



Bjerg Arkitektur

Kystdirektoratet
J.nr. 22/17988-2
Ref. Jan Kofod Winther
29-04-2022

**Afslag til placering og udformning af ny bebyggelse på landbrugs-
ejendom inden for klitfredningslinjen på matr. 2c, Kettrupgård,
Ingstrup, Nannasvej 7, 9480 Løkken, Jammerbugt Kommune**

Ansøgning

Kystdirektoratet meddelte den 22. november 2021 afslag på ansøgning om opførelse af ny bebyggelse på landbrugsejendom inden for klitfredningslinjen på matr.2c, Kettrupgård, Ingstrup, Nannasvej 7, 9480 Løkken, Jammerbugt Kommune.

I har den 26. april 2022 fremsendt ny ansøgning om bebyggelse af ejendommen. Det fremsendte projekt er – stort set - tilsvarende det afslåede i udformningen og placeringen af bebyggelsen, dog er der sket reduktioner af boligareal, driftsareal og bygningshøjde og bygningen er med stråtag.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag på tilladelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 8a, stk. 1, nr. 7, til at opføre ny bebyggelse med en placering og udformning som beskrevet i ansøgningen.

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.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er i matriklen noteret som en landbrugsejendom. Ejendommens jordtilliggender er ifgl. OIS på 17,3 ha og blev den 9. august 2003 i sin helhed omfattet af den reviderede (udvidede) klitfredningslinje, da den hidtidige 100 m linje blev udvidet til at omfatte et ubebygget område mellem en nordlig og en

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse



sydlig sommerhusbebyggelse. Det klitfredede område er endvidere omfattet af Fredningen af Ketterup Klit af 1. marts 1965, og hovedparten af arealerne er §3-beskyttet natur, bortset fra et område øst på ejendommen på ca.5 ha hvorpå ejendommens bebyggelse ligger.

Ejendommens bebyggelse består ifgl BBR af 3 bebyggelser:

Bygning 1 på 287 m² hvoraf boligen udgør 126 m² og indbygget udhus 161 m² (opført 1856).

Bygning 2 – udhus på 60 m² opført 1989- ligger i tilknytning til bygning 1.

Bygning 3 – carport på 50 m² opføre 1990

I alt et samlet bebygget areal på 397 m².

Pandrup Kommune har den 14. november 1991 fremsendt skrivelse til daværende ejer:

De har ansøgt om byggetilladelse til på ejendommen: matr. nr. 2 c mfl.

Kettrupgård, Ingstrup, beliggende Nannasvej 7, at indrette beboelse i tidligere udhus. Beboelsen udgør herefter 126kvm og udhus udgør 161 kvm.

Ovennævnte byggearbejde er hertil blevet færdigmeldt.

Bygningsmyndigheden agter nu at henlægge sagen, idet bygningsmyndigheden anser byggearbejdet for fuldført.

Afgørelsen af 22. november 2021

Der blev meddelt afslag til en bygning der indeholdt såvel stuehus som ”lade” (driftsbygning) under et ubrudt tag og uden klar adskillelse af driftsenheden. Bygningen skulle placeres hvor den eksisterende ligger, dog med længdeaksen orienteret parallelt med kysten hvor den eksisterende ligger vinkelret herpå.

Den ansøgte bebyggelses arealer var opgjort således:

*Fremtidige arealer ser sådan ud: Beboelse, brutto: 321 m² - Stueplan 214 m²
- loftsplan 107 m²*

*Sekundær bebyggelse, brutto: 148 m² - Lade 128 m² - Overdækket areal 20 m²
- Carport (eksisterende) 50 m²- Fradrag 50 m²*

Bebyggelses procent: 0,44% - Nyt bebygget areal (fodaftryk): 392 m²

Eksisterende bebygget areal (fodaftryk): 397 m²

Fremtidig kote for tagryg 26.07

Kystdirektoratet lagde i afslaget vægt på, at bygningens ydre var væsentligt ændret i forhold til klitgården, idet den ”fremtræder med et helt ændret formsprog og udformning med store vinduespartier, store kviste og markante gavle uden valm. Det vurderes at den ny bebyggelse vil fremtræde markant i det åbne landskab i modsætning til den eksisterende klitgård, der underordner sig landskabet. Det er endvidere vurderingen at en ny bebyggelse bør have samme orientering i landskabet som den eksisterende, hvis orientering følger de mest markante linjer i landskabet.

Kystdirektoratet finder endvidere, at en driftsbygning bør udformes så den fremtræder som en selvstændig bygning og ikke som en integreret del af stuehuset, hvilket er tilfældet ved det ansøgte projekt. Det bemærkes i den forbindelse, at der – når der henses til ejendommens meget begrænsede jordbrugsarealer – bør



nærmere redegøres for driftsbygningens landbrugsmæssige nødvendighed i forhold til den ansøgte størrelse og indretning.

Kystdirektoratet skal endvidere bemærke, at allerede fordi den ansøgte bygning ydre udformning ikke kan godkendes, har direktoratet ikke på det foreliggende grundlag, vurderet hvorvidt det ansøgte boligareal og udhusareal kan godkendes, idet dette ikke har kunnet føre til andet resultat.

Det bemærkes i denne sammenhæng, at det ansøgte boligareal på 321 m² overstiger det i 1991 angivne areal i BBR på 126 m² med 205 m². På baggrund af Pandrup Kommunes skrivelse fra november 1991, må det som udgangspunkt lægges til grund, at en inddragelse af udhus-arealet på 161 m² er sket efter 1991, og der ses ikke i fredningsregistret at være meddelt dispensation fra fredningen til inddragelse af udhusarealer til beboelse, herunder til udnyttelse af overetagen til bolig. Såfremt denne ændrede anvendelse endvidere måtte være sket efter bebyggelsen blev omfattet af klitfredningen i 2003, har dette endvidere forudsat en dispensation fra klitfredningen, hvilken ikke ses at foreligge.”

I afgørelsen afsluttede Kystdirektoratet med følgende tilkendegivelse:

”Tilkendegivelse

Kystdirektoratet skal afslutningsvis tilkendegive, at direktoratet vil være sindet at dispensere til en ny bolig på ejendommen. Der vil som udgangspunkt kunne genopføres en bolig/stuehus med en størrelse tilsvarende den ”lovlige del” af den eksisterende bolig. Direktoratet må på det foreliggende grundlag lægge til grund at dette udgør 126 m², indtil der måtte foreligge en nærmere redegørelse for et større lovligt boligareal.

Det bemærkes, at der efter praksis kan tillades/dispenseres til opførelse af et nyt stuehus på op til 250 m² på en landbrugsejendom, men dette forudsætter, at landskabelige forhold ikke taler imod samt at ejendommen reelt drives landbrugsmæssigt – herunder om der er en passende sammenhæng mellem omfanget af driftsbygningerne (herunder stuehuset) samt ejendommens driftsarealer. Efter landbrugsloves skal en landbrugsejendom således være bebygget med en passende bolig, men dette må vurderes i forhold til ejendommens konkrete forhold, herunder bopælspligten, som ifølge det oplyste søges ophævet.

Der vil endvidere kunne genopføres driftsbygninger, der kan begrundes i ejendommens driftsmæssigt behov, hvorfor der ved en ny ansøgning bør redegøres herfor, herunder for planerne om ejendommen fremtidige landbrugsmæssige udnyttelse og de heraf afledte behov for driftsbygninger.

Kystdirektoratet vil lægge afgørende vægt på, at i det omfang der dispenseres til en ny bebyggelse, at den opføres med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelses proportioner og fremtræden samt at den i lighed med denne underordner sig kystlandskabet. Det bemærkes, at foruden dispensation fra klitfredningslinjen forudsættes ligeledes dispensation efter fredningen til en ny bebyggelse.”

Ansøgning af 26. april 2021

Ved fremsendelsen af ansøgningen blev anført:

"Herunder har vi bearbejdet højden på bygningen så den nu kun er 50 cm højere end den eksisterende. Der udover er bygningens volumen bearbejdet så vi har et etage areal på de 250 m², svarende til mange lignende landejendomme, og en tilhørende lade på 121 m². Bygningsvolumen er mindre end den er i dag og det bebyggede areal ligeså.

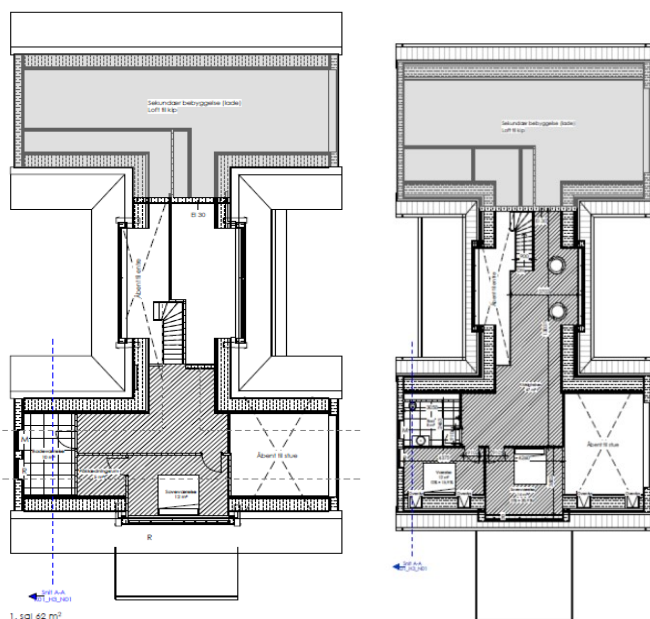
Huset er stråttækt som i dag og kan enten udføres med hvidkalkede facader eller evt. med træbeklædning."



Over – facadetegninger af ansøgt bebyggelse

Under – facadetegninger af bebyggelsen fra afslået ansøgning





Ansøgt nyt projekt - 1. sal

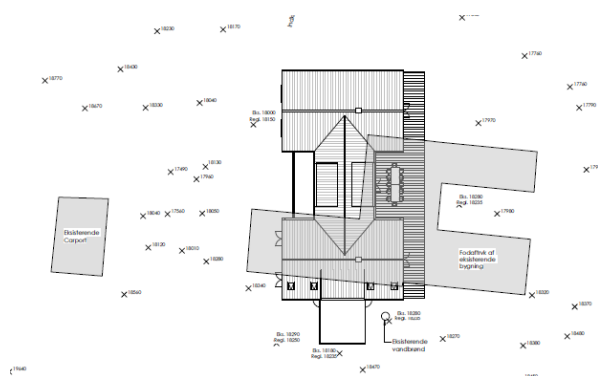
1. sal i afslået projekt 2021



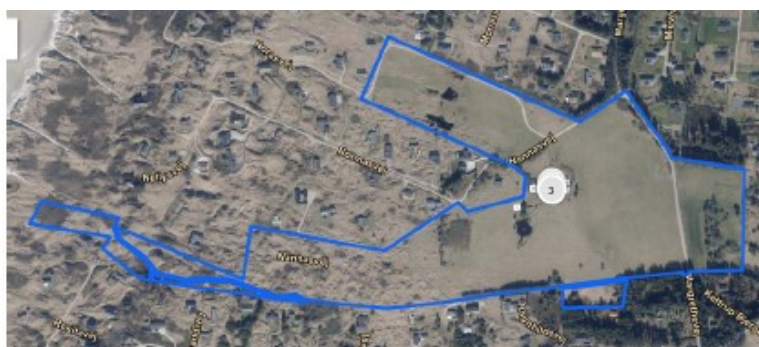
Ansøgt bebyggelse med stråtag og pudsede vægge



Eksisterende bebyggelse



Placering af eksisterende og ny bebyggelse

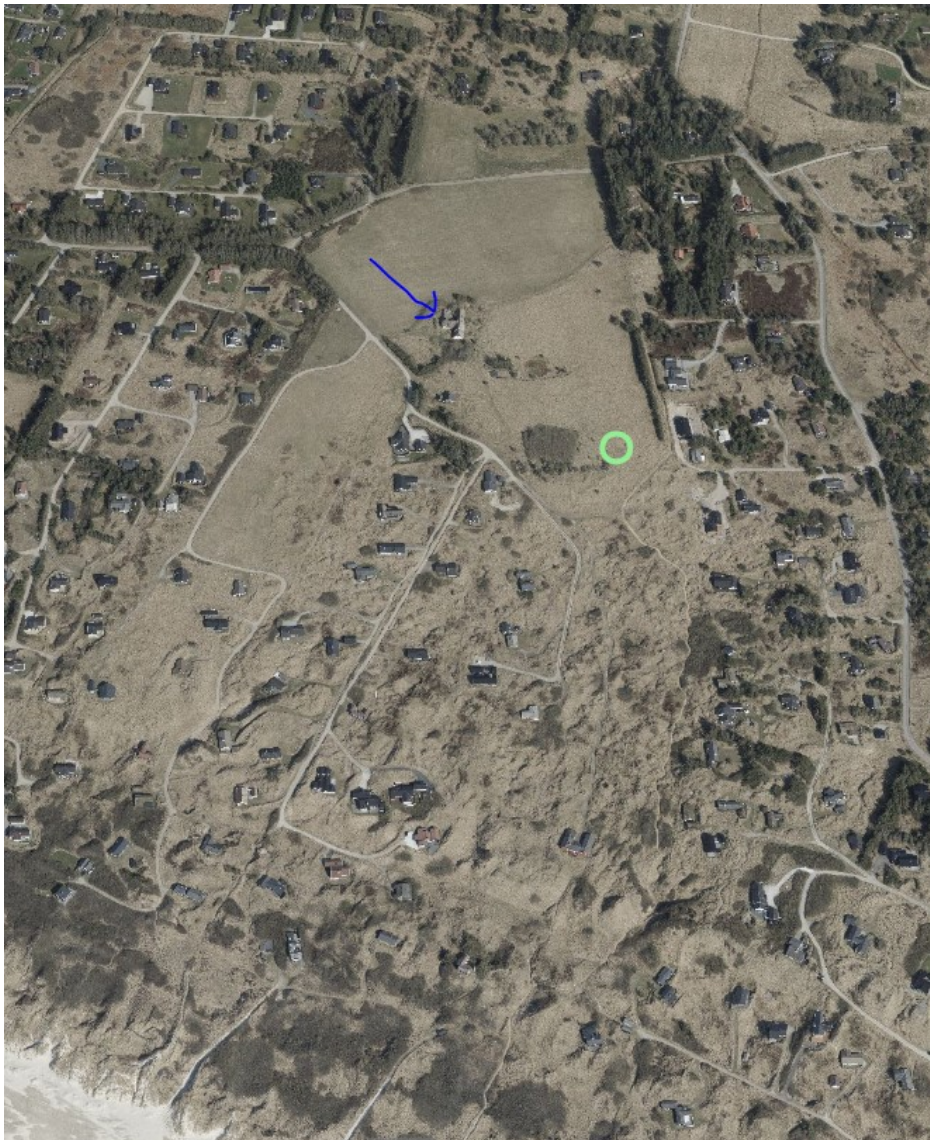


Ejendommen ifgl. BBR



Klitfredet areal – gul markering
§3-beskyttet natur under





Bebyggelsens placering

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 ligger ca. 4 km mod sydøst. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering 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

Kystdirektoratet finder, at det ansøgte projekt kan opfattes som en fornyet ansøgning, uanset det kunne gøres gældende, at det er en anmodning om genoptagelse, når der henses til, at det på væsentlige punkter er næsten lig det tidligere ansøgte og afslåede projekt. Dog er der sket en reduktion af boligarealet, således dette nu udgør 250 m², på hvilken baggrund Kystdirektoratet finder at der er tale om en ”ny” ansøgning.

Det er dog Kystdirektoratets vurdering, at uanset boligarealet er reduceret, vil de anførte begrundelser i afslaget af 22. november 2021 stadig være gældende.

Bygningens ydre er således stadig væsentligt ændret i forhold til klitgården – uanset stråtag – idet den stadig fremtræder med et helt ændret formsprog og udformning med store vinduespartier, store kviste og markante gavle uden valm.

Kystdirektoratet finder, at den ny bebyggelse vil fremtræde markant og fremmedartet i det åbne landskab i modsætning til den eksisterende klitgård, der underordner sig landskabet og som er opdelt i flere bygningskroppe, der har karakter af traditionelle lænehuse. Det er endvidere stadig vurderingen, at en ny bebyggelse bør have samme orientering i landskabet som den eksisterende, hvis orientering følger de mest markante linjer i landskabet.

Uanset boligarealet formelt er reduceret afspejler dette sig ikke tilsvarende i bygningens volumen, idet dele af reduktionen er sket ved, at ”fjerne” gulv i overetagen og lade stueplanet her gå til kip. Bygningen vil herved fremstå med en næsten uændret og stadig uacceptabel volumen.

I tilkendegivelsen i afgørelsen blev endvidere anført, at det lovlige boligareal måtte antages alene at udgøre 126 m², hvorfor en ny ansøgning om yderligere boligareal skulle indeholde en nærmere redegørelse herfor, herunder om lovligheden af dette.

Ligeledes blev anført at der burde foreligge en nærmere begrundelse for det ansøgte driftsbygningsareal, når der henses til de begrænsede landbrugsmæssige muligheder på ejendommen.

Driftsbygninger kan således tillades (gen)opført i det omfang de er erhvervsmæssigt nødvendige for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom. Vurderes en driftsbygning ikke at være nødvendig for ejendommens landbrugsmæssige drift, kræver en genopførelse af bygningen (til anden anvendelse) dispensation efter § 65b, stk. 1, hvilket forudsætter en særlig begrundelse.

Kystdirektoratet finder ikke, at der ved det nu ansøgte projekt er sket sådanne ændringer i bebyggelsens udformning eller reelle størrelse, at det ansøgte reelt adskiller sig fra det tidligere afslående projekt.

Det i ansøgningen anførte, at *”... bygningens volumen bearbejdet så vi har et etage areal på de 250 m², svarende til mange lignende landejendomme, og en tilhørende lade på 121 m². Bygningsvolumen er mindre end den er i dag og det bebyggede areal ligeså”*, kan ikke føre til andet resultat.



Kystdirektoratet skal herefter henholde sig til den tidligere anførte begrundelse for afslaget af 22. november 2021 (anført i ”Redegørelsen for sagen”).

Kystdirektoratet meddeler således efter en samlet vurdering afslag på tilladelse til at opføre ny bebyggelse med en placering og udformning som beskrevet i ansøgningen.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
Kystzoneforvaltning

Bilagliste

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Jammerbugt Kommune, raadhus@jammerbugt.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Jammerbugt, jammerbugt@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordvest v/ Jørn Schjötler, nordvest@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Jammerbugt, jammerbugt@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Fredningsnævnet for Nordjylland, nordlige del, nordjyllandnord@fredningsnaevn.dk

raadhus@jammerbugt.dk; dn@dn.dk; jammerbugt@dn.dk;
nordvest@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; jammerbugt@dof.dk;
fr@friluftsradet.dk; jyllandskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; nordjyllandnord@fredningsnaevn.dk;
kql@fleggaard.dk; sma@bjerg.nu;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk.



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens § 8, stk. 1 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og klitfredningslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, der må ikke afgræsses, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Efter naturbeskyttelseslovens § 8a, stk. 1, nr. 7, gælder forbuddet ikke for byggeri, der er erhvervmæssigt 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 klitfredningen, 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 klitfredningen, 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 Fødevareklagenævnet.

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 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.