



Palle Seide Jørgensen  
Gammelbyvej 20 Fjelstrup  
6100 Haderslev

Kystdirektoratet  
J.nr. 20/02338-3  
Ref. Jan Kofod Winther  
15-09-2020

**Tilladelse til udformning og beliggenhed af ny bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen på landbrugsejendommen, matr.11, Ørby, Vonsbæk, Ørbyhage 14, 6100 Haderslev, Haderslev Kommune**

**Ansøgning**

Kystdirektoratet har ved afgørelser af 16. november 2018 og 15. januar 2020 meddelt afslag på tilladelse opførelse af ny bebyggelse på landbrugsejendommen, matr.11, Ørby, Vonsbæk, Ørbyhage 14, 6100 Haderslev, Haderslev Kommune.

Nærværende ansøgning om tilladelse til udformning og beliggenhed af nyt stuehus er fremsendt på baggrund af en dialog med Kystdirektoratet om bebyggelsens udformning. I ansøgningen er endvidere vist placeringen af en driftsbygning, der evt. skal opføres til erstatning for en tilsvarende, der nedrives i forbindelse med opførelsen af stuehuset.

**Afgørelse**

Kystdirektoratet giver hermed tilladelse efter naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 15a, stk. 1, nr. 6, til opførelse af nyt stuehus med en udformning og placering som ansøgt og oplyst i ansøgningen, jfr. nedenstående redegørelse.

Denne tilladelse, fritager dig ikke fra at indhente øvrige nødvendige tilladelser/dispensationer efter anden lovgivning.

Du må ikke udnytte tilladelsen før klagefristens udløb - se nærmere i afsnittet om klagevejledning nedenfor. Hvis der bliver klaget over afgørelsen kan dispensationen ikke udnyttes, før klagesagen er færdigbehandlet, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet konkret bestemmer andet.

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

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse



Kystdirektoratet skal endvidere tilkendegive, at der vil kunne forventes tilladelse til genopførelse af en driftsbygning til erstatning for den eksisterende på 180 m<sup>2</sup>, med en placering som vist i ansøgningen, forudsat at der vil være kontinuitet mellem den eksisterende bebyggelse og genopførelsen, hvilket efter praksis betyder, at der ikke må forløbe mere end 3 år fra fjernelse til genopførelse.

Ved ansøgning senere end 3 år efter nedrivning vil en ansøgning blive behandlet som nyopførelse af driftsbygningen, da der ikke længere vil være kontinuitet mellem bebyggelserne. En tilladelse til nyopførelse vil da forudsætte, at det kan godtgøres at bebyggelse er driftsmæssig nødvendig i forhold til ejendommens størrelse og den jordbrugsmæssige udnyttelse.

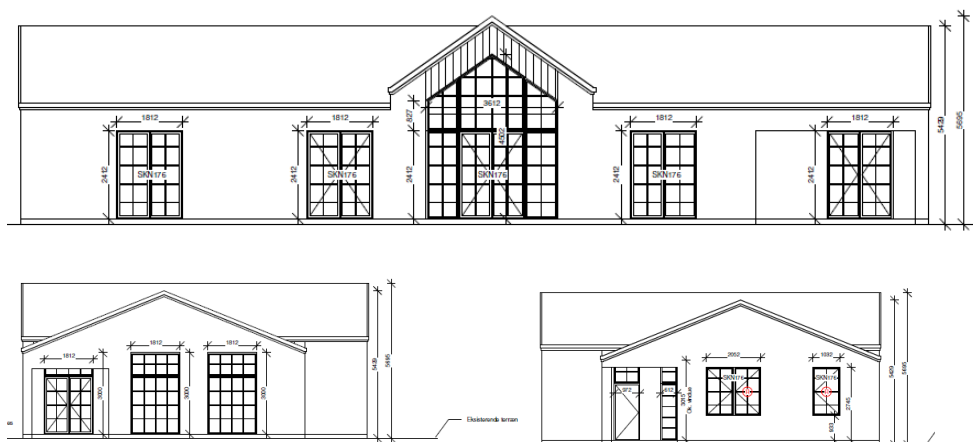
### Redegørelse for sagen

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.

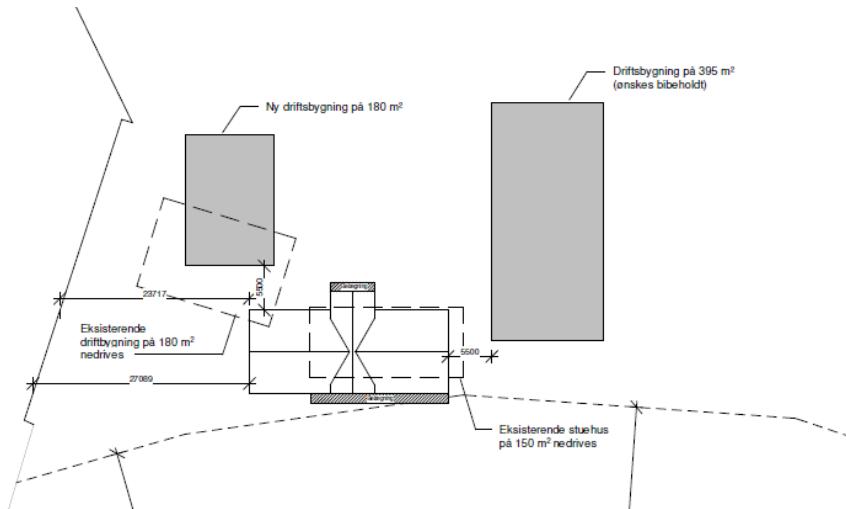
Ifgl. LIFA-OIS består bebyggelsen i dag af et stuehus på 150 m<sup>2</sup>, og 2 driftsbygninger; en ældre stald på 180 m<sup>2</sup> (som også indeholder 2 værelser, bad og toilet) samt en ny-opført driftsbygning fra 2015 på 395 m<sup>2</sup>, hvoraf erhvervsarealet udgør 346 m<sup>2</sup> og den resterende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

Der opføres et nyt stuehus til erstatning for det eksisterende stuehuse, der fjernes sammen med driftsbygningen på 180 m<sup>2</sup>. Den eksisterende driftsbygning på 395 m<sup>2</sup> bibeholdes, og i ansøgningens grundplan er angivet placeringen af en evt. fremtidig driftsbygning på 180 m<sup>2</sup>, der skal erstatte den, der nedrives.

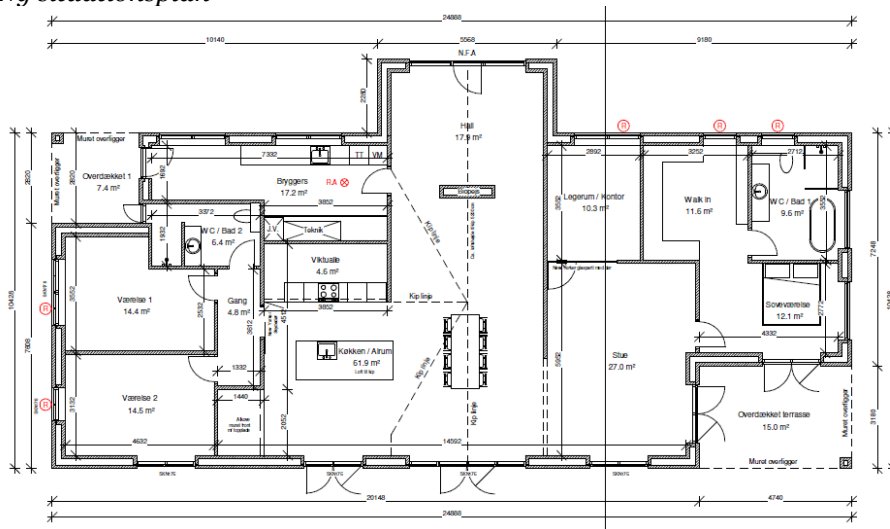
Det ny stuehus opføres med stort set samme placering som det eksisterende stuehus og som et længehus i ét plan med en mindre tværbygning i midten. Stuehuset har et bebygget areal på 250 m<sup>2</sup>, en overdækket terrasse på 15 m<sup>2</sup> samt et overdækket indgangsparti på 8 m<sup>2</sup>. De større glaspartier i bygningen er opbrudt med sprosser, således deres fremtræden mindskes. Endvidere er markeret en ny driftsbygning på 180 m<sup>2</sup> på situationsplanen, som evt. opføres efterfølgende.



*Nyt stuehus – facade mod kysten og gavlpartier*



Ny situationsplan



Eksisterende bebyggelse



Stuehus rød pil og 180 m<sup>2</sup> driftsbygning blå pil – begge fjernes.

#### Tidligere afgørelser

Naturstyrelsen meddelte den 29. september 2014, tilladelse og dispensation til opførelse af den ny driftsbygning på 395 m<sup>2</sup> med garage, samt et stuehus på 250 m<sup>2</sup> i et plan udformet som et længehus. Af den eksisterende bygningsmasse ville driftsbygning på 180 m<sup>2</sup> 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.*

Alene driftsbygningen på 395 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og et samlet beboelsesareal på 300 m<sup>2</sup>. Endvidere blev ansøgt om opførelse af yderligere en driftsbygning på 395 m<sup>2</sup>, 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.*



Kystdirektoratet meddelte igen den 15. januar 2020 afslag til opførelse af et stuehus i 1½-plan med høje trempler, således bebyggelse visuelt grænser til en bolig i 2 plan. Boligens facade mod vandet var forsynet med to markante kviste og facaden domineret af store glaspartier og en pergola. Mod land præges facaden af 2 kviste samt en frontspids. Kystdirektoratet fandt, at den ny bebyggelse ville fremtræde unødigt dominerende i kystlandskabet, sammenlignet med den eksisterende bebyggelse der har karakter af et længehus i ét plan.

### **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.

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**

Kystdirektoratet lægger efter det oplyste om ejendommens eksisterende bebyggelse og drift mv. til grund, at der er tale om opførelse af et stuehus, 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 m<sup>2</sup>, 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 skal endvidere tilkendegive, at der vil kunne forventes tilladelse til genopførelse af en driftsbygning til erstatning for den eksisterende på 180 m<sup>2</sup>, med en placering som vist i ansøgningen, forudsat at der vil være kontinuitet mellem den eksisterende bebyggelse og genopførelsen. Ved ansøgning senere end 3 år efter nedrivning vil en ansøgning blive behandlet som nyopførelse af driftsbygningen, da der herved ikke længere vil være kontinuitet mellem bebyggelserne.

Det ansøgte vil endvidere efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

### 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](http://www.naevneneshus.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Man logger på via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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](mailto:jkw@kyst.dk)

Med venlig hilsen

Hans Erik Cutoi-Toff  
Afdelingschef

Afgørelsen er sendt til:

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

[post@haderslev.dk](mailto:post@haderslev.dk); [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk); [haderslev@dn.dk](mailto:haderslev@dn.dk); [bent.karlsson1@outlook.dk](mailto:bent.karlsson1@outlook.dk);  
[fr@friluftstraadet.dk](mailto:fr@friluftstraadet.dk); [soenderjylland@friluftstraadet.dk](mailto:soenderjylland@friluftstraadet.dk); [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk);  
[haderslev@dof.dk](mailto:haderslev@dof.dk); [jyllandskredsen@botaniskforening.dk](mailto:jyllandskredsen@botaniskforening.dk); [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk);  
[sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk); [cj@uldumhuse.dk](mailto:cj@uldumhuse.dk); [palle.seide3@hotmail.com](mailto:palle.seide3@hotmail.com);