



Sarah Uldall Juhl-Jakobsen
Kenneth Guldborg Juhl-Jakobsen
Toftevej 5A
4800 Nykøbing F

Kystdirektoratet
J.nr. 2025 - 105332
Ref. cahas
Den 27. juli 2026

Afslag på ansøgning om drivhus og hævet terrasse inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Der er søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at opføre en hævet terrasse og et drivhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 17y, Sundby By, Toreby, Toftevej 5a, 4800 Nykøbing F, matr. 0017y, Sundby By, Toreby i Guldborgsund Kommune.

Afgørelse

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

Lovgrundlaget for afgørelsen fremgår af bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Klagevejledning fremgår af bilag 2.

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

Redegørelse for sagen

Ovennævnte ejendom består ifølge BBR af en helårsbolig på 152 m² opført i 1954 og en carport på 16 m² opført i år 2000. Ejendommen er kun delvist omfattet af strandbeskyttelse. Ejendommens bebyggelse ligger uden for linjen, mens ejendommens have er beliggende inden for den oprindelige 100-meter strandbeskyttelseslinjen.

I nærværende sag har ejendommens ene ejer ansøgt Kystdirektoratet om dispensation til at opføre en hævet terrasse på omtrent 100 m² og et drivhus på 14 m² oven på terrassen. I ansøgningen er der anført følgende:

Ejendommen ligger mellem Toftevej og kysten og er bebygget med et enfamiliehus.

Mellem huset og vandet er der en større græsplæne, som i dag er ubebygget og skråner ned mod vandet.

Ejendommen er omfattet af kystbeskyttelseslinjen, hvilket fremgår af kortudsnit fra Danmarks Miljøportal (Arealinformation), hvor linjen er markeret med gul linje og løber ind over grunden tæt ved huset (se Bilag 1).

Ønskede ændringer

Vi ønsker at:

Anlægge en vinkelformet træterrasse på ca. 100 m², der løber i to retninger ud fra huset og strækker sig ca. 14 meter ned i haven på det længste sted.

Da terrænet skråner, skal terrassen hæves gradvist – op til ca. 50 cm i den yderste ende – for at ligge i vater.

På terrassen ønsker vi at opsætte et drivhus på ca. 14 m², udført i sortlakeret aluminium og glas.

Drivhuset placeres i skelbræmmen, men ligger inden for 15 meter af den eksisterende bolig.

Formålet er at forbedre ejendommens anvendelsesmuligheder ved at etablere et stabilt opholdsareal og skabe bedre rammer for udeliv, på et areal der ellers er vanskeligt at bruge pga. skråningen.

Guldborgsund Kommune har oplyst, at projektet kræver forudgående dispensation fra Kystdirektoratet, før de kan tage stilling til sagen.



Fig. 1. Ortofoto fra foråret 2025. Den orange linje markerer strandbeskyttelseslinjen og strandbeskyttede areal er markeret med orange prikker. De hvide streger markerer de vejledende matrikelskel. Den ansøgte matrikel er markeret med rød.



Fig. 2. Kort indsendt af ansøger, hvorpå de gule firkanter markerer placeringen af den ansøgte terrasse, mens den blå firkant markerer placeringen af det ansøgte drivhus.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen vurderer Kystdirektoratet, 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. 173, Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand) ligger ca. 80 meter mod øst. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 152. Natura 2000-området indeholder flere fuglebeskyttelsesområder, men det nærmeste er nr. 86.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3.

Idet der meddeles afslag på ansøgningen har Kystdirektoratet ikke foretaget en nærmere vurdering af, om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

Kystdirektoratet har i den konkrete sag, hvor der meddeles afslag, ikke foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan 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.

Drivhus

Efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 3, er det i lovligt etablerede haver tilladt at opføre et mindre drivhus uden dispensation. Det er en forudsætning at drivhuset ikke er større end 10 m², at det opføres i tilknytning til en helårsbolig (højest 15 meter fra boligen) samt at der ikke i forvejen er opført et lovligt drivhus på ejendommen.

I visse tilfælde kan der ved helårsboliger, jf. naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 3, nr. 1, dispenseres til et drivhus på op til 10 m², som placeres længere end 15 meter væk fra boligen, så længe drivhuset placeres i en lovligt etableret have og så længe der ikke allerede er opført et drivhus på ejendommen.

Kystdirektoratet har vurderet, at arealet hvorpå drivhuset ønskes placeret er lovligt etableret have (se bilag 4), hvorfor ovennævnte bestemmelser finder anvendelse på arealet. Idet der dog ansøges om et drivhus på 14 m², falder det ansøgte ikke under ovennævnte bestemmelser.

Drivhuset skal af den grund behandles efter den restriktive dispensationsadgang i naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, hvor en dispensation forudsætter, at der er tale om et særligt tilfælde. Kystdirektoratet vurderer, at der i nærværende sag ikke er tale om et særligt tilfælde, som kan begrunde en dispensation til drivhuset.

Kystdirektoratet lægger derudover vægt på, at drivhuset ønskes placeret på en hævet terrasse kystværts bebyggelsen, hvorfor drivhuset vurderes at ville have en negativ påvirkning på oplevelsen af kystlandskabet.

I vurderingen er der slutteligt lagt vægt på, at en dispensation vil kunne skabe en utilsigtet præcedensvirkning i andre lignende sager, dvs. at andre grundejere vil

kunne få en forventning om at kunne opnå dispensation til lignende drivhuse inden for strandbeskyttelseslinjen i strid med lovens formål.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag på drivhuset som ansøgt.

Terrasse

I lovligt etablerede haver kan der jf. naturbeskyttelseslovens § 15 a, stk. 3 uden dispensation placeres en terrasse i tilknytning til en bolig, som anlægges i plan med terrænet og i sammenhæng med huset og som er underordnet huset i størrelsen, dvs. den skal have et areal, der er under halvt så stor som husets areal.

Efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 3, nr. 1 kan der i lovligt etablerede haver dispenseres til mindre anlæg såsom en hævet terrasse, hvis landskabelige hensyn ikke taler afgørende imod det.

Kystdirektoratet har vurderet, at arealet hvorpå terrassen ønskes placeret, er lovligt etableret have, hvorfor ovennævnte bestemmelser finder anvendelse på arealet.

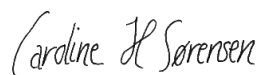
I nærværende sag ansøges der om en terrasse på 100 m² som ønskes hævet omtrent 50 cm over terræn. Den ansøgte terrasse vurderes på den baggrund ikke at falde under undtagelsesbestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 15 a, stk. 3, ligesom det vurderes, at der ikke vil kunne meddeles dispensation til terrassen efter den lempeligere dispensationsadgang i lovens § 65 b, stk. 3, nr. 1. Kystdirektoratet lægger i vurderingen vægt på, at terrassen størrelsesmæssigt vil udgøre over halvdelen af boligens areal. Derudover ønskes den opført kystnært og kystværts boligen. Kystdirektoratet vurderer på den baggrund, at den ansøgte terrasse vil have en for skæmmende og negativ påvirkning på oplevelsen af kystlandskabet til, at der kan meddeles dispensation.

Den ansøgte terrasse skal derfor behandles efter den restriktive dispensationsadgang i naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, hvor en dispensation forudsætter, at der er tale om et særligt tilfælde. Kystdirektoratet vurderer, at der i nærværende sag ikke er tale om et særligt tilfælde, som kan begrunde en dispensation til terrassen.

I vurderingen er der slutteligt lagt vægt på, at en dispensation vil kunne skabe en uønsket præcedensvirkning i andre lignende sager.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til den ansøgte terrasse.

Med venlig hilsen



Caroline Hamborg Sørensen
Naturbeskyttelse
+45 20 46 91 73
cahas@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Bilag 4: Lovligt etableret have

Afgørelsen er også sendt til:

- Guldborgsund Kommune, kommunen@guldborgsund.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Guldborgsund, dnguldborgsund-sager@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Storstrøm storstroem@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Guldborgsund, guldborgsund@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, nbu_sj@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 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 §§ 15 a og 15 b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65 b.

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 Fødevareklagenævnet. 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 Fødevareklagenævnet 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 Fødevareklagenævnet, 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-område nr. 173, Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 152		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Strandvold med enårige planter (1210)
	Strandvold med flerårige planter (1220)	Kystklint/klippe (1230)
	Enårig strandengsvegetation (1310)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
	Grå/grøn klit* (2130)	Klitflavning (2190)
	Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Bøg på kalk (9150)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Eremit* (5380)	Skæv vindelsnegl (1014)
	Sumpvindelsnegl (1016)	Stor vandsalamander (1166)
	Gråsæl (1364)	Spættet sæl (1365)
	Marsvin (1351)	Bredøret flagermus (1308)
	Damflagermus (1318)	

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de tal-koder, 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.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Bøg på kalk (9150) er ikke tilstede i habitatområde H152. Naturtypen gennemgås derfor ikke yderligere.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 86		
Fugle:	Knopsvane (T)	Sangsvane (T)
	Grågås (T)	Taffeland (T)
	Troldand (T)	Hvinand (T)
	Havørn (TY)	Stor skallesluger (T)
	Rørhøg (Y)	Klyde (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.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Engsnarre (Y) er ikke tilstede i fuglebeskyttelsesområde F82. For trækfuglene er følgende fugle ikke tilstede i national eller international væsentlig forekomst: skarv (T) og blishane (T) i fuglebeskyttelsesområde F83 samt stor skallesluger (T), hvinand (T) og havørn (T) i fuglebeskyttelsesområde F86. De nævnte fugle er dog på udpegningsgrundlaget i andre fuglebeskyttelsesområder i Natura 2000-området bortset fra skarv, der derfor ikke gennemgås yderligere.

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

Bilag 4: Lovligt etableret have

Inden for strandbeskyttelseslinjen er en "lovligt etableret have" et areal, der ligger i tilknytning til en bolig eller et sommerhus og som er undergivet en vis kultivering eller vedligeholdelse og ikke længere dyrkes eller anvendes landbrugsmæssigt, jf. naturbeskyttelseslovens § 15 a, stk. 4.

Inden for den oprindelige 100-meter strandbeskyttelseslinje, som blev indført i 1937 og som denne ejendom er beliggende inden for, betragtes en have som lovligt etableret, hvis den blev anlagt på baggrund af en forudgående dispensation eller hvis den blev etableret før 1. januar 1968, hvor bebyggelsesforbuddet inden for strandbeskyttelseslinjen blev udvidet til også at omfatte terrænændringer, beplantning, hegning, opsætning af campingvogne mm.

En have inden for strandbeskyttelseslinjen betragtes derudover kun som lovligt etableret, hvis arealet kontinuerligt har været og stadig bliver opretholdt som have.

Som nævnt tidligere er ejendommens have i nærværende sag beliggende inden for den oprindelige strandbeskyttelseslinje og der foreligger ikke nogen dispensation til haven. Den del af matriklens areal der kan betragtes som "lovligt etableret have", skal derfor kontinuerligt have været kultiveret og ikke have været drevet landbrugsmæssigt siden 1. januar 1968.

På baggrund af Kystdirektoratets gennemgang af luftfotos af ejendommen fra 1968 og frem til i dag, kan det konstateres, at matriklens udendørsareal i sin helhed i disse år kontinuerligt har været kultiveret og anvendt som have (se fig. 3). Hele matriklens udendørsareal vurderes på den baggrund at være lovligt etableret have i henhold til naturbeskyttelsesloven (se fig. 4).



Fig. 3. fotos af ejendommen (markeret med rød firkant) fra 1968 (venstre) og 1974 (højre) hentet fra Danmark set fra luften. Udendørsarealet i tilknytning til boligen ses at være kultiveret og taget i brug som have.



Fig. 4. Luftfoto af ejendommen fra foråret 2025 hvorpå den del af ejendommens udendørsareal, der vurderes at være lovligt etableret have i naturbeskyttelseslovens forstand, er markeret med gul firkant.