal, der jo blev bygget helt tilbage i 1896 og derfor har mange år på bagen. Sommerlyst har været et centralt sted på Ærø med rigtig mange glade besøgende mennesker, som på Sommerlyst har nydt alt lige fra hornmusik, strygeorkester, dans i salen, første kys i måneskin, spil på keglebanen, spisning i restauranten og til badning fra bade- og badebroen.

I slut firserne ebbede det hele ud, men med jeres overtagelse, planer og kapacitet kan både ærøboer og øens gæster igen se frem til unikke oplevelser og liv på Sommerlyst. Det glæder mig umådelig meget dels fordi I genopfører Sommerlyst i nutidens ånd med respekt for det historiske og dels fordi Ærø og vores mange besøgende virkelig har brug for det nye planlagte Sommerlyst.

Vi har på Ærø vendt udviklingen, så vi igen er over 6000 fastboende, det går godt for vores erhvervsliv og Ærø blev i 2021 besøgt af 313.000 gæster, hvilket er en fremgang på små 30% siden 2019. Vi mangler derfor bl.a. overnatningssteder, som det nye Sommerlyst også vil rumme udover de mange oplevelser på stedet.

Fra Ærø Kommunes side vil vi gøre, hvad vi kan for at understøtte jeres planer om at arbejde med både etableringen og driften af Sommerlyst og det glæder mig at høre, at Miljøstyrelsen sagsbehandlere hurtigt og ophævede fredsskovspligten omkring ejendommen. Jeg ser frem til, at Kystdirektoratet nu efterfølgende godkender den ønskede anvendelse af bygningerne, så vi i 2023 kan klippe snoren til det nye Sommerlyst til glæde for en masse mennesker og Ærø.

Med venlig hilsen

Peter Hansted
Borgmester

Bilag 3: Kystdirektoratets Afslag

08. februar 2022

STORM Advokatfirma P/S
Mark Kray Brandt
Tankedraget 7 , 5.
9000 Aalborg

Kystdirektoratet
J.nr. 21/15425-13
Ref.Martin Cenholt
Kjeldgaard
08-02-2022

Afslag til ændret anvendelse af beboelsesejendom til hotel inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. nre. 2 og 4, Pilegård, Marstal beliggende Ommelsvejen 42, Ærø i Ærø Kommune

Ansøgning

På vegne af ejendommens ejer har du den 20. oktober 2021 søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at indrette hotel og foretage bygningsmæssige ændringer inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 2 og 4, Pilegård, Marstal, Ommelsvejen 42, 5960 Marstal , i Ærø Kommune.

Afgørelse

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

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

Ejendommen matr. nre. 2 og 4, Pilegård, Marstal er en beboelsesejendom på 13.512 m² beliggende ud til kysten udenfor Marstal by på nordsiden af Ærø. Ejendommens bebyggelse er beliggende i landzone

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

omtrent 140 m fra kysten, indenfor den udvidede strandbeskyttelseslinje, der i Fyns Amt trådte i kraft den 25. november 2001. Af BBR fremgår, at ejendommen er bebygget med et fritliggende enfamiliehus på 296 m² bebygget areal, boligareal på 189 m² samt 148 m² erhverv, opført i 1905. Der er registreret et udhus på 33 m² fra 1960, en ridehal på 177 m² fra 1905, en garage på 89 m² fra 1960, samt to halvtag fra 1950 på henholdsvis 23 og 51 m².



Figur 1. Ortofoto 2020. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. Den orange streger er den omtrentlige beliggenhed af 100 m strandbeskyttelseslinjen. De orange streger markerer de vejledende matrikelskel. Den skraverede gule flade er Natura2000-området.

Ejendommen er markeret med rød prik.

Storm Advokatfirma indgav den 20. oktober 2021, på vegne af ejendommens ejere, Sommerlyst Ærø ApS, ved arkitekt Dorte Mandrup-Poulsen og arkitekt Louis Andreas Becker, ansøgning om at indrette et hotel på ejendommen, og foretage bygningsmæssige ændringer, som følge heraf.

Af ansøgningen fremgår:

På ejendommen Ommelsvej 42, 5960 Marstal blev der i 1896 indviet forlystelsessted ved navn Sommerlyst, der i de efterfølgende år blev drevet som udflugtssted for familier med mulighed for forskellige aktiviteter i den omkringliggende have, restaurant og dansested. Sommerlyst var Marstal og hele øens mødested. Her mødte man sin udkårne, gik romantiske ture i haven og besøgte måske de dertil anlagte lysthuse. Sommerlyst blev herudover blandt andet benyttet til Grundlovsfester, foreningsballer, fugleskydning og ringridning.

Fra århundredeskiftet og frem til 1984 var Sommerlyst dansested med livemusik og diskotek. Herefter blev dansesalen nødtørftigt omdannet til en lille ridehal, og de resterende bygninger anvendt til bolig og faciliteter til rideskolen. Bygninger og have forfaldt langsomt, en del af haven var ryddet til ridebane mv., mens den resterende del voksede til. Rideskoleaktiviteten ophørte omkring år 2008. Ejendommen har siden haft 2 ejere, der begge har ønsket igen at drive restaurationsvirksomhed. Den sidste ejer afholdt bl.a. åbent-hus arrangementer med salg af brugskunst og julemarked.

Min klient har erhvervet ejendommen med henblik på at genoplive Sommerlyst som et lille design-hotel med 12 værelser med restaurant og plads til forskellige kulturbegivenheder som foredrag, akustisk musik, danseaftener mv. i sommerhalvåret til glæde for både den lokale befolkning og turister. Alene driften forventes at medføre oprettelse af min. 3-4 fuldtidsstillinger i sommerhalvåret samt min. 1-2 fuldtidsstillinger i vinterhalvåret.

Herudover vil Sommerlyst skabe omsætning hos både lokale leverandører til stedet og i turismeerhvervet på øen som helhed.

Min klient vil restaurere og ombygge ejendommen med respekt for den originale arkitektur, den oprindelige anvendelse og bygningernes kulturhistoriske værdi. Dette betyder, at der ud over den generelle istandsættelse af ejendommen foretages reparation af det originale skiffertag, reparation af det detaljerede murværk, udskiftning af døre og vinduer til nye med sprosser og kit-false, ligesom de originale træverandaer mod øst og vest genskabes (mod vest er den nuværende veranda i beton opført omkring 1965). Herudover ønsker min klient at erstatte det utidssvarende køkken og de nedslidte toiletfaciliteter, der nu er placeret i 2 tilbygninger i en ny kompakt bygning med samme placering og ca. samme antal m². Der etableres i alt 7 dobbeltværelser med bad i stuen samt på 1. og 2. sal i hovedbygningen, og ønsket er at ombygge og udvide den tidligere stald til 5 dobbeltværelser med bad med særligt gode adgangsforhold for handikappede, der både kan komme fra receptionsområdet og direkte udefra til værelserne. Af vedlagte tegningsmateriale fremgår de ønskede istandsættelser og bygningsændringer, ligesom der vedlægges billede fra 1906 af ejendommen set fra kysten, hvoraf den oprindelige udformning og veranda fremgår. Gennemførelse af projektet vil medføre en forøgelse på 92 m² i forbindelse med hovedbygningen samt genopførelse af verandaen mod øst på 38 m².

Arealet på 1. og 2. sal vil blive reduceret med 12 m² pga. det dobbelthøje værelse 7. I tillæg hertil vil der komme en tagterrasse på den nye køkkenbygning med et areal på ca. 30 m². De øvrige tiltag sker i allerede opførte bygninger og vedrører udover restaurering af bygningernes ydre også indre renoveringer og ændringer til brug for den planlagte fremtidige anvendelse af ejendommen. De påtænkte ændringer og nyopførelser er alle nødvendige, for at Sommerlyst kan tilpasses den samfundsmæssige udvikling for drift af hotel og restauration.

Der planlægges yderligere med opførelse af skur til redskaber, maskiner og affaldshåndtering på 105 m², der dog grundet netop denne anvendelse vil blive placeret væk fra hovedbygningerne på arealet op mod Ommelsvejen, hvor der ligeledes planlægges anlæggelse af 12 parkeringspladser på permeabel belægning, armeret græs eller grus.

Det fremgår videre, at:

Ved ændring af lov om naturbeskyttelse den 8. juni 2017, nr. 681, blev den nuværende naturbeskyttelseslovs § 15, stk. 1, affattet. I det fremsatte lovforslag til lovændringen (Lovforslag nr. 122 af 25. januar 2017) fremgår det af de almindelige bemærkninger, afsnit 2.4., at ansøgninger om dispensation til ændringer og udvidelser inden for strandbeskyttelseslinjen i området fra 100 til 300 meter fra kysten skal behandles mere lempeligt end den sædvanlige restriktive praksis, særligt ved udvidelse af visse virksomheder og helårshuse. Det fremgår af lovforslaget, at der efter praksis i den udvidede zone fra 100 til 300 meter sædvanligvis dispenseres til tilbygninger og udvidelse af helårshuse samt til terrasser i niveau med terræn.

Det følger af tidligere praksis fra Miljø- og Fødevarerklagenævnet, at der ved afslag på ansøgninger om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen blandt andet lægges vægt på, hvorvidt det ansøgte projekts omfang og udseende vil være markant i landskabet, herunder om projektet udføres meget kystnært og inden for den tidligere 100-meter strandbeskyttelseslinje, jf. eksempelvis sag NMK-500-00705 af 26. januar 2018. Da de påtænkte renoveringer og nybyggeri på ejendommen enten er en del af, eller beliggende i sammenhæng med, eksisterende byggeri, der som ovenfor nævnt er beliggende mere end 100 meter fra kysten, vil en gennemførelse af projektet ikke medføre negativ indvirkning på ejendommens samlede udtryk. Meddelelse af dispensation vil ej heller påvirke ejendommens arealer ned mod kysten eller udsigten herfra, og kystlandskabet vil dermed ikke blive påvirket negativt. Grundet hele ejendommens areal er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, er der ikke andre relevante muligheder for projektet uden for strandbeskyttelseslinjen. Det følger også af Miljø- og Fødevarerklagenævnets afgørelse af 21. december 2018 i sag 18/04815/1000430, at der ved erhvervstiltag på en mindre ø, hvor det ansøgte ligger i den yderlige del af strandbeskyttelseszonen, da skal der foretages en lempelig behandling af en ansøgning om dispensation.

En dispensation til gennemførelse af projektet vil bidrage til, at ejendommen igen kan være samlingspunkt for lokale og turister i stedets oprindelige ånd, områdets anvendelse og med respekt for den oprindelige historiske anvendelse af ejendommen og bygningsmassen. Gennemførelse af projektet vil samtidig støtte op om Ærø, som er et mindre ø-samfund, og dermed styrke øens erhvervsliv og turisme.

Ansøger har den 7. februar 2022 fremsendt yderligere til ansøgningen, i form af et støttebrev fra borgmesteren på Ærø.

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. 127, Sydfynske Øhav) ligger umiddelbart øst for ejendommens afgrænsning modsøterritoriet. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 111 og fuglebeskyttelsesområde nr. 71. I fuglebeskyttelsesområdet indgår Ramsarområde nr. 17.

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.

Kystdirektoratet har fundet anledning til indledningsvist at tage stilling til, om der kan ske ændret anvendelse af ejendommen fra beboelsejendom til hotel, forud for en eventuel stillingtagen til de bygningsmæssige ændringer.

En ændret anvendelse af en bebyggelse kan være en tilstandsændring og kan som sådan kræve dispensation efter strandbeskyttelseslinjen, selvom den ændrede anvendelse ikke medfører væsentlige ændringer i bygningens ydre fremtræden. I overensstemmelse med den administrative praksis kan ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse udgøre en tilstandsændring, når der er tale om en anden og for naturen mere belastende anvendelse. Ændret anvendelse af bygninger vil typisk være forbundet med visse ydre ændringer af bebyggelsen herunder nye døre, vinduer mv. Men også selv om der ikke sker sådanne ændringer, vil ændret anvendelse f.eks. fra udhusformål til beboelse kunne udgøre en tilstandsændring, der forudsætter dispensation. 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.

Kystdirektoratet finder, at den ændrede anvendelse fra fritliggende enfamiliehus, beboelsesejendom, til hotel er en sådan ændret anvendelse, der vil medføre en yderligere belastning, hvorfor selve den ændrede anvendelse forudsætter dispensation. Ejendommen ligger i landzone i tilknytning til anden bebyggelse, på en kyststrækning, der fremtræder relativt åben.

Administrativ praksis for dispensation til, at ændre den eksisterende anvendelse til en mere belastende fremtidig anvendelse, er restriktiv. Kystdirektoratet finder, at der i sagen ikke er sådanne særlige omstændigheder, der kan medføre en dispensation. Det forhold, at ejendommen tidligere har været anvendt som forlystelsessted med restaurant og danselokale, kan ikke føre til et andet resultat. Det er indgået i vurderingen heraf, at forlystelsesstedet var nedlagt, og ejendommen overgået til anvendelse som beboelsesejendom, da den udvidede strandbeskyttelseslinje i 2001 omfattede ejendommens bebyggelse, ligesom det ikke kan ændre på udfaldet, at Ærø Kommune er positive over for projektet.


Kystdirektoratet finder endvidere, at en dispensation vil medføre en betydelig og uheldig præcedenseffekt, i strid med formålet med bestemmelsen.

Ærø er ikke med i sammenslutningen af Danske Småøer, hvorfor lovebemærkningerne om en lempeligere praksis ikke finder anvendelse på ansøgningen.

Kystdirektoratet meddeler på ovenstående baggrund, og efter en samlet vurdering, afslag til at ændre anvendelsen fra beboelsesejendom til hotel.

Da der meddeles afslag på ansøgningen om den ændrede anvendelse, har Kystdirektoratet ikke foretaget en nærmere vurdering af de ansøgte, bygningsmæssige ændringer.

Med venlig hilsen



Martin Cenholt Kjeldgaard
Specialkonsulent
mackj@kyst.dk

Bilagliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Ærø Kommune, post@aeroekommune.dk / kjo@aeroekommune.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Ærø, aeroe@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet; Kreds Sydfyn, sydfyn@friluftsradet.dk

- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening Ærø, aeroe@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, fynskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

post@aeroekommune.dk; kjo@aeroekommune.dk; dn@dn.dk; aeroe@dn.dk; fr@friluftsradet.dk; sydfyn@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; aeroe@dof.dk; fynskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; 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

² Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse. ³ Bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

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.

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 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 naturbeskyttelsesloven.

Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 127, Sydfynske Øhav

De gældende udpegningsgrundlag for de danske habitat- og fuglebeskyttelsesområder fremgår af Natura 2000-planerne for 2016-21. Udpegningsgrundlagene er dog under opdatering, og forslag til justerede udpegningsgrundlag er offentliggjort i en basisanalyse for hvert Natura 2000-område i juni 2020.

Myndighederne skal både varetage hensynet til arter og naturtyper, der fremgår af de gældende udpegningsgrundlag, og til eventuelle nye arter og naturtyper, der fremgår af forslaget, selv om forslaget endnu ikke er endeligt besluttet og meddelt Europa-Kommissionen.

Udpegningsgrundlagene, der er relevante for den konkrete afgørelse, er indsat herunder.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 111		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Strandvold med enårige planter (1210)
	Strandvold med flerårige planter (1220)	Kystklint/klippe (1230)
	Enårig strandengsvegetation (1310)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
	Grå/grøn klit (2130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebrømme (6430)	Avneknippemose* (7210)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	Klokkefrø (1188)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 71		
Fugle:	rørdrum (Y)	knopsvane (T)
	sangsvane (T)	mørkbuget knortegås (T)
	troldand (T)	edderfugl (T)
	hvinand (T)	toppet skallesluger (T)
	havørn (TY)	rørhøg (Y)
	pletlet rørvagtel (Y)	engsnarre (Y)
	blishøne (T)	klyde (Y)
	almindelig ryle (Y)	brushane (Y)
	sorthovedet måge (Y)	splitterne (Y)
	fjordterne (Y)	havterne (Y)
	dværgterne (Y)	mosehornugle (Y)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 72		
Fugle:	rørdrum (Y)	sangsvane (T)
	edderfugl (T)	havlit (T)
	havørn (TY)	rørhøg (Y)
	fiskeørn (T)	pletlet rørvagtel (Y)
	engsnarre (Y)	fjordterne (Y)

Naturtyper, fugle og andre 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. Ved fuglearter: "T" = trækfugl, "Y" = ynglefugl. Udpegningsgrundlag for habitatområder og fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 127 (fra [Natura 2000-planen 2016-21](#))

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 111		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Strandvold med enårige planter (1210)
	Strandvold med flerårige planter (1220)	Kystklint/klippe (1230)
	Enårig strandengsvegetation (1310)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
	Grå/grøn klit* (2130)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Avneknippemose* (7210)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Klokkefrø (1188)	Stor vandsalamander (1166)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 71		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Mørkbuget knortegås (T)
	Troldand (T)	Bjergand (T)
	Edderfugl (T)	Hvinand (T)
	Toppet skallesluger (T)	Rørhøg (Y)
	Engsnarre (Y)	Plettet rørvagtel (Y)
	Blishøne (T)	Klyde (Y)
	Almindelig ryle (Y)	Sorthovedet måge (Y)
	Dværgterne (Y)	Splitterne (Y)
	Fjordterne (Y)	Havterne (Y)
	Mosehornugle (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 72		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Sangsvane (T)
	Knarand (T)	Taffeland (T)
	Bjergand (T)	Edderfugl (T)
	Havlit (T)	Rørhøg (Y)
	Engsnarre (Y)	Plettet rørvagtel (Y)
	Klyde (Y)	Dværgterne (Y)
	Fjordterne (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Tabellen viser naturtyper og/eller arter på 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 jf. habitatdirektivet. Ved fuglearterne er det angivet, om der er tale om ynglefugle (Y) eller trækfugle (T).

Forslag til nyt udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 127 (fra [basisanalysen, juni 2020](#))

Bilag 4: Klage over Kystdirektoratets afgørelse

4. marts 2022

STORM
Advokatfirma

Klage over Kystdirektoratets afgørelse j.nr. 21/15425-13

Hermed påklages Kystdirektoratets afgørelse af den 8. februar 2022, j.nr. 21/15425-13.

Den 20. oktober 2021 indgav undertegnede på vegne af min klient, Sommerlyst Ærø ApS, CVR-nr. 39704102, anmodning om dispensation, jf. naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, til ændret anvendelse af nuværende bygninger samt opførelse af yderligere bygninger på ejendommen beliggende Ommelsvejen 42, 5960 Marstal. Støtteerklæring fra Borgmesteren på Ærø blev den 7. februar 2022 fremsendt til Kystdirektoratet.

Det i ansøgning af den 20. oktober 2021 anførte fastholdes. Supplerende gøres nedenstående gældende til støtte for det ansøgte.

Forvaltes der i overensstemmelse med lovens formål?

De relevante bestemmelser i naturbeskyttelsesloven er et resultat af den politiske aftale ”Bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet” fra 2016. Af aftalen fremgår det blandt andet, at (mine uddrag):

Der er behov for at styrke mulighederne for vækst, beskæftigelse og bosætning i hele Danmark. Uden for de største byer og i landområderne er man mange steder udfordret af faldende beskæftigelse, et svagt boligmarked og en ændret befolkningssammensætning

Danmarks smukke kyster og strande er et særkende, og den frie og lige adgang til strandene er et fælles gode. Disse værdier skal bevares, samtidig med at livet gøres nemmere for borgere i de kystnære områder og for virksomheder blandt andet inden for kyst- og naturturisme, som kan skabe vækst og jobmuligheder også i dele af Danmark, hvor der savnes udvikling og nye jobs.

Vedr. dispensationsmuligheder er anført:

Lempelse af dispensationspraksis på områder, hvor der fortsat skal søges om dispensation.

Dispensationspraksis er i dag restriktiv, og i de nedenfor nævnte tilfælde er det i dag ofte ikke muligt at få dispensation. Aftaleparterne er enige om, at reglerne skal justeres, så dispensationspraksis lempes i forhold til blandt andet private haver og boliger samt faciliteter, der opføres i tilknytning til eksisterende bygninger ved en turismevirksomhed.

Reglerne er i dag udformet således, at der er mulighed for en lempelig dispensationspraksis, når det drejer sig om anlæg, der vil komme en bredere kreds af offentligheden til gavn, men praksis er restriktiv, når det

drejer sig om anlæg, der alene er til brug for en begrænset kreds, fx for klubber, foreninger, institutioner eller en turismevirksomheds kunder. Aftaleparterne er enige om, at der skal ske justeringer i reglerne, så det bliver muligt at opføre mindre faciliteter langs strandene, der opføres til brug for en begrænset kreds. Dette skal ske under fortsat hensyntagen til natur og landskab samt til offentlighedens adgang til strandene, ligesom den stedlige kommune skal tages med på råd.

Efterfølgende er der fremsat og vedtaget lovforslag som en udmøntning af »Aftale om Danmark i bedre balance – Bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet«, som daværende regering indgik i 2016.

Det har været lovgivningens intention, at livet skulle gøres nemmere for borgere og for virksomheder, sådan der kunne skabes vækst og jobmuligheder i dele af Danmark, hvor der savnes udvikling og nye jobs. Det synes vanskeligt at se, at Kystdirektoratet har inddraget lovens formål og ånd om at skabe vækst og job uden for de større byer i den trufne afgørelse.

Belastningen af naturen øges ikke

Kystdirektoratet begrundet afslaget som følger:

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.

Det må forstås, at det afgørende for, hvorvidt der kan gives dispensation eller ej er, hvorvidt den ønskede kommende anvendelse er mere belastende for naturen end den hidtidige anvendelse.

Det forekommer, at Kystdirektoratet, uden konkret vurdering, antager, at den hidtidige anvendelse af ejendommen er som anført i Bygnings- og Boligregisteret, nemlig fritliggende enfamilieshus. Vurdering af den hidtidige aktivitets belastning af naturen kan ikke foretages ved et opslag i Bygnings- og Boligregisteret. Ved blot at henvise til den i Bygnings- og Boligregisteret anviste registrering foretages der ikke det konkrete skøn, der er et helt grundlæggende princip for forvaltningsudøvelse.

Som det fremgår nedenfor, da har den brede offentlighed siden opførelsen af stedet benyttet ejendommen og den omkringværende natur.

Det gøres gældende, at vurderingen af, hvilken påvirkning den hidtidige anvendelse har haft, skal ske på baggrund af den reelle årelange anvendelse og ikke på baggrund af et øjebliksbillede af, hvad der står anført i Bygnings- og Boligregisteret.

Behov for dispensation

Såfremt Miljø- og Fødevarerklagenævnet finder, at de ansøgte ændringer kræver dispensation, bedes nævnet tage stilling til, om der foreligger sådanne særlige omstændigheder, at der kan udstedes dispensation, jf. naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1.

Vurderingen af, hvorvidt de ansøgte ændringer kan tillades, skal vurderes med udgangspunkt i den forskel af belastning, der er imellem den reelle tidligere anvendelse og fremtidig anvendelse.

Fra omkring 1896 og frem til 1984 blev ejendommen anvendt som forlystelsessted, udflugtssted, dansested med livemusik mv.

Fra 1984 og frem til 2008 blev ejendommen erhvervsmæssigt anvendt som rideskole. Bygning nr. 3 på 177 m² blev omdannet til ridehal, og bygning nr. 4 på 89 m² blev anvendt som stald. I tillæg hertil har ejendommens øvrige bygninger (nr. 2, 5 og 6) udgjort faciliteter til rideskolen, på et samlet areal af 107 m². Således har ca. 373 m² af ejendommen været anvendt erhvervsmæssigt som rideskole. Endvidere fremgår det af Fødevarestyrelsens Centrale Husdyrbrugsregister, at der på ejendommen i samme periode har været dyrehold.

Sammenfattende kan det altså konstateres, at ejendommen i 112 år har været anvendt erhvervsmæssigt med aktivitet, der har haft samme eller større påvirkning af den omkringliggende natur end den ansøgte.

Det gøres gældende, at den ansøgte anvendelse ikke vil medføre en for naturen mere belastende anvendelse end den hidtidige.

Siden 2008 har forskellige ejere arbejdet med at genrejse Sommerlyst, som det var i over 100 år. De tidligere ejere har måttet erkende, at det er en meget stor og økonomisk tung opgave med et sådant projekt på en lille ø. Det forekommer derfor paradoksalt, at de store vanskeligheder med at realisere projektet nu bliver brugt som en argumentation for, at genoptagelsen af driften på Sommerlyst er en tilstandsændring.

Når der henses til ejendommens historik og fordelene for lokalområdet, turismen og det lokale erhvervsliv, ses det at være særdeles formålstjenligt og relevant at dispensere i denne konkrete sag.

En dispensation til det ansøgte ses at være i overensstemmelse med den politiske intention med loven.

Er der behov for en dispensation?

Af ovenstående grunde gøres det gældende, at der ikke kræves en dispensation til de ansøgte ændringer, da belastningen ikke øges i forhold til tidligere anvendelse, og at der således ikke sker en øget belastning af naturen. Såfremt nævnet finder, at der ikke påkræves dispensation, skal jeg anmode nævnet om at ophæve Kystdirektoratets afgørelse.

Det gøres hernæst gældende, at naturbeskyttelseslovens § 15 ikke hjemler et forbud mod ændring af anvendelsen af bygninger. Afgørelsen er således uhjemlet.

Praksis

Kystdirektoratet meddelte i j.nr. 20/04376-12 dispensation til opførelse af hotel og konferencefaciliteter inden for strandbeskyttelseslinjen i Frederikssund. Afgørelsen blev truffet den 8. februar 2022, samme dato som den påklagede afgørelse.

Her fandt Kystdirektoratet, at der var tale om et ganske betydeligt byggeri inden for strandbeskyttelseslinjen, helt kystnært og grænsende op til et grønt område. Direktoratet fandt samtidig, at byggeriet i væsentlig grad vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet negativt, på trods af bynær placering.

På trods af ovenstående gav Kystdirektoratet dispensation, idet ansøgeren bl.a. havde fået en berettiget forventning, på baggrund af tidligere tilkendegivelser fra tilsynsorganet.

De ansøgte ændringer i denne sag (j.nr. 21/15425-13) har for det første en særdeles uvæsentlig påvirkning af ejendommen, jf. oplysningerne i min ansøgning af den 20. oktober 2021. Hernæst er de planlagte ændringer placeret mere end 100 meter fra strandbredden, hvorfor direkte påvirkning af strandbredden må anses for minimal. Min klient har ligeledes, som de tidligere ejere, en forventning om, at ejendommen kan anvendes, som den altid har været, og burde derfor have opnået dispensation som ansøgt.

Præcedens

Omstændighederne i nærværende sag er så konkrete og specielle, at der ikke er en risiko for ”uheldig præcedenseffekt”, hvilket er anført som begrundelse for Kystdirektoratets afslag på den ansøgte dispensation. Ønsket om at skabe liv og vækst på en lille ø som Ærø er netop det, loven giver mulighed for. En sådan mulighed bør benyttes og kan ikke afvises med en frygt for ”uheldig præcedenseffekt”. Det er meget svært at se en mere oplagt sag at give tilladelse i end denne.

Afsluttende bemærkninger

Det er min opfattelse, at nævnet bør ophæve Kystdirektoratets afgørelse og meddele klager den ansøgte dispensation, subsidiært meddele, at det ansøgte er tilladt uden dispensation, eller mere subsidiært, at sagen hjemvises til fornyet behandling.

Med venlig hilsen

Rune Hyllested