



BØGEBJERG HOLDING ApS
Baskærvej 7
6040 Egtved

Kystdirektoratet
J.nr. 20/04700-11
Ref. Jan Kofod Winther
20-04-2021

Afgørelse om dispensation til opførelse af bolig og udhuse efter sammenlægning af to ejendomme til én landbrugsejendom - matr.22d, 65a og 65b, alle Agtrup By, Sdr. Bjert, Agtrup Midtskovvej 122, 6091 Bjert, Kolding Kommune

Ansøgning

Beboelsesejendommen matr.nr. 22d Agtrup By, Sdr. Bjert oprettes som jordbrugs-ejendom. Naboejendommen, den bygningsløse jordbrugsejendom matr.nr. 65a og 65b Agtrup By, Sdr. Bjert, skødes over til samme ejer som matr.nr. 22d Agtrup By, Sdr. Bjert hvorefter ejendommene sammenlægges til én jordbrugsejendom og interne matrikelstel slettes. På den ny ejendom ansøges om genopførelse af den eksisterende bolig samt om to udhuse.

Kystdirektoratet har ved afgørelser af 6. november 2019 og 3. marts 2020 meddelt afslag på dispensation til opførelse af ny bebyggelse på beboelsesejendommen matr. nr. 22d, Agtrup By, Sdr. Bjert, idet såvel udhuse som beboelse størrelses-mæssigt gik ud over hvad der kunne forventes dispensation til på ejendommen.

Ansøgers arkitekt har efterfølgende udarbejdet den nu ansøgte bebyggelse, og Kystdirektoratet har under arbejdet kommenteret på skitseforslag.

Afgørelse

Retlige afgørelser

Kystdirektoratet finder ikke, at sammenlægning af ejendommen nr. 22d Agtrup By, Sdr. Bjert med matr.nr. 65a og 65b Agtrup By, Sdr. Bjert, til én ejendom er dispensationskrævende efter naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1., hvorefter der ikke må *"foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel"*. Ejendommene sammenlægges således i deres helhed, hvorved det ny ejendomsskel om den samlede ejendom udgøres af eksisterende skel.

Kystdirektoratet finder, at den ny jordbrugsejendom på ca. 11,7 ha, må opfattes som en mindre "skovbrugsejendom". Efter praksis omfattet undtagelsen for dispensation efter § 15a, stk. 1, nr. 6, kun store skovbrugsejendomme idet



driftsbygninger ikke findes nødvendige for mindre skovbrugsejendomme.
Bebyggelsen kræver således dispensation fra § 15, stk. 1.

Afgørelse om ny bebyggelse på den sammenlagte ejendom

Kystdirektoratet giver hermed dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens¹ § 65b, stk. 1 og stk. 3, nr. 10 og 11, jf. § 15, til opførelse af ny beboelse samt to udhuse som ansøgt og beskrevet i redegørelsen.

Dispensationen til ny bebyggelse er meddelt under forudsætning af, at de to ejendomme er sammenlagt som beskrevet til én jordbrugsejendom forinden bygningerne opføres, hvilket hermed stilles som vilkår.

Dispensationen vedrører *alene* strandbeskyttelseslinjen. Andre tilladelser efter anden lovgivning kan være nødvendige.

Dispensationen må ikke udnyttes 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 Fødevarerklagenævnet konkret bestemmer andet.

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

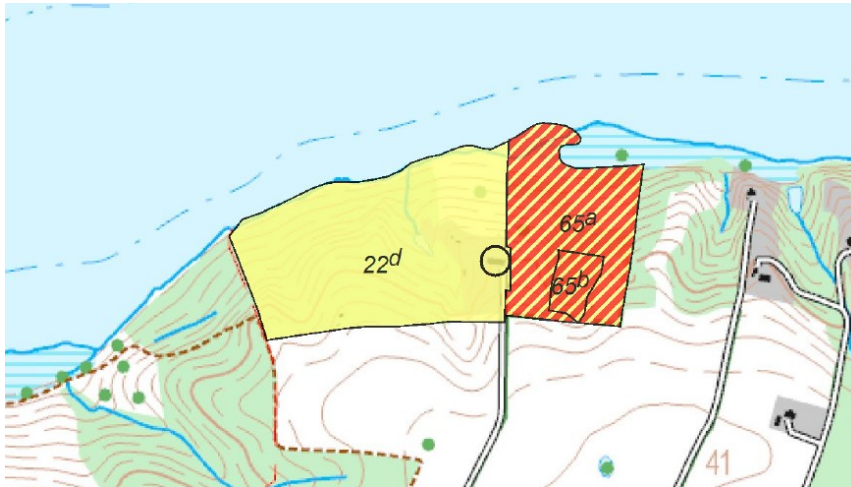
Redegørelse for sagen

Ejendommen matr.nr. 22d Agtrup By, Sdr. Bjert er en beboelsesejendom beliggende i landzone med et jordtilliggende på ca. 7,61 ha. Ejendommen er i sin helhed omfattet af strandbeskyttelseslinjen og delvist af skovbyggelinjen, og den eksisterende beboelse ligger i den udvidede del af det strandbeskyttede område. Ejendommen fremtræder overvejende skovbevokset. Fredskovarealerne udgør ca. 3,5 ha, og en delvist skovbevokset lysning på 1,8 ha ligger omgivet af fredskov-arealer. Den resterende del af ejendommen omfatter den eksisterende bolig mv. med delvist skovbevoksede havearealer, samt et åbent og meget skrånende "græsningsareal" foran beboelsen ned mod kysten på ca. 1 ha. Dette areal har – som hovedparten af arealerne – et fald på ca. 25 % (25 m højdeforskel pr. 100 m).

Ejendommene matr.nr. 65a og 65b Agtrup By, Sdr. Bjert er en bygningsløs landbrugsejendom på i alt ca. 4,07 ha. Det skovbevoksede areal udgør ca. 2,1 ha (hvoraf 0,47 ha er fredskov) og to mindre engarealer på i alt ca. 0,5 ha ligger omkranset af skov, og 0,7 ha er vedvarende græsarealer, der ligger op mod 22d's græsningsareal. Ejendommens resterende jorde er § 3-beskyttede arealer mose/strandeng beliggende ud til kysten. Ejendommen er i lighed med den anden præget af markant skrånende jorde ned mod kysten.

Den samlede ejendom bliver 11,67 ha., hvor de sammenhængende "landbrugs-arealer" med vedvarende græs udgør ca. 1,7 ha og den resterende del af ejendommen er primært skovbevokset med islæt af engpartier.

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

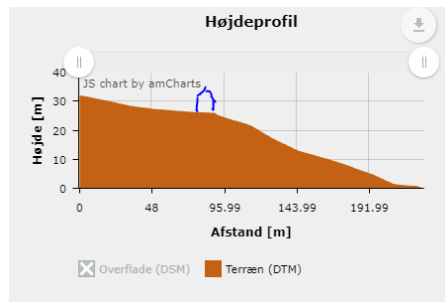


Ejendom	Ejer	Areal før	Areal efter
 Matr.nr. 22d Agtrup By, Sdr. Bjert	Oprettes som landbrug	7,61ha	11,67ha
 Matr.nr. 65b m.fl. Agtrup By, Sdr. Bjert	Landbrugsejendom uden beboelsesbygning	4,07ha	0,00ha



De to ejendomme. Fredskov markeret med grønne "krøller". § 3-natur skraveret (grøn eng/ blå strandeng og brun mose). Under - den ny samlede ejendom





Topografiske forhold med højdeprofil i skellet mellem ejendommene

Den eksisterende beboelse på matr. 22d, er et helårshus i 1½-plan med et grundareal på 133 m² samt en 1. sal på 85 m², der er fuldt udnyttet til beboelse – i alt 218 m² beboelses-areal. Taget danner mod veste et udhæng på ca. 2 m overdækket areal på ca. 15 m² i grundplan og med en balkon i 1. sals højde. Der er opført en garage på 36 m² i direkte forlængelse af beboelsen mod øst.

Herudover findes ifgl BBR 6 mindre bygninger på ejendommen. I tilknytning til beboelsen (ud over garagen på 36 m²) en carport på 47 m² (B2). Spredt på ejendommen ligger: B3 - 20 m² udhus, B4 - 27 m² drivhus, B6 - 8 m² udhus, B7 - 49 m² spejderhytte, og B8 - 10 m² udhus.



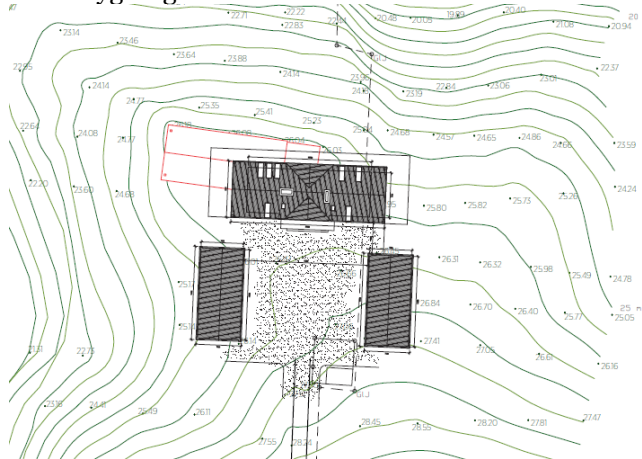
Bebyggelse if. BBR på matr. 22d



Eksisterende beboelse

Der ansøges om at opføre en ny beboelse med et samlet boligareal på 252,7 m² samt i tilknytning hertil to udhuse – hver på 105 m². Den eksisterende bolig nedrives og garagen i boligens forlængelse (B5 på 36 m²) samt carporten syd for boligen (B2 på 47 m²) fjernes ligeledes.

Den ny bebyggelse placeres således at boligen forskydes ca. 10 m mod øst og trækkes nogle meter tilbage på grunden. Herved placeres den i tilkørselsvejens akse og udhusene placeres symmetrisk omkring akse. Placeringer er endvidere justeret og tilpasset således behovet for terrænregulering til såvel bolig som de to udhusbygninger er minimeret.



Placering af ny bebyggelse. Eksisterende bolig vist med rød

Bebyggelsen ville endvidere overskride skellet mellem de to ejendomme, såfremt de ikke skulle sammenlægges, hvilket ville forudsætte en arealoverførsel, som direktoratet fandt uacceptabelt på grund af de landskabelige konsekvenser af det nye skel. Ved sammenlægningen til én ejendom vil den ny bebyggelse blive placeret centralt i et landskabeligt sammenhængende område.

Boligen udformes lig den eksisterende som et længehus i 1½-plan. Boligen opføres med kælder med udvendig adgang samt mindre lysskakter samt en frontspids lignende kvist mod såvel land- som vandsiden. Boligen opføres med facade i lyse teglsten alt. vandskuret teglsten. Tagflader i sort naturskifer, - alt. matsorte vingetegl eller matsorte flade tegl. Vinduesrammer i mørk anodiseret aluminium. Om boligens udformning anføres af arkitektfirmaet C.F. Møller:

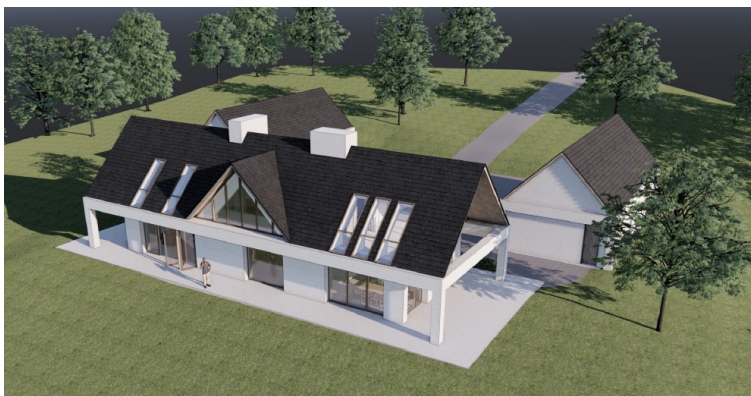
Boligens volumen dimensioneres i en lang smal bygningskrop. Tagets længde svarer til eksist. bebyggelses tag, men bygningskroppen er til gengæld væsentligt smallere. Der indarbejdes et dobbelthøjt rum som hall, samt en kvist i taget for at skabe en moderne, lys og sammenhængende bolig over 2 etager.

Den eksist. bolig har en overdækket terrasse i terræn samt balkon på 1. sal. I dette forslag konverteres dette til 2 terrasser i terræn mod henholdsvis en øst og en vest.

Ved opførelsen af de to udhuse – hvert på 105 m² - øges bygningsmassen med 127 m² i forhold til nuværende situation. Der fjernes således 83 m² bebyggelse (garage 36 m² og carport på 47 m²). Der er endvidere i udhusene er afsat arealer til stald og foderopbevaring, idet landbrugsarealerne agtes afgræsset med ammekøer.

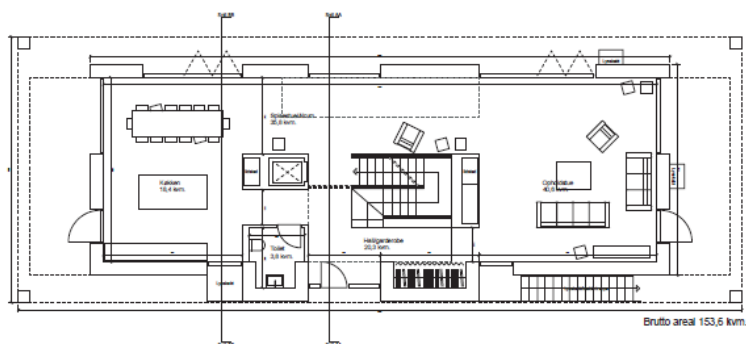


Visualisering af ny bebyggelse - set fra landsiden øverst og fra kysten under

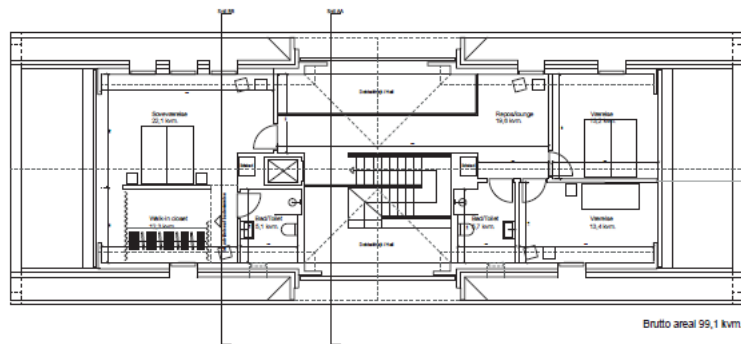




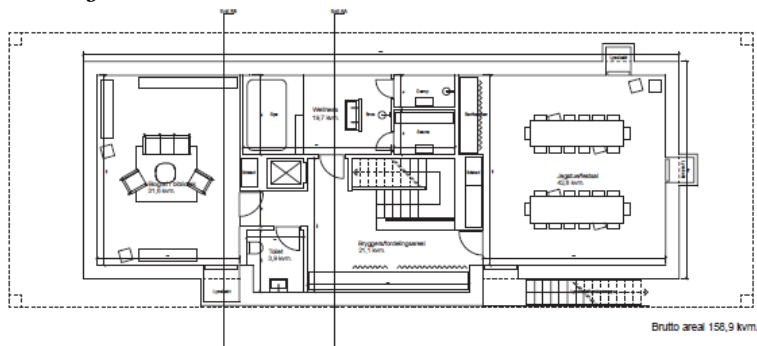
Facaden mod kysten



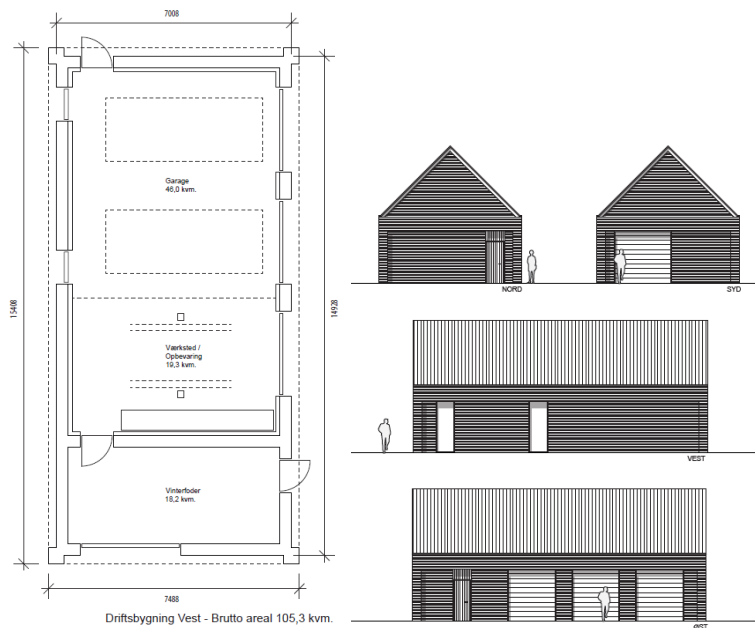
Stueplan



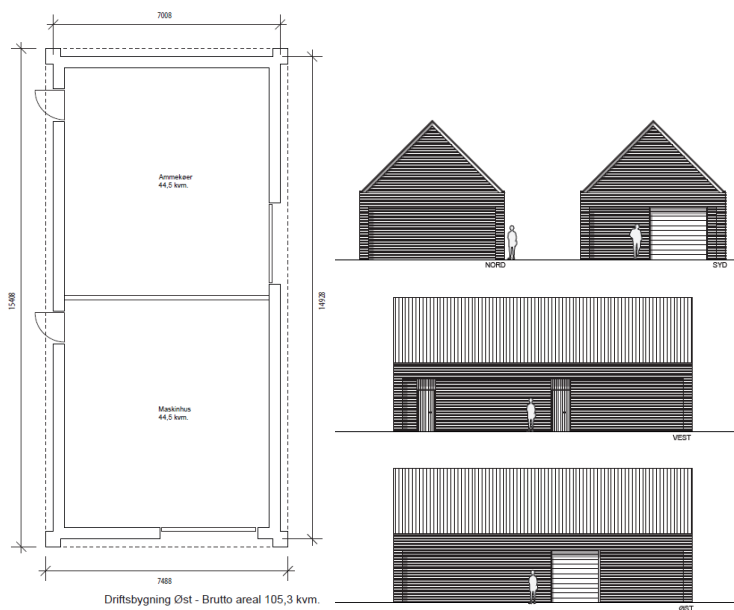
Overetagen



Kælder



Udhusene



Ejendommen er beliggende i en afstand af 3,5 km til nærmeste Natura 2000-område nr. 112-Lillebælt (habitatområde nr. 96), jf. bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Lovgivning

Af naturbeskyttelseslovens § 15 fremgår det, 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 § 15 a, stk. 1, nr. 6, gælder forbuddet i § 15, stk. 1, ikke for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelsen af fiskerierhvervet, og som opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, idet der dog kræves miljø- og fødevareministerens tilladelse, for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning,

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 i § 15, stk. 1.

Efter stk. 3, nr. 10) kan der uanset stk. 1, gøre undtagelse fra § 15, stk. 1, til etablering af mindre kviste og tagvinduer på en helårsbolig så vidt muligt på den side af boligen, der vender væk fra vandet, og efter nr. 11) til en mindre udvendig kældertrappe og mindre lysskakter i forbindelse med kælderen under en helårsbolig.

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.

International naturbeskyttelse

Før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, skal der ifølge bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. I så fald 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.

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 og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.



Retlig afgørelse om nyt ejendomsskel

Sammenlægningen af de to ejendomme vil definere et nyt ejendomsskel, delvist bestående af eksisterende skel. Det er Kystdirektoratets vurdering, at det ikke vil være et "nyt skel" således som dette skal forstås i relation til forbudsbestemmelsen i § 15, stk. 1.

Retlig afgørelse om afgørelsesgrundlag

Begrebet *skovejendom* er ikke nærmere beskrevet i relation til naturbeskyttelsesloven, og må derfor bero på en konkret vurdering af den enkelte ejendom.

Kystdirektoratet finder, at den sammenlagte ejendom må betegnes "skovejendom" når der henses til, at den arealmæssigt langt overvejende vil bestå af bevoksede arealer (herunder fredskov), samt at det væsentligste areal, der kan udnyttes landbrugsmæssigt er 1,7 ha vedvarende græs med et begrænset dyrkningsmæssig potentiale på grund af skrånende terræn.

Undtagelsen i § 15a, stk. 1, nr. 6, omfatter nødvendige driftsbygninger for såvel landbrugs- som skovbrugsejendomme. Nævnspraksis for tilladelse til udformning og placering af driftsbygninger for skovbrugsejendomme er meget restriktiv og forudsætter skovarealer af væsentlig størrelse. Efter praksis anses det således sjældent at være nødvendigt med en bolig (stuehus) på en skovejendom med under 100 ha bevokset areal. For maskinhuse mv. forudsættes et skovareal på mindst 40 ha.

Den ansøgte bebyggelse vil herefter - på grund af ejendommens begrænsede størrelse - ikke kunne anses for driftsmæssig nødvendig og er dermed ikke omfattet af undtagelsen i § 15a, stk. 1, nr. 6, men være omfattet af forbuddet i § 15, stk. 1. Bebyggelsen vil således kræve dispensation efter § 65b, stk. 1.

Dispensation til opførelse af ny bolig og udhuse

Bolig

Ejendommen er bebygget med en bolig beliggende i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen med et boligareal på 218 m².

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til - efter nedrivning - at genopføre en ny beboelse, 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.

Om boligens størrelse fremgår det af lovbemærkningerne til en ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 ("kystloven"), at der forudsættes en lempeligere administration, når der er tale om til- og ombygninger af helårshuse i den udvidede del af strandbeskyttelseszonen (100-300 m). Af lovbemærkningerne fremgår således følgende:



"Til- og ombygning af helårshuse, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m², kan i medfør af planloven ske uden tilladelse. Det forudsættes, at administrationen af den udvidede strandbeskyttelseslinje vil ske under hensyntagen hertil, således at dispensation fra forbuddet inden for linjen vil kunne gives i det omfang, der er tale om eksisterende huse, som ved lovens ikrafttræden har henligget med helårsstatus. Der vil i den forbindelse kunne stilles vilkår om placering og udformning."

Ifølge Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis skal lovbemærkningerne forstås således, at det kun er inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje (fra 100 til 300 m), at der normalt kan dispenseres til udvidelse af helårshuse op til 250 m², og kun hvis boligen ved ikrafttrædelsen af den udvidede beskyttelseszone havde helårsstatus.

Da boligen i nærværende sag opfylder ovennævnte betingelser, kan der gives dispensation til en ny med et boligareal på 250 m².

Det er endvidere vurderingen, at der kan dispenseres til kvist og vinduer i tagfladerne, idet der dels er vinduespartier i boligen der fjernes samt, at kvisten med sin udformning som (en del af) en frontspids, fremtræder naturligt og forventeligt for en bolig på ejendommen. Der ses endvidere ikke at være forhold, som taler imod en dispensation til den mindre trappe samt afdæmpede lysskakter i kælderen. Boligen opføres med facade i lyse teglsten alt. vandskuret teglsten. Tagflader i sort naturskifer, - alt. matsorte vingetegl eller matsorte flade tegl. Vinduesrammer i mørk anodiseret aluminium.

Kystdirektoratet finder herefter, at såvel udformning af boligen som placeringer kan godkendes, når der henses til den eksisterende bebyggelses udformning samt, at den ændrede placering er næsten lig den nuværende samt at placeringen begrænser nødvendige terrænændringer for det samlede projekt. Endvidere overstiger boligarealet kun 250 m² mindre end ubetydeligt.

Udhuse

Eksisterende udhuse mv. i tilknytningen til beboelsen, som nedrives vil kunne genopføres. Herudover finder direktoratet, at der kan dispenseres til yderligere bebyggelse, som er nødvendige for driften af ejendommens egentlige landbrugsarealer, der ønskes afgræsset med ammekøer. Det bemærkes, at der for mindre ejendomme, der drives landbrugsmæssigt – uden at være en landbrugsejendom – normalt dispenseres til udhuse beregnet til ejendommens drift.

Der ansøges om at opføre 210 m² udhuse – hvor af 127 m² er en bygningsmæssig udvidelse i forhold til arealet af carporten og garagen der nedrives. Kystdirektoratet finder, at udvidelsen af udhus-arealet er driftsmæssigt begrundet af det fremtidige dyrehold, hvorfor der kan dispenseres som ansøgt.

Kystdirektoratet skal således, efter en samlet vurdering af det ansøgte meddele dispensation til at opføre bebyggelsen bestående af boligen samt de to udhuse, der er placeret i tilknytning til denne, således de udgør en samlet bebyggelse.



Dispensationen til bebyggelse er meddelt under forudsætning af, at de to ejendomme er sammenlagt som beskrevet til én jordbrugsejendom forinden bygningerne opføres, hvilket hermed stilles som vilkår.

Det indgår i Kystdirektoratets vurdering, at opførelse af en ny bebyggelse på ejendommen – delvist til erstatning for en eksisterende - hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvirke Natura 2000-området, der ligger 3,5 km mod øst.

Det ansøgte vil endvidere efter Kystdirektoratets nærmere gennemgang af databaser og 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. 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.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent - Kystzoneforvaltning
jkw@kyst.dk

Afgørelsen er sendt til:

- Kolding Kommune, kommunen@kolding.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Kolding, kolding@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Trekantsområdet, trekantomraadet@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Kolding, kolding@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

kommunen@kolding.dk; dn@dn.dk; kolding@dn.dk;
trekantomraadet@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; kolding@dof.dk;
fr@friluftsradet.dk; jyllandskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; KJB@cfmoller.com; rbn@cfmoller.com;
holger@porc-ex.dk;