



FAKKEGRAV EJENDOMME ApS
Højvangsalle 37
8700 Horsens
Att. Jørgen Madsen

Kystdirektoratet
J.nr. 18/01684-10
Ref. Lea Bank Stigsen
12-12-2018

Fremsendt via mail: jjmhorsens@yahoo.dk

Kopi sendt til: Svend Smedegaard, Land & Plan A/S, svs@landplan.dk

Afslag på ansøgning om dispensation til otte boliger inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 64d, Stouby By, Stouby, Fakkegravvej 31, 7140 Stouby, i Hedensted Kommune

Ansøgning

Land & Plan A/S sendte, på vegne af ejeren af Fakkegrav Ejendomme ApS, den 20. juni 2018 en ansøgning om dispensation til opførelse af otte boliger inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 64d, Stouby By, Stouby, Fakkegravvej 31, 7140 Stouby.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver hermed afslag på ansøgning om dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens¹ § 65b, stk. 1, jf. § 15, til opførelse af otte helårsboliger.

Redegørelse for sagen

Sagens historik

Det fremgår af ansøgningen, at bebyggelsen (Fakkegrav Badehotel) delvist nedbrændte i november 2012, mens der i 2017 nedbrændte endnu én af bygningerne på matriklen. Bebyggelsen har tidligere været anvendt til fem beboelseslejligheder, badehotel med ferielejligheder, restauration, mødelokaler og garager.

Efter Fakkegrav Badehotel delvist nedbrændte i 2012, var ejeren i dialog med Naturstyrelsen for at afklare mulighederne for genopførelse og den fremtidige anvendelse af bygningerne. Efter flere projektilpasninger blev der den 2. september 2015 søgt om dispensation til opførelse af ni boliger i form af kædehuse som erstatning for det delvist nedbrændte Fakkegrav Badehotel.

Kystdirektoratet meddelte den 23. maj 2016 dispensation til opførelsen af de ansøgte 9 boliger (j.nr. 16/00973-9). Afgørelsen blev påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Den 26. januar 2018 traf Miljø- og Fødevareklagenævnet afgørelse i sagen (sagsnr. NMK-500-00705). Klagenævnet omgjorde Kystdirektoratets dispensation til et afslag. I afgørelsen lagde klagenævnet bl.a.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1122 af 3. september 2018 af lov om naturbeskyttelse



vægt på, at bebyggelse skulle opfattes som nybyggeri, og at der var tale om en ændret anvendelse. På baggrund af klagenævnets afgørelse er der blevet udarbejdet et nyt projekt.

Den eksisterende bebyggelse

Den eksisterende/delvist nedbrændte bebyggelse fremtræder som en samlet bygningsmasse og ligger placeret på et plateau umiddelbart over den forholdsvis høje og stejle kystskrænt, og størstedelen af bebyggelsen er beliggende inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje (se bilag 1).

Fra Kystdirektoratets tidligere afgørelse af den 23. maj 2016 om opførelse af ni kædeboliger (j.nr. 16/00973-9) fremgår det, at ejeren har oplyst, at Fakkegrav Badehotel ikke har været i drift i en periode på fire 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.

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 hører herudover to bygninger med et samlet areal på 360 m², der anvendes til mødelokaler og lignende.

Ifølge BBR er det samlede bebyggede areal 1175 m², mens det samlede bygningsareal er på 1520 m² samt 297 m² udnyttet tagetage.

I Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse fremgår det, at ejeren har redegjort nærmere for ejendommens anvendelse som helårsbeboelse efter en forespørgsel fra klagenævnet. Ejeren har i den forbindelse oplyst, at der i hvert fald siden 2005 i dele af to af hotellets bygninger, foruden hoteldriften, har været indrettet fem lejligheder til helårsbeboelse. Lejlighederne har både været udlejet til hotellets medarbejdere og personer uden tilknytning til hotellets drift.

Det nye ansøgte projekt

Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at der ønskes at ”genopføre byggeri i form af alene 8 boliger, dvs. ingen badehotel, restauration mv. Hvor der er brandtomte fjernes ruinerne, og byggeri genopføres. Øvrigt byggeri fjernes og genopføres. Dette sker for at opretholde et ensartet udtryk på ejendommen og efter nutidige byggestandarder.

Alt byggeri på ejendommen genopføres på eller inden for de eksisterende sokkelaftryk og har dermed uændret placering i forhold til tidligere byggeri. Det skal bemærkes at både ”pakhuset” og ”hotellet” [to af de ansøgte bygninger] opføres med mindre bygningsaftryk end det oprindelige byggeri. De ansøgte byggerier opføres med samme kipkoter som eksisterende/nedbrændte bygninger (fsva. ”høsehuset” [en af de ansøgte bygninger] foreligger der ikke indmålte/tilstrækkeligt tegningsmateriale til eksakt fastlæggelse af tidligere kipkote, og højden er derfor skønnet ud fra fotomateriale). Således har de

ansøgte byggerier ikke større volumener end eksisterende/nedbrændte byggerier.

Fig. 1 viser placeringen af den eksisterende/delvist nedbrændte bebyggelse og den ansøgte bebyggelse.

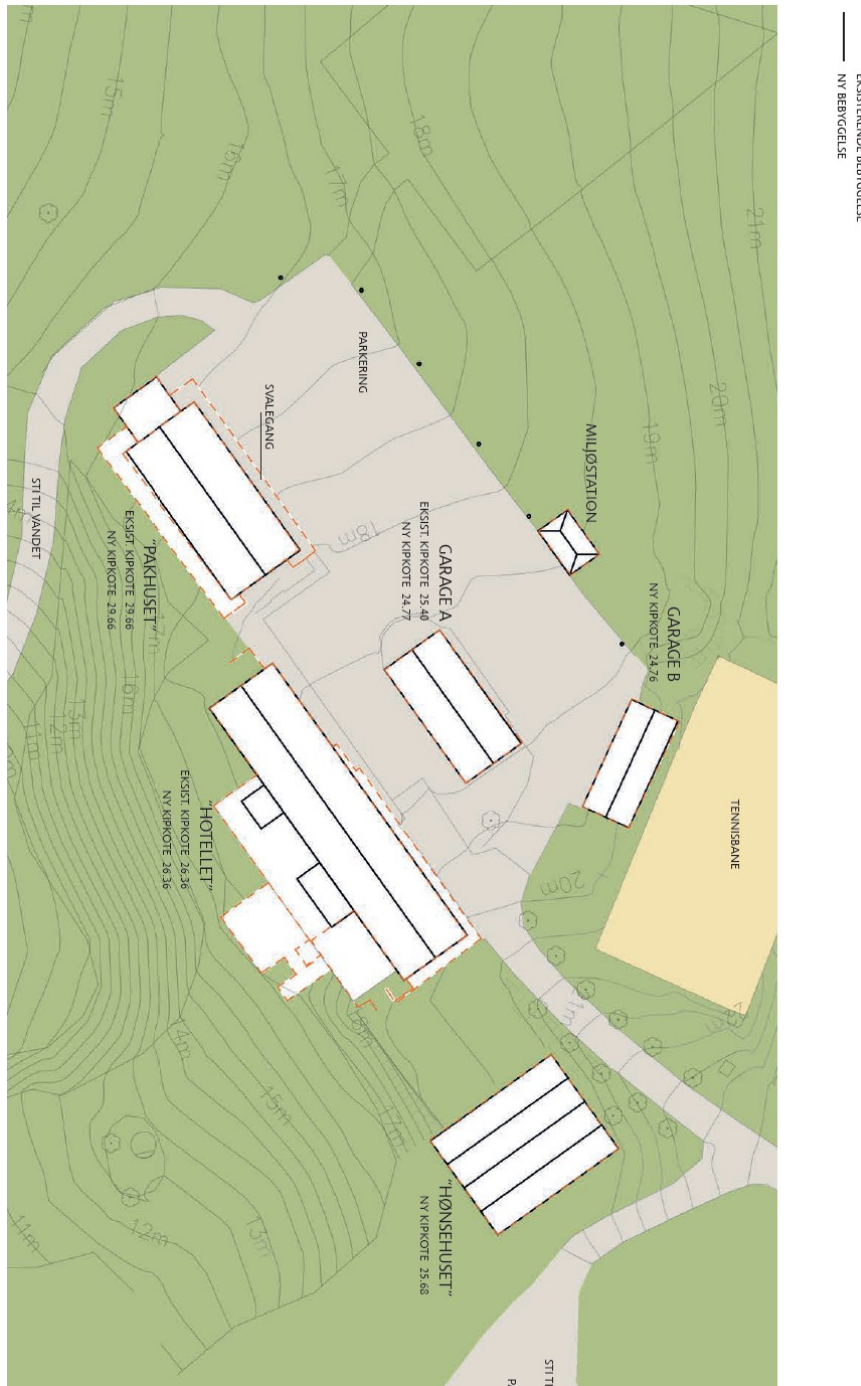


Fig. 1. Situationsplan fra ansøgningsmaterialet. Viser placering af den eksisterende bebyggelse og den ansøgte bebyggelse.



I ansøgningsmaterialets beskrivelse fremgår det yderligere, at ”boligernes placering og arkitektur tager udgangspunkt i et ønske om at indpasse sig stilfærdig i landskabet. (...) Hver bolig har adgang til privat ude-opholdsareal som indeliggende eller udenpåliggende altaner eller terrasser på terræn. Terrasserne på terræn afskærms ikke af hensyn til ønsket om at lade naturen og landskabet flyde sammen med bebyggelsen. tagterrasser afskærms af sikkerhedsmæssige årsager, men udføres således disse ikke fremstår som markant synlige bygningsdele. Hver bolig har en parkeringsplads i aflukket garage og ekstra parkeringsmulighed foregår på grusarealet nord for bebyggelsen. (...)

Facaderne udføres i afdæmpet sandfarve eller grå naturfarvet murværk. Facaderne på garager udføres i sort træbeklædning, mens tage beklædes med sort tagpap. Sekundære facadepartier og inddækninger kan udføres i sort træ-/alu- eller patineret zinkbeklædning. F.eks. partier mellem vinduer, skodder eller garagens port. Værn på altaner udføres i fladjern, hvorved der ikke opstår refleksion.”

Af ansøgningsmaterialet fremgår følgende arealopgørelse af det ansøgte byggeri (se fig. 2):

AREALOPGØRELSE:

Grund inkl. vej	37512 m ²
Pakhuset - 3 boliger	
stueplan	223,5 m ²
1. sal	223,5 m ²
<u>tagetage</u>	<u>181,5 m²</u>
Ialt	628,5 m ²
Hotellet - 3 boliger	
stueplan	362,0 m ²
1. sal	254,5 m ²
Ialt	616,5 m ²
Høsehuset - 2 boliger	
<u>stueplan</u>	<u>226 m²</u>
Ialt	226 m ²
Garage A	125 m ²
Garage B	78 m ²
<u>Miljøstation</u>	<u>25 m²</u>
Ialt	228 m ²
Bruttoetageareal i alt	1709 m ²
<u>Fradrag (8x20 m²)</u>	<u>-160 m²</u>
Ialt	1549 m ²
Bebyggelsesprocent (1549x100/37512)	4,1 %
Ialt	

Fig. 2. Arealopgørelse fra ansøgningsmaterialet.



Tegninger af det ansøgte byggeri kan ses i bilag 2.

I forbindelse med sagsbehandlingen varslede Kystdirektoratet den 25. oktober 2018 et afslag til det ansøgte projekt på baggrund af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse fra den 26. januar 2018, hvor klagenævnet bl.a. lagde vægt på, at der var tale om en ændret anvendelse. I afgørelsen står bl.a. følgende:

”Flertallet lægger efter det oven for anførte til grund, at der er tale om ny-opførelse af boliger, som efter oplysningerne om projektets omfang og udseende vil fremstå markant i kystlandskabet med en meget kystnær og synlig placering inden for den tidligere 100 meter-strandbeskyttelseslinje. Hertil kommer, at projektet vil medføre en ændret anvendelse i forhold til bygningernes hidtidige anvendelse som badehotel, som efter nævnets opfattelse vil indebære en for kystområdet øget belastning. Den omstændighed, at dele af hotellet har været anvendt til helårsbeboelse kan ikke føre til et andet resultat, idet den primære anvendelse af ejendommen hidtil har været drift af badehotel, og idet lejlighederne til dels har været anvendt som medarbejderboliger i tilknytning til hotellets drift. Endelig er det indgået i vurderingen, at en dispensation vil kunne skabe en uheldig præcedensvirkning for tilsvarende ansøgninger.”

Ansøger har efterfølgende tilkendegivet, at de ikke er enige med Kystdirektoratets vurdering af nævnets afgørelse. I skrivelsen til Kystdirektoratet står følgende:

”Der var tale om en flertalsafgørelse med 2 stemmer for det ansøgte, og det, der i sidste ende medførte, at det blev et afslag, var alene byggeriets placering i fht eksisterende sokler og byggeriets udtryk samt et issue omkring adgangen til stranden vest om byggeriet. Det fremgår klart af nævnets vurdering (s8 næstsidste afsnit) i fht vurderingen af om der er tale om genopførelse, at det er byggeriets placering og omfang, som medfører, at det ikke falder ind under reglerne om genopførelse.

Da nævnet lægger til grund at det ikke er genopførelse vurderes projektet i fht de strengere regler om nyopførelse, og her er det vores opfattelse, at nævnet ikke stiller spørgsmålstejn ved den hidtidige boliganvendelse, blot finder man ikke at denne anvendelse sammenholdt med hoteldriften kan medføre at byggeriet kan tillades efter reglerne om nyopførelse. Det er slet ikke det samme som at lægge til grund, at hidtidig boliganvendelse ikke kan "bære" en genopførelse, det har nævnet ikke afvist kunne være tilfældet, allerede fordi man af de anførte årsager nåede frem til, at genopførelsesreglerne ikke fandt anvendelse.”

Trods skrivelsen fra ansøger har Kystdirektoratet fastholdt sin vurdering af nævnets afgørelse og dermed, at nævnet lagde vægt på, at der er tale om en ændret



anvendelse. Kystdirektoratet bemærker, at der muligvis vil være en mulighed for at opnå dispensation til etablering af en anden form for turismevirksomhed end hotel på ejendommen.

Forhold på matriklen

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.

Ansøgningsmaterialet indeholder en skrivelse fra Hedensted Kommune, hvor kommunen tilkendegiver, at de 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 Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, fuglebeskyttelsesområde nr. 45 skovområde ved Vejle Fjord), jf. bekendtgørelse nr. 1240 af 24. oktober 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområde samt beskyttelse af visse arter.

2.1 Områdets udpegningsgrundlag

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)	Brunvandet 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:	Hvepsevåge (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.

Arealerne omkring projektet er ikke kortlagt som habitatnatur, men der er ca. 20 m til nærmeste naturtype: bøg på muld (9130) med god naturværdi.

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 gøres undtagelse fra bestemmelsen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65b.

Strandbeskyttelseslinjen administreres meget restriktivt. Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, dispenseres der kun, når der foreligger en 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. 1240 af 24. oktober 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområde 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. Tilstandsændringen forudsætter derfor, at der meddeles dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Efter administrativ praksis kan der meddeles dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til at genopføre ny bebyggelse efter nedrivning af ældre bebyggelse. Det er 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 kan der derimod være tale om nyopførelse.

Det fremgår af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af den 26. januar 2018 (sagsnr. NMK-500-00705), at opførelsen af ni helårsboliger vil medføre en ændret anvendelse i forhold til bygningernes hidtidige anvendelse som badehotel. Det faktum, at dele af hotellet har været anvendt til helårsbeboelse, mener nævnet ikke, kan medføre et andet resultat, eftersom den primære anvendelse af lejlighederne har været til drift af badehotellet, da lejlighederne til dels har været anvendt som medarbejderboliger.

I det nye ansøgningsmateriale ønskes der opført otte boliger på de eksisterende sokler af den nuværende og delvis nedbrændte bebyggelse. Denne ændring i ansøgningen ændrer efter Kystdirektoratets vurdering dog ikke på, at der, ifølge



Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse, stadigvæk vil være tale om en ændret anvendelse, da de otte boligers anvendelse ikke vil være et hotel.

I Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse behandles det ligeledes om den tidligere ansøgning var omfattet af undtagelsesbestemmelsen i naturbeskyttelsesloven § 15a, stk. 2. Ifølge nævnets afgørelse var ansøgningen ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen, eftersom det bebyggede areal ville være større og boligerne kun delvist ville blive opført på den eksisterende sokkel samt have andre dimensioner, udformning og karakter.

De omtalte forhold er umiddelbart forsøgt tilrettet i den nye ansøgning. Kystdirektoratet har dog ikke taget stilling til om boligernes udformning, dimensioner og karakter vil være omfattet af den omtalte undtagelsesbestemmelse. Dette skyldes, at den nye ansøgnings tilretninger ikke ændrer på, at boligerne stadigvæk vil være omfattet af et separat dispensationskrav for den ændrede anvendelse fra hotel til helårsboliger.

Der er i vurderingen ligeledes lagt vægt på, at en dispensation vil kunne skabe en utilsigtet præcedensvirkning i andre lignende sager.

Kystdirektoratet finder på ovenstående baggrund, at en dispensation til det ansøgte vil være i strid med lovens bestemmelser. Kystdirektoratet meddeler derfor afslag til det ansøgte.

Kystdirektoratet har ikke med denne afgørelse foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

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 link 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 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer i gebyr at indgive en klage. Gebyret betales med betalingskort i 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.

Med venlig hilsen

Lea Bank Stigsen
+45 20 86 64 02
lbs@kyst.dk

Afgørelsen er sendt til:

- Hedensted Kommune, mail@hedensted.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Hedensted, hedensted@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Søhøjlandet, soehoejlandet@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Hedensted, hedensted@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk



Bilag 1 – den eksisterende bebyggelse

Bilaget indeholder et luftfoto over matriklen fra 2017 og billeder af den eksisterende bebyggelse før den delvist nedbrændte i 2012 og 2017.



*Luftfoto fra 2017. Den røde prik markerer den eksisterende bebyggelse.
Det orange skraverede område markerer det strandbeskyttede areal.
De sorte streger markerer matrikelskel.*



Eksisterende bebyggelse før branden.



Eksisterende bebyggelse før branden.



Eksisterende bebyggelse før branden.



Eksisterende bebyggelse før branden.



Bilag 2 – det ansøgte projekt

Bilaget indeholder tegninger af det ansøgte projektet fra ansøgningsmaterialet.

Facader ”Pakhuset”



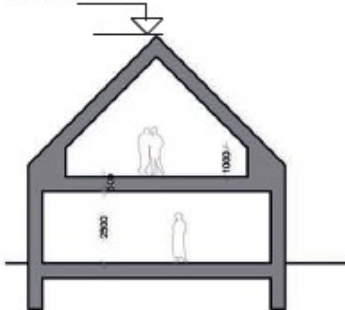
Facader ”Hotellet”





FACADE MOD SYD
MÅL 1:200

EKST. KIPKOTE 26.36
NY KIPKOTE 26.36



PRINCIPSNIT
MÅL 1:200



FACADE MOD ØST
MÅL 1:200



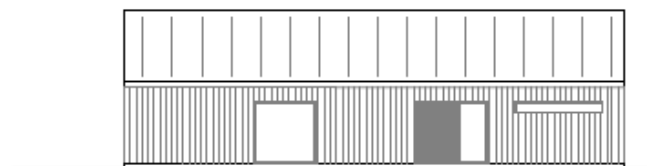
FACADE MOD VEST
MÅL 1:200

Facader "Høsehuet"

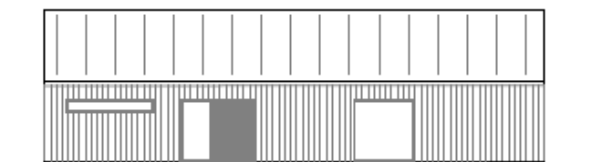
NY KIPKOTE 25.68



FACADE MOD SYD
MÅL 1:200



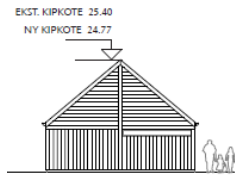
FACADE MOD VEST
MÅL 1:200



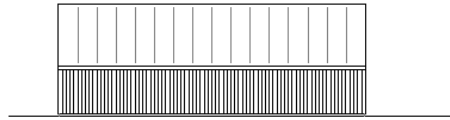
FACADE MOD ØST
MÅL 1:200



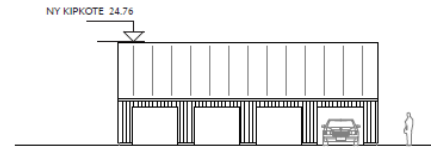
Facader "Garage A og B"



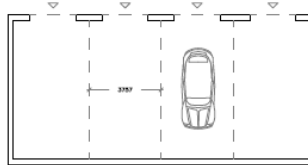
FACADE MOD ØST OG VEST
MÅL 1:200



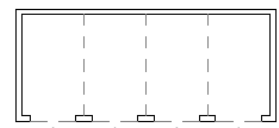
FACADE MOD SYD
MÅL 1:200



FACADE MOD SYD
MÅL 1:200

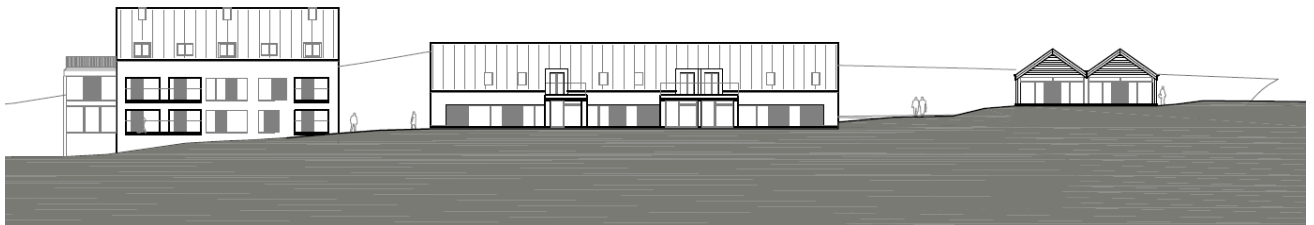


PLAN GARAGE A
MÅL 1:200



PLAN GARAGE B
MÅL 1:200

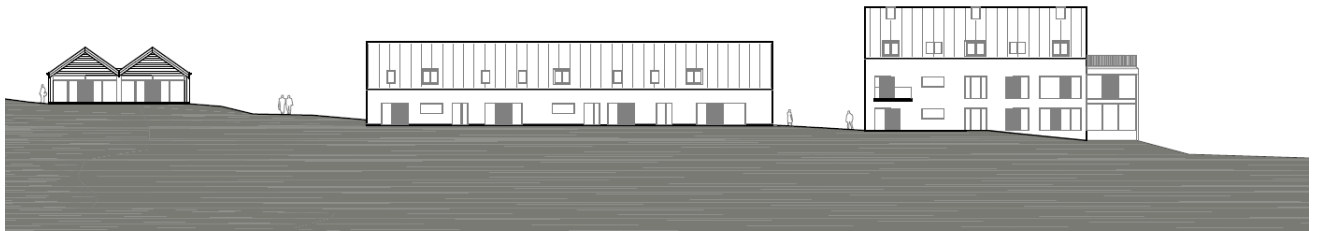
Den samlede facade af den nye bebyggelse



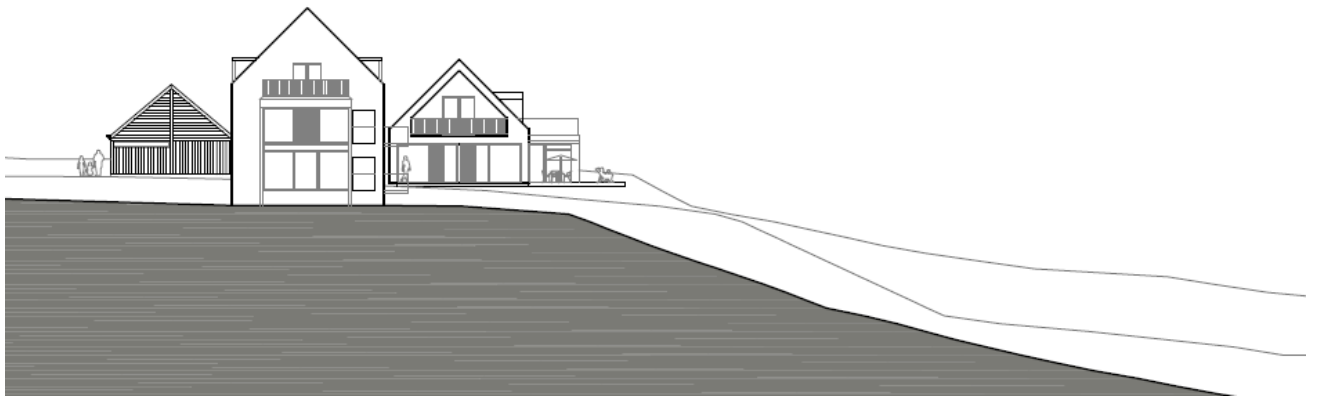
Mod syd.



Mod øst.



Mod nord.



Mod vest.