



AK78 Arkitekter
Sydhavn 4, 1th.
6200 Aabenraa

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 102846
Ref. jkw
Den 23. oktober 2025

**Dispensation til ændring af udhus til gæsteværelser til restaurations-
gæster inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.91, Hønsnap,
Holbøl, Fjordvejen 120, 6340 Kruså, Aabenraa Kommune**

Ansøgning

I har ansøgt om dispensation efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til inden for strandbeskyttelseslinjen, at ombygge udhus til to værelser med bad for overnatning til restaurationsgæster på matr.91, Hønsnap, Holbøl, Fjordvejen 120, 6340 Kruså, Aabenraa Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til det ansøgte.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. I skal selv undersøge, om jeres projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

I kan læse mere om lovgrundlaget for afgørelsen i bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger. I kan se en klagevejledning i bilag 2.

I må ikke udnytte dispensationen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. I vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan I skal forholde jer, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

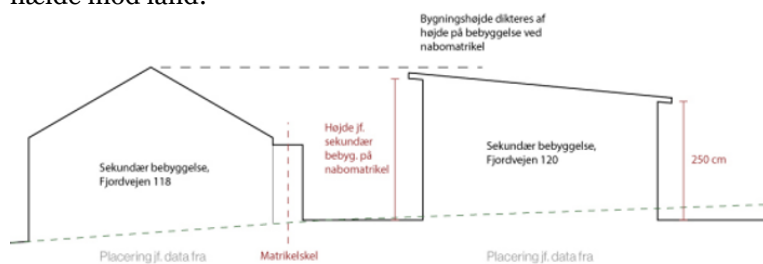
Redegørelse for sagen

Ejendommen er en ældre villa beliggende direkte ned til Flensborg Fjord. Bebyggelserne ligger hævet ca. 5 m i forhold til stranden og haveanlæg er i området hegnet mod kysten af mure og hække. Ejendommen anvendes i dag som restaurant.

Selve bygningen og de nærmeste omgivelser er undtaget strandbeskyttelse, idet den oprindelige 100 m linje lå foran den da eksisterende bebyggelse og ved udvidelsen af linjen i 2000 blev have og skovområdet bag hovedbebyggelsen også omfattet af den udvidede strandbeskyttelseslinje.

Ejer ønsker at etablere to værelser med bad, med henblik på at restaurationsgæster kan overnatte. Værelserne skal indrettes i et ældre udhus, der ligger i det udvidede strandbeskyttede areal og der ansøges om at ændre en eksisterende sekundær bebyggelse til at rumme to gæsteværelser som supplement til den eksisterende restaurantvirksomhed.

Bygningens grundform bibeholdes, dog således at taghældningen ændres til at hælde mod land.

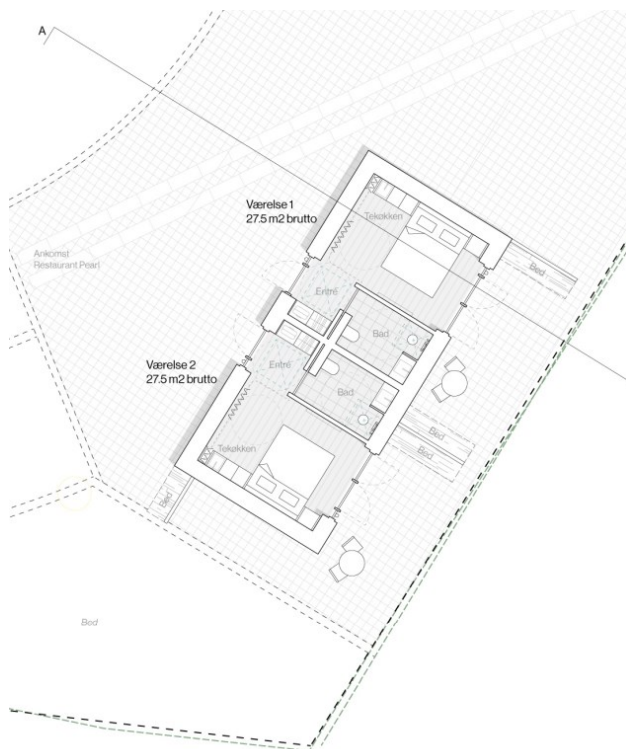


Snit gennem udhuset med ændret taghældning og nabobebyggelsen mod vandet



Udhuset / under: udhus rød pil, restaurant blå pil





Grundplan efter indvendig ombygning



Ejendommen – udhuset markeret rød pil- strandbeskyttet areal gulprikket og afgrænset af gule linjer

I ansøgningen anføres:

Tiltaget sker som led i en naturlig udvikling af virksomheden, og som respons på nuværende markedsændringer. Udviklingen i gastronomibranchen bevæger sig i stigende grad mod helhedsorienterede oplevelser, hvor gæster efterspørger mere end blot et måltid – de søger et samlet ophold, der forener mad, sted og atmosfære.

Muligheden for overnatning skal derfor ses som et nødvendigt led i at kunne imødekomme denne udvikling og fastholde restaurantens position som en attraktiv og konkurrencedygtig destination i et oplevelsesorienteret marked.

Vi ser dette som værende i tråd med de muligheder, der i bemærkningerne til kystlovforslaget gives for "arealmæssigt begrænsede udvidelser, som er nødvendige for, at virksomheden kan tilpasse sig udviklingen."

Der er alene tale om ændringer inden for den eksisterende bygningsvolumen. Tilpasningerne omfatter:

- justering af åbninger for at tilgodese den nye indretning,*
- ændring af taghældningen, så den harmonerer med bygningens nye facadeudtryk.*

Vi foreslår at tage udgangspunkt i nærmeste tilsvarende sekundære bebyggelse i området, som ligeledes fremstår med karakter af anneks/gæstebolig (om dette er bygningens funktion i praksis ved vi for nuværende ikke med sikkerhed).

Bygningshøjden foreslås defineret af denne tilsvarende bygningskrop (jf. vedlagte snittegning). Vi vurderer, at ændringerne samlet set udgør et lille indgreb med minimal påvirkning af kystudtrykket.

Den pågældende bygning har desuden meget lav synlighed fra kystsiden, idet den ligger bag eksisterende nabobebyggelse. Vi vurderer derfor, at ændringen kun vil have en ganske let, om nogen, visuel påvirkning på det kystnære miljø.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen skal Kystdirektoratet vurdere, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV.

Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 5,5 km mod nordøst. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering i haveareal, er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering. Det vurderes endvidere, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet Kystdirektoratet vurderer, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

En ændret anvendelse af en bebyggelse kan være en tilstandsændring og kan som sådan kræve dispensation efter strandbeskyttelseslinjen, selvom den ændrede anvendelse ikke medfører væsentlige ændringer i bygningens ydre fremtræden. I overensstemmelse med den administrative praksis kan ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse udgøre en tilstandsændring, når der er tale om en anden og for naturen mere belastende anvendelse.

Ændret anvendelse af bygninger vil typisk være forbundet med visse ydre ændringer af bebyggelsen herunder nye døre, vinduer mv. Men også selv om der ikke sker sådanne ændringer, vil ændret anvendelse f.eks. fra udhusformål til beboelse kunne udgøre en tilstandsændring, der forudsætter dispensation. Afgørende er, om den ændrede anvendelse – på kortere eller længere sigt, evt. i forbindelse med udlejning eller ejerskifte – må antages at ville medføre en for naturen mere belastende anvendelse.

Kystdirektoratet finder, at den ansøgte ændrede anvendelse til gæsteværelser for restauranten samt de bygningsmæssige tiltag udgør en tilstandsændring, der kræver dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Kystdirektoratet vurderer dog, at med en kapacitet på to mindre værelser, samt det forhold at hovedbygningen anvendes til restauration med udeservering, så vil indretning af gæsteværelser i bygningen ikke medføre en øget belastning af kystområdet.

Direktoratet finder endvidere, at der er tale om mindre ændringer af bygningens ydre som ikke ændrer væsentlig på dens fremtræden. Med en beliggenhed i tilknytning til såvel restauranten som til nabobebyggelse, samt landværts disse bebyggelser, vil dette forhold ikke have reel indflydelse på kystlandskabet.

Kystdirektoratet finder, at en dispensation i det væsentlige vil falde inden for rammerne af Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis, således som denne kommer til udtryk i en afgørelse af 22. juni 2020 – sag 19/05684 - om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til ændret anvendelse af en kontorbygning på 246 m² til 5 ferieboliger til udlejning som Bed and Breakfast.

Nævnet lagde ved denne afgørelse – som omfattede en væsentlig større bebyggelse end nærværende ansøgning- vægt på, at den ændrede anvendelse ikke kræver ændringer i bygningens ydre, at der ikke skal foretages væsentlige anlægsarbejder på arealet, herunder anlæg på parkeringspladsen, og at anvendelsen ikke vil medføre en øget færdsel på ejendommen.

Nævnet lagde ligeledes vægt på, at den omhandlede bygning ligger landværts kysten og det øvrige byggeri, og at ejendommen ligger inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje og nær den eksisterende bymæssige bebyggelse.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til de bygningsmæssige ændringer samt den ændrede anvendelse af udhuset.

Med venlig hilsen



Jan Kofod Winther
+45 91 35 74 34
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Aabenraa Kommune, post@aabenraa.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Aabenraa, dnaabenraa-sager@dn.dk.
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sønderjylland Øst, soenderjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Aabenraa, aabenraa@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

post@aabenraa.dk; dn@dn.dk; dnaabenraa-sager@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
soenderjylland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; aabenraa@dof.dk;
dbf.oestjylland@gmail.com; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
tch@a78.dk; jkl@a78.dk;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk.

Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens² § 15 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Formålet med bestemmelserne om strandbeskyttelse er at sikre, at arealerne nær kysten bevares så uberørte som muligt. Hermed varetages landskabelige, biologiske og rekreative hensyn.

Forbuddet mod tilstandsændringer betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen. Der må heller ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

En række ændringer er dog umiddelbart undtaget fra forbuddet. Undtagelserne fremgår af lovens §§ 15a og 15b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65b.

Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, administreres bestemmelserne om strandbeskyttelse meget restriktivt. Der dispenseres desuden kun, når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen³ skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, vurdere om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt (en væsentlighedsvurdering). Direktoratet vurderer i den forbindelse, om det ansøgte kan påvirke områdets naturtyper og levesteder samt de arter, som området er udpeget for at bevare. Hvis det ikke kan udelukkes, at det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, 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.

Kystdirektoratet er desuden forpligtet til at varetage beskyttelseshensyn til en række dyr og planter (arter på habitatdirektivets bilag IV) over alt i landet, det vil sige uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. Der kan ikke gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.

² Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort på vores hjemmeside, regnes fristen dog altid fra offentliggørelsen. 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
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Der klages via Klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk, eller alternativt på www.borger.dk og www.virk.dk. Der logges ind med MitID. 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. Betaling foregår via Klageportalen.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet 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 Fødevarerklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. § 88, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven.