



Christina Kjerulffs tegnestue
Møllevæjen 18
5960 Marstal

Kystdirektoratet
J.nr. 22/21636-3
Ref. Jan Kofod Winther
14-05-2023

Betinget tilladelse til udformning af nyt stuehus på landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 25, Ommel, Marstal, Vesterskovsvej 30, 5960 Marstal, Ærø Kommune

Ansøgning

I har søgt om principiel tilladelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15a, stk. 1, nr. 6, til opførelse af nyt stuehus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 25, Ommel, Marstal, Vesterskovsvej 30, 5960 Marstal, Ærø Kommune.

Ansøgningen er vedlagt skitser af boligens udformning og endeligt projektmateriale vil efterfølgende blive fremsendt såfremt projektet kan godkendes.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, til beliggenhed og foreløbig udformning af nyt stuehus som ansøgt. Endelig tilladelse til udformningen af stuehuset forudsætter fremsendelse af detaljerede tegninger med henblik på godkendelse heraf.

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 dispensationen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er

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

færdigbehandlet. I vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan I skal forholde jer, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

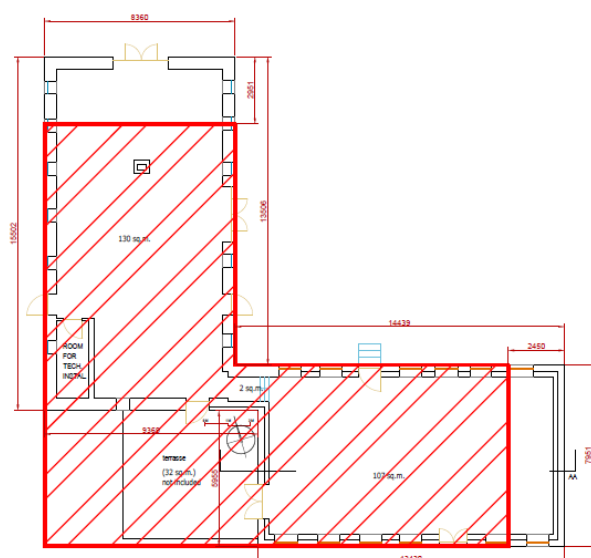
Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 9,4 ha. Det eksisterende stuehus boligareal er fordelt på to længer beliggende i vinkel og med et samlet boligareal på 239 m², delvist i 1½-plan. Længerne er sammenbygget med et mindre bygningsparti.

Ansøger ønsker at opføre et nyt stuehus med et boligareal på 250 m². Boligen får samme beliggenhed og udformes som et vinkelhus i ét plan og med stråtag.

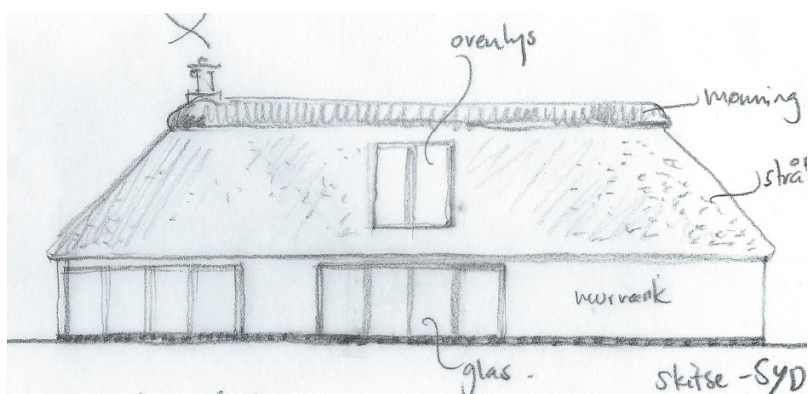
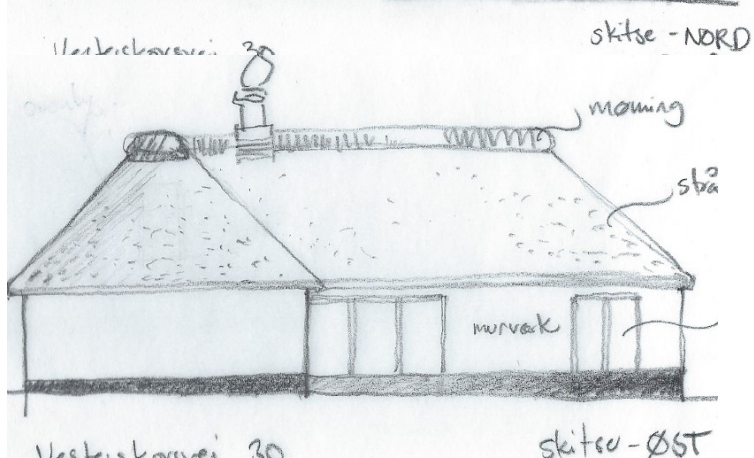
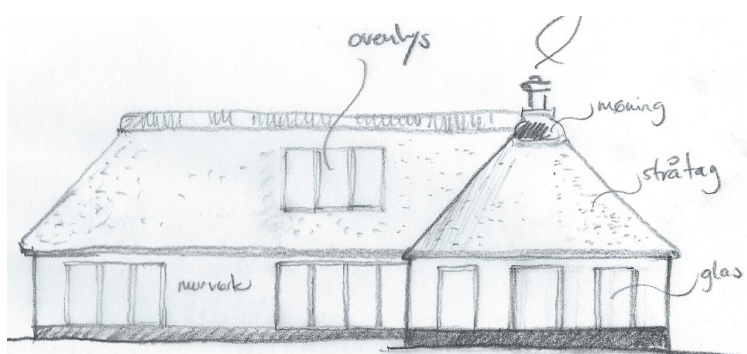
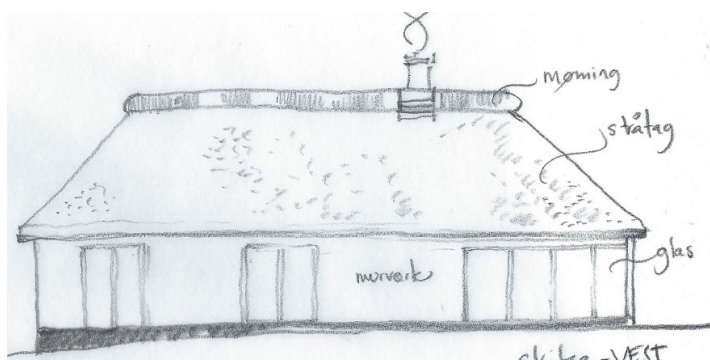


Ejendommen – stuehuset markeret rød



Eksisterende grundplan og ny bygning (rød)

Skitseret udformning af facader af ny bebyggelse med stråtag





Eksisterende bebyggelse

Ansøger anfører:

I forbindelse med en tiltænkt ombygning af et eksisterende hus, er der blevet gjort mange overvejelser om indretning, funktionalitet og anvendelighed af eksisterende bygninger. Projektets hovedformål er, at skabe en bolig til en familie på 5.

Eksisterende beboelse er ikke umiddelbart af en kvalitet og teknisk standard, der er direkte brugbar og derfor vil vi hermed gerne bede om tilladelse til at nedrive eksisterende bolig/2- længede bebyggelse på 239 kvm og opføre en ny på samme sted med 250 kvm grundareal.

Den eksisterende bebyggelse består af to, næsten identiske længer med saddeltag. De er sammenføjede ved en lille mellembygning og står vinkelret på hinanden. De er ikke sammenbyggede i tagene og der opstår derved en terrasse mod vest med de to bygningers gavle som rundannende facader.

Vores ændringsforslag og det som der søges om tilladelse til er, at sammenbygge de to længer i det areal der lige nu udgøres af bl.a. terrassen mod vest og tilsvarende forkorte længerne, således at der opstår et grundareal på 250 kvm i en ny bygning. Derved bliver boligen til en vinkelbygning, der reelt fylder mindre i vinklens længder end i dag.



Idéen er at nedrive det eksisterende og starte forfra med denne nye bygning, der dog har samme proportioner som eksisterende hus i kiphøjde og bredde, tækket med stråtag og med større glaspartier i facaden end i dag.

De medsendte skitser er alene udtryk for den tænkte bygnings overordnede proportioner, materialer og udtryk – den endelige udformning af facaderne kan tænkes at variere fra det her skitserede.

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.

Ejendommen er beliggende i Natura 2000-område nr. 127 Sydfynske Øhav. Når der henses til det ansøgte alene omfatter opførelse af et nyt stuehus til erstatning for et eksisterende i haveareal, er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, 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 det oplyste om ejendommens eksisterende bebyggelse og drift mv., lægger Kystdirektoratet til grund, at der er tale om opførelse af byggeri, som er nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

Efter administrativ praksis meddeles normalt tilladelse fra strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre et nyt stuehus op til 250 m², idet en landbrugsejendom skal holdes forsynet med et passende bolig jf. landbrugsloven.

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.

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygnings udformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte principielt er omfattet af ovennævnte praksis.

Kystdirektoratet har herved lagt vægt på, at ejendommens boligareal ikke overstiger 250 m², samt at beliggenhed vurderes hensigtsmæssig i forhold til den eksisterende bebyggelse og placeringen i kystlandskabet. Kystdirektoratet finder endvidere at udformningen som vinkelbygning med stråtag får ejendommen til at falde ind i og tilpasse sig landskabet og dæmper delvist de større vinduespartier i



facaderne. F.s.v. angår vinduerne i tagfladerne mod nord og syd, vender disse ikke mod vandet og kan på det foreløbige grundlag anses som erstatning for 4 kviste på den nuværende bolig.

Kystdirektoratet giver herefter på baggrund af en samlet vurdering af sagen, tilladelse til placeringen af det ansøgte stuehus, og principiel tilladelse til udformningen. Endelig godkendelse af udformningen – herunder af vinduespartierne – forudsætter detaljeret projektmateriale.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Ærø Kommune, post@aeroekommune.dk / kjo@aeroekommune.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Ærø, aeroe@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet; Kreds Sydfyn, sydfyn@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening Ærø, aeroe@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, fynskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

post@aeroekommune.dk; kjo@aeroekommune.dk; dn@dn.dk; aeroe@dn.dk;
fr@friluftsradet.dk; sydfyn@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk;
aeroe@dof.dk; fynskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; christina@artifo.dk; joerg@hueffer.com;

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 habitatbekendtgørelsen² 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.

² 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.