



Landinspektørfirmaet Bonefeld & Bystrup A/S
Jane Holmgaard Otte
Strandpromenaden 6
8700 Horsens

Kystdirektoratet
J.nr. 22/20053-3
Ref. Jan Kofod Winther
18-07-2022

**Afslag til ansøgning om placering og udformning af nyt stuehus på
landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 12a,
Glud By, Glud, Søborgvej 15, 7130 Juelsminde, Hedensted Kommune**

Ansøgning

I har søgt om tilladelse til placering og udformning af nyt stuehus på landbrugs-
ejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 12a, Glud By,
Glud, Søborgvej 15, 7130 Juelsminde, Hedensted Kommune.

Afgørelse

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

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.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom - æbleplantage - med et areal på 6,5 ha.

Den eksisterende bebyggelse består af et stuehus med 105 m² bebygget areal og
tilsvarende boligareal. Huset er et længehus med stråtag og bindingsværk.
Endvidere findes 2 tiloversblevne driftsbygninger på henholdsvis 132 m² og 96
m². Bebyggelsen ligger ud til en mindre blind landevej.

Den eksisterende bebyggelse ønskes nedrevet og der opføres en ny bolig – delvist i
1½-plan med et boligareal på ca. 250 m² sammenbygget med en 50 m² garage.

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



Den ny bolig afviger stilmæssigt væsentligt fra det eksisterende stuehus. Bebyggelsen ønskes placeret ca. 50 m fra den eksisterende og længere inde på ejendommen.

I ansøgningen anføres bl.a.:

- Boligen ønskes opført 50 m fra eksisterende bebyggelse. Begrundelsen for den ændrede placering er for at undgå de bluespot områder (oversvømmelsesområder), som findes dér hvor den eksisterende bebyggelse i dag ligger. Samtidig har ønsket været at finde et rimeligt niveau for placering af ny bebyggelse ift. Søborgvej, således at der skabes en smule afstand til Søborgvej, men uden at skabe et behov for en alt for lang tilkørselsvej. Med den ønskede placering er afstanden til kysten uændret.

- Det eksisterende stuehus (opført i 1864) og de tilhørende landbrugsbygninger (opført i hhv. 1864 og 1976), agtes i forbindelse med opførelsen af den nye bolig nedrevet i sin helhed. Den nuværende bygningsmasse har iht. BBR et areal på samlet 333 m². Den nye bolig bliver max. 250 m² og dertil opføres en garage (sammenbygget med boligen) på 50 m².

- Både den eksisterende bebyggelse og den nye bolig ligger uden for den gamle 100 m strandbeskyttelseslinje.

- Den nye bolig vil med sit arkitektoniske udtryk, herunder også i materialevalg, lægge sig op af udtrykket på boligen på Søborgvej 14 (hvortil der er givet dispensation i Kystdirektoratets j.nr. 19/01064-4). Således skabes der en fin bebyggelsesmæssig sammenhæng med naboejendommen.

I projektskitsen til bebyggelsen anføres:

Nordvest for Snaptun, på Søborgvej 14, er givet tilladelse til opførelsen af en ny bolig.

Den nye bebyggelse integreres i den bagvedliggende æbleplantage 50 m. fra eksisterende bygninger, der nedrives grundet ringe stand.

Det arkitektoniske udtryk er en nutidig fortolkning af den klassiske byggestil og vil stilmæssigt hænge godt sammen med det tætvedliggende conferencecenter Borre Knob.

På Søborgvej 15 ønskes en gentagelse af denne fortælling, hvor den eksisterende nedslidte bebyggelse nedrives og et "søsterhus" til Søborgvej 14 opføres i æbleplantagen væk fra vejen.

De to "søsterhuses" nænsomme og tilbagetrukne placering vil bidrage til at fremhæve det smukke landskab, der er kendetegnende for området

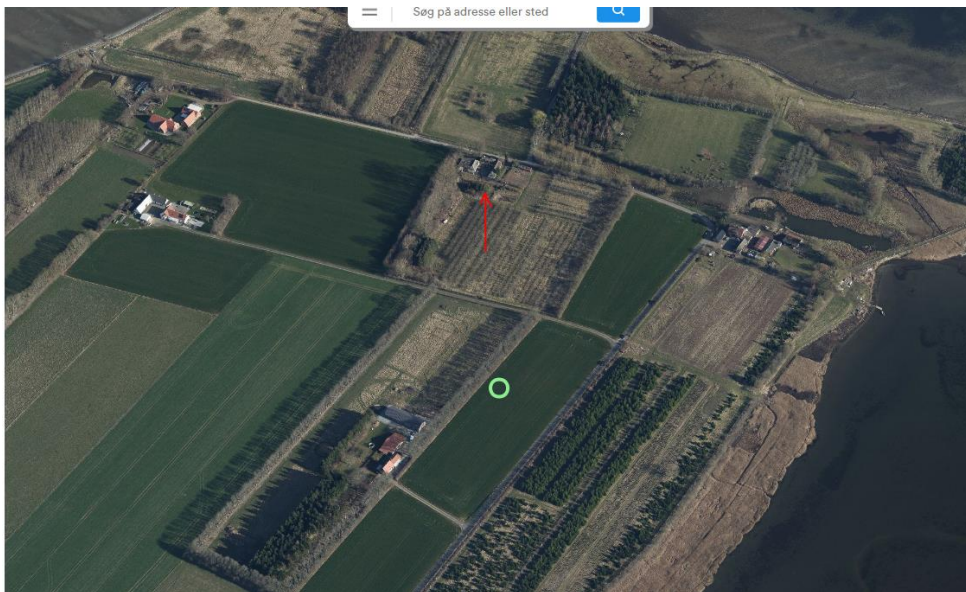
I nærværende tegning redegøres der for den ønskede fremtidige placering af en ny bolig. Den nye bygningskrop rykkes 50 m. fra eksisterende bygninger, der rives ned.

Der henvises til Kystdirektoratets afgørelse for Søborgvej 14, 7130 Juelsminde, hvor der 16.07.2019 blev givet dispensation til at rykke en bygning på grunden.

De samme forhold gør sig gældende på denne sag.

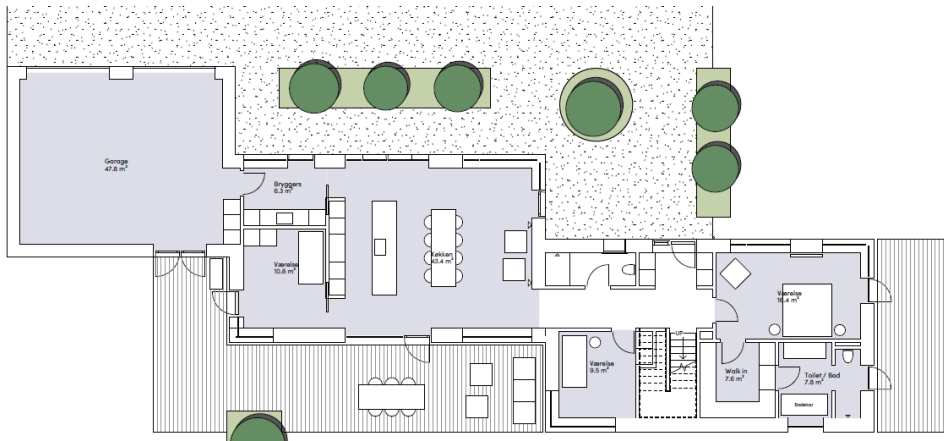
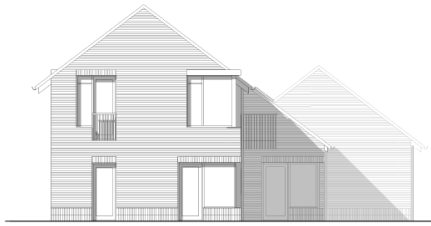
Særligt henvises der til J.nr. 19/01064-4 side 6, hvor begrundelsen udspecificeres. Her gøres det klart, at da huset ligger mellem 100-300 m. fra kysten gælder lempeligere regler, som giver mulighed for en bolig på op mod 250 m² og en garage på 50 m².

Den skitseret bygning er udtryk for et volumenstudie, og viser en konkret størrelse snarere end et konkret skitseprojekt

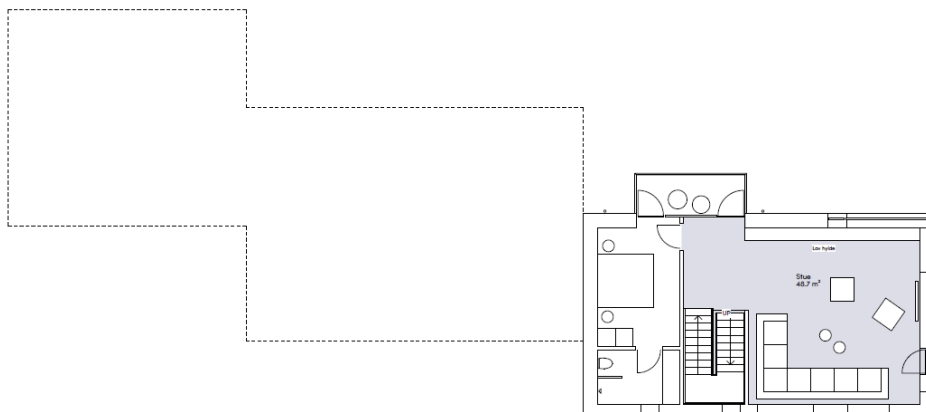


*Ejendommens placering i området
Ansøgt placering af ny bebyggelse - under*





Grundplan – 1. sal under





Eksisterende bebyggelse – stuehuset ligger op mod vejen

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. 1,5 km mod nordøst. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-områder, 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

Der meddeles som udgangspunkt tilladelse til at genopføre et nyt stuehushus på en landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen. Det er en forudsætning, at bygningen opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle, dog tillades almindeligvis at opføre 250 m² bolig såfremt landskabelige forhold ikke taler afgørende imod.

Der ansøges om tilladelse til et nyt stuehus med ændret udformning og placering i forhold til det eksisterende. Bygningskroppen i det ansøgte er opbrudt i en del i 1½-plan, der delvist fremtræder som 2 plan, samt en del i ét plan. Bygningen har saddeltag med lav rejsning og markante vinduespartier i såvel stueplan som i overetagen, og det adskiller sig hermed væsentligt fra det eksisterende længehus.

I ansøgningen begrundes den ansøgte udformning af det ny stuehus med, at Kystdirektoratet har dispenseret til en tilsvarende bebyggelse på en nærliggende ejendom (Søborgvej 14 med samme ejer).



Kystdirektoratet skal hertil bemærke, at afgørelsen om Søborgvej 14 omhandlede et helårshus, hvorimod nærværende sag omhandler et stuehus til en jordbrugs-ejendom.

For jordbrugsejendomme lægges i højere grad vægt på, at det genopførte stuehus (boligen) afspejler det oprindelige – særligt hvis dette er et traditionelt længehus, idet bebyggelsen herved bidrager til at opretholder jordbrugslandskabets identitet.

Kystdirektoratet finder således ikke - som anført i ansøgningen – at dispensationen til helårshuset på Søborgvej 14 kan begrunde en tilladelse til en tilsvarende udformning af bebyggelse på landbrugsejendommen.

Direktoratet finder endvidere, at ejendommen landskabeligt set i højere grad knytter sig til de nærliggende landbrug frem for til "portnerboligen", og direktoratet finder ikke, at etableringen "søsterhusene" vil tilføre landskabet værdi, frem for at opføre et traditionelt længehus.

Kystdirektoratet finder på denne baggrund, at det ansøgte stuehus vil være for dominerende med den opbrudte bygningskrop og markante vinduespartier i såvel stueplan som i overetagen, sammenlignet med et traditionelt længehus i 1½-plan.

Bebyggelsesstrukturen i området kendetegnes ved en placering af bygningsmassen i tilknytning til vejene og Kystdirektoratet finder ikke, at der er fremført særlige forhold, som kan begrunde den ændrede placering i længere afstand fra vejen. Det anførte om "Blue Spot" ses ikke at kunne ændre herved.

Kystdirektoratet finder således efter en samlet vurdering af det ansøgte, at der ikke kan meddeles tilladelse til den ansøgte placering eller udformning af boligen.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund afslag til det ansøgte.

Tilkendegivelse

Kystdirektoratet vil være sindet at dispensere til et nyt stuehus på 250 m² i 1½-plan udformet som et traditionelt længehus. Der vil kunne opføres en garage på 20 m² til privat brug. Der vil endvidere kunne dispenseres til de for ejendommen nødvendige driftsbygninger. Kystdirektoratet vurderer endvidere, at en ny bebyggelse bør placeres inden for det eksisterende byggefelt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk



Bilagsliste

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Hedensted Kommune, mail@hedensted.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Hedensted, hedensted@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Søhøjlandet, soehoejlandet@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Hedensted, hedensted@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

mail@hedensted.dk; dn@dn.dk; hedensted@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
soehoejlandet@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; hedensted@dof.dk;
jyllandskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
jho@landplan.dk; hsc@schur.com;

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. 2091 af 12. november 2021 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og 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 videregiver 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.