

4. december 2020
Sagsnr.: 18/04897
Klagenummer.: 1000476
MARLU

AFGØRELSE FRA MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET

ÆNDRING af dispensation i sag om nybyggeri inden for fredning i Middelfart Kommune

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, jf. § 78, stk. 3.¹

Miljø- og Fødevareklagenævnet ændrer Fredningsnævnet for Fyns afgørelse af 20. december 2017 om dispensation til at nedrive eksisterende bygning og opføre nye bygninger på matr. nr. A 1, beliggende A 5, 5500 Middelfart, til et afslag.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet² og gebyrbekendtgørelsens § 2.³ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 8 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

MILJØ- OG
FØDEVAREKLAGENÆVNET
Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37795526
EAN-nr. 5798000026070
nh@naevneneshus.dk
www.naevneneshus.dk

¹ Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 om naturbeskyttelse med senere ændringer.

² Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

³ Bekendtgørelse nr. 132 af 30. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Miljø- og Fødevareklagenævnet mv.

1. Klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet

Afgørelsen er den 17. januar 2018 påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening.

Klager har navnlig anført, at det ansøgte er i strid med fredningens formål, og at fredningsnævnets dispensation bør ændres til et afslag.

Klagen er nærmere uddybet i afsnit 2.3.

2. Sagens oplysninger

2.1 Ejendommen/området

Ejendommen er en 36.738 m² stor landbrugsejendom beliggende syd for Røjle Klint, nordøst for Strib.

Det fremgår af ejendommens BBR-oplysninger, at den eksisterende bebyggelse på ejendommen består af et stuehus opført i 1855 på 105 m², en anden bygning til beboelse på 98 m², en ladebygning på 84 m² og en driftsbygning på 60 m². Stuehuset er opført i en etage med tagetage, der fordeler sig med 105 m² boligareal i grundplan og tagetage på 62 m², som ikke indgår i boligarealet. Bygningerne fremstår som en traditionel gårdbebyggelse omkring en gårdsplads.

De eksisterende bygninger ligger på ejendommens højeste punkt - mellem 41-42 m over havets overflade - og er placerede lige ud til A 2, som løber øst for ejendommen og mod syd til A 3. Fra A 2 er der udsigt ud over ejendommens marker, det skrånende terræn ned mod klinten og ud over Lillebælt.

Ejendommen er endvidere beliggende i Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov, som omfatter habitatområde H95.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 10. juni 1974 om fredning af arealer ved Røjle Klint. Fredningens formål er udmøntet i fredningsbestemmelser om bevaring af de omhandlende arealer som på fredningstidspunktet samt forbud mod bebyggelse, herunder at foretage udsigtshindrende beplantning eller at ændre terrænformerne, dog således, at nødvendig landbrugsbyggeri kan finde sted i tilslutning til de eksisterende bygninger, men at der til større ombygninger eller tilbygninger kræves tilladelse fra fredningsnævnet.

2.2 Den påklagede afgørelse

Fredningsnævnet for Fyn har den 20. december 2017 i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, meddelt ejeren af ejendommen dispensation til at nedrive de eksisterende bygninger og opføre nye bygninger inden for fredningen.

Af ansøgningen fra 27. juni 2017 fremgår det, at de nye bygninger består af tre længer, herunder et stuehus på i alt 482 m² med kælder og 1. sal og

to driftsbygninger på begge 127 m² indeholdende garage, værksted og oplag (lade 1) samt maskinhus og hestehold (lade 2). Bygningernes placering og udformning skal sammen fremstå som en traditionel gårdbebyggelse omkring en gårdsplads. Ankomst til ejendommen skal ske langs en nyetableret allé, som ender midt i gårdspladsen.

Bygningssættet skal placeres ca. 20 m længere mod vest i forhold til de eksisterende bygninger, og med samme afstand til A 2 som nabobebyggelsen matr. nr. A 4. Der ændres ikke på de eksisterende terræner og udsigten fra A 2 ned over markerne bevares. Projektet skal indpasses harmonisk i områdets øvrige bygningsstruktur, som karakteriseres af samlede bygningssæt placeret som punkter i det åbne marklandskab.

Bygningerne skal fremstå tidssvarende og moderne i sin materialitet og i sit arkitektoniske udtryk. Både stuehus og de to længer skal opføres i murværk, tage på alle tre bygninger opføres enten med sort glaseret teglsten eller skifer. Alle inddækninger udføres i forpatineret zink, værn som indspændt glas.

Det fremgår af fredningsnævnets afgørelse, at fredningsnævnet har besigtiget ejendommen, hvor ejerens repræsentant nøje redegjorde for projektet, og hvor det blev oplyst, at nedrivningen vil give en bedre udsigt fra vejen, mens nyopførelsen vil medføre kig til de nye bygninger, der kommer til at ligge et andet sted i udsigten over landskabet bag klinten.

Fredningsnævnet har foretaget høring af Middelfart Kommune, som har støttet projektet. Kommunen har oplyst, at der i samarbejde med ejeren er foretaget revidering af projektet, hvor hovedhusets højde er blevet reduceret til 8,5 m i overensstemmelse med gældende lokalplan. Endvidere har kommunen som betingelse for at meddele byggetilladelse stillet vilkår om, at bygningerne opføres i ikke-reflekterende materialer.

Miljøstyrelsen har i høringssvar til fredningsnævnet vurderet, at det ansøgte ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området eller påvirke yngleområder for arter på habitatdirektivets bilag II og IV-arter, herunder områdets økologiske funktionalitet for disse arter.

Danmarks Naturfredningsforening har i et høringssvar om projektet anført, at opførelsen af et bygningssæt med den ansøgte størrelse, bygningshøjde, bygningsudformning og placering vil være i strid med formålet med fredningen.

Fredningsnævnet har som begrundelse for dispensationen anført, at de eksisterende landbrugsejendomme ikke er til andet end nedrivning, og at de ligger bastant op til A 2 tæt på sommerhusområdet og dermed blokerer for udsigten fra et stykke af A 2. De ansøgte

bygninger vil blive synlige, navnlig fordi de placeres længere væk fra vejen, men landskabet skråner på det pågældende sted, så de, på trods af den øgede bygningshøjde, alene vil blive ca. 0,5 - 1 m højere end de nuværende bygninger set fra vejen. Bygningsmassen bedømmes af fredningsnævnet til at være anderledes end andre ældre landbrugsbygninger i området, men fredningsnævnet har vurderet, at anlægget med de tre længer og et stuehus i midten samt alléen korresponderer med traditionen for byggeri af landbrugsbygninger.

På den baggrund og da det ansøgte byggeri ikke vil hindre udsigten mere end det eksisterende byggeri, har fredningsnævnet meddelt dispensation til det ansøgte.

2.3 Klagens indhold

Klager har anført, at opførelsen af de nye bygninger med den ansøgte størrelse, bygningshøjde, bygningsudformning og placering i forhold til de eksisterende bygninger vil være i strid med formålet med fredningen.

Klager har henvist til, at hovedformålet med fredningen af Røjle Klint at bevare såvel klinten som det bagvedliggende landskab så uforstyrret som muligt og i den tilstand, som det havde på fredningstidspunktet. Fredningen skal endvidere sikre bevarelse af de helt særlige geologiske forhold i området, herunder udsigten til klinten og de øvrige fredede bagvedliggende arealer over Lillebælt og tilgrænsende dele af Fyn og Jylland samt oplevelsen af landskabet, der set fra land rejser sig mod klinten og klintens højeste punkt.

Klager har videre anført, at de nye bygninger vil komme til at ligge frit og meget synlige og dermed virke dominerende i landsskabet. Flytningen af stuehuset og de øvrige bygninger længere ud på den åbne mark vil fremhæve den dominerende effekt. Bygningerne vil endvidere blokere for udsigten til Lillebælt og Jylland fra A 2 og være meget synlige fra de omkringliggende arealer. Dette gælder i særdeleshed fra de oprindeligt fredede arealer ved Kristiansmindeslugten.

2.4 Nye oplysninger under sagens behandling

Miljø- og Fødevarerklagenævnet har ved formanden foretaget en besigtigelse i området fra offentlige veje og stier.

3. Miljø- og Fødevarerklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1 Miljø- og Fødevarerklagenævnets bemærkninger

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, kan fredningsnævnet dispensere fra bestemmelserne i en fredning, når det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål. Videregående afvigelser fra en fredning end nævnt i stk. 1, og hel eller delvis ophævelse af en fredning kan, jf. stk. 5, kun foretages efter reglerne om gennemførelse af fredninger.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 10. juni 1974 om fredning af arealer ved Røjle Klint.

Fredningen indeholder ikke en udtrykkelig formålsbestemmelse. Formålet med fredningen må derfor fastlægges under hensyn til fredningsbestemmelserne og det oplyste om baggrunden for fredningssagen.

Af fredningsbestemmelserne fremgår følgende:

”De omhandlende arealer skal bevares i deres nuværende tilstand, således at det er forbudt at anbringe bygninger, boder, skure, master eller lignende, ligesom det er forbudt at anvende arealerne til camping. Det er ligeledes forbudt at foretage udsigtshindrende beplantning, eller at ændre terrænformerne.

[...]

Nødvendigt landbrugsbyggeri kan finde sted i tilslutning til de eksisterende bygninger, dog at der til større om- eller tilbygninger herunder til andre eksisterende bygninger på det fredede areal kræves fredningsnævnets tilladelse.”

Miljø- og Fødevareklagenævnet finder, at nedrivning af eksisterende bygninger og nyopførelse ikke er i strid med fredningens formål, men derimod er omfattet af fredningens bestemmelser om forbud mod bebyggelse og udsigtshindrende beplantning.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal derfor vurdere, om der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

Miljø- og Fødevareklagenævnet finder efter en samlet vurdering, at der ikke er fremført forhold, der kan begrunde en dispensation fra fredningsbestemmelsernes forbud mod byggeri.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har lagt vægt på, at der er tale om dispensation fra en forbudsbestemmelse, der skal understøtte fredningens formål om at bevare landskabet ved Røjle Klint, og at de ansøgte bygninger med en ny tilkørselsallé skal etableres på en hidtil uberørt/ubebygget del af ejendommen, hvilket vurderes at ville medføre en ændring af fredningens landskabelige karakter. Den ansøgte bebyggelse vil efter nævnets opfattelse endvidere komme til at fremtræde mere markant i landskabet end den nuværende placering af bygninger på ejendommen samt andre bebyggede ejendomme inden for fredningen. Hertil kommer, at bygningsmassen vil blive væsentligt forøget i forhold til de eksisterende bygninger, ligesom der vil blive etableret beplantning ved tilkørselsalléen, der med tiden vil kunne forringe udsynet over det fredede område.

Nybyggeri på den ansøgte placering vurderes således at ville forstyrre og ændre oplevelsen af det fredede landskab og dermed tilsidesætte de landskabelige hensyn, som fredningen skal varetage. Det er tillige indgået i vurderingen, at der ikke er driftsmæssige grunde til den ansøgte placering af bygningerne.

Endeligt har nævnet lagt vægt på, at en dispensation vil kunne skabe en uønsket præcedens ved behandlingen af andre lignende ansøgninger inden for fredningen. Nævnet bemærker i den forbindelse, at Naturklagenævnet tidligere har meddelt afslag til nedrivning og opførelse af nybyggeri, som ikke var udformet med tilstrækkelig hensyntagen til landskabet ved kysten ved Røjle Klint.⁴

På denne baggrund ændres Fredningsnævnets dispensation til et afslag.

3.2 Gebyr

Som følge af afgørelsen tilbagebetales det indbetalte klagegebyr, jf. gebyrbekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 1.

3.3 Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevareklagenævnet ændrer Fredningsnævnet for Fyns afgørelse af 20. december 2017 om dispensation til at nedrive eksisterende bygning og opføre nye bygninger inden for fredningen af Røjle Klint på ejendommen matr. nr. A 1, beliggende A 5, 5500 Middelfart, til et afslag.

⁴ Naturklagenævnets afgørelse af 21. maj 2003, j.nr. 03-121/0420-0001.