



Christian Nielsen

Kystdirektoratet
J.nr. 23/07078-4
Ref. Jan Kofod Winther
21-09-2023

Tilladelse til placering og udformning af nyt stuehus og driftsbygning inden for strandbeskyttelseslinjen på landbrugsparcellen matr. 49i, Hals By, Hals, Sønderkovvej 112, 9370 Hals, Aalborg Kommune

Ansøgning

I har søgt om tilladelse til at opføre nyt stuehus og driftsbygning inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 49i, Hals By, Hals, Sønderkovvej 112, 9370 Hals, Aalborg Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15a, stk. 1, nr. 6, til at opføre nyt stuehus, og maskinhus/stald og nedsivningsanlæg med en placering og udformning af bebyggelsen som beskrevet i ansøgningen. Endelig udformning af maskinhuset indhentes efterfølgende såfremt det opføres med et areal på 150 m². Der meddeles endvidere dispensation efter §65b, stk. 1, jf. § 15, stk.1, til udlæg af haveareal samt 10 m² drivhus.

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

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

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

Afgørelsen kan påklages

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

I må ikke udnytte tilladelsen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er tilladelsen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. I vil få

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

direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan I skal forholde jer, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom på 6,1 ha, hvoraf jordbrugsarealet udgør ca. 5,5 ha og den (tidligere) bebyggelsesparcel 0,5 ha. Jordbrugsarealet ligger mellem landevejen og kysten og hovedparten – ca. 4 ha - er beskyttet strandeng.

Bebyggelsesparcellen ligger nord for landevejen i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen. Indtil 2015 lå der her driftsbygninger og stuehus, der samme år efter brand blev nedrevet, bortset fra en lade, der blev endelig fjernet i 2021/22.

Ansøger ønsker at opføre ny bebyggelse på ejendommen bestående af et stuehus samt evt. en mindre driftsbygning. Driftsbygningen er ikke endelig besluttet før ansøger har taget endelig stilling til den fremtidige drift, men ønsker placeringen afklaret og i første omgang opføres alene et mindre maskinhus på 25 m² på denne placering.

Stuehuset sammenbygges med en garage og opføres i princippet som et længehus med lav tagrejsning. Bygningens samlede areal er 229 m², der fordeler sig med 150 m² bolig, overdækket terrasseareal 14 m² og garageareal 65 m².

Stuehuset placeres tilbagetrukket på ejendommen med en placering hvor dele af den fjernede bebyggelse var beliggende. Drivhuset placeres 10 m vest for boligen og maskinhus/stald 10 m mod øst - gældende for såvel bygningen på 150 m² som den på 25 m².

Der udlægges haveareal foran huset, etableres nedgravet septiktank og nedsivningsanlæg nordøst for boligen samt evt. regnvandsfaskine.



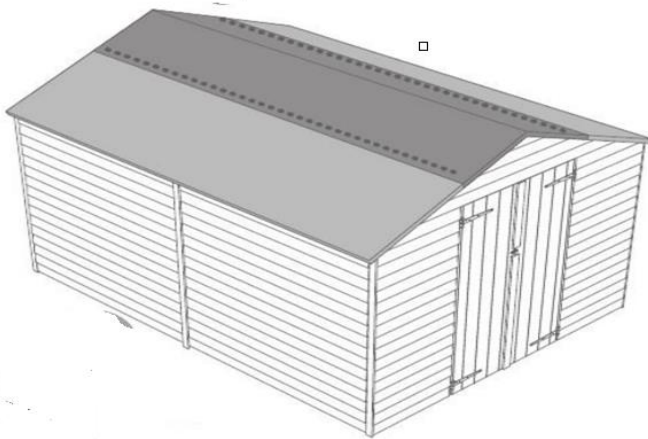
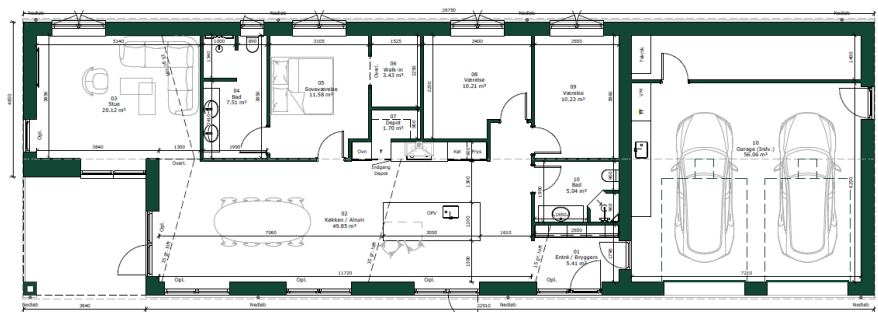
Udformningen af stuehus/garage



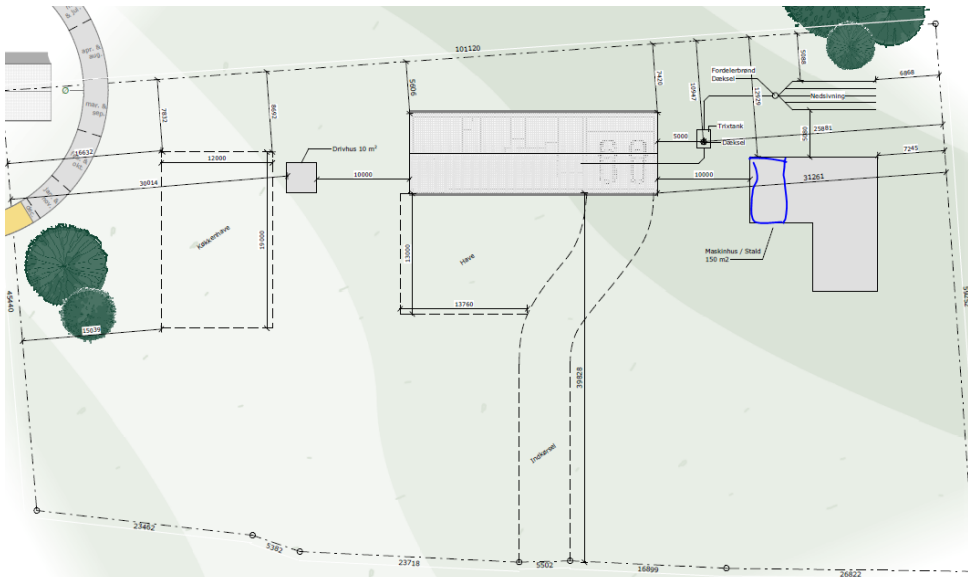
Facade mod syd

Bruttoareal

Bolig	149.66 m ²
Overdækning	14.28 m ²
Garage/Carport	65.30 m ²



25 m² maskinhus - sortmalet med kraftig vandret træbeklædning, 25 graders tag der beklædes med tagpap – 2,2 m indvendig facadehøjde



Placering af bebyggelse mv. på ejendommens nordlige parcel- 25 m² maskinhus placeres inden for blå afgrænsning (såfremt det ikke opføres som vist på 150 m²)



Ejendommens tilliggende afgrænset med blå – strandeng er skraveret blå

Tidligere afgørelse om opførelse af stuehus

Kystdirektoratet meddelte den 29. juni 2022 afslag på dispensation til opførelse af stuehus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen. Kystdirektoratet lagde i afgørelsen vægt på, at der ikke var kontinuitet mellem stuehusets hændelig undergang ved brand i 2015, hvor den eksisterende bolig/stuehus samt dele af driftsbygningerne nedbrændte og ansøgningen om genopførelse, idet der forløb 7 år forinden der blev ansøgt om genopførelse.



Kystdirektoratet drøftede efterfølgende sagen med Landbrugsstyrelsen, der bl.a. anførte at ejendommen i matriklen er registreret som landbrugsejendom med bopælspligt, samt at der indtil 2021 fandtes en driftsbygning på ejendommen.

Kystdirektoratet fandt på denne baggrund, at disse forhold – særligt at der på ejendommen indtil 2021 fandtes en funktionel driftsbygning - burde tillægges vægt ved vurderingen af, om der reelt har været tale om et kontinuitetsbrud.

Ved afgørelse af 13. juli 2022 genoptog direktoratet sagen og tilkendegav i forbindelse hermed:

Tilkendegivelse

Kystdirektoratet vil i relation til strandbeskyttelseslinjen kunne meddeles tilladelse til udformning og opførelse af et nyt stuehus med et boligareal på op til 250 m² inklusive overdækninger samt en garage på 20 m². Boligen bør som udgangspunkt opføres som et (traditionelt) længehus i 1½-plan.

Direktoratet vil endvidere kunne tillades de for ejendommens jordbrugsmæssige drift nødvendige bygninger.

Kystdirektoratet må bemærke, at i relation til strandbeskyttelseslinjen vil en tilladelse til et nyt stuehus på ejendommen efter § 15a, stk. 1, nr. 6, forudsætte, at der er kontinuitet mellem bebyggelsens endelige fjernelse og påbegyndelsen af nyt stuehus. I praksis forudsættes det, at den ny bebyggelse skal opføres – eller at opførelsen påbegyndes - inden for ca. 3 år efter den eksisterende bebyggelses endelige fjernelse.

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. 3,5 km 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

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

Efter § 15, må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen, jf. stk. 2. Der må f.eks. ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lign., og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.



Der kan i særlige tilfælde gøres undtagelse fra bestemmelsen, jf. § 65b, stk. 1.

Efter § 15 a, stk. 1, nr. 6, gælder forbuddet i § 15, stk. 1, ikke for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs-ejendom, og som opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, idet der dog kræves miljøministerens tilladelse, for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

Efter landbrugsloven § 9, stk. 1, skal en landbrugsejendom holdes forsynet med en passende beboelsesbygning. Et passende stuehus må derfor anses for erhvervsmæssigt nødvendigt og er dermed omfattet af undtagelsesbestemmelsen. Det bemærkes, at der efter landbrugsloven ikke er krav om, at der er driftsbygninger på en landbrugsejendom.

Naturklagenævnet har i en principiel afgørelse i 1994 (NKO nr. 31) udtalt, at opførelse af nyt stuehus på en landbrugsejendom kun kan ske uden landzonetilladelse, hvis husets bruttoetageareal ikke overstiger 250 m² mere end uvæsentligt. Tilsvarende administrative praksis gør sig gældende inden for strandbeskyttelseslinjen.

Efter praksis dispenseres til garager til privat brug på op til 20 m², men såfremt garagen sammenbygges med og fremstår som en del af boligen, kan dele af stuehusets "disponible" boligareal på 250 m² konverteres til garage.

Det ansøgte stuehus/garage har et samlet areal på 229 m² og kan således ikke forventes udvidet med mere end 20 m² boligareal efterfølgende.

Direktoratet vurderer endvidere, at en driftsbygning på op til 150 m², som på sigt overvejes at skulle indgå i ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse, skønnes at harmonere med en ejendom af den omhandlede størrelse. Der vil derfor kunne meddeles tilladelse til en sådan driftsbygning med den ansøgte placering, dog skal direktoratet godkende udformningen forinden den opføres. Et "foreløbigt" maskinhus på 25 m², tillades opført med den beskrevne udformning og beliggenhed.

Kystdirektoratet finder, at den ansøgte bebyggelse med et boligareal med indbygget garage på 229 m² og en udformning, hvor bygningskroppen stort set svarer til et længehus, har en udformning og beliggenhed, som er hensigtsmæssigt tilpasset området, samt at der endvidere ikke ses at være forhold, som taler imod en tilladelse. Tilladelsen omfatter endvidere nedsivningsanlæg og faskine med nødvendige synlige dæksler.

Det er endvidere vurderingen, at der kan dispenseres efter § 65b, stk. 1, til udlæg af et areal til have i tilknytning til boligen som ansøgt, idet det tidligere haveareal knyttet til det fjernede stuehus ikke har været opretholdt som sådan. Da drivhuset ikke placeres i den udlagte have vil det ikke være umiddelbart tilladt jf. § 15a, stk. 3, men vil kræve dispensation efter § 65b, stk. 1. Da det med den ansøgte placering vil knytte sig til boligen finder direktoratet at der kan dispenseres hertil.



Kystdirektoratet meddeler således tilladelse til opførelse af et stuehus med integreret garage samt maskinhus med nedsivningsanlæg/faskine, og dispensation til at udlægge haveareal samt opføre 10 m² drivhus.

Såfremt maskinhuset opføres større end 25 m² skal udformningen fremsendes til Kystdirektoratets endelige godkendelse.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Aalborg Kommune, byudvikling.byggeri@aalborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Aalborg, aalborg@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Himmerland-Aalborg himmerland-aalborg@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Aalborg, aalborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

byudvikling.byggeri@aalborg.dk; fr@friluftsradet.dk; dn@dn.dk;
aalborg@dn.dk; himmerland-aalborg@friluftsradet.dk; natur@dof.dk;
dof@dof.dk; aalborg@dof.dk; dbf.oestjylland@gmail.com; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; chr.64@outlook.dk;

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



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

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

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

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen² skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, vurdere om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt (en væsentlighedsvurdering). Direktoratet vurderer i den forbindelse, om det ansøgte kan påvirke områdets naturtyper og levesteder samt de arter, som området er udpeget for at bevare.

Hvis det ikke kan udelukkes, at det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område. Viser vurderingen, at projektet vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan der ikke meddeles dispensation til det ansøgte.

Kystdirektoratet er desuden forpligtet til at varetage beskyttelseshensyn til en række dyr og planter (arter på habitatdirektivets bilag IV) over alt i landet, det vil sige uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. Der kan ikke gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.

² Bekendtgørelse nr. 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 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.