

**Fredningsnævnet for Midtjylland, østlig del**  
(midtjylandoest@fredningsnaevn.dk)

Den 20. januar 2021

**FN-MJØ-089-2020. Ændret status for Kanalhuset**

Sagens oplysninger

Fredningsnævnet modtog den 15. juli 2020 en henvendelse fra Odder Kommune om en ansøgning fra Aakær Gods om en ændring af Kanalhuset fra sommerhus til helårsbolig på matr.nr. 1o Åkær Hgd. Falling, Vads Møllevej 32, 8300 Odder. Der gennemføres ikke bygningsmæssige ændringer, men alene en statusændring i BBR fra sommerhus/fritidshus til helårsbolig. Kanalhuset var før 1993 registreret som helårsbolig, hvor den var en arbejderbolig for godset.

Odder Kommune anmodede ved sin henvendelse om fredningsnævnets vurdering af, om statusændringen kræver fredningsnævnets dispensation. Det fremgår af Aakær Gods ansøgning om en statusændring, at den er begrundet i et ønske om, at Kanalhuset er beboet hele året for en bedre anvendelse/udnyttelse af huset. Der ønskes desuden et bedre opsyn med området, da der over tid har været uønskede aktiviteter i form af, at kreaturer er lukket ud af hegning og kørsel af ræs med motocross motorcykler, som har ødelagt området.

Aakær Gods har til brug for fredningsnævnets afgørelse af sagen uden en ny besigtigelse uddybet ansøgningen og anført, at Kanalhuset er flere hundrede år gammelt og alle årene har fungeret som arbejderbolig til godset. Huset blev i en kort periode anvendt som jagthytte, men ønskes nu udlejet til en familie på helårsbasis. Det er med jævne mellemrum oplevet, at leddene til kreaturerne har været efterladt åbne, så dyrene har kunnet gå ud med stor risiko for forbikørende. Solcelleanlægget til el og vand til kreaturerne har været stjålet. Der har også været et enkelt tilfælde af krybskytteri. Ved en ændring til helårsstatus kan en familie føre kontrol og opsyn med området.

Danmarks Naturfredningsforening har anført, at Kanalhuset med sin nuværende indretning ikke egner sig til helårsbeboelse.

Miljøstyrelsen har anført, at en ændret status kræver dispensation fra skovloven, men at det dog konkret ikke er tilfældet, idet Miljøstyrelsen oprindeligt ikke har fået nogen ansøgning om ændring af Kanalhusets status fra helårsbolig, hvorfor den fortsat er registreret således ved Miljøstyrelsen.

Fredningsforholdene

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 8. juli 1977 om fredning af arealer ved Sondrup og Åkjær. Arealerne skal bevares i deres tilstand på fredningstidspunktet. Der må ikke ske ændringer i terrænet eller terrænformerne. Nye beboelsesbygninger må ikke opføres og tilbygning til eksisterende beboelsesbygninger ikke foretages uden fredningsnævnets godkendelse. Nye driftsbygninger, tilbygning til eksisterende driftsbygninger og ombygning af beboelsesbygninger og driftsbygninger, hvorved disses ydre ændres, må ikke iværksættes, før tegninger udvisende placering og udseende er godkendt af fredningsnævnet. Der er tale om censurbestemmelser med hensyn til bygningernes placering og udformning, og bestemmelserne medfører ikke, at byggeri, der kan anses at tjene en reel landbrugsmæssig udnyttelse af ejendommen, kan hindres af fredningsnævnet uden særlig fredningssag. Om- og tilbygninger vedrørende eksisterende lovligt opførte helårs- og sommerhuse må ikke finde sted uden fredningsnævnets forudgående godkendelse, og fredningsnævnet kan meddele afslag, såfremt bygningen herved skønnes at få en uheldig indvirkning på landskabet. Beboelses- og driftsbygninger til landbrug og frugtplantager, som overgår til anden anvendelse, henhører under bestemmelsen. Fredningen er ikke til hinder for, at de eksisterende skovarealer drives efter sædvanlige forstmæssige principper.

Det er nævnt i fredningsnævnets forudgående fredningsafgørelse af 27. december 1972, at ca. 56 ha af matr.nr. 1a i forvejen var fredet ved en frivillig deklaration af 15. maj 1952. Denne fredning blev ikke ophævet ved fredningen af arealer ved Sondrup og Åkjær.

Ejendommen er således delvist endvidere omfattet af en fredningsdeklaration af 15. maj 1952 om fredning af Uldrup Bakker. Der er ikke anført et formål med fredningen. Det fremgår, at nuværende ikke dyrkede dele af området stadig skal henligge i deres tilstand på fredningstidspunktet urørt af kulturindgreb. Disse områder må ikke opdyrkes eller beplantes, der må ikke græsses husdyr på dem, og der må intet foretages, som kan forstyrre floraen og faunaen og de naturlige overfladeformer. Spredning og opvækst af vildtvoksende træer og buske skal uhindret kunne finde sted, hvorimod selvsåede fremmede træarter (gran, fyr o.a.) vil være at fjerne ved fredningsnævnets foranstaltning. På foranledning af fredningsnævnet kan udtynding og hugst ske i den indvandrende skov, hvor landskabelige eller videnskabelige grunde taler derfor. De på fredningstidspunktet dyrkede dele af det fredede areal kan dog fortsat dyrkes på almindelig landbrugsmæssig vis.

Fredningen af Uldrup Bakker beskriver den relevante del af fredningsgrænsen således: "Den del af Uldrupgården, matr.nr. 1a af Aakjær by, Falling Sogn, som sædvanlig kaldes Uldrup Bakker, og som begrænses mod nord af en linie fra Uldrupgaard i vestlig retning til plantagen, mod vest af plantagen, mod syd af Horsens fjord og mod øst af vejen fra Uldrupgaard til fjorden."

Miljøstyrelsen har i en tidligere sag om fredningsforholdene som teknisk bistand til fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 4 henvist til afgrænsningen af fredningen af Uldrup Bakker i det digitale fredningskort og overført det til et luftfoto på den nedenfor anførte måde. Miljøstyrelsen har herved præciseret, at det areal, som er beliggende vest for den indtegnede grænse, er omfattet af begge fredninger, mens det areal, der er beliggende øst for grænsen, alene er omfattet af fredningen af arealer ved Sondrup og Åkjær.

Selve Kanalhuset og visse af de omkringliggende arealer er således alene omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 8. juli 1977 om fredning af arealer ved Sondrup og Åkjær, mens dele af ejendommens omkringliggende arealer er omfattet af begge fredninger.



Fredningsnævnet meddelte den 11. december 2019 lovliggørende dispensation til gennemførte ydre bygningsændringer på Kanalhuset og en udført stenbelægning ved Kanalhuset (FN-MJØ-106-2019).

Fredningsnævnet traf endvidere den 3. juli 2020 afgørelse om allerede udført bevoksning, kørespor og rydning af underskov på ejendommen (FN-MJØ-128-2019). Fredningsnævnet anførte følgende begrundelse for afgørelsen:

”Dele af strandengen er omfattet både af fredningen af arealer ved Sondrup og Åkjær og af fredningen af Uldrup Bakker. Det er fredningsnævnets opfattelse, at dette område derfor er beskyttet af begge fredninger, og at der ved eventuelle uoverensstemmelser konkret må tages stilling til konsekvenserne heraf.

Det fremgår af fredningen af Uldrup Bakker, at de på fredningstidspunktet ikke dyrkede dele af området stadig skal henligge i deres tilstand på fredningstidspunktet urørt af kulturindgreb. Disse områder må ikke opdyrkes eller beplantes, der må ikke græsses husdyr på dem, og der må intet foretages, som kan forstyrre floraen og faunaen og de naturlige overfladeformer. Spredning og opvækst af vildtvoksende træer og buske skal uhindret kunne finde sted, hvorimod selvsåede fremmede træarter (gran, fyr o.a.) vil være at fjerne ved fredningsnævnets foranstaltning.

Den skete beskæring af den del af strandengen, som er omfattet af fredningen af Uldrup Bakker, er derfor i strid med fredningens formål, og fredningsnævnet kan derfor ikke meddele dispensation til beskæringen, der således skal ophøre. Afgrænsningen fremgår af denne afgørelses kortmateriale ovenfor i afsnittet om ”Fredningen”.

Den øvrige del af strandengen og arealet sydøst for Kanalhuset er alene omfattet af fredningen af arealer ved Sondrup og Åkjær. Det fremgår af fredningen, at arealernes tilstand på fredningstidspunktet skal bevares. Det fremgår videre, at fredningen ikke hindrer, at eksisterende skovarealer drives efter sædvanlige forstmæssige principper.

Fredningsnævnet må efter oplysningerne fra Odder Kommune lægge til grund, at arealet sydøst for Kanalhuset oprindeligt var skov, men fredningsnævnet finder ikke, at de skete indgreb er udtryk for skovdrift efter almindelige forstmæssige principper.

Da de skete rydninger har ændret området tilstand, er det fredningsnævnets opfattelse, at de forudsætter fredningsnævnets dispensation.

Da rydninger imidlertid ikke strider mod fredningens formål, hvis de sker hensigtsmæssigt, meddeler fredningsnævnet dispensation på vilkår om, at rydningerne kun må ske med håndbetjente knivslåmaskiner, buskrydere eller lignende lette maskiner.”

Det fremgår i øvrigt af afgørelsens beskrivelse af området karakter, at mosen i 2006 blev kortlagt som elle- og askeskov og i 2011 som rigkær med bemærkning om, at ellesumpen var ryddet indenfor de senere år. Miljøstyrelsen udtalte til brug for afgørelsen, at området ikke længere var kortlagt som en naturtype omfattet af habitatdirektivet.

### Fredningsnævnets afgørelse

Kanalhuset er beliggende indenfor fredningen af arealer ved Sondrup og Åkjær, og det er i overensstemmelse med klagenævnsafgørelser indenfor andre fredninger, som skal sikre, at et område bevares i dets tilstand på fredningstidspunktet, fredningsnævnets opfattelse, at en ændring af et sommerhus/fritidshus til helårsstatus kræver fredningsnævnets dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, hvorefter fredningsnævnet kan meddele dispensation, hvis det ansøgte ikke strider mod fredningens formål.

Det er i tilknytning hertil fredningsnævnets opfattelse, at det forhold, at ejendommen konkret tidligere har haft status af helårsbeboelse ikke kan føre til, at en fornyet helårsstatus ikke kræver fredningsnævnets dispensation.

*Fredningsnævnet formand og ministerudpegede medlem bemærker herefter følgende:*

Den ejendom, Kanalhuset er beliggende på, er endvidere omfattet af en fredningsdeklaration af 15. maj 1952 om fredning af Uldrup Bakker. Der er tale om fredningsbestemmelser, som er karakteriseret ved en høj grad af naturbeskyttelse, og det relevante areal skal henligge i dets tilstand på fredningstidspunktet urørt af kulturindgreb.

Der er således tale om et område, der i lyset af fredningernes formål må forventes at blive udsat for en øget og u hensigtsmæssig belastning ved en ændret status til helårsbolig.

Det bemærkes i øvrigt også, at de sager, der er omtalt ovenfor (FN-MJØ-106-2019 og FN-MJØ-128-2019), i sammenhæng med den aktuelle ansøgning viser et kontinuerligt forløb henimod at gøre en kulturhistorisk bygning mere egnet til helårsbeboelse i et naturbeskyttet område, der som følge af mangeårige indgreb har ændret status fra at være habitatnatur til i dag reelt at fremtræde parklignende. Dette er ikke i overensstemmelse med fredningernes formål og ville ikke være tilladt ved dispensation, hvis der oprindeligt var indgivet en samlet ansøgning herom.

Vi stemmer herefter for ikke at meddele dispensation.

*Fredningsnævnets kommunalt valgte medlem bemærker herefter følgende:*

Området er allerede i dag trafikeret med både gående og cyklende og enkelte biler, og en ændring af Kanalhusets status til helårsbolig vil derfor ikke betyde en øget belastning i området. Det er tværtimod positivt, at der kommer mere liv til områdets bygninger, og de tiltag, som er blevet udført i området, har givet områdets brugere en bedre naturoplevelse.

Jeg mener i øvrigt, at der ved den konkrete afgørelse ikke kan lægges vægt på de tidligere tiltag, der er sket i området, og at der således ikke kan inddrages samlede betragtninger om områdets udvikling ved sagens afgørelse.

Jeg stemmer derfor for at meddele dispensation.

Efter udfaldet af stemmeafgivningen meddeler fredningsnævnet herefter ikke dispensation til at ændre Kanalhusets status fra sommerhus/fritidsbolig til helårsbolig.

#### Klagevejledning

Der kan klages over denne afgørelse til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Klagen skal ifølge naturbeskyttelseslovens § 87 indgives via Miljø- og Fødevareklagenævnets digitale selvbetjening, jf. vejledningen på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- Adressaten for afgørelsen,
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- offentlige myndigheder,
- en berørt nationalparkfond,
- 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.

Det er en betingelse for Miljø- og Fødevareklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager, indbetaler et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau). Klagegebyret reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks som løbende offentliggjort i forslag til finanslov med virkning for klager, der modtages i Miljø- og Fødevareklagenævnet fra og med den 1. februar 2017. Miljø- og Fødevareklagenævnet offentliggør størrelsen af klagegebyret på sin hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Gebyret opkræves i forbindelse med klagens oprettelse i Miljø- og Fødevareklagenævnets digitale selvbetjening. Klagen behandles først, når gebyret er betalt. Vejledning om gebyrbetalingen kan ligeledes findes på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Gebyret tilbagebetales, hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets kompetence. Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af en frist for efterkommelse af en afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i Miljø- og Fødevareklagenævnet, så tilbagebetales gebyret dog ikke.

Miljø- og Fødevareklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førsteinstansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller hvis klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse i sagen. Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis Miljø- og Fødevareklagenævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

En dispensation må i henhold til naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 7, ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, eller behandling af en eventuel klage måtte være afsluttet.

Det følger endvidere af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, jf. § 66, stk. 2, at dispensationen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er meddelt.



Martin Møller-Heuer

Denne afgørelse sendes til:

1. Bjarne Golles,
2. Bjarne Pedersen,
3. Aakær Gods,
4. Odder Kommune,
5. Miljøstyrelsen,
6. Danmarks Naturfredningsforening, København,
7. Danmarks Naturfredningsforening, Odder,
8. Dansk Ornitologisk Forening, København,
9. Dansk Ornitologisk Forening, Odder,
10. Dansk Botanisk Forening, København,
11. Friluftsrådet, centralt,
12. Friluftsrådet, kreds Århus Bugt,
13. Region Midtjylland,
14. Slots- og Kulturstyrelsen.