



LIW ApS  
Lisbeth Westergaard  
Skansebakken 16  
8400 Ebeltoft

Kystdirektoratet  
J.nr. 20/05621-5  
Ref. Martin Cenholt  
Kjeldgaard  
12-01-2021

Sendt på [liw@liwplanning.dk](mailto:liw@liwplanning.dk)

## **Afgørelse**

### **Dispensation til, efter nedrivning, at genopføre bolig og udhuse inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 11b Egsmark By, Dråby beliggende Kystvejen 70, Ebeltoft i Syddjurs Kommune**

#### **Ansøgning**

Du har ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 15 til at ombygge bolig og udhuse på ovenstående ejendom.

Efter dialog om mulighederne er ansøgningen ændret til at omhandle genopførelse efter nedrivning af eksisterende bolig og udhuse inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 11b, Egsmark By, Dråby, Kystvejen 70, 8400 Ebeltoft, i Syddjurs Kommune.

#### **Afgørelse**

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til opførelse af ny bolig, udhuse samt terrasse og hegn, som ansøgt og jævnfør tegninger i redegørelsen.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. Du skal selv undersøge, om dit 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.

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

#### **Afgørelsen kan påklages**

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Du må ikke udnytte dispensationen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse.



færdigbehandlet. Du vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan du skal forholde dig, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

### Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 11b Egsmark By, Dråby er beliggende på Kystvejen 70, Ebeltoft i Syddjurs Kommune. Ejendommen er på 4.534 m<sup>2</sup> og er i BBR noteret som beboelsesejendom i landzone. Ejendommen ligger i sin helhed indenfor den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje indført i 1937. Af BBR fremgår, at der er en bolig på 75 m<sup>2</sup> bebygget areal med udnyttet tagetage for et samlet boligareal på 139 m<sup>2</sup>. Der er endvidere en carport på 21 m<sup>2</sup>, et udhus (pelshus) på 46 m<sup>2</sup>, et udhus (fryserum) på 97 m<sup>2</sup> samt udhuse, der har rummet minkbure på i alt 904 m<sup>2</sup>. Udhusene til den nu nedlagte minkfarm ligger mellem boligen og kysten.



Figur 1. Ortofoto 2020. Det orange skraverede område markerer det strandbeskyttede areal. De røde streger markerer de vejledende matrikelskel.



Figur 2, skråfoto fra 2019 af ejendommen.



Boligen er opført med asymmetrisk tagkonstruktion, som giver større facadehøjde mod land, og en kvist mod kysten.

Ejerne ønsker at renovere ejendommen ved at opføre en ny bolig på samme størrelse, men i ét plan, samt rydde op i udhusene og opføre nye udhuse, dels i forlængelse af boligen, dels mellem boligen og Kystvejen. Derudover ønskes terrassen udvidet og enkelte faste hegn opsat helt bygningsnært, samme sted som der i dag er bygningsdele, der afskærmer.

Af ansøgningen fremgår således, at der nedrives 918 m<sup>2</sup> udhuse og opføres/ombygges 291 m<sup>2</sup>, heraf fjernes 754 m<sup>2</sup> mellem boligen og kysten. Der bevares to udhuse på henholdsvis 41 og 110 m<sup>2</sup>. Boligen nedrives og opføres i ét plan med et boligareal på 139 m<sup>2</sup>, som isoleres op til gældende bygningsreglement og derved får et fodaftryk på 153,3 m<sup>2</sup>. Boligen opføres som længehus med saddeltag med lav hældning, dækket med enten skiffer eller strå. Kiphøjden er opgivet til 5,2 m og facadehøjden 2,3 m. Gulvkoten er 3,1 m DVR90 og kiphøjden bliver 8,3 m DVR90.

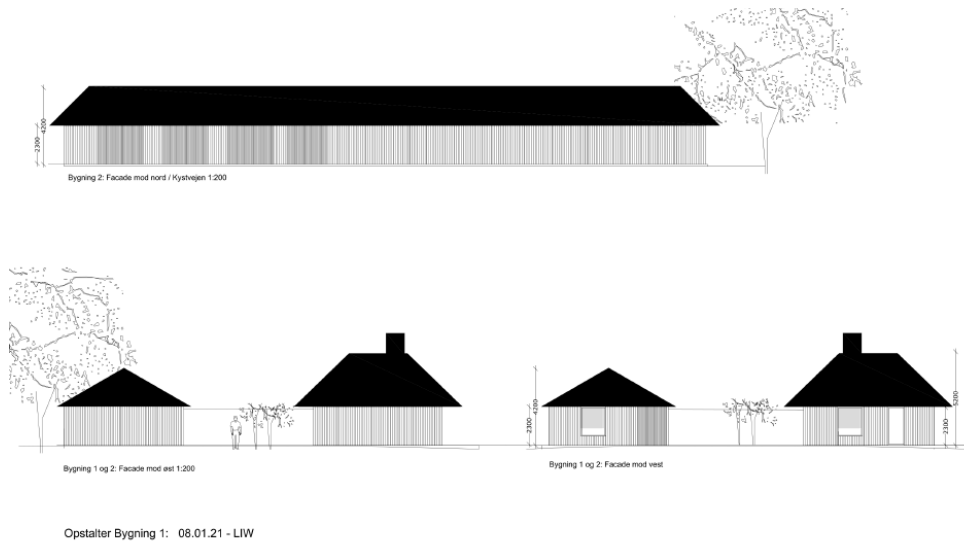
Facader opføres i en blanding af glas og træ. Boligen opføres samme sted som den eksisterende bolig og med facaden mod kysten. I forlængelse af boligen opføres et udhus på 82,4 m<sup>2</sup> adskilt fra boligen af en lille passage.

Udhuset opføres i ét plan og får et areal på 179,4 m<sup>2</sup>. Bygningen bliver 32,9 m lang og 5 m bred plus udhæng. Det nye udhus får samme facadehøjde som boligen, men bliver 1 m lavere hvorved kiphøjden bliver 4,2 m. Boligen bliver 7,17 m bred og 34,9 m lang.

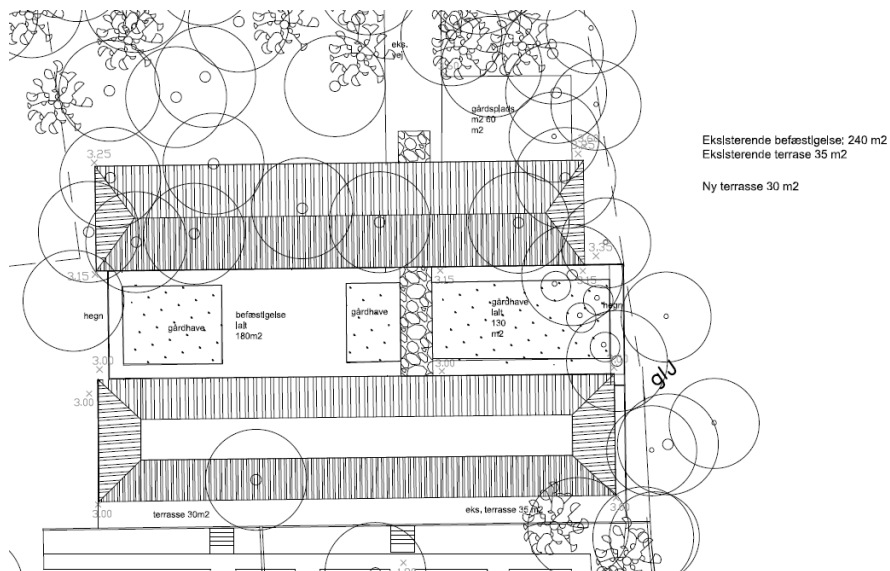
Selvom bygningernes facader er betydeligt længere end facaderne på de eksisterende bolig og udhus, øges bygningernes samlede facade mod kysten ikke.



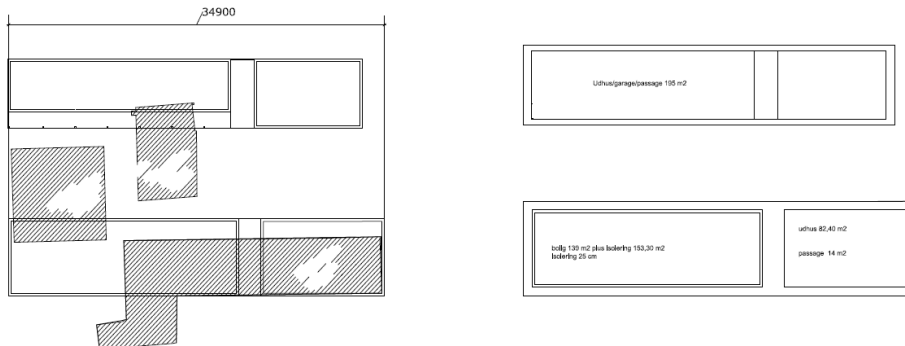
Figur 3, opstalter/facadetegninger af boligen



Figur 4, gavltegninger af bolig og udhus



Figur 5, plantegning af bolig og udhuse



Fordeling af m2: 08.01.21 - LIW

Figur 6, arealfordeling. Eksisterende, der nedrives, er skraveret gråt

Eksisterende terrasse på 35 m<sup>2</sup> bibeholdes, og udvides med 30 m<sup>2</sup>. Øvrige eksisterende befæstede arealer i form af gårdsplads, mv. som er in situ støbte og på i alt 240 m<sup>2</sup> retableres efter byggeriets færdiggørelse.

### 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. Læs evt. mere herom i bilag 1.

#### Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000-område (nr. 227, Mols Bjerge) ligger ca. 3,5 km mod vest. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 186, Mols Bjerge med kystvande.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på at der er tale om genopførelse af bebyggelse indenfor det eksisterende, bebyggede areal samt afstanden til Natura 2000 området. Det ansøgte vil således efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre en væsentlig påvirkning af de naturtyper, levesteder og/eller arter, som området er udpeget for at bevare, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.

#### Bilag IV-arter

På baggrund af et generelt kendskab til bilag IV-arters forekomst i Danmark og deres valg af levested samt gennemgang af offentlige databaser, vurderer Kystdirektoratet, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Kystdirektoratet vurderer på denne baggrund, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.





### Begrundelse for afgørelsen

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

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre ny bebyggelse, forudsat den eksisterende bebyggelse ikke er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. er en egentlig ruin. Det er som udgangspunkt en forudsætning, at bygningen opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle, ligesom det er en betingelse, at den nye bygning anvendes til samme formål som hidtil.

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygningens udformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte er omfattet af ovennævnte praksis, og at der derfor i udgangspunktet kan dispenseres fra strandbeskyttelseslinjen.

Efter administrativ praksis, kan ansøger dog ikke forvente en 1:1 udskiftning af overflødiggjorte landbrugsmæssigt opførte driftsbygninger til udhuse, da der samtidigt sker en ændret anvendelse af ejendommens bebyggelse. Opførelsen af de eksisterende driftsbygninger var begrundet i et erhvervmæssigt behov, som ikke længere eksisterer. Ved nedrivning og ryddeliggørelse af ejendommens bygningsmasse, kan der dog efter direktoratets vurdering, meddeles dispensation til genopførelse af mere end de sædvanlige udhusarealer efter praksis for beboelsesejendomme indenfor den oprindelige strandbeskyttelseslinje. Hvor meget der kan ske genopførelse af, beror på en konkret vurdering.

Det er indgået med betydelig vægt i vurderingen, at der er tale om en særlig ejendom med ganske betydelige bebyggede arealer helt kystnært. Kystdirektoratet har vurderet, at der kan meddeles dispensation til opførelse af de relativt store udhuse, da der samtidigt sker nedrivning af betydeligt større, helt kystnært placerede udhuse/driftsbygninger, hvorved der samlet sker en væsentlig reduktion af den kystnære bebyggelse på ejendommen, samtidigt med at bebyggelsen generelt trækkes tilbage på ejendommen, væk fra kysten. Kystdirektoratet har samtidigt vurderet, at en reduktion af boligens højde, ved at tillade den opført i ét plan, kan medføre dispensation til at opføre et større bebygget areal parallelt med kysten, da bebyggelsens samlede facadelængde mod kysten ikke øges. Det bemærkes, at bygningerne, efter Kystdirektoratets vurdering, opføres i diskrete materialer (træ, skiffer, strå) og med saddeltag, der er medvirkende til at ”trykke” bygningernes visuelle fremtræden i landskabet.

Kystdirektoratet har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod det ansøgte. Se afsnittet ”Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse”.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund og efter en samlet vurdering, dispensation til at genopføre bolig og udhuse, efter nedrivning af eksisterende bolig og udhuse på ejendommen.



Med venlig hilsen



Martin Cenholt Kjeldgaard  
Specialkonsulent  
mackj@kyst.dk

**Bilagsliste:**

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

**Afgørelsen er også sendt til:**

- Syddjurs Kommune, [syddjurs@syddjurs.dk](mailto:syddjurs@syddjurs.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Syddjurs, [syddjurs@dn.dk](mailto:syddjurs@dn.dk)
- Friluftsrådet centralt: [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)
- Friluftsrådet, Kreds Østjylland, [oestjylland@friluftsradet.dk](mailto:oestjylland@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Syddjurs, [syddjurs@dof.dk](mailto:syddjurs@dof.dk)
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, [jyllandskredsen@botaniskforening.dk](mailto:jyllandskredsen@botaniskforening.dk)
- Dansk Kano og Kajak Forbund, [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk)
- Danmarks Jægerforbund, [sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk)

[syddjurs@syddjurs.dk](mailto:syddjurs@syddjurs.dk); [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk); [syddjurs@dn.dk](mailto:syddjurs@dn.dk); [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk);  
[oestjylland@friluftsradet.dk](mailto:oestjylland@friluftsradet.dk); [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk); [syddjurs@dof.dk](mailto:syddjurs@dof.dk);  
[jyllandskredsen@botaniskforening.dk](mailto:jyllandskredsen@botaniskforening.dk); [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk); [sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk);

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, [www.kyst.dk](http://www.kyst.dk).



## Bilag 1: Lovgrundlag

### *Naturbeskyttelsesloven*

Af naturbeskyttelseslovens<sup>2</sup> § 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 habitatbekendtgørelsen<sup>3</sup> 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.

---

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse.

<sup>3</sup> Bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 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](http://www.naevneneshus.dk), eller alternativt på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Der logges ind med NEM-ID. 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.