



Cubo Arkitekter A/S

Kystdirektoratet
J.nr. 22/23728-2
Ref. Jan Kofod Winther
06-11-2022

Afgørelse om opførelse af nyt stuehus samt ombygning af eksisterende til maskinhus mv. inden for strandbeskyttelseslinjen på landbrugs-ejendommen matr.2a, Følle By, Bregnet, Svanevej 1, 8410 Rønde, Syddjurs Kommune

Ansøgning

Kystdirektoratet meddelte den 16. juni 2022 afslag på en tidligere fremsendt ansøgning om et stuehus på 545 m² på landbrugsejendommen matr.2a, Følle By, Bregnet, Svanevej 1, 8410 Rønde, Syddjurs Kommune. Direktoratet anførte:

Kystdirektoratet finder ikke, at der i sagen er særlige forhold, som kan begrunde en tilladelse til en bolig af den ansøgte størrelse.

Hertil kommer, at udformningen med et markant glasparti – orangeri – samt de store kvistparti, får boligen til at fremstå unødigt dominerende i kystlandskabet.

I har nu fremsendt revideret ansøgning om opførelse af nyt stuehus samt ombygning af det eksisterende til maskinhus mv. inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens¹ § 65b, stk. 1, jf. § 15, til at opføre et nyt stuehus end en lidt ændret placering og et boligareal på 451 m², til erstatning for det eksisterende, der har en tilsvarende størrelse.

Direktoratet meddeler endvidere tilladelse efter naturbeskyttelseslovens² § 15a, stk. 1, nr. 6, til at ombygge det eksisterende stuehus til maskinhus med en placering og udformning som beskrevet i ansøgningen.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse

² Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse



Dispensationen og 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.

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 en landbrugsejendom med et jordtilliggende på ca. 22,6 ha. Ejendommen drives som stutteri.

Ejendommens bebyggelse består ifgl. BBR af et stuehus med en grundplan på 244 m² og en udnyttet overetage på 160 m² - i alt et boligareal på 404 m². I ansøgningen anføres, at dette areal er opgjort til 425 m².

Herudover en ko- og hestestald på 267 m², et maskinhus/garage på 287 m², en staldbygning til kvæghold på 113 m² samt et maskinhus/ridehal på 1320 m² opført i 2005.

Ejendommens bebyggelse ligger i den udvide del af strandbeskyttelseslinjen (100-300 m), og er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 1977 om fredning af Føllebund.

Der er ansøgt om at opføre et nyt stuehus med en ændret placering med front mod Følle Vig således ejendommens oprindelige grundform som et 4-længet anlæg genskabes. Endvidere ønskes det nuværende stuehus ombygget og anvendt til maskinhus og foderlager.

Det nye stuehus opføres med bindingsværk og stråtag. Boligen får et bebygget areal på 234,7 m², samt en overetage med et boligareal på 196,5 m² - i alt 431 m² bolig. Af det bebyggede areal udgøres 7,7 m² af øget udvendig isolering af ydervæggene set i forhold til den nuværende bebyggelse.

Endvidere opføres en vognport på 24 m², som forbinder stuehuset med den ene af driftsbygningerne.

Det eksisterende stuehus ombygges til vognhus, værksted, hø- og halmlager og der etableres et mindre "velfærdsrum" for de ansatte. Bygningens tag ændres til stråtag og det ydre tilpasses de ændrede funktioner.

Ansøger anfører i ansøgningen om bl.a. de ændringer, der er foretaget i forhold til det tidligere projekt hvortil der blev meddelt afslag:

- *Det reviderede stuehus er nu i areal og dimensioner betydeligt mindre, - på størrelse med det eksisterende stuehus. Længde, bredde og højde er således reduceret.*
- *Orangeriet mod øst er fjernet og 3 kviste er væk fra tagfladen mod omgivelserne. Bygningslængen fremstår således mere rolig mod Følle bund uden at dominere kystlandskabet. Følle strandgård vil visuelt fremstå afklaret og det nye stuehus som en integreret del af en firlænget gård.*
- *Stuehuset er placeret på samme sted som den oprindelige længe, dvs. også i samme kote som de eksisterende længer. Kystdirektoratet omtaler i afslaget en 'ca. 9 m høj skråning' mod Følle Bund. Der er dog tale om en nuværende let skrånende flade ned mod vigen, startende med den oprindelige stensætning som støttemur og der ændres ikke i projektet ved de eksisterende landskabsforhold. Stensætningen tænkes renoveret da den er værdifuld og karakteristisk for områdets mange stendiger. Bygningen er således ikke 'rykket frem' ift. den oprindelige længe.*

Facade mod vandet fra afslået projekt er vist nedenfor:

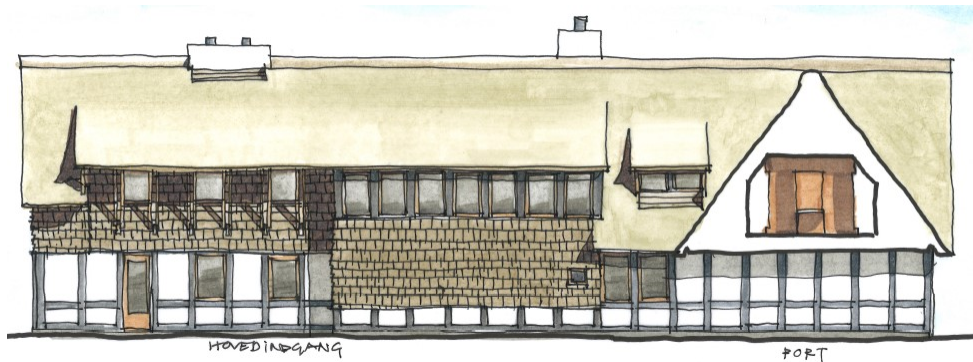


Østfacade mod Følle Vig – vestfacaden mod gårdspladsen vist under

Revideret ansøgning:

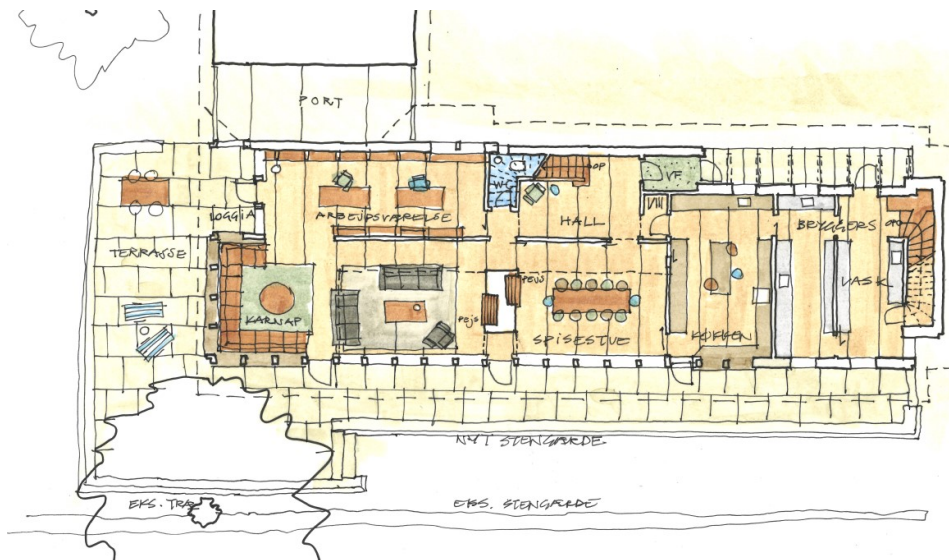


Facade mod øst - kysten

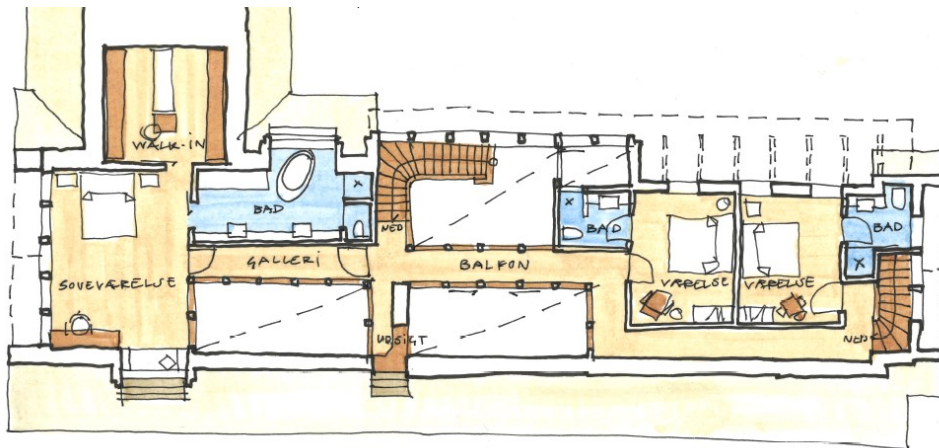


Facade mod gårdrum (over) og mod syd (under) og nord (nederst)



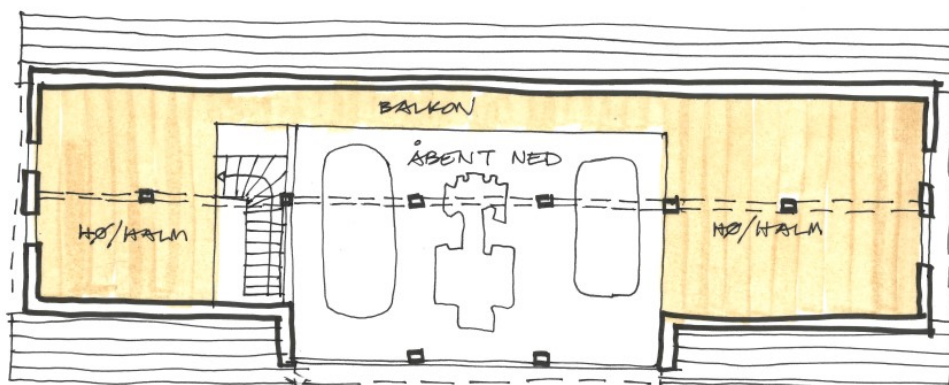
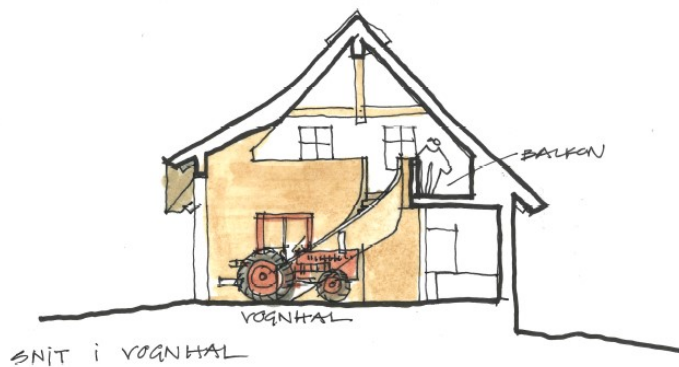
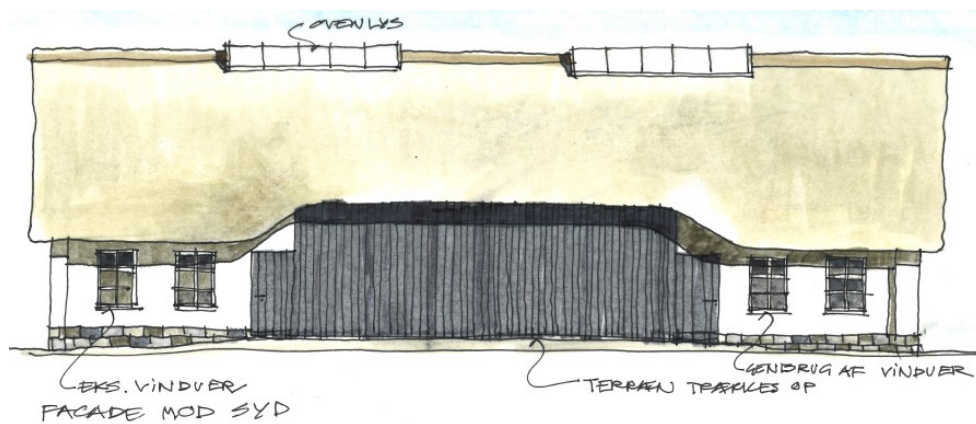


Grundplaner stueetagen og 1. sal (under)

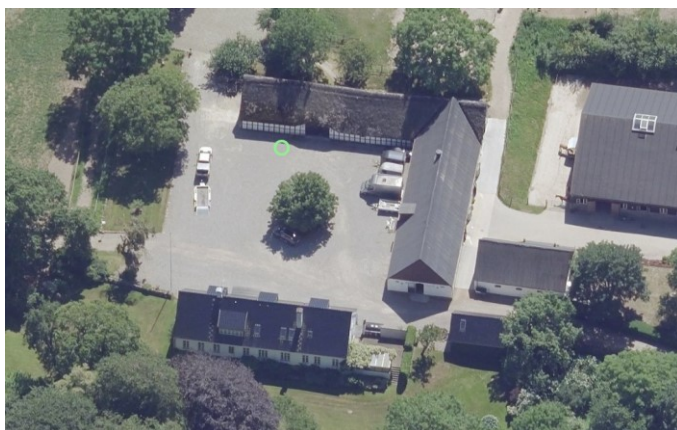
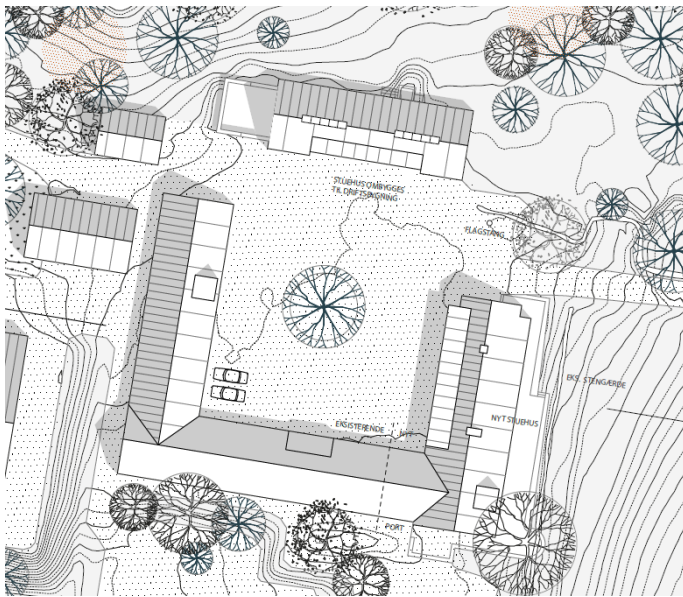


Eksisterende stuehus

Eksisterende stuehus efter ombygning til maskinhus mv.



1. SALSPAN 1:100
VOGNHAL/VÆRKSTED





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 – nr. 230 "Kaløskovene og Kaløvig" - ligger ca. 100 m øst for bebyggelsen. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering inden for et eksisterende byggefelt med eksisterende landbrugsbygninger, 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

Efter landbrugslovens § 9, skal en landbrugsejendom holdes forsynet med en passende beboelsesbygning.

Opførelse af byggeri, som er erhvervsmæssigt nødvendig for en ejendoms drift som landbrugsejendom, er efter §15a, stk. 1, nr. 6, ikke dispensationskrævende i forhold til strandbeskyttelseslinjen (§ 15, stk. 1), såfremt bebyggelsen opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, idet der dog kræves tilladelse, for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning,

Kystdirektoratet finder, at der kan meddeles tilladelse efter § 15a, stk. 1, nr. 6, til ombygning af det eksisterende stuehus til maskinhus som ansøgt. Direktoratet finder således at ombygningen må anses for erhvervsmæssig nødvendig, samt at placeringen og udformningen efter ombygningen kan anses for hensigtsmæssig i forhold til ejendommens øvrige bebyggelse og jordbrugsmæssige drift.

Efter praksis meddeles tillades at (gen)opføre stuehuse med et boligareal på op til 250 m², idet dette anses for en passende beboelse, såfremt driftsmæssige og landskabelige forhold ikke taler imod.

Stuehuse med et beboelsesareal på over 250 m² anses ikke for nødvendige for ejendommens drift og er derfor ikke omfattet af undtagelsen i § 15a, stk. 1, nr. 6, men kræver dispensation efter § 65b, stk. 1 jf. § 15. Der dispenseres dog almindeligvis til, at et stuehus med et boligareal på over 250 m² kan genopføres med et tilsvarende areal, forudsat udformning og placering ikke taler imod.

Det nye stuehus opføres med bindingsværk og stråtag. Boligen får med et bebygget areal på 234,7 m², samt en udnyttet overetage på 196,5 m² - et boligareal på 431 m², hvilket svarer til det eksisterende på 425 m² med et tillæg til nutidig udvendig isolering, der for det ansøgte medfører en forøgelse af det bebyggede areal på 7-8 m². I og med det ny stuehus opføres med stråtag finder direktoratet, at det kan accepteres, at kiphøjden øges idet et stråtag fordrer en større rejsning på taget og dermed også en øget højde.



Det er endvidere vurderingen, at det ny stuehus, som opføres med en grundform som et længehus og en placering, som genskaber det tidligere 4-længede anlæg, har en og udformning og placering, der er hensigtsmæssig set i forhold til den øvrige bebyggelse og til kystlandskabet. Direktoratet lægger endvidere vægt på, at tagfladen, der stort set står ubrudt bortset fra en mindre kvist, skaber en bebyggelse, der falder ind i og underordner sig landskabet.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund tilladelse til at ombygge det eksisterende stuehus til driftsbygning samt dispensation til at opføre et nyt stuehus som ansøgt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagliste

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Syddjurs Kommune, syddjurs@syddjurs.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Syddjurs, syddjurs@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Østjylland, oestjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Syddjurs, syddjurs@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Nationalpark Mols Bjerge, mols@danmarksnationalparker.dk
- Fredningsnævnet for Midtjylland, østlig del, midtjyllandoest@fredningsnaevn.dk

syddjurs@syddjurs.dk; dn@dn.dk; syddjurs@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
oestjylland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; syddjurs@dof.dk;
jyllandskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
mols@danmarksnationalparker.dk; midtjyllandoest@fredningsnaevn.dk;
ljt@cubo.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 habitatbekendtgørelsen³ 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.

³ 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.