



Jørgen Madsen
Fakkegrav Ejendomme ApS
Højvangsallé 37
8700 Horsens

Kystdirektoratet
J.nr. 16/00973-9
Ref. Annemarie Christensen
23-05-2016

e-mail: jjmhorsens@yahoo.dk

Dispensation til opførelse af 9 række-/kædeboliger inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 64d, Stouby By, Stouby, Fakkegravvej 31, 7140 Stouby, Hedensted kommune

Ansøgning

Hedensted Kommune har den 25. september 2015 videresendt din ansøgning om dispensation til opførelse af 9 boliger som erstatning for det eksisterende, delvist nedbrændte Fakkegrav Badehotel.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver hermed dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens¹ § 65, stk. 1, jf. § 15, til opførelse af 9 boliger i overensstemmelse med projektmateriale af 2. september 2015 med tilhørende plan- og facadetegninger.

Dispensationen vedrører *alene* strandbeskyttelseslinjen. Andre tilladelser efter anden lovgivning kan være nødvendige.

Dispensationen må ikke udnyttes før klagefristens udløb – se nærmere i afsnittet om klagevejledning nedenfor. Hvis der bliver klaget over afgørelsen kan dispensationen ikke udnyttes, før klagesagen er færdigbehandlet, medmindre Natur- og Miljøklagenævnet konkret bestemmer andet.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt jf. Naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Vilkår for dispensationen

Dispensationen er meddelt på følgende vilkår:

- Der må ikke etableres haveanlæg, beplantning eller lignende ud over det, der fremgår af ansøgningsmaterialet
- Der må ikke etableres hegning eller anden markering omkring terrasserne eller mellem boligerne
- Der kan ikke ske udstykning af ejendommen i forbindelse med opførelsen af boligerne
- Offentligheden skal sikres adgang gennem området og til kysten

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1578 af 8. december 2015



Kystdirektoratet tinglyser ovennævnte vilkår på ejendommen efter klagefristens udløb. Hvis der klages over dispensationen, sker tinglysningen kun, såfremt Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster dispensationen.

Redegørelse for sagen

Kystdirektoratet har den 1. januar 2016 overtaget kompetencen vedrørende afgørelser truffet efter naturbeskyttelseslovens §§ 8 og 15 om strandbeskyttelseslinje og klitfredning.

I november 2012 nedbrændte Fakkegrav Badehotel delvist, og i den anledning har du været i dialog med Naturstyrelsen medhenblik på afklaring af mulighederne for genopførelse og fremtidig anvendelse af bygningerne. Der har været flere projektilpasninger undervejs, og dialogen er således mundet ud i det endelige projekt af 2. september 2015.

Du har oplyst, at Fakkegrav Badehotel ikke har været i drift i en periode på 4 år før branden, idet det ikke har været muligt at finde en forpagter til stedet. Det er i denne forbindelse oplyst, at driften af et hotel i så beskeden størrelse ikke er rentabel. Mulighederne for i stedet at anvende bygningerne til skole eller anden institution har været undersøgt, men heller ikke det har der været basis for.

Den eksisterende bebyggelse fremtræder som en samlet bygningsmasse og ligger placeret på et plateau umiddelbart over den forholdsvis høje og stejle kystskrænt, og i helhed inden for den oprindelige 100 meter strandbeskyttelseslinje.

Det eksisterende byggeri på ejendommen udgøres ifølge oplysningerne i BBR af 2 værelsesfløje, der indeholder 5 lejligheder og et antal ferielejligheder med et samlet boligareal på 865 m² samt restaurant og lignende hotelfaciliteter på 592 m². Herudover hører til hotellet 2 bygninger med et samlet areal på 360 m², der anvendes til mødelokaler og lignende.

Af ansøgningen fremgår det, at der til erstatning for den eksisterende bebyggelse opføres 9 boliger som delvist sammenbyggede kædehuse i 2 etager. Boligerne grupperes som 3 boliger i 3 enheder med min. 2,5 meters mellemrum mellem de 3 enheder.

Det eksisterende samlede bebyggede areal udgør ca. 1050 m², og det samlede boligareal udgør ca. 1817 m². Tilsvarende udgør det nye byggeri henholdsvis 1130 m² bebygget areal og 1799,9 m² boligareal. En boligenhed udgør således ca. 200 m² med en tilhørende garage/udhus på ca. 27,7 m².

Facaderne udføres i afdæmpet sandfarve eller grå naturfarvet murværk. Sekundære facadepartier udføres i træ-, mørk plade, alu- eller patineret zinkbeklædning. F.eks. partier mellem vinduer eller garagens facader og port.

I forhold til den eksisterende bebyggelse er den nye bebyggelse trukket tilbage - så langt tilbage fra kystlinjen som terrænet og ankomstvejen giver mulighed for.

Langs boligernes nordside (væk fra kysten) etableres en ny stikvej til boligerne. Terrænet på denne nye stikvej reguleres let, således tilkørsel til garager muliggøres. Stikvejen tilsluttes ankomstvejens eksisterende vejføring på grundens østlige areal. Langs stikvejens nordside etableres parkering på græsarmring.



På grundens østlige del er der fortsat adgang til områdets eksisterende grusbelagte parkeringsplads, hvortil der er offentlig adgang. Herfra fører en eksisterende sti gennem skoven ned til stranden. Denne sti til vandet og stranden vil fortsat være tilgængelig for offentligheden.

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.

Hedensted Kommune har ved videre sendelsen af ansøgningen oplyst, at kommunen er indstillet på at meddele de fornødne tilladelser til projektet.

Ejendommen er beliggende i Natura 2000-område nr. 78 – Skove langs nordsiden af Vejle Fjord (habitatområde nr. 67 og fuglebeskyttelsesområde nr. 45), jf. bekendtgørelse nr. 188 af 26. februar 2016 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Arealerne omkring projektet er ikke kortlagt som habitatnatur, men der er ca. 20 meter til nærmeste naturtype: bøg på muld (9130) med god naturværdi.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 67		
Naturtyper:	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Grå/grøn klit (2130)
	Klitlavning (2190)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandets sø (3160)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor med kristtorn (9120)	Bøg på muld (9130)
	Bøg på kalk (9150)	Ege-blandskov (9160)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Bæklampret (1096)	Stor vandsalamander (1166)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 45		
Fugle:	Hvøpsevåge (Y)	Isfugl (Y)

Naturtyper, fugle og andre arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver at der er tale om en prioriteret naturtype. Ved fuglearter: "T" = trækfugl, "Y" = ynglefugl. Udpegningsgrundlag for habitatområder og fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Lovgivning

Af naturbeskyttelseslovens § 15 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.

Forbuddet mod tilstandsændringer betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen.

Der kan i særlige tilfælde gøres undtagelse fra bestemmelsen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.



Strandbeskyttelseslinjen administreres meget restriktivt. Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, dispenseres der kun, når der foreligger en særlig begrundelse herfor, og når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, skal der ifølge bekendtgørelse nr. 188 af 26. februar 2016 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. I så fald 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.

Der kan endvidere ikke gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Begrundelse for afgørelsen

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

Formålet med strandbeskyttelseslinjen betyder, at der som udgangspunkt ikke kan forventes meddelt dispensation til opførelse af ny bebyggelse indenfor beskyttelseszonen.

Efter administrativ praksis meddeles dog normalt dispensation til at genopføre bebyggelse efter nedrivning eller anden fjernelse, forudsat den eksisterende bebyggelse ikke er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. er en egentlig ruin. Det er endvidere en forudsætning, at det nye byggeri opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som det fjernede, ligesom det er en betingelse, at den nye bebyggelse anvendes til samme formål, som den hidtidige.

Hvis en bebyggelse er gået hædeligt til grunde, ved brand eller lignende, vurderes bebyggelsens tilstand i forhold til situationen før branden.

Er ovennævnte forhold ikke opfyldt skal ansøgning om at erstatte eksisterende byggeri med nyt, i udgangspunktet, behandles som om der var tale om nybyggeri, dvs. som om der ikke fandtes bebyggelse på stedet.

I den aktuelle sag er der umiddelbart tale om nybyggeri, idet det ansøgte byggeri opføres med en anden udformning og, i et vist omfang, til anden anvendelse end det eksisterende. Ansøgningen skal derfor i udgangspunktet behandles som om, der var tale om nyopførelse af 9 boliger.

Det er dog Kystdirektoratets opfattelse, at det bør tillægges betydelig vægt, at der i overensstemmelse med praksis umiddelbart ville kunne forventes meddelt dispensation til genopførelse af Fakkegrav Badehotel i den hidtidige udformning, dvs. med 5 lejligheder/boliger, et antal ferielejligheder, restauration, mødelokaler, garager osv., og at sagens behandling derfor må tage udgangspunkt i, at den nu delvist nedbrændte bebyggelse eksisterer.



På den baggrund er det Kystdirektoratets vurdering, at der vil være grundlag for at meddele dispensation til at erstatte det eksisterende, delvist nedbrændte byggeri med 9 boliger, som ansøgt.

Ved vurderingen er lagt vægt på følgende:

I 2007 traf Naturklagenævnet en afgørelse om, at der ikke kunne meddeles dispensation til at tage et eksisterende maskinhus i brug til boligformål. Det fremgår af afgørelsen, at nævnet lagde til grund, at ændret anvendelse af en eksisterende bygning *"kan udgøre en tilstandsændring, der forudsætter dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, når der er tale om en anden og for naturen mere belastende form for anvendelse"*. Naturklagenævnet fandt herefter, at den ændrede anvendelse af maskinhuset krævede dispensation, men at der, i den aktuelle sag, ikke var grundlag for at meddele en sådan, idet ibrugtagningen af maskinhuset til boligformål ville indebære en væsentlig og u hensigtsmæssig privatisering af området.

Efterfølgende er der, i lyset af ovenstående, ved flere lejligheder meddelt dispensation til at feriekolonier, lejrskoler og tilsvarende boliglignende institutioner kan tages i brug til boligformål, idet den ændrede anvendelse hverken vil indebære udvendige bygningsmæssige ændringer eller større belastning for naturen og området. Ingen af disse afgørelser er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

I det hidtidige badehotel fandtes 5 lejligheder. Lejlighedernes areal var fra 25 m² til 165 m². De nu ansøgte boliger er hver på ca. 200 m², og der er derfor tale om en vis udvidelse af de eksisterende boliger. På baggrund af ovennævnte afgørelser er det, i den aktuelle sag, Kystdirektoratets vurdering, at der kan meddeles dispensation til udvidelse af de eksisterende boliger inden for rammerne af de eksisterende værelsesfløje.

Det er herudover vurderingen, at der ville have været grundlag for at meddele dispensation til indretning af nye selvstændige boliger i den resterende del af hotelbebyggelsen, forudsat indretningen skete inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer og i den del af bebyggelsen, der i forvejen anvendes til boliglignende formål. Kystdirektoratet tager også herved udgangspunkt i Naturklagenævnets ovennævnte afgørelse og vurderer at yderligere 4 boliger ikke vil indebære større belastning eller øget privatisering af området end den, der knyttede sig til den hidtidige anvendelse til bolig og hotelformål.

På baggrund af ovenstående overvejelser er det herefter Kystdirektoratets vurdering, at det i dette tilfælde vil være i overensstemmelse med Natur- og Miljøklagenævnets praksis og med formålet med strandbeskyttelseslinjen at meddele dispensation til at erstatte det eksisterende, delvist nedbrændte byggeri med 9 boliger, som ansøgt, idet bygningsmassen og byggeriets påvirkning af landskabet ikke herved forøges.

Kystdirektoratet er enig i Hedensted Kommunes vurdering af, at det ansøgte på grund af afstand til de kortlagte habitatnaturtyper, projektets udformning og den tidligere anvendelse af stedet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Det ansøgte vil ikke ødelægge eller beskadige leve- eller voksesteder for de arter, der indgår i udpegningsgrundlaget.



Det ansøgte vil endvidere efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan man klage over til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen. 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, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Der klages via Klageportalen, som der er et linket til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Man logger på via www.borger.dk eller www.virk.dk typisk 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 500 kr. i gebyr at indgive en klage. Gebyret betales med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. § 88, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven.

Med venlig hilsen

Annemarie Christensen



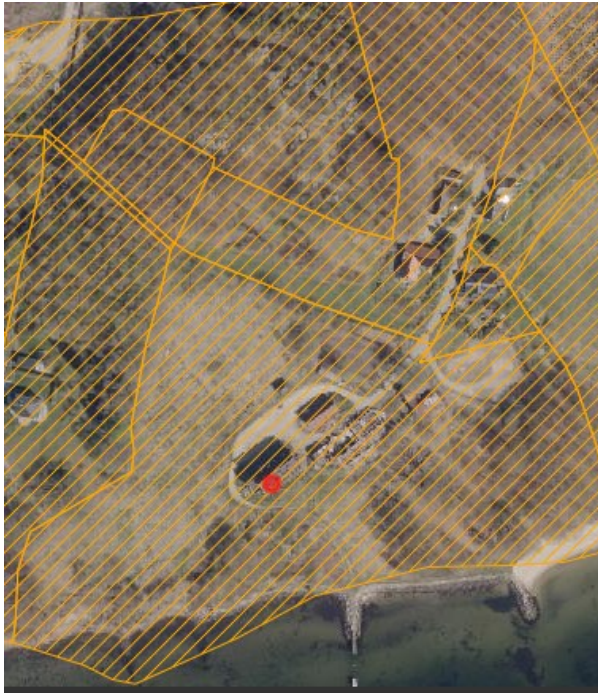
AC-fuldmægtig
91338435
anc@kyst.dk

Afgørelsen er sendt til:

- Hedensted Kommune, mail@hedensted.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Hedensted, hedensted@dn.dk
- Friluftsrådet, Kreds Søhøjlandet v/ Jan Karnøe, soehoejlandet@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Hedensted, hedensted@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, finn.borchsenius@sm.au.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk



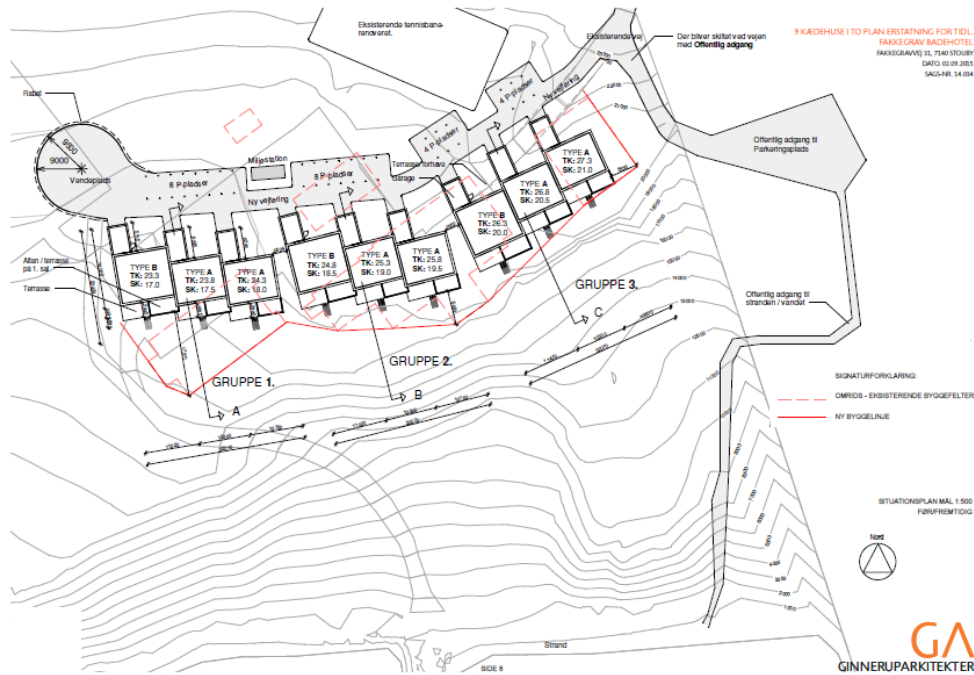
Bilag 1



Fakkegrav Badehotel er angivet med rød prik og strandbeskyttelseslinje med gul skrånkravering. Til højre ses eksisterende bebyggelse øverst og visualiseret ny bebyggelse nederst.



Skråfoto af Fakkegrav Badehotel før brand



Plantegning af ansøgt byggeri – eksisterende byggeri ses med rød stiplede linje



Facader nybyggeri - syd og nord