

29. januar 2021
Sagsnr. 20/06403
Klagenummer: 1010096
NAC

AFGØRELSE FRA MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET

STADFÆSTELSE af dispensation til opførelse af 12 ferieboliger inden for strandbeskyttelseslinjen i Hedensted Kommune

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, jf. § 65 b, stk. 1, jf. § 78, stk. 4.¹

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster Kystdirektoratets afgørelse af 28. april 2020 om dispensation til 12 ferieboliger inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.nr. F 1 , beliggende A 1 , 7140 Stouby, i Hedensted Kommune.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke.

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. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 1 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet, der i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 1, 1. pkt., har behandlet sagen i nævnets afdeling⁹, jf. § 3, stk. 1, nr. 9, 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 26. maj 2020 påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening, Hedensted.

Klager har navnlig anført, at

- der ikke er tale om genopførelse, da det er en anden anvendelse end den oprindelige, og dermed er der tale om nyopførelse, og
- byggeriet er stort og fremtrædende det pågældende sted.

Klagepunkterne er nærmere uddybet i afsnit 2.4.

2. Sagens oplysninger

2.1 Ejendommen og området

Ejendommen er beliggende i området Fakkegrav, vest for Vejle og syd for landbyen Stouby ud mod Vejle Fjord. Ejendommen har et samlet areal på ca. 3,7 ha og ligger i tilknytning til et mindre, let bebygget område, omgivet af skov og landbrugsmæssige arealer. Ejendommens primære bebyggelse er beliggende ca. 50 m fra kysten.

Det fremgår af afgørelsen, at den eksisterende bebyggelse, der delvist er nedbrændt, fremtræder som en samlet bygningsmasse og er placeret på et plateau umiddelbart over en forholdsvis høj og stejl kystskrænt. Bebyggelsen er beliggende inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje.

Ifølge BBR udgøres den eksisterende bebyggelse på ejendommen af to værelsesfløje, der indeholder fem lejligheder og et antal ferielejligheder med et samlet boligareal på 865 m², samt restaurant og lignende hotelfaciliteter på 592 m². Til hotellet høre herudover to bygninger med et samlet areal på 360 m², der anvendes til mødelokaler og lignende.

Det fremgår af BBR, at det samlede bebyggede areal er 1175 m², mens det samlede bygningsareal er på 1520 m², samt 297 m² udnyttet tagetage.

På nuværende tidspunkt er der ingen drift på hotellet, der fremstår delvist nedbrændt og med bygninger, der ikke er vedligeholdt.

Ejendommen er beliggende i Natura 2000-område nr. 78 Skove langs nord-siden af Vejle Fjord (habitatområde nr. 67 og fuglebeskyttelsesområde nr. 45), jf. habitatbekendtgørelsen.⁴

Området er i Hedensted Kommunes kommuneplan udpeget som nyt naturområde, klimahåndteringsområde, kulturmiljø, særlig værdifuldt landskab, kystnærhedszone, skovrejsning uønsket, samt omfattet af skovbyggelinje. Området er desuden omfattet af kommuneplanramme 3.R.02.

⁴ Bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Arealerne umiddelbart omkring projektet er ikke kortlagt som habitatnatur. Der er ca. 25 m til nærmeste naturtype: bøg på muld (9130) med god naturværdi.

2.2 Sagens forhistorie

I november 2012 nedbrændte en del af bebyggelsen på V 1

og i 2017 nedbrændte endnu en af bygningerne på matriklen. Bygningerne på ejendommen har tidligere været anvendt til fem beboelseslejligheder, badehotel med ferielejligheder, restauration, mødelokaler og garager.

I tiden efter V 1 brændte ned i 2012, var ejeren i dialog med Naturstyrelsen for at afklare muligheden for genopførelse, herunder den fremtidige anvendelse af bygningerne. Efter flere projektilpasninger ansøgte ejeren den 2. september 2015 om dispensation til opførelse af ni boliger i form af kædehuse som erstatning for det delvist nedbrændte V 1

Kystdirektoratet meddelte den 23. maj 2016 dispensation til opførelse af de ni boliger. Afgørelsen blev påklaget, og Miljø- og Fødevareklagenævnet ændrede ved afgørelse af 26. januar 2018 Kystdirektoratets dispensation til et afslag.⁵ Nævnet begrundede afgørelsen med, at det ansøgte ville få et bebygget areal, som var større end det eksisterende byggeri. Videre lagde nævnet vægt på, at det af ansøgningen fremgik, og påvistes i forbindelse med nævnets besigtigelse af ejendommen, at boligerne kun delvist ville blive opført, hvor hotellets bygninger lå. Derudover havde boligerne andre dimensioner end det eksisterende badehotel, og udformningen og karakteren af det ansøgte var væsentligt anderledes end den eksisterende bebyggelse. På den baggrund vurderede nævnet, at det ansøgte ikke kunne anses som en genopførelse af et eksisterende byggeri, men derimod som nyopførelse, hvorfor det ansøgte ikke var omfattet af undtagelsesbestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 15 a, stk. 2. Sagen skulle herefter behandles efter den restriktive bestemmelse i naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 1, hvorefter dispensation alene kunne meddeles i særlige tilfælde.

Et flertal på fire af nævnets medlemmer fandt, at der ikke forelå særlige omstændigheder, der kunne begrunde en dispensation. Flertallet anførte, at der var tale om nyopførelse af boliger, som efter projektets omfang og udseende ville fremstå markant i kystlandskabet med en meget kystnær og synlig placering inden for den oprindelige 100 m-strandbeskyttelseslinje. Nævnet bemærkede, at projektet ville medføre en ændret anvendelse i forhold til bygningernes hidtidige anvendelse som badehotel, som efter nævnets opfattelse ville indebære en for kystområdet øget belastning. Den omstændighed, at dele af hotellet havde været anvendt til helårsbeboelse kunne ikke føre til et andet resultat, idet den primære anvendelse af ejendommen hidtil havde været drift af badehotel, og idet lejlighederne til dels

⁵ NMK-500-00705.

havde været anvendt som medarbejderboliger i tilknytning til hotellets drift. Endeligt indgik det i vurderingen, at en dispensation ville kunne skabe en uheldig præcedensvirkning for tilsvarende ansøgninger.

Et mindretal på to af nævnets medlemmer fandt efter en samlet vurdering, at der kunne meddeles dispensation til det ansøgte af de grunde, der var anført af Kystdirektoratet.

Kystdirektoratet modtog den 20. juni 2018 en ny ansøgning om dispensation til opførelse af otte helårsboliger. Kystdirektoratet meddelte den 12. december 2018 afslag på det ansøgte.

Afgørelsen blev påklaget til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, der den 6. november 2019 stadfæstede Kystdirektoratets afslag.⁶

Et flertal i Miljø- og Fødevarerklagenævnet fandt, at der var tale om nyopførelse, da det ansøgte projekt ville indebære dels en større ombygning med en ændret udformning og karakter, dels en opførelse af bygninger med en anden anvendelse end den eksisterende. Flertallet afviste, at projektet var omfattet af undtagelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 15 a, stk. 2. Flertallet lagde vægt på, at det eksisterende byggeri bestod af badehotel med ferielejligheder, restauration, mødelokaler og tilknyttede boliger mellem 25 m² til 165 m², mens det ansøgte projekt ville bestå af otte helårsboliger. Det forhold, at de tilknyttede boliger i en periode havde været lejet ud til andre, end personer tilknyttede hotellets drift, kunne ikke føre til et andet resultat. Forholdet skulle herefter vurderes efter den restriktive bestemmelse i naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 1. Nævnets flertal fandt, at der ikke var tale om et sådant særligt tilfælde, der kunne begrunde dispensation. Flertallet lagde vægt på, at nyopførelsen af helårsboliger i henhold til de foreliggende oplysninger om projektets omfang og udseende ville fremstå markant i kystlandskabet med en meget kystnær og synlig placering inden for den oprindelige 100 m-strandbeskyttelseslinje. Desuden ville projektet medføre en ændret anvendelse i forhold til bygningernes hidtidige anvendelse som badehotel, som efter flertallets opfattelse ville indebære en for kystområdet øget belastning. Flertallet lagde videre vægt på, den uønskede præcedensvirkning, og på at praksis på området er restriktiv.

Flertallet bemærkede, at det forhold, at dele af hotellet havde været anvendt til helårsbeboelse ikke kunne føre til et andet resultat, da den præmære anvendelse af ejendommen havde været drift af badehotel, og da lejlighederne til dels havde været anvendt som medarbejderboliger i tilknytning til hotellets drift. Det forhold, at der ikke kunne drives rentabelt hotel på stedet, kunne ikke føre til andet resultat, da det ikke er et forhold som naturbeskyttelsesloven havde til formål at varetage.

⁶ 19/00283 og 19/00284.

Et mindretal på to af nævnets medlemmer fandt, at der var tale om en genopførelse omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 15 a, stk. 2. Mindretallet lagde vægt på, at det nye byggeri skulle placeres inden for soklen af det tidligere byggeri, og at den ændrede anvendelse var af underordnet betydning, idet det nedbrændte badehotel ud over restaurant og selskabslokaler bestod af fem boliger og et antal ferielejligheder.

Desuden fandt mindretallet, at der var tale om et sådant særligt tilfælde, der kunne begrunde en dispensation, og at det var i overensstemmelse med nævnets praksis i lignende sager.⁷ Mindretallet lagde vægt på, at det nye byggeri skulle placeres inden for soklen af det tidligere byggeri, at den ændrede anvendelse var af underordnet betydning og at det nye projekt kun indeholdte otte boliger med et væsentligt reduceret samlet antal m² end i det oprindelige badehotel.

2.3 Den påklagede afgørelse

Kystdirektoratet har den 28. april 2020 meddelt dispensation til opførelse af 12 ferieboliger på soklen af det delvist nedbrændte V 1

Det fremgår af afgørelsen, at der er søgt om dispensation til opførelse af 12 ferieboliger. Ferieboligerne vil blive placeret i nyopførte bygninger, der erstatter ”pakhuset” og den nedbrændte hovedbygning ”Hotellet”. Det fremgår videre, at de nye bygninger respekterer de oprindelige bygninger på hotellet, ved at de holder sig inden for de eksisterende sokler og den hidtidige bygningsvolumen. Det er anført, at et nyt fælleshus vil erstatte bygningen, der oprindeligt rummede dansestedet ”Hønsehuset”.

Videre er det anført, at de nye ferieboliger vil blive fordelt med 6 stk. i ”pakhuset” i den vestlige del af grunden, og at boligerne vil blive fordelt over 3 etager som i den nuværende bygning. Det er anført, at boligerne har påbyggede altaner på sydøstfacaden og indbyggede altaner i tagkonstruktionen, og på taget af karnappen mod vest. I bygningens kælder/underetage vil der blive indrettet et depotrum mv. for ferieboligerne.

Videre fremgår, at der i den tidligere nu nedbrændte hovedbygning ”Hotellet” midt i bebyggelsen vil blive indrettet seks ferieboliger med stueetage og tagetage. Der vil være ankomst til boligerne i nordvest facaden, og terrasser til hver bolig mod syd og sydøst.

Det fremgår, at der i de østlige bygninger, der tidligere husede et dansested kaldet ”Hønsehuset” vil blive indrettet fællesfaciliteter til glæde for alle ferieboligerne. Fælleshuset vil bl.a. rumme samlingsrum, toiletter, køkken og wellness-afsnit, motions- og yogarum, samt overdækket terrasse med grillplads og udekøkken til bl.a. rensning af fisk mv.

⁷ NMK-500-00344, NMK-500-00011, NMK-500-00358 og NMK-500-00498.

Videre fremgår, at de øvrige eksisterende bygninger på grunden vil blive anvendt til formål, der understøtter diverse funktioner. Det anføres, at bygningen nord for hovedbygningen vil rumme receptions- og viceværtssfaciliteter med sted for nøgleudlevering. Derudover vil der være plads til opbevaring af cykler, kajakker og lignende samt møbler m.m. til ferieboligerne. Den lille bygning nord for parkeringsarealet vil rumme miljøstation for affaldssortering m.m. Den eksisterende carport ved tennisbanen vil blive indrettet til garage, cykler og evt. depot for redskaber for naturpleje og tennisbane mv.

Desuden fremgår, at den eksisterende tennisbane vil blive renoveret med ny belægning og indhegning i omfang som det eksisterende anlæg. Alle ferieboligerne vil få brugsret over tennisbanen. Parkeringspladsen nordvest for bebyggelsen vil tilhøre ferieboligerne. Den vil blive renoveret med opretning og ny belægning.

Videre fremgår af afgørelsen, at boligernes placering og arkitektur vil tage udgangspunkt i et ønske om at indpasse sig stilfærdigt i landskabet. Det fremgår, at hver bolig vil have adgang til privat ude-opholdsareal, som indeliggende eller udenpåliggende altaner eller terrasser på terræn. Terrasserne vil ikke blive afskærmet af hensyn til ønsket om at lade naturen og landskabet flyde sammen med bebyggelsen. Tagterrasser vil dog af sikkerhedsmæssige årsager blive afskærmet, men udført således at afskærmningen ikke fremstår som markante synlige bygningsdele.

Materialerne vil være i afdæmpede farver, der indpasser sig i området, herunder sandfarvede tegl, mørk træbeklædning og sorte paptage.

Videre fremgår, at parkeringspladserne til ferieboligerne vil blive placeret på grusarealet nord for bebyggelsen. Desuden bliver det oplyst, at der på grundens østlige del fortsat vil være offentlig adgang til områdets eksisterende grusbelagte parkeringsplads, hvorfra der er en eksisterende sti, der går gennem skoven og ned til stranden. Det bliver oplyst, at stier, bådebro og strand fortsat vil være tilgængelige for offentligheden.

Endvidere fremgår, at projektet skal understøtte turismen ved at give mulighed for henholdsvis overnatning i lejlighederne og anvendelse af de nævnte fællesfaciliteter, desuden vil samlingsrummet mm. kunne være en selvstændig aktivitet.

Det følger af afgørelsen, at alle lejligheder vil indgå i det samlede fritidsprojekt som en helhed, der både omfatter drift og vedligehold af bygningsmassen og grundareal, samt udlejningsvirksomheden med dertil knyttede særlige faciliteter (nøgleudlevering, viceværtssfunktioner, fælleshus mv). Endeligt fremgår, at det vil være et af de landsdækkende udlejningsbureauer, der kommer til at forestå udlejning og markedsføring af stedet.

Kystdirektoratet har begrundet afgørelsen med, at det ansøgte projekt falder ind under praksis vedrørende genopførelse, hvorfor der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

Kystdirektoratet har lagt vægt på, at karakteren og udformningen ikke afviger væsentligt fra tidligere/nuværende bebyggelse på ejendommen, og at bygningerne genopføres inden for de eksisterende sokler for den nuværende/nedbrændte bebyggelse.

Videre har Kystdirektoratet lagt vægt på, at genopførelsen består af 12 udlejningsferieboliger med tilhørende faciliteter. Kystdirektoratet har derfor vurderet, at der ikke er tale om ændret anvendelse af bebyggelse, da der fortsat er tale om en turismevirksomhed, som udlejer overnatningsfaciliteter.

Kystdirektoratet har anført, at der derfor er tale om et særligt tilfælde, hvorefter der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

Desuden har Kystdirektoratet vurderet, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt. Det ansøgte vil ikke ødelægge eller beskadige leve- eller voksesteder for de arter, der indgår i udpegningsgrundlaget.

Endeligt er det vurderet, at det ansøgte ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

2.4 Klagens indhold

Klager har anført, at hovedformålet med strandbeskyttelseslinjen er blevet tilsidesat ved den meddelte dispensation, og at der ikke foreligger en særlig begrundelse, der kan medføre en dispensation fra det generelle forbud.

Klager har videre anført, at V 1 er gået hædeligt til grunde ved brand, hvorfor der kan meddeles dispensation til genopførelse, hvis hotellet genopføres med samme placering, størrelse, karakter og formål som tidligere. Det er klagers opfattelse, at der ved opførelse af ferieboliger er tale om et ændret anvendelsesformål, hvorfor afgørelsen skal betragtes som en nyopførelse af 12 ferieboliger.

Videre har klager anført, at området i dag er tilgængeligt og åbent for offentligheden, hvorfor der med en opførelse af 12 ferieboliger vil ske en naturlig privatisering af området, der vil ændre områdets karakter og øge belastningen af arealet.

Klager har bemærket, at arealet er beliggende inden for et Natura 2000-område 20 m fra kortlagt habitatnatur med god naturkvalitet, samt at arealet i kommuneplanen er udpeget som nyt naturområde, kulturmiljø, klima-

håndteringsområde, særlig værdifulgt landskab, kystnærhedszone, skovrejsning uønsket og omfattet af skovbyggelinje. Området er desuden omfattet af kommuneplanramme 3.R.02.

Klager har vurderet, at den meddelte dispensation er præcedensdannende, og derfor vil kunne få væsentlige konsekvenser for naturen langs landets kyster.

Klager har anført, at nybyggeriet, som ifølge klager er massivt og markant, uanset dets anvendelse vil have en væsentlig negativ indvirkning på oplevelsen af det meget fine kyst- og naturlandskab.

Endeligt har klager anført, at byggeriet er i strid med planlovens § 5 b, stk. 4 og 5, som foreskriver, at ferie- og fritidsanlæg, skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser og at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

3. Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Følgende medlemmer af Miljø- og Fødevareklagenævnet har deltaget i sagens behandling: Jette R. Uhrenholt (formand), landsdommerne Norman Cleaver og Henrik Twilhøj, og de læge medlemmer Pelle Andersen-Harild, Jørgen Elikofer, Knud N. Mathisen og Jens Vibjerg.

3.1 Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger

Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, indeholder et generelt forbud mod at foretage ændring i tilstanden af arealer inden for strandbeskyttelseslinjen, herunder foretage bebyggelse, udstykning, matrikulering og arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Formålet med bestemmelsen er at sikre en friholdelse af strandene og de umiddelbart bagvedliggende kystområder mod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse.

Efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 1, kan der kun i særlige tilfælde meddeles dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Der kan derfor kun dispenseres, hvis særlige forhold taler for det, herunder hvis der er tale om et nødvendigt formål, som bør gå forud for den generelle beskyttelsesinteresse, og der ikke ved en dispensation skabes præcedensvirkning i strid med det generelle formål med reglerne. Bestemmelsen administreres i praksis meget restriktivt.

Efter Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis bliver der almindeligvis meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til at genopføre ny bebyggelse efter nedrivning af ældre bebyggelse. Det er imidlertid en forudsætning, at det genopførte har ca. samme størrelse, placering og udformning som den tidligere bebyggelse. Det er endvidere en betingelse, at der er tale om samme anvendelse. Ved større ombygninger eller opførelse af

bygninger med anden anvendelse end den eksisterende har nævnet lagt til grund, at der er tale om nyopførelse.

Et flertal i Miljø- og Fødevareklagenævnet finder, at der er tale om et sådant særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation. Nævnet har herved lagt vægt på, at det ansøgte placeres inden for eksisterende sokler, har ca. samme størrelse og karakter som det tidligere byggeri og at der er tale om ferieboliger, hvorefter belastningen af området vil være mindre end, hvis der havde været opført boliger.

Et mindretal (Pelle Andersen-Harild) finder, at projektet har en negativ påvirkning af området og at der er tale om et stort og markant byggeri.

Miljø- og Fødevareklagenævnet bemærker, at forholdene omkring offentlighedens adgang ikke varetages via administrationen af strandbeskyttelseslinjen, og at nævnet derfor ikke har taget stilling til dette klagepunkt.

3.2 Gebyr

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

3.3 Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster Kystdirektoratets afgørelse af 28. april 2020 om dispensation til 12 ferieboliger inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.nr. F 1 , beliggende A 1 , 7140 Stouby, i Hedensted Kommune.