



Anders Brønnum
Landinspektørfirmaet LE34 A/S

Sendes pr e-mail til ab@le34.dk

Kystdirektoratet
J.nr. 2025 - 19460
Ref. makch
Den 18. september 2025

Kopi til ejeren af ejendommen,
Annette Westi Lauritsen Zahid, sendes pr e-mail til annette@zahid.dk

Dispensation til at flytte en bygning inden for klitfredningslinjen

Ansøgning

Du har på vegne af ejeren søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 8 til at flytte en bygning inden for klitfredningslinjen på ejendommen matr. nr. 2d, Starholm, Skagen, Vesterhvarre 47, 9990 Skagen, Frederikshavn Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 8, samt klitfredningsbekendtgørelsen² § 1, jf. § 4, til at flytte bygningen som beskrevet neden for.

Kystdirektoratet bemærker, at bygningen af ansøger betegnes som anneks, men at det samtidig fremgår af sagsmaterialet, at bygningen tidligere har været registreret som et udhus, og at Frederikshavn Kommune ikke har godkendt anvendelsen af bygningen som anneks. Ændret anvendelse af en bygning fra udhus til anneks udgør en ændring af tilstanden af de klitfredede arealer, jf. naturbeskyttelseslovens §8, og forudsætter derfor Kystdirektoratets dispensation. Kystdirektoratet afgørelse i denne sag angår kun flytningen af den eksisterende bygning, og Kystdirektoratet har således ikke med denne afgørelse truffet afgørelse om hvorvidt bygningen lovligt kan anvendes som anneks iht bestemmelserne om klitfredning i naturbeskyttelsesloven. Kystdirektoratet vil på baggrund af Frederikshavns Kommunes afgørelse vedrørende anvendelsen af bygningen som anneks tage stilling til, om en eventuel anvendelse af bygningen som anneks udgør en dispensationskrævende ændring, og hvis der skulle blive søgt herom, om en sådan dispensation kan meddeles.

Dispensationen til at flytte bygningen gælder desuden kun klitfredningslinjen. I skal selv undersøge, om flytningen af bygningen 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.

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

² Bekendtgørelse nr. 1061 af 21. august 2018 om klitfredning.

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

Vilkår for afgørelsen

Afgørelsen er meddelt på følgende vilkår:

flytningen af annekset skal ske uden for marfirbens aktivitetsperiode, som er fra april til medio oktober.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

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.

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Ansøger beskriver projektet som følger:

Ejendommen Vesterhvarre 47, 9990 Skagen er beliggende i Kandestederne og er en ejendom som er omfattet af klitfredning i sin helhed.

Det tilhørende sommerhus, er beliggende med smuk udsigt over Vesterhavet som meget insisterende ubarmhertigt kaster sine frådende bølger mod klitfoden nedenfor sommerhuset. Klitten svinder hastigt og annekset tilhørende sommerhuset ligger nu meget tæt på klitskrænten. Således er den tilhørende terrasse nu meget tæt på nedstyrtning, og der er kun få meter fra skræntkanten indtil selve annekset. På det vedhæftede Bilag 1 luftfoto fra 1979 ses hvordan annekset på daværende tidspunkt lå trykt og godt med megen klit mod havet, mens vedhæftede Bilag 2 luftfoto fra 2024 viser en noget anden situation.

Det vedhæftede Bilag 3 skråfoto fra 2023 viser tydeligt at der var noget længere til kanten i 2023, så tiden er knap.

Ved en hurtig indsats kan annekset reddes, da selve konstruktionen gør at man sandsynligvis kan løfte annekset i sin helhed og placerer det på en ny sokkel længere fra kanten.

Ansøger skriver uddybende om projektet:

Bearbejdningen af arealet via begrænse sig til en sokkel som det eksisterende hus anbringes på. Den omkringliggende terrasse nedlægges i terrænet i lighed med den nuværende. Det tilstræbes at minimere påvirkningen af plantedækket, da ejer selv har stor interesse i at forhindre sandflugten. Der vil alene være mulighed for adgang til fods ned til annekset.

Omtalte billeder er vist neden for:



Foto indsendt af ansøger viser ifølge denne flyfoto optaget i 1979



Foto indsendt af ansøger viser forholdene i 2024.



Skråfoto indsendt af ansøger.

Arealet, hvor bygningen ligger i dag såvel som der, hvor den ønskes flyttet hen er naturarealer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Kommunen er myndighed for bestemmelsen og har 28. august 2025 meddelt dispensation fra bestemmelsen til at flytte bygningen.

Arealet er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 5. december 1962 om fredning af arealerne ved Råbjerg Mile, der er en tilstandsfredning, hvorefter arealerne skal henligge som de var på fredningstidspunktet. Der må ikke foretages planering, afgravning m.v. og der må ikke anbringes skure, boder, master eller andre skæmmende indretninger. Fredningsnævnet for Nordjylland, nordlig del, har d. 11. august 2025 meddelt dispensation til flytning af bygningen uden den tilhørende terrasse på følgende vilkår:

- Bygningen flyttes til den placering, som landinspektør Brønnum nu har foreslået. Fredningsnævnet er indforstået med, at der foran indgangen til annekset etableres en terrasse i træ langs annekset i en bredde på 1,6 m fra bygningens facade.
- Flytningen skal foregå med kran, således at terrænet påvirkes mindst muligt.
- Bygningens betonfundament forbliver på stedet, indtil der opstår akut fare for, at fundamentet falder ned på stranden. Fundamentet skal dækkes til med gran eller fyr eller med tilplantning af hjelme.
- Ejeren af ejendommen vil drage omsorg for en fjernelse af fundamentet for egen regning, når det skønnes, at der vil ske en nedstyrtning eller er sket nedstyrtning.
- Fredningsnævnet modtager hurtigst muligt et foto/kort med en angivelse af den tilladte placering markeret med 4 pæle.

Kystdirektoratet lægger til grund, at projektet gennemføres som beskrevet i vilkår for fredningsnævnets afgørelse.



Kort indsendt af ansøger viser den nye placering af annekset. Placeringen er ifølge ansøger godkendt af Fredningsnævnet og af Frederikshavn Kommune.



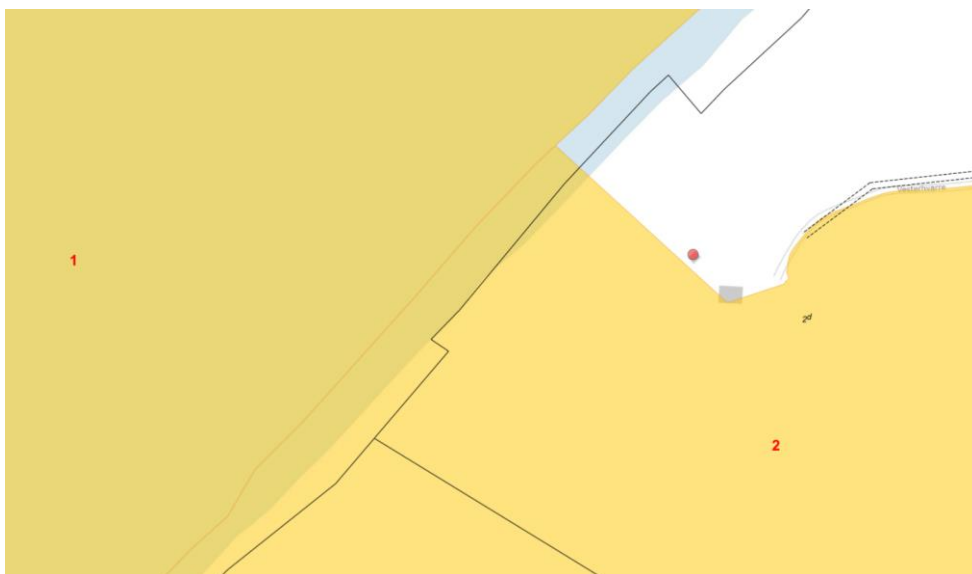
Foto af bygningen set fra terræn indsendt af ansøger.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra klitfredningslinjen 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

Den bygning, som ansøgningen vedrører grænser op til Natura 2000-område N2 Råbjerg Mile og Hulsig Hede. I havet ud for ejendommen ligger Natura 2000-område N1 Skagens Gren og Skagerrak. Se kortet neden for, hvor Natura 2000-områderne er vist med gul flade, og grænsen mellem Natura 2000-områderne angivet med en orange streg.



Natura 2000-områder

Udpegningsgrundlagene for Natura 2000-områderne ses i bilag 3.

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 projektet handler om at flytte en eksisterende bygning fra og til en placering uden for Natura 2000-områderne. 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

Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at Frederikshavn Kommune har vurderet projektets påvirkning på bilag IV-arter. Kommunen skriver følgende:

En række dyr og planter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i området. På baggrund af faglig rapport nr. 635 fra DMU samt øvrigt kendskab til området vurderes umiddelbart, at det kunne være: markfirben, stor vandsalamander, løgfrø, spidssnudet frø, strandtudse og odder. Der er ikke registreret løgfrø og odder i nærheden af projektområdet. Der er registreret strandtudse, spidssnudet frø og stor vandsalamander henholdsvis ca. 490 meter, 1,4 km og 1,25 km fra sommerhuset. Det vurderes at projektet vil have en neutral effekt på levesteder samt yngle

og rasteområder for arterne, da der ikke er de rette fugtige habitater for arterne indenfor projektområdet.

Der er registreret markfirben ca. 20 meter øst for sommerhuset. Det vurderes at placering foreslået af kommunen ikke er et egnet habitat for markfirben, da der er kraftig tilgroning med rynket rose, og fordi det er en skyggefuld, nordvendt skråning. Annekset flyttes tættere på sommerhuset, og derved samles eventuelle forstyrrelser af markfirben på et mindre areal. Det vurderes, at flytning af annekset til placeringen forslået af kommunen, vil påvirke markfirben neutralt. Kommunen vil i en eventuel dispensation sætte vilkår om at flytningen af annekset skal ske udenfor marfirbens aktivitetsperiode, som er fra april til medio oktober.

Kystdirektoratet tilslutter sig kommunens redegørelse og har fastsat som vilkår for afgørelsen, at flytningen af bygningen sker ske uden for marfirbens aktivitetsperiode, som er fra april til medio oktober. På denne baggrund vurderer Kystdirektoratet, 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 klitfredningslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Kystdirektoratet vurderer, at en placering af bygningen på den pågældende placering tættere ved sommerhuset vil have en positiv effekt på oplevelsen af kystlandskabet, idet bygningerne på ejendommen fremover vil ligge mindre spredt i kystlandskabet. Der er således efter Kystdirektoratets vurdering ikke landskabelige forhold, der taler imod det ansøgte.

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 vurderer samlet, at der er tale om et særligt tilfælde, og giver på denne baggrund dispensation til at flytte bygningen som beskrevet.

Kystdirektoratet understreger igen, at bygningens status som enten udhus eller anneks er uafklaret ift naturbeskyttelseslovens bestemmelser om klitfredningen, og at anvendelsen af bygningen som anneks kan udgøre en ændring af tilstanden, der forudsætter Kystdirektoratets dispensation fra forbuddet mod tilstandsændringer af de klitfredede arealer i naturbeskyttelseslovens §8.

Med venlig hilsen



Martin Kangas Christensen
Kystdirektoratet
+45 91 33 84 31
makch@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Frederikshavn Kommune, post@frederikshavn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Frederikshavn-Læsø, dnfrederikshavn-sager@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Vendsyssel v/ Thomas Elgaard Jensen, vendsyssel@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Frederikshavn, frederikshavn@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, nbu_jyl@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

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

Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens³ § 8 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af klitfredede arealer. Formålet med bestemmelserne om klitfredning 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 klitfredningen. Der må heller ikke foretages gravearbejde, etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, arealerne må ikke afgræsses, 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 § 8a. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65b.

Af klitfredningsbekendtgørelsens⁴ § 1 fremgår, at det på de klitfredede arealer blandt andet ikke er tilladt at fjerne beplantning eller indretninger, der tjener til sandflugtens dæmpning, køre med motorkøretøjer uden for lovligt anlagte veje, at opstille telte og lignende eller at foretage gravearbejde, at cykle eller ride uden for lovligt anlagte veje.

Kystdirektoratet kan gøre undtagelse fra forbuddene, jf. § 4.

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

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen⁵ skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra klitfredningen, 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.

³ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

⁴ Bekendtgørelse nr. 1061 af 21. august 2018 om klitfredning.

⁵ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

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 klitfredningen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.

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 videregiver 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.

Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-områderne

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 1		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Rev (1170)
	Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
	Grå/grøn klit* (2130)	Klithede* (2140)
	Havtornklit (2160)	Grårisklit (2170)
	Skovklit (2180)	Klitlavning (2190)
	Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Vandløb (3260)	
Arter:	Stavsild (1103)	Marsvin (1351)

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 2		
Naturtyper:	Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
	Grå/grøn klit* (2130)	Klithede* (2140)
	Havtornklit (2160)	Grårisklit (2170)
	Skovklit (2180)	Klitlavning (2190)
	Lobeliesø (3110)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tørvelavning (7150)	Stilkeke-krat (9190)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Hedepletvinge (1065)	Stor vandsalamander (1166)

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 5		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Hedehøg (Y)
	Plettet rørvagtel (Y)	Trane (Y)
	Hjejle (Y)	Tinksmed (Y)
	Mosehornugle (Y)	Natravn (Y)
	Hedelærke (Y)	Markpiber (Y)
	Rødrygget tornskade (Y)	

Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

(fra [Natura 2000-planen 2022-27](#))