



ULDUM HUSE A/S
Højskolebakken 26
7171 Uldum

Kystdirektoratet
J.nr. 21/15013-1
Ref. Jan Kofod Winther
04-10-2021

Tilladelse til placering og udformning af nyt stuehus og driftsbygning inden for strandbeskyttelseslinjen på landbrugsejendommen, matr.11, Ørby, Vonsbæk, Ørbyhage 14, 6100 Haderslev, Haderslev Kommune

Ansøgning

Kystdirektoratet meddelte den 15. september 2020 tilladelse til udformning og beliggenhed af et nyt stuehus inden for strandbeskyttelseslinjen på landbrugsejendommen, matr.11, Ørby, Vonsbæk, Ørbyhage 14, 6100 Haderslev, Haderslev Kommune.

Kystdirektoratet havde forinden ved afgørelser af 16. november 2018 og 15. januar 2020, meddelt afslag på tilladelse opførelse af ny bebyggelse på ejendommen, idet udformningen af disse – der var i 2 plan – ikke kunne godkendes, da de ville blive for dominerende sammenlignet med den eksisterende bebyggelse i ét plan.

Nærværende ansøgning omhandler ansøgning om stuehus på 250 m² i ét plan samt 180 m² driftsbygning. I forhold til den gældende tilladelse er udformningen af stuehuset justeret i forhold til vinduespartier mv. og ansøgningen omfatter endvidere en driftsbygning, der skal erstatte en eksisterende.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15a, stk. 1, nr. 6, til at opføre stuehus og driftsbygning med en placering og udformning som beskrevet i ansøgningen.

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.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse



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

Redegørelse for sagen

Ejendommen er beliggende i landzone og er noteret som landbrugsejendom med et jordtilliggende på 4,7 ha, hvoraf de ca. 1,8 østligste heraf er § 3-beskyttet strandeng. Ejendommen ligger i sin helhed inden for strandbeskyttelseslinjen.

Iflg. LIFA-OIS består bebyggelsen i dag af et stuehus på 150 m², og 2 driftsbygninger; en ældre stald på 180 m² (som også indeholder 2 værelser, bad og toilet) samt en driftsbygning fra 2015 på 395 m², hvoraf erhvervsarealet udgør 346 m² og den resterende del er en garage 49 m².

Der ansøges om at opføre et nyt stuehus samt en ny driftsbygning, som skal erstatte den eksisterende på 180 m²., Den eksisterende driftsbygning på 395m² bibeholdes.

Det ny stuehus opføres med stort set samme areal, placering og udformet som et længehus i ét plan, svarende til det, der er indeholdt i den gældende dispensation.

Det ansøgte stuehuse har et bebygget areal på 250 m², en overdækket terrasse på 15 m² samt et overdækket indgangsparti på 8 m². De større dørpartier ud mod kysten er opbrudt med sprosset glas, således deres fremtræden mindskes.

Den ny driftsbygning på 180 m² opføres således den ligger parallelt med og med samme højde som den anden driftsbygning.



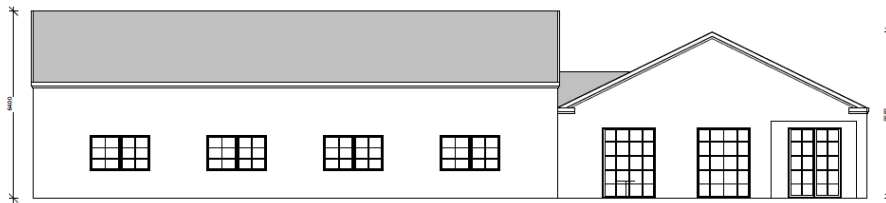
Eksisterende stuehus med 180 m² driftsbygning bag



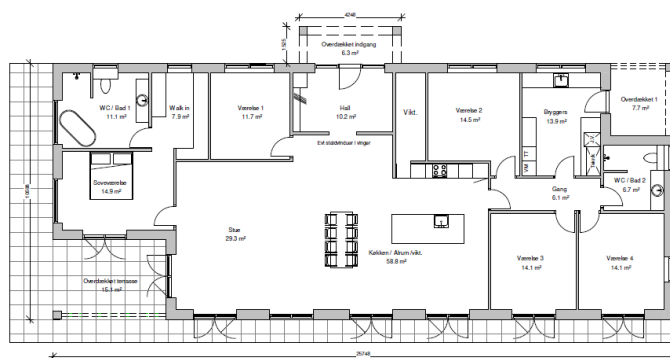
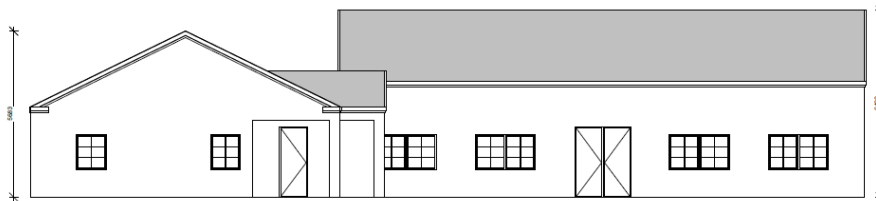
1 Nord
1 : 100



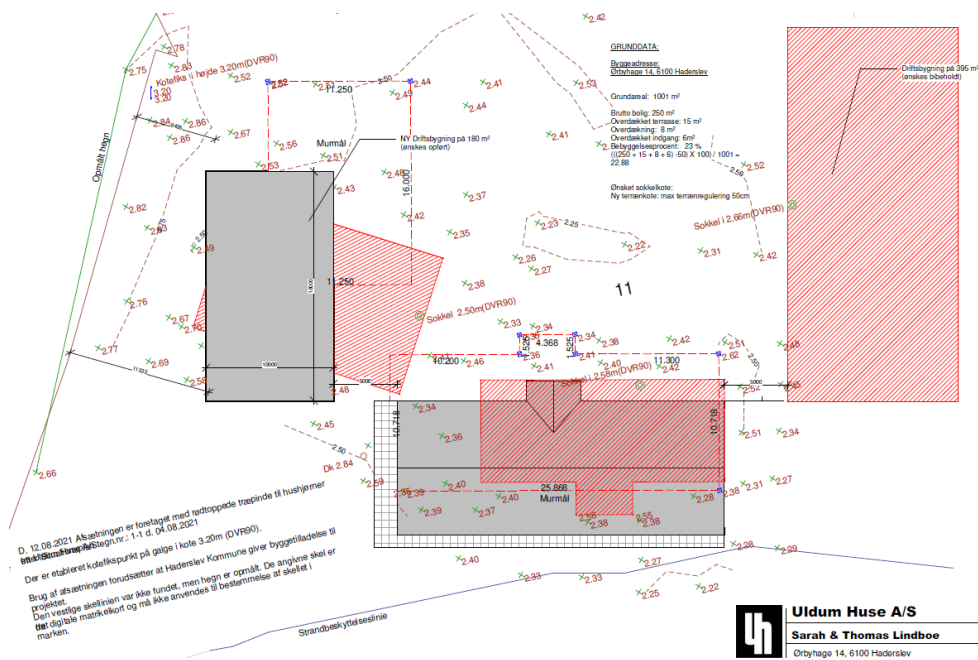
*Ansøgt stuehus – facade mod land øverst for oven og mod vandet under
Under: driftsbygningen (med størst højde som svarer til den eksisterende der
bibeholdes)*



1 Vest
1 : 100



Stuehusets grundplan



Situationsplan – eksisterende bebyggelse rød og ny grå



Ejendommen og strandbeskyttelseslinjen (gul markering)



Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, skal Kystdirektoratet vurdere, om byggeriet kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV.

Ved dispensationen af 15. september 2020 til en udbygning svarende til den nu ansøgte, vurderede Kystdirektoratet, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt, eller at det ansøgte projekt ville medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Der ses ikke i den mellemliggende periode at være sket betydende ændringer i forudsætningerne for denne vurdering, hvorfor vurderingen må anses for fortsat at være gældende.

Begrundelse for afgørelsen

Kystdirektoratet lægger efter det oplyste om ejendommens eksisterende bebyggelse og drift mv. til grund, at der er tale om opførelse af et stuehus og en driftsbygning, som er nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Et stuehus betragtes som udgangspunkt som en nødvendig driftsbygning på en landbrugsejendom. For så vidt angår størrelsen på beboelses, accepteres almindeligvis at stuehuset udvides op til 250 m², såfremt særlige forhold ikke taler imod.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation/tilladelse til – efter nedrivning - at genopføre et nyt stuehus inden for strandbeskyttelseslinjen., forudsat den eksisterende bygning ikke er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. er en egentlig ruin. Det er som udgangspunkt en forudsætning, at bygningen opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle, ligesom det er en betingelse, at den nye bygning anvendes til samme formål som hidtil.

I denne sag ønskes en bebyggelse med karakter af længehus og i et plan nedrevet. Der opføres en ny bebyggelse i ét-plan med karakter af længehus. Kystdirektoratet finder, at bygningen med den ansøgte beliggenhed og udformning er hensigtsmæssigt indpasset i landskabet, hvorfor der kan meddeles tilladelse som ansøgt.

Kystdirektoratet finder endvidere, at den ansøgte driftsbygningens udformning og placering kan godkendes, idet en ansøgte placering og udformning med en højde som den anden driftsbygning findes at bringe harmoni i det samlede bygningskompleks.

På denne baggrund vurderer Kystdirektoratet samlet, at udformning og beliggenhed af såvel nyt stuehus samt driftsbygningen er hensigtsmæssigt set i forhold til den øvrige bebyggelse og til kystlandskabet.



Kystdirektoratet har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod det ansøgte.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund tilladelse til at opføre stuehus og driftsbygning med en udformning og placering som ansøgt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent - Kystzoneforvaltning
jkw@kyst.dk

Bilagsliste

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

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

post@haderslev.dk; dn@dn.dk; haderslev@dn.dk; bent.karlsson1@outlook.dk;
fr@friluftsraadet.dk; soenderjylland@friluftsraadet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk;
haderslev@dof.dk; jyllandskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; sk@uldumhuse.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. 1595 af 6. december 2018 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 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.