



ULDUM HUSE A/S
Højskolebakken 26
7171 Uldum

Kystdirektoratet
J.nr. 19/03563-3
Ref. Jan Kofod Winther
15-01-2020

**Afslag på tilladelse til genopførelse af stuehus samt afslag på
genoptagelse af afgørelse om driftsbygning på landbrugsejendommen,
matr.11, Ørby, Vonsbæk, Ørbyhage 14, 6100 Haderslev, Haderslev
Kommune**

Ansøgning

Du har den 18. december 2019 ansøgt om tilladelse til genopførelse af stuehus på 250 m² samt en ny driftsbygning på 395 m². Et eksisterende stuehus og en driftsbygning på 180 m² nedrives. Ansøgningen vedrører landbrugsejendommen, matr.11, Ørby, Vonsbæk, Ørbyhage 14, 6100 Haderslev, Haderslev Kommune.

Kystdirektoratet meddelte den 16. november 2018 afslag efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, til opførelse af et stuehus idet dette havde et boligareal på 300 m² og var i 2 etager, hvilket var for dominerende i kystlandskabet, hvorfor størrelse og udformning ikke kunne godkendes.

Endvidere meddeltes i afgørelsen afslag efter § 15a, stk. 1, nr. 6, til at opføre en ny driftsbygning på 395 m² efter nedrivning af 180 m² ældre bygning. Direktoratet fandt ikke, at den ny var nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom på grund af ejendommens begrænsede størrelse. Det meddeltes endvidere afslag efter § 15, stk. 1, idet direktoratet ikke fandt, at der var særlig forhold som kunne begrunde en yderligere bygningsmasse på ejendommen.

Afgørelserne blev ikke påklaget.

I nærværende sag er det nu ansøgte stuehus ændret i såvel areal, udformning som beliggenhed i forhold til det tidligere meddelte afslag.

Ansøgningen om en ny driftsbygning er derimod (stort set) lig den, hvortil der blev meddelt afslag, idet driftsbygningens størrelse, udformning og placering er bibeholdt.



Afgørelser

Stuehus – ansøgning om tilladelse

Kystdirektoratet giver hermed afslag på tilladelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15 a, stk. 1, nr. 6, til udformning af det ansøgte stuehus som oplyst i ansøgningen, jfr. nedenstående redegørelse.

Driftsbygning – anmodning om genoptagelse

Ved Kystdirektoratets afgørelse af 16. november 2018 traf direktoratet afgørelse om, at en yderligere driftsbygning på ejendommen på 395 m² ikke kunne anses for driftsmæssig nødvendig, hvorfor denne ikke var omfattet af bestemmelsen i § 15 a, stk. 1, nr. 6. Direktoratet meddelte endvidere afslag efter § 15, stk. 1.

I nærværende ansøgning er ansøgt om opførelse af en tilsvarende yderligere driftsbygning med et areal på 395 m². Uanset der ikke direkte i ansøgningen er anmodet om genoptagelse af afgørelsen af 16. november 2018, vil dette være realiteten ved fremsendelse af en ansøgning, tilsvarende den, hvortil der nyligt er meddelt afslag.

Kystdirektoratet behandler derfor ansøgningen om opførelse af en ny driftsbygning, som en anmodning om genoptagelse af afslaget af 16. november 2018.

Genoptagelse af en sag sker efter praksis kun, hvis afgørelsen lider af væsentlige mangler, eller hvis der i forbindelse med anmodningen om genoptagelse fremkommer relevante faktiske oplysninger, som den pågældende myndighed ikke var bekendt med ved behandlingen af sagen, og som må antages at ville have haft betydning for sagens afgørelse.

Kystdirektoratet vurderer, at der ikke er fremkommet nye faktiske oplysninger, som Kystdirektoratet ikke var bekendt med ved den tidligere behandlingen af sagen, som kan begrunde en genoptagelse af sagen. Det er endvidere direktoratets vurdering, at den tidligere meddelte afgørelse ikke lider af væsentlige mangler eller fejl, som kan begrunde en genoptagelse.

Kystdirektoratet afslår på denne baggrund anmodningen om at genoptage den del af afgørelsen der vedrører opførelse af en ny driftsbygning. Denne del af Kystdirektoratets afgørelse af 16. november 2018 står herved ved magt.

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.

Ifgl. 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 ny-opført driftsbygning fra 2015 på 395 m², hvoraf erhvervsarealet udgør 346 m² og den resterende del er en garage 49 m².

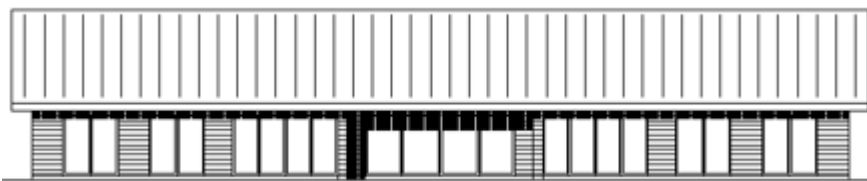
¹ Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse

Tidligere afgørelser

Naturstyrelsen meddelte den 29. september 2014, tilladelse og dispensation til opførelse af den ny driftsbygning på 395 m² med garage, samt et stuehus på 250 m² i et plan udformet som et længehus. Af den eksisterende bygningsmasse ville driftsbygning på 180 m² blive bibeholdt.

Naturstyrelsen anførte som begrundelse for dispensationen:

Da det ansøgte hus fremstår som et længehus med almindelige facader, diskret tagbeklædning og ikke fremstår unødvendigt højt vurderer Naturstyrelsen, at der i forhold til strandbeskyttelseslinjen ikke er afgørende landskabelige indvendinger mod opførelse af det nye stuehus.



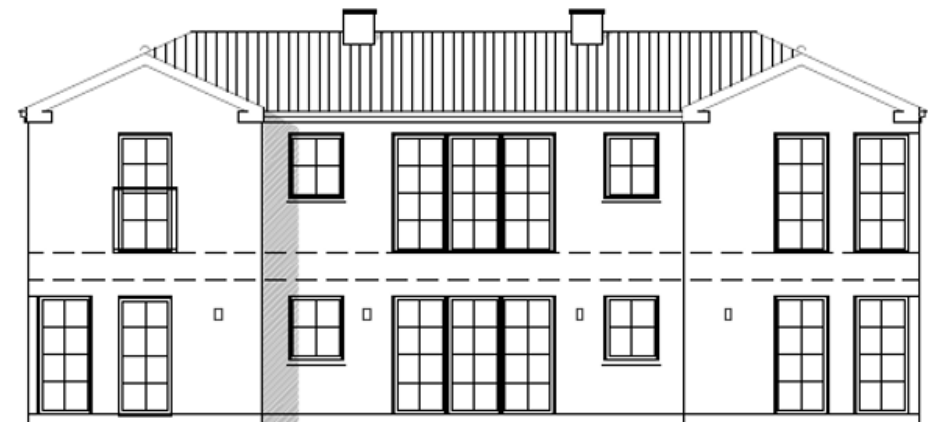
Udformning af godkendt stuehus 2014

Alene driftsbygningen på 395 m² blev opført og dispensationen til stuehuset faldt bort i 2017.

Ved Kystdirektoratets afgørelse i 2018 – som blev meddelt til en ny ejer efter ejendommen var blevet handlet samme år – blev der givet afslag til et nyt stuehus, der i udformning var i 2-plan og skulle opføres med et grundareal på 150 m² og et samlet beboelsesareal på 300 m². Endvidere blev - som tidligere anført - ansøgt om opførelse af yderligere en driftsbygning på 395 m², som blev afslået.

Kystdirektoratet anførte i afgørelsen om stuehuset:

Hertil kommer, at det nye stuehus ønskes opført som en to-etagers bygning med store og markante vinduespartier, hvorved det i såvel højde som fremtoning væsentligt afviger fra det eksisterende og vil fremtræde langt mere dominerende i kystland-skabet. Facaden fremrykkes endvidere ca. 10-12 m, hvorved det vil blive placeret nærmere kysten.



Udformningen af ikke godkendt stuehus - 2018



Ansøgningen

I den foreliggende ansøgning ønskes den eksisterende bygningsmasse – bortset fra den senest opførte driftsbygning – nedrevet, og der skal opføres et nyt stuehus i 1½-plan med høj trempel med et grundareal på 150 m² og et boligareal på 250 m².

Ansøgningen omfatter endvidere en ny driftsbygning på 395 m², men denne del bortfalder, jf. afslaget på anmodningen om genoptagelse.

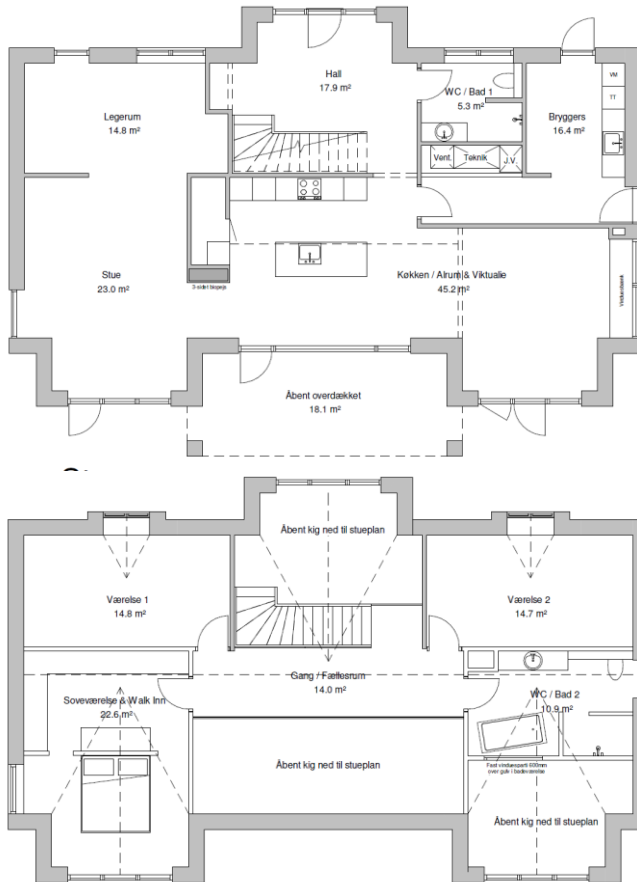
I ansøgningen anføres:

Bygherre/Ejer af adressen: Ørbyhage 14, 6100 Haderslev, ønsker at nedrive eksisterende stuehus på 150m², samt en eksisterende driftsbygning på 180m². Herefter ønsker bygherre at opføre et nyt, tidssvarende stuehus i 1½ plan på 250m². Det nye stuehus placeres stort set, hvor det eksisterende stuehus ligger. Endvidere, ønsker bygherre at erstatte den eksisterende driftsbygning på 180m², med en ny driftsbygning på 395m². Denne ønskes placeret parallel med en eksisterende driftsbygning (af samme størrelse), der allerede ligger på matriklen i dag.



*Ansøgt bebyggelse – øverst facade mod land – under mod vand
Eksisterende under*





Placering af stuehus markeret



Ejendommen – eksisterende stuehus under

Lovgivning

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 landbrugsejendom, 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.

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

Efter 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, og efter nr. 10, til etablering af mindre kviste og tagvinduer på en helårsbolig så vidt muligt på den side af boligen, der vender væk fra vandet.



Der kan endvidere ikke gives tilladelse, 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

Afsnitte omfatte alene stuehuset idet Kystdirektoratet har afvist at genoptage ansøgningen om opførelse af ny driftsbygning og begrundelsen herfor er anført i forbindelse med afgørelsen herom.

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 1½- plan med høje trempel, således bebyggelse visuelt grænser til en bolig i 2 plan.

Boligens facade mod vandet er forsynet med to markante kviste og facaden er domineret af store glaspartier og en pergola. Mod land præges facaden af 2 kviste samt en frontspids. Den ny bebyggelse er skønsomt ca. 1,2 -1,5 m højere end den eksisterende og opføres med stort set samme beliggenhed som den eksisterende.

Det er Kystdirektoratets sammenfattende vurdering, at den ny bebyggelse vil fremtræde unødigt dominerende i kystlandskabet, sammenlignet med den eksisterende bebyggelse der har karakter af et længehus i ét plan.

Kystdirektoratet meddeler efter en samlet vurdering af slag på at godkende bebyggelsens udformning.

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

Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

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 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.

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:

- Haderslev Kommune, post@haderslev.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Haderslev, haderslev@dn.dk / bent.karlsson1@outlook.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sønderjylland Øst, soenderjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@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@friluftsradet.dk; soenderjylland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk;
haderslev@dof.dk; jyllandskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; palle.seide3@hotmail.com; fk@uldumhuse.dk