



PAX architects
Anders Gottfred Petersen

Christian Rolner

Kystzoneforvaltning (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 30038
Ref. jkw
Den 28. april 2025

**Dispensation til ombygning og udvidelse af helårshus og
genopførelse af udhus inden for strandbeskyttelseslinjen på
matr. 35a og 254 Kvistrup Østbu, Øvej 30, 6100 Haderslev,
Haderslev Kommune**

Ansøgning

I har ansøgt om dispensation efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til ombygning og udvidelse af helårshus og genopførelse af udhus/driftsbygning på landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 35a og 254 Kvistrup Østbu, Øvej 30, 6100 Haderslev, Haderslev Kommune.

Afgørelse

Retlig afgørelse

Kystdirektoratet finder ikke, at den ansøgte bebyggelse er nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom, hvorfor det ansøgte ikke er omfattet af undtagelsen i naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, men kræver dispensation efter § 65b, stk. 1, jf. § 15, stk. 1.

Dispensation

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til den ansøgte bebyggelse som beskrevet i redegørelsen.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. I skal selv undersøge, om jeres projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

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

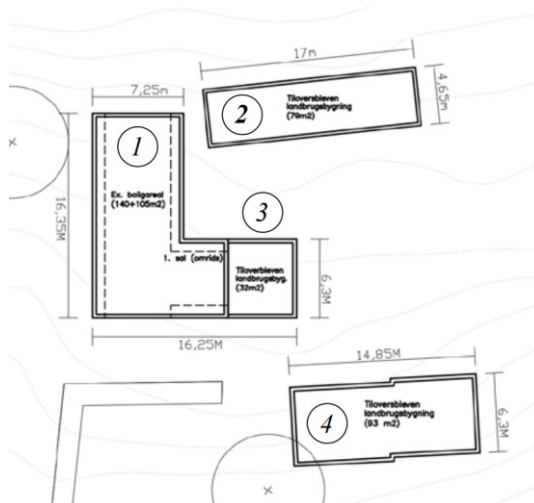
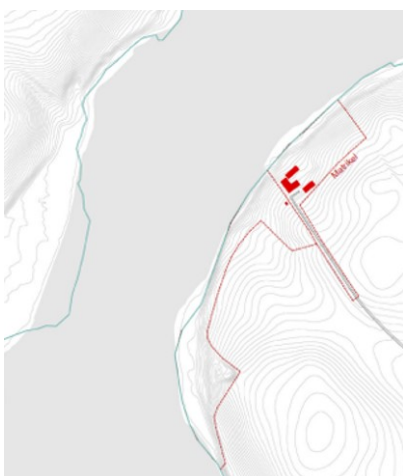
¹ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

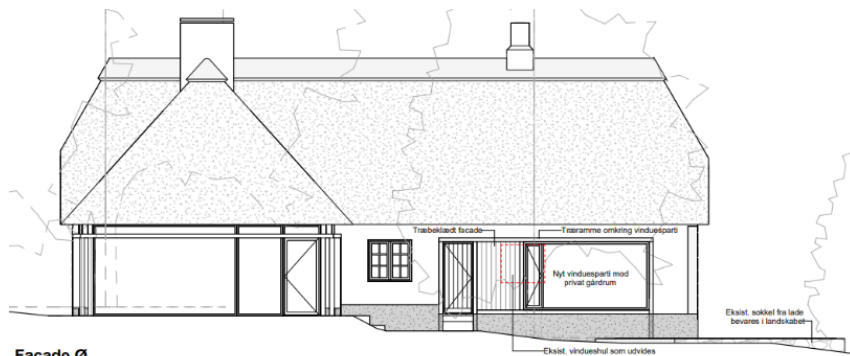
Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et jordtilliggende på 2,02 ha, der overvejende udgøres af kuperede jorde beliggende ned til Haderslev Fjord.

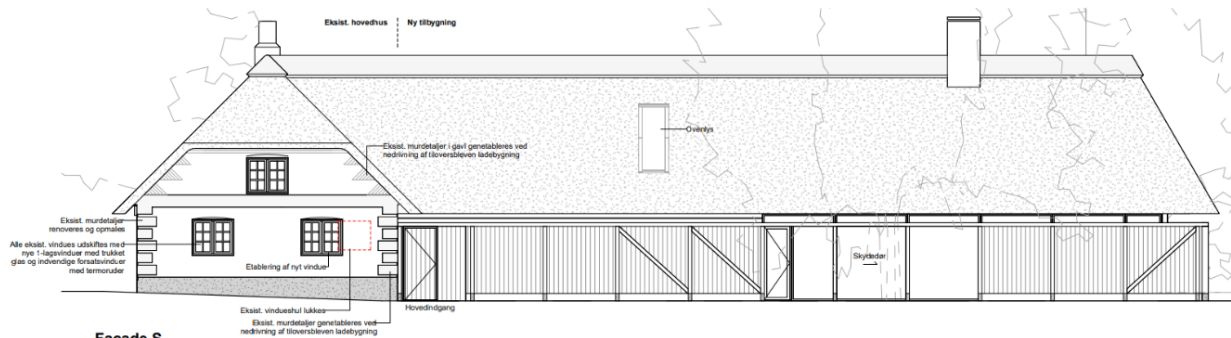
Ejendommen er bebygget med et ældre bevaringsværdigt stuehus på 117 m² med en sidebygning på 55 m² hvoraf 23 m² er bolig og 32 m² udhus - i alt et boligareal i stueplan på 140 m² som anført i BBR. Endvidere er der en overetage på 105 m² der tidligere har været indrettet til bolig, hvoraf ca. 90 m² vil kunne udnyttes til boligareal vurderet ud fra eksisterende vinduespartier i overetagen (se bilag 3).

Herud over er der 3 driftsbygninger på ejendommen, hvoraf den ene på 32 m² indgår i sidebygning og to er fritliggende på hhv. 79 m² og 93 m² jf. landinspektørs opmåling.

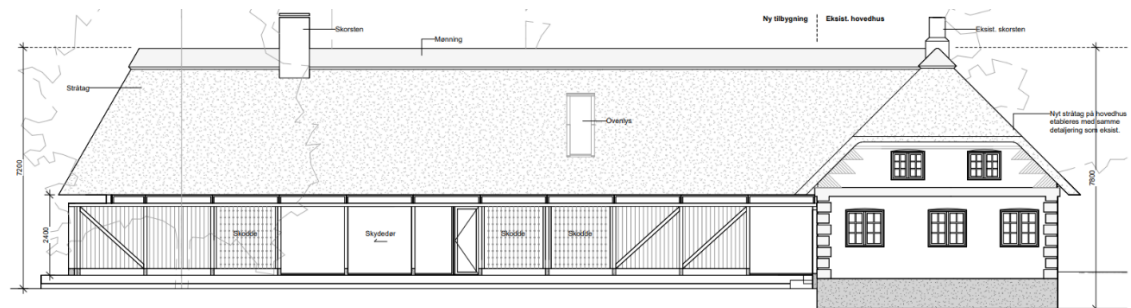




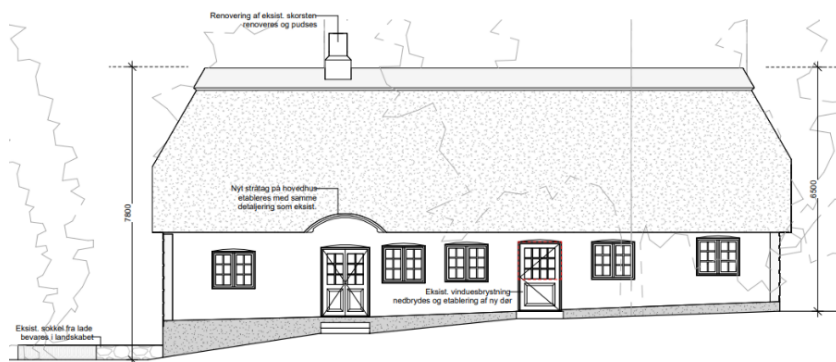
Facade Ø
1 : 100



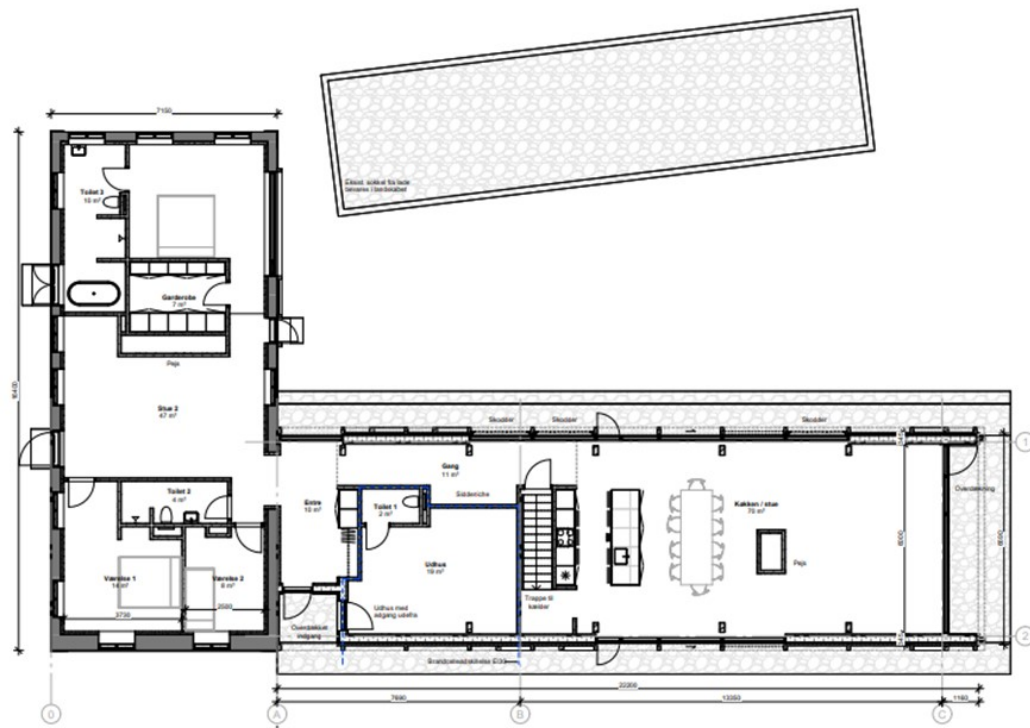
Facade S
1 : 100



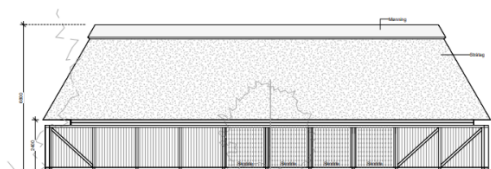
Facade N
1 : 100



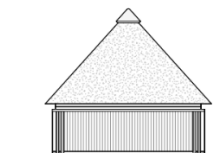
Facade V
1 : 100



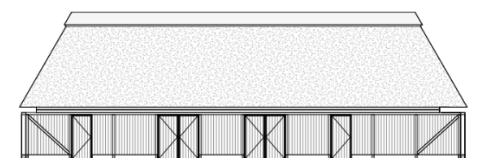
Grundplan boligmed bevaret sokkel af fjernet driftsbygning
Under. ny driftsbygning/udhus/garage



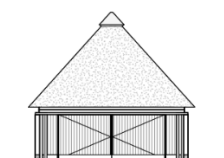
Facade N, laden
1 : 100



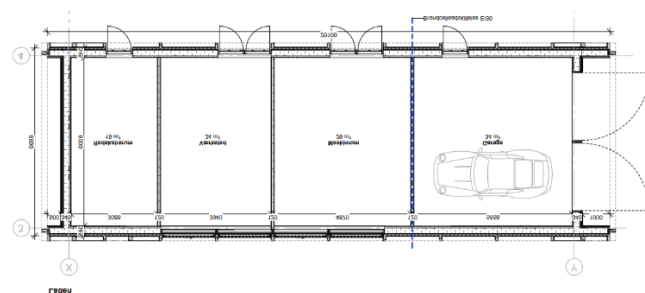
Facade V, laden
1 : 100



Facade S, laden
1 : 100



Facade Ø, laden
1 : 100



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. 4.300 m mod øst. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering 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

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

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-ejendom, og som opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, idet der dog kræves miljøministerens tilladelse, for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

Efter landbrugsloven § 9, stk. 1, skal en landbrugsejendom holdes forsynet med en passende beboelsesbygning. Et passende stuehus må derfor anses for erhvervsmæssigt nødvendigt og er dermed omfattet af undtagelsesbestemmelsen. Naturklagenævnet har i en principiel afgørelse i 1994 (NKO nr. 31) udtalt, at opførelse af nyt stuehus på en landbrugsejendom kun kan ske uden landzonetilladelse, hvis husets bruttoetageareal ikke overstiger 250 m² mere end uvæsentligt.

Tilsvarende administrative praksis gør sig gældende inden for strandbeskyttelseslinjen, dog forudsat for ejendomme inden for den oprindelige del af linjen (mellem kysten og 100 m), at der er tale om en ejendom med et "rimeligt" jordtilliggende.

Ejendommen ligger indenfor den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje og det er Kystdirektoratets vurdering, at når der henses til størrelsen og karakteren af ejendommens jordbrugsarealer, der omfatter lidt over 2 ha og som for mestepartens vedkommende har meget begrænset dyrkningsværdi, vil et større stuehus ikke vil være nødvendigt for den jordbrugsmæssige udnyttelse.

Det ansøgte kræver derfor dispensation efter den almindelige forbudsbestemmelse jf. § 15, stk. 1.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre en ny bebyggelse, forudsat den eksisterende bebyggelse 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.

Kystdirektoratet finder, at der kan dispenseres til udvidelsen af boligarealet fra 140 m² til det ansøgte boligareal på 240 m². Der kan således efter praksis dispenseres til at 90 m² af den uudnyttede overetage kan ibrugtages til bolig da dette ikke vil forudsætte ydre bygningsændringer, samt at det bebyggede areal efter praksis vil kunne forøges med et areal tilsvarende den reduktion af det indvendige boligareal, som følger af at den indvendige isolering til nutidig standart af den del af boligen der bibeholdes, hvilket udgør 10 m².

Det er endvidere vurderingen, at der kan dispenseres til den ændrede udformning af den ny bolig, der opføres i ét plan frem for i 1½-plan som den eksisterende. Direktoratet lægger her vægt på, at uanset "flytningen" af overetagens boligareal til stueplan medfører en tilsvarende forøgelse af det bebyggede areal – og dermed potentielt en mere dominerende bolig – modsvares denne forøgelse af boligens bebyggede areal i det væsentlige af reduktionen af driftsbygningernes areal. Den ny boliglængde vil endvidere have næsten samme højde som den tidligere og udstrækningen langs kysten vil stort set svare til den nuværende samlede bygningsmasses udstrækning langs kysten.

Kystdirektoratet finder endvidere, at der kan dispenseres til driftsbygningen på 124 m², der opføres med et mindre areal end de to fritliggende driftsbygninger der fjernes. Direktoratet finder endvidere, at der ikke er forhold, der taler imod den ændrede placering af driftsbygningen, idet den vil ligge i tilknytning til boligen.

På denne baggrund og efter en samlet vurdering af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygningernes størrelse, udformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte er omfattet af ovennævnte praksis, og at der derfor kan dispenseres fra strandbeskyttelseslinjen til den ansøgte bolig samt til den ny driftsbygning/udhus.

Det indgår i Kystdirektoratets vurdering, den ansøgte bygningsmasse ikke vurderes at fremtræde mere dominerende i kystlandskabet end den eksisterende ligesom bebyggelsen samlet set trækkes tilbage fra kysten.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til de ansøgte ændringer samt udvidelse af boligen og den ny driftsbygning idet det forudsættes, at de eksisterende driftsbygninger fjernes.

Med venlig hilsen



Jan Kofod Winther
Kystzoneforvaltning (F2 postkasse)
+45 91 35 74 34
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Redegørelse for overretagen

Afgørelsen er også sendt til:

- Haderslev Kommune, post@haderslev.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Haderslev, haderslev@dn.dk / bent.karlsson1@outlook.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftstraadet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sønderjylland Øst, soenderjylland@friluftstraadet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Haderslev, haderslev@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

post@haderslev.dk; dn@dn.dk; haderslev@dn.dk; bent.karlsson1@outlook.dk;
fr@friluftstraadet.dk; soenderjylland@friluftstraadet.dk; natur@dof.dk;
dof@dof.dk; haderslev@dof.dk; dbf.oestjylland@gmail.com; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; ncr@rolner.com; agp@pax.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.

En række ændringer er dog umiddelbart undtaget fra forbuddet. Undtagelserne fremgår af lovens §§ 15a og 15b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65b.

Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, administreres bestemmelserne om strandbeskyttelse meget restriktivt. Der dispenseres desuden kun, når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

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. 1098 af 21. august 2023 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 MitID. 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.

Bilag 3: Redegørelse for overetagen

Opgørelsen af det udnytbare boligareal af overetagens 105 m² i forhold til de eksisterende lysindfald i gavl og tagflader.



Punktskyen er her snittet 1,5 m over gulv på 1. sal.

Det samlede areal for 1. salen ekskl areal over ladebyg er beregnet til 105 m² berettiget boligareal (Opmåling af arealer i tagetagen er foretaget i et plan 1,5 meter over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen).

Det samlede vinduesareal er opmålt til 5,5 m² hvilket giver 55 m² (netto) beboelsesareal iht. 10 pct. reglen jf bygningsreglementet §379-381.

Dertil må der påtænkes ca. 12 m² til rum som trappe og toi./bad som ikke kræver dagslys. Slutteligt pålægges der en faktor 1,35 til fordelingsarealer og bruttoareal.

En samlet vurdering af berettiget boligareal er derfor 90 m² for 1. salen.
(Brutto/netto-faktoren for enfamilieshuse ligger typisk mellem 1,2 og 1,5.)