



Jørgen Overbys Tegnastue A/S
Slotsvej 46
6510 Gram

Kystdirektoratet
J.nr. 19/01487-6
Ref. Jan Kofod Winther
13-11-2019

Afslag på dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til genopførelse af stuehus, garage og udhus på matr.182, Skovbølgård, Felsted, Eskedalvej 9, 6200 Aabenraa, Aabenraa Kommune

Ansøgning

I har den 29. maj 2019 ansøgt om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til genopførelse af stuehus, garage og udhus på matr.182, Skovbølgård, Felsted, Eskedalvej 9, 6200 Aabenraa, Aabenraa Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver hermed afslag på ansøgning om dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens¹ § 65b, stk. 1, jf. § 15, til opførelse af ny bebyggelse til erstatning for eksisterende som ansøgt.

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet – se afsnittet ”Klagevejledning”.

Redegørelse for sagen

Ekendommen er en beboelsesejendom med et samlet jordtilliggende på ca. 3,1 ha fordelt på 4 selvstændige matrikler.

Den eksisterende bebyggelse ligger inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje og består ifgl. LIFA-OIS af:

B1 – Beboelse med bebygget areal på 137 m² og udnytte 1. sal på 60 m² - i alt beboelse på 197 m².

B2 – Garage 74 m² opført 1877

B3 – Udhus 48 m² opført 1968

B4 92 m² Poolhus/udhus opført 1973.

Den eksisterende bebyggelse (bortset fra B3) nedrives, og der opføres ny med stort set samme placering. Der er i sagen ikke opgivet arealer af den ny bebyggelse hvorfor disse i det følgende er skønnet af Kystdirektoratet.

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



Den ny beboelse opføres med et grundareal på 148 m², kiphøjden øges med 2,35 m til 8,5 m og 1. salens boligareal øges til skønsmæssigt 120 m² - i alt en samlet boligareal på ca. 268 m² efter nyopførelsen.

Garagen genopføres som en del af boligen med samme areal som tidligere, men med øget højde samt udnyttet 1. sal og sammenbygget med såvel stuehus som ”poolhus” med mellemgange. Skønsmæssigt sker der herved en forøgelse af boligarealet på 120-130 m².

I alt forøges boligarealet fra 197 m² til samlet omkring 400 m².

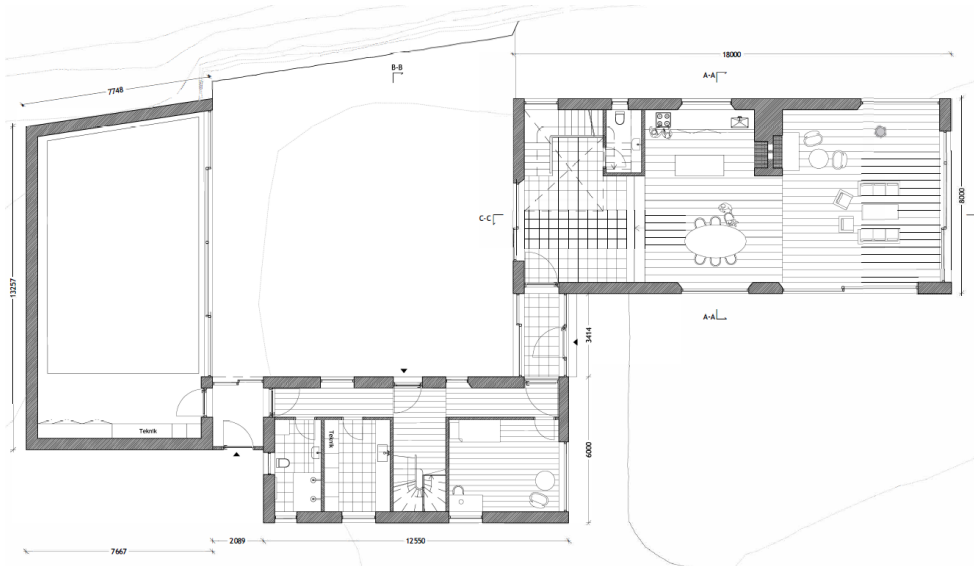
Poolhuset udvides med skønsmæssigt 20 m² og opføres med væsentlig øget kiphøjde.



Eksisterende forhold



Ansøgt og eksisterende



I ansøgningen anføres:

Projektbeskrivelse:

De eksisterende bygninger på ejendommen herunder stuehus, sidebygning og udhus med swimmingpool fremstår i dag i dårlig stand og er ikke længere tidssvarende indrettet. Bygningerne ønskes derfor nedrevet og genopført med en udformning der tilpasses omgivelserne og den oprindelige gårdbebyggelse på ejendommen.

Projektet omfatter en ny bebyggelse opført som 3 sammenhængende bygninger bestående af henholdsvis stuehus, sidehus og udhus med swimmingpool. Den nye bebyggelse udføres som traditionelle murede længehuse med skiferbelagt saddeltage som i sin form, placering og materialevalg tager hensyn til den følsomme placering inden for strandbeskyttelseslinjen.

Bebyggelsens placering.

Den nye bebyggelse placeres stort set med samme fodaftryk som den eksisterende bebyggelse.

Terrænforholdene vest for bebyggelsen besværliggør dog arbejdsforholdene i forbindelsen med opførelsen stuehuset og udhuset (swimmingpoolen). Det er derfor ønsket at skabe mere afstand til skråningen ved at flytte bebyggelsen 1,5 meter mod øst. Dette vil give mere luft mellem bebyggelsen og den stejle skråning samt forbedre arbejdsforholdene for i forbindelsen med opførelsen.

Stuehuset flyttes desuden 1,8 meter tilbage væk fra stranden således det placeres hvor den eksisterende mellemgang er placeret og vil derved blive mindre fremtræden i landskabet. Den eksisterende udestue mod stranden ønskes fjernet

Rygningshøjden ønskes øget:

Taghældning på de eksisterende bygninger er i dag lav hvilket gør det vanskeligt at udnytte tagetagen. For at kunne leve op til bygningsreglementets krav til isolering og samtidig få en bedre anvendelighed af tagetagen er det ønsket at øge højden til rygningen.



Stuehus som er opført i 1877 var oprindeligt udført med et stejlt saddeltag og havde derved også en rygningshøjde der var højere end den nuværende. Det er ønsket at genskabe den oprindelige taghældning som på det oprindelige stuehus hvilket både er mere traditionelt for et længehus og vil samtidig give bebyggelsen en reference til det oprindelige stuehus.

Lovgivning

Af naturbeskyttelseslovens § 15 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.

Forbuddet mod tilstandsændringer betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen.

Efter § 65 b, stk. 1 kan der i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelserne § 15, stk. 1.

Stk. 2. Miljø- og fødevareministeren kan gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 8, stk. 1, og § 15, stk. 1, når det er nødvendigt for at realisere en lokalplan om udbygning med vindmøller i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.

Efter § 65 b, stk. 3, nr. 9, kan der uanset stk. 1 gøre undtagelse fra § 15, stk. 1, til udvendig isolering af en helårsbolig med op til 25 cm isolering, isolering af et tilhørende skur med op til 10 cm isolering og en mindre øgning af taghøjden i forbindelse med isolering.

Strandbeskyttelseslinjen administreres meget restriktivt. Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, dispenseres der kun, når der foreligger en begrundelse herfor, og når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Der kan endvidere ikke gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Tilstandsændringen forudsætter derfor, at der meddeles dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til – efter nedrivning - at genopføre en ny bebyggelse, 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 boligen på 197 m² nedrevet og erstattet med en ny bolig på ca. 400 m², dels ved udvidelse af 1. salen og dels ved opførelse af en ny boligenhed til erstatning for garagen på 74 m² der genopføres som en del af boligen og med en 1. sal. Ligeledes sker der bygningsmæssige udvidelse af poolhuset. Der ske ud over ændret anvendelse af dele af bebyggelsen også en væsentlig forøgelse af bygningshøjden.

Det ansøgte afviger således væsentligt fra det tidligere byggeri med hensyn til størrelse og delvist anvendelse mv.

Det er på Kystdirektoratets opfattelse, at den ny bebyggelse samlet set afskiller sig fra den eksisterende i størrelse og anvendelse, at ansøgningen ikke har karakter af genopførelse, men skal betragtes som en ansøgning om nyopførelse af en bebyggelse indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Kystdirektoratet finder efter en konkret vurdering ikke, at der er særlige forhold, der kan begrunde, at der i strid med praksis gives dispensation til opførelsen af ny bebyggelse som ansøgt.

Det er indgået i vurderingen, at en dispensation vil kunne få en uønsket præcedensvirkning i andre lignende sager i strid med bestemmelsens formål.

Tilkendegivelse

Kystdirektoratet skaltilkendegive, at der vil kunne dispenseres til ny bolig med (stort set) samme indvendigt boligareal som eksisterende bolig. Ved opførelse af en ny bolig vil det bebyggede areal kunne øges jf. § 65a, stk. 3, nr. 9, som følge af øget udvendig isolering. Der vil ligeledes kunne dispenseres til en mindre (20 cm) forøgelse af taghøjden som grunder sig i isolering. De ansøgte bygningshøjder på bolig og i øvrigt garage og pool-hus overstiger væsentligt hvad der kan forventes meddelt dispensation til.

Der vil endvidere ikke kunne forventes dispensation til ændret anvendelse af garage og til udvidelse af pool-huset.

Det bemærkes afslutningsvis, at praksis med at dispensere til udvidelse af helårshuse op til 250 m² bebygget areal alene omfatter huse beliggende i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen.

Kystdirektoratet har ikke med denne afgørelse foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rastekområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen. 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, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Der klages via Klageportalen, som der er et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Man logger på via www.borger.dk eller www.virk.dk typisk 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. Gebyret betales med betalingskort i 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 videregiver 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.

Har du spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte Jan Kofod Winther på jkw@kyst.dk

Med venlig hilsen

Hans Erik Cutoi-Toff
Afdelingschef



Afgørelsen er sendt til:

- Aabenraa Kommune, post@aabenraa.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Aabenraa, dnaabenraa-sager@dn.dk.
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sønderjylland Øst, soenderjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Aabenraa, aabenraa@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

post@aabenraa.dk; dn@dn.dk; dnaabenraa-sager@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
soenderjylland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; aabenraa@dof.dk;
jyllandskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
peter@overbys-tegnestue.dk; malene.toubro@gmail.com