Indstillingsnotat

Overskrift
Landzonesag på Mælkevejen ved Daugård Strand

Beslutningstema
Udvalget for Teknik bedes tage stilling til ansøgning om tilladelse til nyt sommerhus på Mælkevejen 10, 8721 Daugård matr. nr. 57G Daugård By, Daugård (Bilag 1 – Kortbilag).

Økonomi
Ingen bemærkninger.

Historik
Udvalget for Teknik traf i 2019 afgørelse om afslag til ansøgt udvidelse af et eksisterende sommerhus/badehus i en lignende sag ved Bugten i Juelsminde. Sagen blev påklaget til Planklagenævnet, som i april 2020 stadfæstede Hedensted Kommunes afgørelse om afslag. Afgørelsen fra Planklagenævnet er vedhæftet som (Bilag 4 – Afgørelse fra Planklagenævnet).

Sagsfremstilling
Ansøgning
Hedensted Kommune har, modtaget ansøgning om 178 m² sommerhus inklusiv 42 m² overdækkede arealer, derudover søges der om 34 m² udhus. Eksisterende bygninger på ejendommen nedrives. (Bilag 2 – Indstillingsnotat) og (Bilag 3 – Ansøgning).
Det ansøgte indrettes med bryggers, 2 badeværelser, "walk in closet", soveværelse, værelse, kontor og køkken alrum.

Ansøgers indsendte beskrivelse af behovet for nyt sommerhus:

> *"Huset blev opført i 1937 – behovet på daværende tidspunkt var et hus hvor man anvendte det i dagtimer i enkelte weekender.*
> *Tilbygning i 1987 – behovet ændres således der kan være lille køkken i boligen og mulighed for overnatning i de få weekender hvor man var i huset.*
> *Nyt hus i 2021 - Huset bliver for nuværende brugt som bolig i hele sommerperioden (5-6 måneder hvert år) derudover bliver det ofte brugt i efterårsferien, jul og nytår, samt vinterferien, yderligere er der ønske om permanent beboelse (pensionistordning) hvilket sætter anderledes krav til huset hvad angår størrelse og energiforbrug.*
>
> *Nyt hus Der ønskes opført et nyt hus på matriklen som der svare til de behov der er til et sommerhus samt den muligheden der er i dag for permanent bolig i sommerhuse, hvilket stiller yderligere krav til opbevaring, mere indendørs plads i vinter perioder, overnattende gæster/familie, plads til daglige gøremål som tøjvaske/tørring og lignede. Huset der skal bygges, skal derfor være 122 m², samt da energikravene er væsentlig øget siden 1937 betyder det at tykkere vægge tager flere m²."*

Ejendommen
Grundens areal er 716 m². Ifølge BBR findes der følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning nr. 1, sommerhus på 86 m² heraf overdækket areal på 22 m² fra 1937
- Bygning nr. 2, udhus på 10 m² fra 1937

I 1987 er en del, på 25 m², af det oprindelige sommerhus nedrevet og som erstatning for det nedrevne er der tilbygget 37 m² med gang/entre, køkken, bad, soveværelse og værelse.

Samlet areal for ansøgte sommerhus med overdækkede arealer	178 m²
Samlet areal for eksisterende sommerhus med overdækkede arealer	86 m²
Det samlede antal m² ønskes forøget med	**62 m²**

Skråfoto – Rød pil peger på sommerhuset, som søges udskiftet med nyt sommerhus.

Landskabelige udpegninger
Ejendommen eller dele af ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- *Bevaringsværdige landskaber* - De større sammenhængende landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt.
- *Grønt Danmarkskort, naturbeskyttelsesområde og økologiske forbindelser* - Særlige naturbeskyttelsesområder skal friholdes for bebyggelse. Økologiske forbindelser skal som hovedregel friholdes for bebyggelse og samtidig sikre grundlaget for sammenhængene natur og for at skabe rekreative udfoldelser, ro og oplevelser tæt på naturen for mennesker.
- *Kulturhistoriske bevaringsværdier* - Den del af ejendommen som bebygges er ikke omfattet af udpegningen.
- *Større sammenhængende landskaber* – De større sammenhængende landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt. Dette gælder også for byggeri og anlæg med videre, som etableres uden for selve de større sammenhængende landskaber, men som får indflydelse herpå.

- *Kystnærhedszonen* - er en national interesse, at kystnærhedszonen uden for udviklingsområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. Hovedsigtet er, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

Landzone
Ejendommen ligger i landzone. I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Det ansøgte kræver jf. planloven § 35, stk. 1 en landzonetilladelse, da der bygges nyt sommerhus og udhus.

Der gælder særlige regler for tilbygning til eller nybyg af sommerhuse i landzone. I særligt værdifulde områder kan der normalt ikke gives tilladelse til udvidelse af et sommerhus.

Særligt værdifulde områder er f.eks. Natura 2000-områder, områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og områder tæt på kysten. Særligt værdifulde områder er desuden områder, som i planlægningen er udlagt til rekreative eller grønne områder, områder, som er udpeget med særlige landskabelige eller naturmæssige værdier, samt områder, hvor der gælder særlige begrænsninger for ny bebyggelse. Der kan dog normalt accepteres en mindre tilbygning, hvis udvidelsen sker for at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Med mindre tilbygning menes, efter hidtidig praksis, op til 8 m² for helt små huse og op til 4 m² for lidt større huse.

Efter planlovens § 34 er hele landet inddelt i tre zoner: Byzone, sommerhusområder og landzone.

Efter en konkret vurdering kan det i områder, som fremstår som sommerhusområder, tillades at lave en tilbygning til eksisterende sommerhuse, så de får et areal svarende til de omkringliggende. Det gælder for områder, der ikke i planlovens § 34 forstand er sommerhusområder, men fremstår som sådan, fordi de har ensartede grundstørrelser.

Uanset områdets karakter bør et sommerhus i landzone dog ikke få en størrelse, som svarer til en helårsbolig. Dette gælder uanset, hvad der tidligere måtte være givet landzonetilladelse til i området. Større sommerhuse må således henvises til områder udlagt til sommerhusområder.

Efter hidtidig praksis kan der som hovedregel gives landzonetilladelse til opførelse af et nyt sommerhus som erstatning for et ældre sommerhus, som nedrives. Dette skyldes, at ejeren almindeligvis må antages at have en berettiget forventning om at kunne genopføre sommerhuset

Særligt vedr. landzonesager i kystnærhedszonen
Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af kystnærhed, og der må kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. planlovens § 5 a, stk. 1, og § 35, stk. 3.

Dette indebærer, at de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, der er knyttet til kystnærhedszonen, skal tillægges særlig betydning ved stillingtagen til landzonetilladelser.

Naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer
Skovbyggelinje
Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. For at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde le-

vesteder for plante- og dyreliv forløber der en skovbyggelinje i en afstand af 300 meter fra skoven.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Strandbeskyttelseslinjen
En del af ejendommen er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Strandbeskyttelseslinjen omfatter strandbredden og arealet op til 300 meter bag strandbredden, jf. naturbeskyttelseslovens § 15. Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Det betyder, at man ikke må bygge eller indrette sig ligeså frit, som andre steder i landet. Man må f.eks. ikke opføre bebyggelse, herunder til- og ombygning, opstille campingvogne, opsætte hegn, tilplante, udstykke areal eller ændre på terrænet.

Der kan i særlige tilfælde meddeles dispensationen fra forbuddet i loven, Kystdirektoratet er myndighed.

– Den del af ejendommen som søges bebygget er ikke omfattet af beskyttelseslinjen og det ansøgte kræver ikke dispensation fra Kystdirektoratet.

Fredede arealer
Ejendommen ligger delvist inden for fredning af arealer ved Daugård strand i Hedensted kommune. Fredninger kan være meget forskellige og kan varetage flere hensyn på en gang. Fredninger indeholder bestemmelser om, hvad der er tilladt inden for det fredede område. Det kan f.eks. være bestemmelser om byggeri, forbedring og pleje af naturen og bestemmelser om offentlighedens adgang.

Fredningsnævnet er myndighed og kan meddele dispensation fra en fastsat fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50.

- Den del af ejendommen som søges bebygget er ikke omfattet af fredningen og det ansøgte kræver ikke dispensation fra Fredningsnævnet for Midtjylland, østlig del.

Naturvurdering
Der skal ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, bkg. nr. 1383 af 26. november 2016 (Plan-habitatbekendtgørelsen) foretages en vurdering af om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt.

Natura 2000
Ejendommen ligger indenfor Natura 2000-område 78 Skove langs nordsiden af Vejle Fjord EF-habitatområde H67 og EF-fuglebeskyttelsesområde F45. Der skal jf. habitatbekendtgørelsen foretages en vurdering af om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt.

Der er ca. 150 meter til nærmeste udpegningsgrundlag, som er strandvold med flerårige urter, som området er udpeget for at beskytte. Der er ca. 200 meter til kildevæld, med moderat naturværdi, som også er udpegningsgrundlag.
Det er administrationens vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke arter eller naturtyper som Natura 2000 området er udpeget for at beskytte. Der er i vurderingen lagt vægt på projektets karakter og afstand til udpegningsgrundlag.

Bilag IV-arter
Der er ifølge Danmarks Miljøundersøgelser, jf. Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, faglig rapport nr. 635, fra 2007 fra DMU, udbredelsesområde for flere bilag IV-arter. Det drejer sig om strandtudse, stor vandsalamander, sydflagermus, markfirben spidssnudet frø og odder.
Administrationen vurderer at de nævnte arter ikke vil blive påvirket af det ansøgte, da arealet hvor projektet ligger ikke favoriserer disse arter. Hedensted Kommune vurderer samlet set, at det ansøgte hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

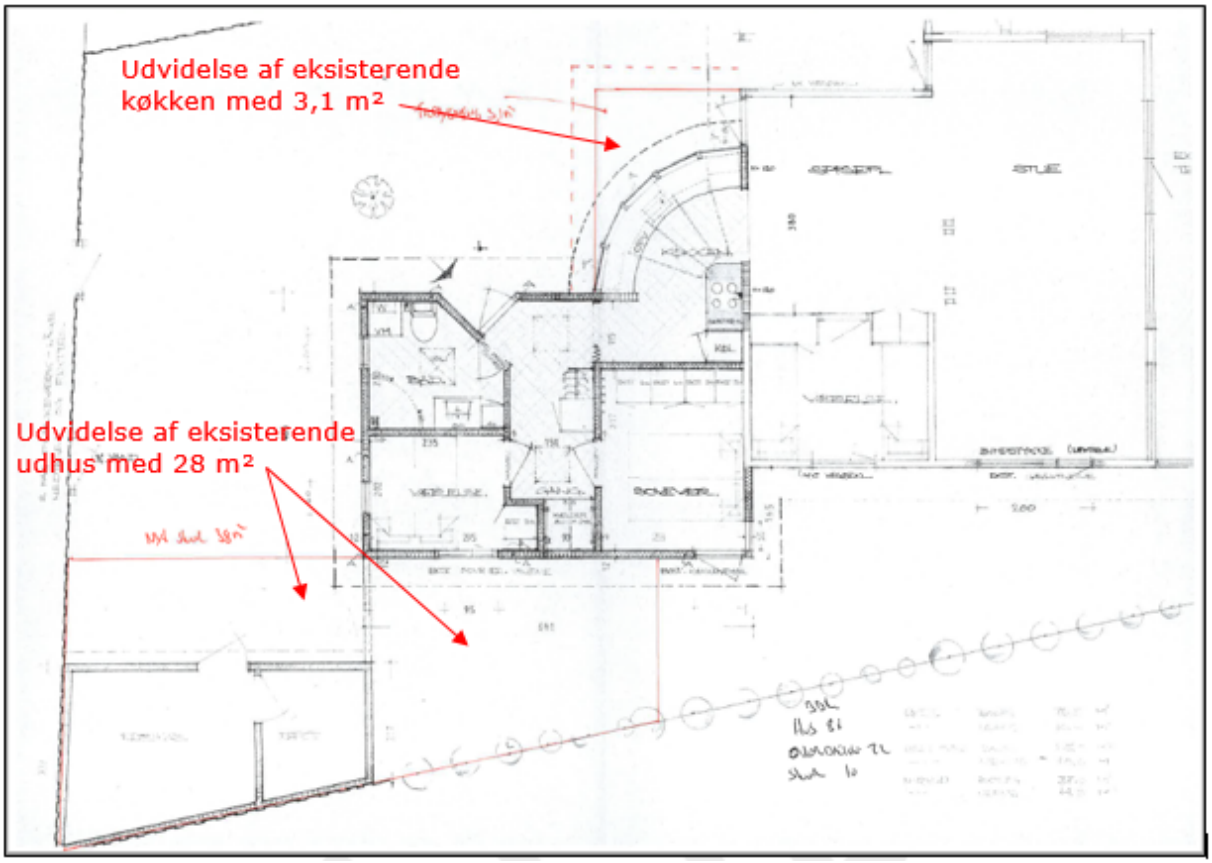
§3 beskyttet natur
Der er ikke registreret beskyttet natur på ejendommen, og der er tale om ny bygning som erstatter den gamle. Det vurderes på den baggrund, at projektet ikke vil påvirke §3 beskyttede naturtyper.

Nabobemærkninger
Sagen har været i 14 dages partshøring og der er modtaget bemærkninger fra en nabo, som er gengivet i overordnede træk herunder. Høringssvar og ejers bemærkninger til dette er i sin helhed vedhæftes som bilag (Bilag 5 – Nabobemærkninger).

Naboen, som ejer sommerhuset nordvest for det ansøgte, har to særlige bekymringspunkter.

1. Placering af det ansøgte byggeri, hvis facadelinjen ligger længere fremme end det eksisterende sommerhus, hvilket vil påvirke deres udsigt.
2. Byggeri i skel:
    a. Nabo ønsker mulighed for medbestemmelse af udseende for den del af bygningen, som vender mod deres grund.
    b. Bekymring for egen mulighed for at bygge nyt placeret i skel.
    c. Støj fra eventuel varmepumpe.

Ansøgers bemærkninger til nabobemærkninger
Ansøger har, på baggrund af naboens bemærkninger, indsendt et alternativt forslag til tilbygning af det eksisterende sommerhus. Her udvides det eksisterende køkken med 3,1 m² og eksisterende udhus tilbygges med 28 m². Skitse over husets plan ved dette projekt ses herunder (Bilag 6 – Skitse over forslag til nyt projekt) Det samlede sommerhusareal bliver herefter på 89 m² og udhuset bliver på 38 m² - samlet bygningsareal bliver herefter 127 m².



Administrationens vurdering

<u>Vurdering af nabobemærkning</u>

Ad. 1 Administrationen vurderer, at der ikke er en ensartet facadelinje for sommerhusene på Mælkevejen (se overflyvningsfoto med markering, i form af gule streger, af samlet facadelinje og facadelinje for det ansøgte på næste side) og at facaden for det ansøgte sommerhus placeres omtrent lige så langt fremme som deres nabosommerhus mod sydøst (modsatte side i forhold til den nabo, som har indsendt bemærkninger til sagen). Udsigt er ikke et hensyn, som varetages i forbindelse med landzonesagsbehandling, hvorfor administrationen vurderer, at der ikke kan stilles krav til placeringen af det ansøgte i dette forhold.

Ad. 2

a. Medbestemmelse i bygningsudseende er et privatretligt anliggende naboerne imellem, som kommunen ikke administrer.
b. Placeringen af det ansøgte byggeri i skel, bør ikke indskrænke naboens ret til at bygge på egen grund. Dog kan der være forhold omkring brandsikring, som skal overholdes ved tæt placeret byggeri.
c. Der er ikke søgt om varmepumpe i det pågældende projekt, hvorfor dette ikke behandles i denne sag.

2 andre sommerhuse
Ansøger er blevet oplyst om gældende regler for udvidelse af sommerhuse i landzone og at sagen skal forelægges Udvalget for Teknik. Dertil svarer ansøger:

"Hos naboen i nr. 12 er der lavet en udvidelse fra 51 til 98,5 m²
Længere nede af vejen i nr. 26 er der udvidet fra ca. 50 til 90 m2"

Aministationen fremlægger derfor informationer om Mælkevejen 12 og nr. 26 til Udvalget for Teknik. Informationer om de resterende små sommerhuse er vedlagt som bilag (Bilag 7 – Områdets øvrige små sommerhuse).

Mælkevejen 26 - Tilladelse givet i 2003 til at opføre:
- et nyt sommerhus på 90 m² med 10 m² overdækning, i alt 100 m².

Tilladelsen er meddelt før kommunesammenlægningen i 2007, sagen er dermed 18 år gammel, hvorfor administrationen vurderer, at der ikke kan sammenlignes med gælden-de praksis og lovgivning i dag.

Mælkevejen 12 - Tilladelse givet i 2015 til at opføre:
- et nyt sommerhus på 99 m² med 35 m² overdækning, i alt 134 m².
- udhuse med et samlet areal på 30 m²

Da der i 2015 blev givet landzonetilladelse til sommerhuset på Mælkevejen 12, var administrationen ikke opmærksomme på Planklagenævnets restriktive praksis for sommerhuse i landzone.

Planloven blev endvidere ændret i 2018 med nyt Planklagenævn. Administrationen har siden denne ændring sagsbehandlet efter gældende praksis i klagenævnet.

Landskabelig vurdering af nyt sommerhus
I områder med små sommerhuse, badehuse og lign. tæt på kysten gælder en restriktiv praksis, hvorefter der som udgangspunkt ikke bør gives landzonetilladelse til bygninger, der er større end de små bygninger, som der ligger eller tidligere har ligget på grunden.

Ikke sommerhusområde
De 10 eksisterende sommerhuse på Mælkevejen, som ses på foto herunder, ligger på toppen af en skrænt helt ud til kysten. Arealet, hvor bebyggelsen er placeret, er klippet ud af strandbeskyttelseslinjen og fredningen, det betyder at naturbeskyttelsesloven gælder både lige foran og bagved bygningen.

Administrationen vurderer, at området ikke har karakter af et egentligt sommerhusområde, på trods af, at der er en række af sommerhuse. Der er i vurderingen lagt vægt på, at grundstørrelserne varierer i størrelse og størstedelen af grundene er væsentligt mindre end grundene i et egentligt sommerhusområde. Derudover udgør godt en tredjedel af grundene en stejl og ubebyggelig skrænt ned til stranden.

Helårsbolig ikke hensigten med loven
Administrationen vurderer, at et sommerhus med et areal på 178 m², i det pågældende område, svarer mere til en helårsbolig end til et sommerhus. På grund af områdets landskabelige værdier og naturmæssige interesser, vurderer administrationen, at en forøgelse af sommerhusets volumen som ansøgt, ikke er hensigten for bebyggelse i området. Det er administrationens opfattelse, at man ønsker at opføre en et sommerhus svarende til en helårsbolig, fordi den fremtidige hensigt er at benytte sommerhuset som primær bolig hele året. Det er tilladt for pensionister, som har ejet et sommerhus i mindst ét år, at benytte det hele året. Trods denne ret, er det ikke hensigten med loven, at nye sommerhuse skal opføres som helårshuse.

Mulighed for tidsvarende badeværelse
Det ansøgte sommerhus er 44 m² større end det største sommerhus på Mælkevejen, hvilket vurderes at være en markant størrelsesforskel i den konkrete sag. Mælkevejens største sommerhus, på 134 m², som nævnt i sidste afsnit af punktet *"2 andre sommerhuse"*. De øvrige sommerhuse på Mælkevejen er mellem 34 og 99 m².

Det areal der ønskes bebygget ligger i landzone i et særligt værdifuldt område, inden for kystnærhedszonen, samt i et område, hvor der er udpeget væsentlige landskabelige beskyttelsesinteresser i kommuneplanen. Derfor ligger ejendommen i et område, hvor der er særlige begrænsninger for ny bebyggelse. Ansøger ønsker at udvide med 62 m², så det samlede areal bliver på 178 m², hvilket administrationen vurderer er i strid med praksis.

En mindre tilbygning kan accepteres, hvis man ønsker at bygge et tidssvarende badeværelse. Efter hidtidig praksis, kan der tilbygges op til 8 m² for helt små huse og op til 4 m² for lidt større huse.

Præcedens
Administrationen vurderer, at en tilladelse til det ansøgte vil være præcedensskabende for sommerhuse i landzone og især for sommerhusene på Mælkevejen.

Konklusion
Administrationen vurderer, at der ikke kan gives landzonetilladelse til det ansøgte, da en tilladelse vil være i strid med de hensyn, som varetages af landzonebestemmelserne, herunder hensyn til at sikre de landskabelige beskyttelsesinteresser og de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, der er knyttet til kystnærhedszonen.

Det vil være uhensigtsmæssigt i forhold til det der tilstræbes i et særligt værdifuldt naturområde og for områdets udvikling generelt.

En tilladelse til at opføre et nyt sommerhus og overdækkede terrasser med et samlet areal på 176 m², vurderes at være præcedensskabende for fremtidige ansøgninger om udvidelse af sommerhusene i området og landzone generelt.

Administrationen beder Udvalget for Teknik om at tage stilling til:
1. det ansøgte projekt og/eller
2. alternativet til det ansøgte (modtaget som svar på nabobemærkning)

Kommunikation
Beslutningen meddeles ansøger

Lovgrundlag
Lov om planlægning, (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) § 35, stk. 1.

Indstilling
Administrationen indstiller
- at der meddeles afslag til det ansøgte projekt og det alternative forslag.