

Dato: 4. oktober 2017

Til: Miljø og Fødevareklagenævnet



Danmarks
Naturfredningsforening

Masnedøgade 20
2100 København Ø
Telefon: 39 17 40 00
Mail: dn@dn.dk

Klage over dispensation til genopførelse og udvidelse af helårsbolig samt garage/udhus inden for strandbeskyttelseslinjen, matr. nr. 15, Klinting, Ulkebøl, Stenholt 16, 6400 Sønderborg

Kystdirektoratet har d. 7. september 2017 meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjen, til genopførelse og udvidelse af helårsbolig og garage/udhus. Danmarks Naturfredningsforening klager hermed over afgørelsen.

På ejendommen findes i dag et enfamilieshus, der jf. BBR oplysningerne har et grundareal på 144 m² og et bruttoetageareal på 228 m². Derudover er der en driftsbygning på 235 m², der er sammenbygget med boligen.

Det eksisterende hus og udhus nedrives og der opføres en ny bolig i 2 plan, samt fuld kælder. Det samlede nye byggeri udgør en bolig på 201 m² i grundplan, med et bruttoetageareal på 250 m². Derudover en uudnyttet etage på 109 m², samt fuld kælder på 334 m² med udvendig nedgang. Kælderen er ikke boligareal. Sammenbygget med boligen opføres en garage på 134 m². Garagebygningen opføres i samme højde som boligen. Boligen med den sammenbyggede garage flyttes til en placering længere væk fra kysten.

Kystdirektoratet begrundet blandt andet dispensationen med, at der efter administrativ praksis må genopføres en ny bygning, hvis den nye bygning opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle og at den anvendes til samme formål. Der lægges også vægt på at bygningen opføres længere væk fra kysten og at bygningen opføres i en historisk stil, der er kendetegnende for området omkring Sønderborg.

Derudover begrundes dispensationen til udvidelsen af bruttoetagearealet til 250 m² med, at der inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje normalt kan dispenseres til udvidelse af helårshuse op til 250 m², når der er tale om til- eller ombygninger. Samtidig er der lagt vægt på at konstruktionen af bygningen bevirker, at der ikke i fremtiden kan indrettes yderligere boligareal i kælderen, stueetagen eller 1 sal.

Baggrund for klagen

Den nyopførte bolig vil i meget høj grad afvige fra den eksisterende i karakter, størrelse og placering. Det ønskede byggeri er markant anderledes, og boligen vil derfor ændre udtryk fra landbrugsbyggeri til finere patriciervilla, som vil virke malplaceret midt i dette naturområde. Bygningen vil desuden syne af mere set fra vandsiden modsat i dag, hvor huset nærmest ikke kan ses fra stranden.

Det oplyses, at byggestilen er kendetegnende for området, det stiller DN sig undrende overfor idet det ikke er normal landligt boligbyggeri. Det nye byggeri har meget store vinduespartier, især mod kysten, og disse vil i skumrings og aftentimer kunne ses fra kysten, som store lysende partier. Byggeriet ligger desuden i et naturområde med offentlig adgang (Gendarmsti)

og et fint stisystem i forbindelse med statsskov. Det nye byggeri vil især i vintermånederne dermed også få en markant indflydelse på offentlighedens oplevelse af området.



Figur 1 Det eksisterende hus, som det i dag fremstår fra den offentligt tilgængelige strand. Set oppe fra skrænt mod syd



Facadetegning fra ansøgningen, der viser boligens udseende mod syd.

I følge dispensationen vil huset ikke overstige højden på det nuværende. Men jf. billede af det oprindelige byggeri, er det ikke beboelsen men derimod den tilhørende driftsbygning, der har 2. plans højde. At bygge hele ejendommen op til ladens højdeniveau vil derfor få bygningen til at fremstå større og mere markant, end det oprindelige. DN finder ikke, at der er givet begrundelse for at opføre ejendommen med stort første sals plan, i hele ejendommens grundareal, når den ikke kan bruges. Undlades første salen, eller i hvert fald de 243 m² (dette er inklusiv garage), der skal forblive uudnyttet, vil bygningen lettere kunne tilpasses den eksisterende boligs karakter. Det er heller ikke belyst, hvilket formål første sal på garagebygningen tjener og den bør derfor tilpasses en mindre højde.

Den uudnyttelige etage og mansard taget, medvirker til at bygningen fylder meget i området, også selvom det i grundareal "kun" er ca. 50 m² større end det eksisterende. Huset bør, for at

tilpasses forholdene reduceres til 1 ½ etage og tilsvarende bør højden reduceres til 8 meter. Hvis bygningen tilnærmelsesvis skal minde om den lokale arkitektur i kystlandskabet, bør mansard taget helt fjernes og eventuelt erstattes med en frontispice.

DN mener ikke, at der i dispensationen er redegjort for, hvorfor der gives tilladelse til de mange overflødige kvadratmeter bebyggelse. Det fremgår at første salen ikke kan benyttes, men på tegninger fremstår første sal som boligareal med franske altaner og vinduespartier. Hvis det vitterlig er en bolig på flere etager vil det samlede bruttoetageareal blive omkring 575 m² (uden kælder). Der vil også efterfølgende kunne opstå et ønske om at kunne opføre driftsbygninger, udhuse med mere, hvorefter byggeriet på grunden fortættes.

DN mener, at det ansøgte nybyggeri ville have en negativ indvirkning på oplevelsen af det meget fine kyst- og naturlandskab på stedet og at bebyggelsen fremtræder unødvendigt massiv og markant. Hvis det ansøgte tillades, vil en så stort og markant beboelse kunne danne præcedens for byggeri inden for strandbeskyttelseslinjen. DN beder derfor Miljø- og Fødevarerklagenævnet om at ændre dispensationen til et afslag.

Venlig hilsen

Annette Eigaard
Naturpolitisk rådgiver

aei@dn.dk

tlf.nr. 31 19 32 42