



Blushøjgård Aps
Søren Bjerregård Andersen
Elsegårdevej 58
8400 Ebeltoft

Naturbeskyttelse
J.nr. 2025 - 14284
Ref. cahas
Den 5. maj 2025

Dispensation til renovation og udvidelse af bygning til virksomhed inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til efter nedrivning at genopføre, renovere og udvide en bygning til et kursus- og ferieudlejningscenter inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 7a, Elsegårde, Ebeltoft Jorder, Elsegårdevej 58, 8400 Ebeltoft i Syddjurs Kommune.

Afgørelse

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

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 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

Ovennævnte matrikel er i BBR noteret som landbrugsejendom med et areal på ca. 10 hektar. Ejendommens bebyggelse ligger inden for den udvidede

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

strandbeskyttelseszone omkring 170 meter fra kysten. Bebyggelsen er derudover placeret på toppen af en skrænt omtrent i linje med en række sommerhuse mod syd (se fig. 2).



Fig. 1. Ortofoto fra foråret 2024. Det orange, prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. Den gule streg viser den oprindelige 100-meter-strandbeskyttelseslinje, mens den orange streg viser den udvidede 300-meter-strandbeskyttelseslinje. De hvide streger markerer de vejledende matrikelskel. Den ansøgte matrikel er markeret med rød.



Fig. 2. Skråfoto af ejendommen som viser den eksisterende bygnings placering på skrænt (markeret med rød cirkel).

På ejendommen er der registreret erhvervsvirksomheden, Blushøjgård Aps, som sideløbende med landbrugsdrift indebærer udlejning af ejendommens bebyggelse til kursister og feriegæster. Det fremgår af tidligere sager, at ejendommen har været drevet som kursus- og feriecenter siden 1960 og således før ejendommen blev omfattet af strandbeskyttelse d. 2. september 2002.

Ansøger oplyser derudover selv følgende om virksomheden:

Blushøjgård er et non-profit APS – et humanitært projekt, som drives af frivillige kræfter, hvor overskuddet går til hjælpearbejde i Indien gennem en indisk NGO. Gården har de sidste 3 år været på nye hænder og projektet har en målsætning om naturbevarelse og bæredygtighed – selve projektet har gennem de 3 år vist sig også at være økonomisk bæredygtigt.

Af ansøgningen fremgår yderligere, at Blushøjgård på nuværende tidspunkt er privatejet, men at virksomheden overdrages til en dansk velgørende fond. Fonden er lige nu under oprettelse og overdragelsen forventes at ske i løbet af det næste halve til hele år. Ændringen i virksomhedens ejerforhold vil ikke have nogen betydning for driften, idet ejendommen fortsat vil drives som kursus- og feriecenter.

I nærværende sag er der søgt om dispensation fra Kystdirektoratet til efter nedrivning at genopføre samt udvide den ene af matriklens fritliggende ferielejligheder (noteret som bygning 3 i BBR-registret). Bygningen er på 77 m² og er opført i 1936. Den er placeret vinkelret på kysten og blev ifølge BBR senest ombygget i 1953. Bygningen er forældet og medtaget, hvorfor ansøger ønsker at gøre den mere tidssvarende og indbydende for feriecenterets gæster. Ansøger har blandt andet anført, at isoleringen ikke fungerer og at bygningen har beskadigede tagspær og tagplader. Derudover er der kun adgang udefra til husets toilet og husets installationer, vand og afløb trænger til fornyelse.

I ansøgningen er der derudover anført følgende:

Det fritliggende hus, hvortil der søges om genopbygning, er en væsentlig del af udlejningen bl.a., fordi det er den eneste bolig, hvor der er nogenlunde rimelige adgangsforhold for gangbesværede – og gæster i let kørestol. Huset er i en sådan stand, at det står overfor snart at må tages ud af udlejningen. Det betyder at projektet allerede nu mister penge, der er kontrakter der må aflyses og nye kontrakter der ikke kan indgås, da tidshorisonten er uklar. Situationen er derfor uholdbar for driften af Blushøjgård Aps.

Bygningen vil genopføres på den eksisterende kursus- og ferielejligheds fundament, men den nye bygning ønskes opført med en udvidelse på 11 m², så husets samlede areal øges fra 77 til 88 m². Ansøger ønsker, at udvidelsen skal ske mod nord op mod ejendommens øvrige bebyggelse og væk fra kysten. Ud af de 11 m² vil 2,5 m² bruges på en udvidelse af badeværelset og 3 m² vil blive brugt på et af husets soveværelser (se fig. 3 og 4). Ansøger har anført, at formålet med udvidelsen af badeværelset er at gøre rummet lettere tilgængeligt for brugere af kørestol og rollator.

Elsegårdsvej 58, 8400 Skovbo - Bygning 3

Plantegning eksisterende hus 1:50

11

Yds. mål → mælt udvendig på bygningen

Indl.: rummets indvendige mål

Plantegning 1:50
Elsøgårdsvej 5B, 29400 Lillertoft - Ny Øymø 3 - på eksisterende fundament

1/11-2022
2022 1/11 - 2022

Plantegning 1:50
Elsøgårdsvej 5B, 29400 Lillertoft - Ny Øymø 3 - på eksisterende fundament

1/11-2022
2022 1/11 - 2022

4

Ansøger har derudover anført, at huset er indrettet sådan, at der kan parkeres en campingvogn foran det, eftersom arealet tidligere har været anvendt til camping. Af den grund er der kun indsat meget få vinduer i bygningen, hvorfor ansøger ønsker at øge vinduesarealet i den nye bygning. De ansøgte vinduer i husets nordvendte facade svarer nogenlunde til det eksisterende vinduesareal, mens vinduesarealet i de resterende facader vil øges.

Facade mod øst (mod kysten)



Facade mod øst (mod kysten)

[illegible]

5

Ansøger har begrundet ønsket om det øgede vinduesareal således:

Blushøjgård henvender sig til gæster/kursister som er naturelskere og går ind for det enkle, genbrug, bæredygtighed og naturbevarelse (se www.blushojgaard.dk). Derfor ønsker vi at kunne give naturoplevelser ved at have så meget glas mod øst og syd, som muligt, for at skabe oplevelsen af at 'ude er inde – og inde er ude', så man kan følge årstidernes gang og dyrelivet, også selv om man er gangbesværet.

Frem for det nuværende materiale (hardy plank) vil ansøger udstyre den nye bygning med lokalt douglatræ som klimaskærm.

Dele af matriklen ligger inden for et areal med fredede fortidsminder. Kystdirektoratet videresender af den grund afgørelsen til Slots- og Kulturstyrelsen til orientering.

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

Den ansøgte matrikel grænser mod øst op til det marine Natura 2000-område, nr. 231, Kobberhage kystarealer. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 231.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området 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 drejer sig om en nedrivning, genopførelse og udvidelse af eksisterende bebyggelse. Derudover lægger Kystdirektoratet vægt på, at der er tale om et primært marint Natura 2000-område, som ligger omkring 180 meter fra den ansøgte bebyggelse. 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.

Det er anført i bemærkningerne til kystforslaget fra 1994, at der inden for den udvidede strandbeskyttelseszone i rimeligt omfang skal dispenseres fra forbuddet mod tilstandsændringer til efterkommelse af ønsker fra eksisterende virksomheder. Det drejer sig blandt andet om arealmæssigt begrænsede udvidelser, som er nødvendige for, at virksomheden kan tilpasse sig udviklingen. Det samme vil gælde for virksomheder i den udvidede klitfredningszone, medmindre sandflugtshensyn taler afgørende imod.

En sådan dispensation af hensyn til virksomhedens tilpasning til udviklingen bør imidlertid sikre, at udvidelsen fortrinsvis holdes inden for virksomhedens eksisterende samlede bebyggelsesområde, og der bør så vidt muligt ikke tillades byggeri nærmere kysten end den eksisterende bebyggelse og i hvert fald ikke søværts den hidtil gældende beskyttelseslinje.

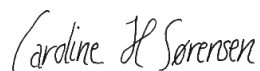
Kystdirektoratet vurderer, at det ansøgte i nærværende sag falder under ovenstående praksis, idet der er tale om en begrænset udvidelse og renovation af bebyggelse til en eksisterende virksomhed inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje. Kystdirektoratet lægger vægt på, at den nuværende bygning er medtaget og utidssvarende, hvorfor en udvidelse og renovation af den vurderes rimelig og nødvendig.

Kystdirektoratet vægter ligeledes, at udvidelsen af bygningen vil ske hen imod ejendommens øvrige bebyggelse væk fra kysten. I kraft af at bygningen udvides og at vinduesarealet i den eksisterende bygning er meget begrænset, vurderes de ansøgte vinduer passende. Dertil kommer, at bygningen er beliggende på toppen af en skrænt inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje i linje med en række sommerhuse mod syd, hvis vinduesarealer omtrent svarer til det ansøgte. Kystdirektoratet vurderer på den baggrund, at den ansøgte forøgelse af vinduesarealet og at den ansøgte arealmæssige udvidelse af bygningen ikke vil gøre bygningen betydeligt mere skæmmende i kystlandskabet end hidtil.

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 dispensation til en renovation og udvidelse af virksomhedens ferielejlighed som ansøgt.

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

Afgørelsen er også sendt til:

- Syddjurs Kommune, syddjurs@syddjurs.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings, Syddjurs, syddjurs@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Østjylland, oestjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Syddjurs, syddjurs@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, nbu_jyl@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Slots- og Kulturstyrelsen, post@slks.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.

**Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 231,
Kobberhage kystarealer**

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 231		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Rev (1170)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Grå/grøn klit* (2130)
	Tør hede (4030)	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)

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.

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