

## Vurdering af genopførelse og udvidelse af bolig inden for åb beskyttelsen på Foldagervej 10

### Redegørelse for sagen

Ejendommen består af de tre jordlodder med matrikel numrene 4d, 4g og 7, Ørre Gde., Ørre. I dag er der på ejendommen 81 m<sup>2</sup> bolig samt tre driftsbygninger på henholdsvis 137, 160 og 69 m<sup>2</sup> beliggende på matrikel nr. 7, Ørre Gde., Ørre. Bygningerne ligger samlet og udgør en samlet bebyggelse på 447 m<sup>2</sup> (se oversigtsbillede over ejendommen nedenfor). Erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger er undtaget beskyttelsen.

Ejendommen har stået ubeboet siden januar 2009.

Ejer bor ikke på ejendommen i dag, men ønsker at flytte derud for at nyde omgivelserne, når byggeriet er genopført. Bygningerne er på nuværende tidspunkt udtjente og ejer ønsker at rive dem ned inden genopførelse af nyt byggeri. Det anføres, at boligens størrelse ikke er tidssvarende.

Der er ansøgt om et nyt stuehus på 260 m<sup>2</sup>, hvortil der bygges en garage på 63 m<sup>2</sup>. Derudover ansøges der om en driftsbygning på 300 m<sup>2</sup>. Ønsket placering af bygningerne kan ses på billede nedenfor. Driftsbygningen er erhvervsmæssigt nødvendig, da ejer den 20. februar 2015 modtog tilladelse til dyrehold under 15 DE.

De nye bygninger ønskes opført så de passer ind i landskabet. Materialer og udformning vil blive valgt med respekt for omgivelserne.

Stuehuset med den integrerede garage opføres i et plan med en taghældning på 30° - 35°. Ydervæggene opmures i teglstensfacader og tagbeklædning som tungt tag.

Driftsbygningen ønskes opført med facadehøjde tilpasset stuehuset samt en passende taghældning i forhold til den samlede højde på bygningen. Facaderne beklædes med lette materialer og tagbeklædningen bliver ligeledes af lette materialer.

Den ønskede udvidelse af boligen medfører, at den ansøgte driftsbygning placeres uden for det areal, der i dag er bebygget.

Terrænet skråner stejlt ned mod ådalen sydvest for bebyggelsen, hvilket betyder at bygningerne ikke kan ses fra Foldagervej, når man kommer vest fra. Øst for bebyggelsen skråner terrænet kun let ned mod ådalen. Byggeriet kan ses fra den østligste del af Foldagervej samt fra Vestermosevej nord for ådalen.

Der er på ejendommen mulighed for at placere byggeriet udenfor åb beskyttelsen.

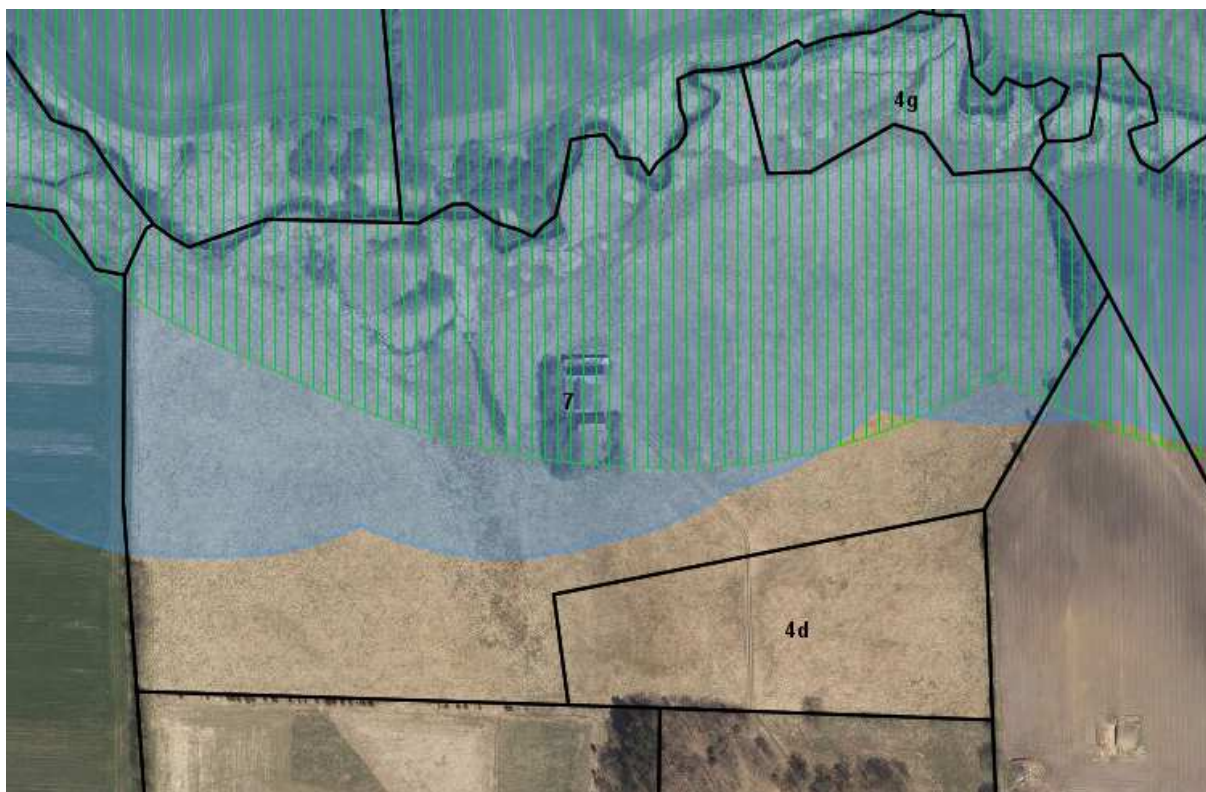
Natur og Grønne områder  
Enghavevej 10  
7400 Herning  
Tlf.: 9628 2828  
Lokal 9628 8051

ngoij@herning.dk  
www.herning.dk

Sagsnummer:  
01.05.00-P00-39-15

Kontaktperson:  
Iben Sophie Jakobsen

Dato: 27-04-2015



Luffoto 2013. Oversigtsbillede over ejendommens tre jordstykker. Åbeskyttelsen ses som blå markering. Skovbyggelinje er markeret med grøn skravering.

Den 26. marts sendte kommunen oplysning til arkitekten om problemstillingerne omkring den store udvidelse af boligarealet inden for åbeskyttelsen. I efterfølgende dialog og høringsvar fremgår det, at ansøger ikke ønsker at ændre projektet eller placere det uden for åbeskyttelsen. Det fremføres, at placering af byggeriet uden for åbeskyttelsen vil blive på bekostning af et andet naturareal på ejendommen, som således vil blive "forstyrret" med opførelse af et nyt byggeri.

Forvaltningen vurderer dog, at det er muligt at lægge byggeriet uden for åbeskyttelsen uden at forstyrre et naturareal, eksempelvis på jordstykket med matrikel nummer 4d. Her er der ikke tale om et uforstyrret naturareal (se luffoto fra 2014 nedenfor).



Ønsket placering af nye bygninger.



Luffoto 2014. Arealet angivet med rød ramme er et areal, hvor byggeriet kan placeres uden for bygge- og beskyttelseslinjer.

## **Lovgivning**

Af naturbeskyttelseslovens § 16 fremgår, at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for åbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne, skure, master og lignende.

Bestemmelsens formål er at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Der kan gøres undtagelse fra bestemmelsen, jf. § 65, stk. 2.

Åbeskyttelseslinjen administreres restriktivt, når der er tale om en forholdsvis uberørt ådal. Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til landskabet omkring vandløbene, dispenseres der kun, når det ansøgte ikke strider imod formålet med beskyttelsen, og når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af åbeskyttelsen.

Erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger er undtaget beskyttelsen.

## **Vurdering**

Forvaltningen finder ikke, at der er tale om et tilfælde, som kan begrunde en dispensation fra naturbeskyttelseslovens §16 til at opføre en bolig, der er væsentligt større end den eksisterende. Det forhold, at 81 m<sup>2</sup> ikke er en tidsvarende størrelse for en bolig i dag, er ikke i sig selv nok til at begrunde en dispensation.

Natur- og Miljøklagenævnets praksis er, at der kun kan dispenseres til udvidelser, hvis det samlede landskabelige billede forbedres eller bevares uændret.

Forvaltningen finder, at det samlede projekt vil have en negativ påvirkning på landskabet omkring Løven Å, da den markante udvidelse af bolig inklusiv garage medfører, at driftsbygningen flyttes uden for det areal, der i dag er bebygget. Forvaltningen vurderer dog, at der kan dispenseres til udvidelse af en ny bolig, hvis det samlede projekt inklusiv driftsbygninger holdes inden for det areal, der i dag er bebygget. Alternativt er der mulighed for at placere bebyggelsen uden for beskyttelseslinjen.

Forvaltningen lægger betydelig vægt på, at driftsbygninger er undtaget beskyttelsen og at man derfor ikke kan "veksle" eksisterende driftsbygningers areal til boligareal. Desuden lægges der vægt på, at sagen ved en dispensation vil være præcedensskabende i strid med beskyttelsens formål.