



ARKITEKTFIRMAET 78 A/S  
Lars Stephan Clausen  
Vestvejen 170 - 172, 1.  
6200 Aabenraa

Kystdirektoratet  
J.nr. 20/04606-23  
Ref. Heidi Søgaard Madsen  
01-07-2022

## **Afgørelse vedr. nedrivning og opførelse af nyt sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen**

### **Ansøgning**

I har den 25. september 2020 søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 15 til nedrivning af sommerhus og opførelse af nyt sommerhus på ny placering inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 24 Sdr. Houstrup, Ensted, Varnæsvej 417, i Aabenraa Kommune.

### **Dispensation**

Sommerhuset må efter § 15a, stk. 2 genopføres på lovligt eksisterende sokkel med samme dimensioner, som den bolig den erstatter + det nedenfor nævnte areal til toilet.

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til 25 cm isolering af sommerhuset.

Kystdirektoratet giver endvidere dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk.3.nr 3, jf. § 15, til at nedlægge den eksisterende toiletbygning i haven og i stedet udvide sommerhuset med 8 m<sup>2</sup> til toilet.

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.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

## Afslag

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til at flytte bygningen (sommerhuset) 1,2 meter mod nord (mod vandet), samt afslag på at hæve gulvkoten med 30 cm.

Endvidere gives der afslag på at inddrage eksisterende skur i haven samt udhæng til beboelsesareal.

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

## 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



*Fig.1. Ortofoto 2021. Det gul prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De umatrikulerede arealer ud til kysten samt stranden er dog også omfattet af bestemmelserne om strandbeskyttelse. De orange streger markerer de vejledende matrikelskel.*



⊖ Varnæsvej 417, 6200 Aabenraa

**Enhed: Varnæsvej 417, 6200 Aabenraa**

Enhedens anvendelse: Sommerhus.
Enhedens samlede areal i m <sup>2</sup> : 80 m <sup>2</sup>
Boligareal i m <sup>2</sup> : 80 m <sup>2</sup>
Antal værelser: 4
Toiletforhold: Vandskylende toilet i enheden
Antal toiletter: 1
Badeforhold: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse
Køkkenforhold: Eget køkken med afløb

**Fig. 2. Fra BBR**

Ansøger ønsker at nedrive eksisterende sommerhus med bebygget areal på 80 m<sup>2</sup>. Huset henstår i dag i misvedligeholdet og dårlig stand.

Ansøger ønsker at nedrive huset og opføre et sommerhus på en ny placering tættere på vandet. Endvidere ønskes at udvide beboelsesarealet ved at fjerne eksisterende toilet i haven og udvide sommerhuset med 8 m<sup>2</sup> til toilet og badefaciliteter.

I ansøgningsmaterialet fremgår at ændringerne består af ”udvidelse af det eksisterende areal med 4 m<sup>2</sup> som følge af nye isoleringstykkelser. Således vil det byggeri rummer samlet set (80 m<sup>2</sup> for eksisterende bygning + 8 m<sup>2</sup> for toilet bygning samt 4 m<sup>2</sup> for ekstra isoleringstykkelser, i alt samlet bebyggelse på 92 m<sup>2</sup>).”

Sommerhuset ønskes opført i samme materialevalg som det eksisterende med følgende overflader:

Ydervægge: Udført i sort træbeklædning.

Tagmateriale: Sort tagpap med taghældning.

Vinduer: Sorte vinduer i forskellige udformninger.

Udhæng: Hvid underbeklædning og hvid stern.

Der blev i første omgang søgt om at flytte bygningen 2 meter mod nord. Efter der af Kystdirektoratet blev varslet afslag til dette, samt opfordret til dialog om massen af glas (vinduer og døre) ud mod vandet, indsendte ansøger en ændret ansøgning med mindre glas. Ligeledes blev ansøgningen ændret til at flytte bygningen 1,2 meter mod nord, tættere på vandkanten.

Ansøger skriver i ansøgningsmaterialet: ”Huset er i sin tid opført tæt på den eksisterende skråning mod syd. ... Skråningen har i gennem årene haft begyndende mindre jordskred som typisk sker i forbindelse med perioder med kraftig regnvejr. Ved opførelse af en ny bygning foreslås derfor bygningen flyttes 2,0 m mod nord. Herved øges afstanden til skråningen, og det vil mindske risikoen for ødelæggelser ved eventuelle jordskred fra skråningen mod syd.”

Kystdirektoratet har i sagen ikke modtaget dokumentation for at skråningen har haft skred, og har ej heller andre sager fra de omkringliggende ejendomme vedr. skred i skrænten eller oversvømmelse af arealerne. Endvidere viser ortofotos, skråfotos m.m. ikke tegn på, at der igennem tiden har været skræntskred. Tværtimod ses en stor vegetation af græsser på skrænten, som må formodes at holde på jorden/skrænten.



Skråning mod syd

Fig. 3. Huset med skråningen mod syd



Skråning mod syd set fra top af skråning.

Fig. 4. Huset set fra skråningen

Ansøger ønsker at øge gulvkoten og skriver i ansøgningen at *"Husets lave gulvkote øger risikoen for oversvømmelse samt fugtgivning fra opstigende grundvand.*

*Ved at gulvkoten hæves med 30 cm til kote 3.05 vil dette mindske risikoen for oversvømmelsesrisikoen og opstigende grundvand. Ved kote 3.05 flyttes bygningen ud af rød risikozone i forhold til havvandsniveauet og risikoen for oversvømmelse ved højvande vil derved være reduceret væsentligt. Samtidig kan den nye gulvkonstruktion opbygges med et kapilarbrydende lag, som kan sikre mod opstigende grundvand.”*

Kystdirektoratet skal ifølge naturbeskyttelsesloven ikke varetage hensynet til oversvømmelse, men har alligevel undersøgt oversvømmelsesfaren for området på ”Kystplanlægger.dk”.

Heraf fremgår, at en 100 års hændelse (2020) ikke vil give oversvømmelse af området. Ved en 100 års hændelse i 2070 vil der være oversvømmelsesfare for arealet foran sommerhuset.

Kystdirektoratet bemærker, at en sådan nævnt hændelse for oversvømmelse på ejendommen dermed sandsynligvis vil øges, såfremt huset placeres tættere på vandet end dets nuværende placering.

Kystdirektoratet skal i sin afgørelse påse den landskabelige påvirkning og heri vil medgå gml. fredningssager herunder en kendelse fra Fredningsnævnet 1309/58, J. 61/58, hvor man ønsker at bevare udsigten fra Varnæsvej over Aabenraa Fjord og specifikt nævner matrikel 24 Sønder Hostrup, Ensted.

Kystdirektoratet ser ingen anledning til at tilsidesætte tidligere afgørelser om at bevare landskabet ved Varnæsvej.

Varnæsvej 417 - Før ombygning



Fig.5. Facade mod vandet

Nye facadetegninger - stiplede FED streg angiver ca. højder på eksisterende hus.

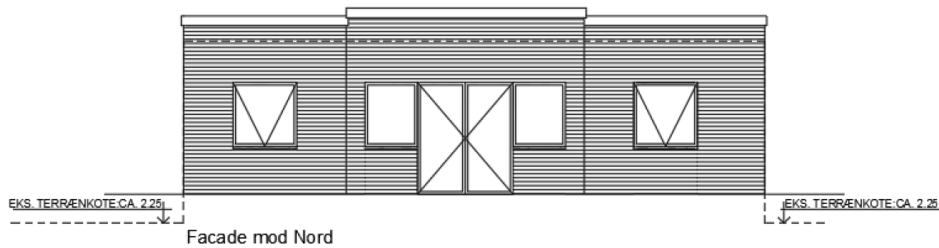


Fig. 6. Fra ansøgningsmaterialet – ønsket ny facade mod vandet

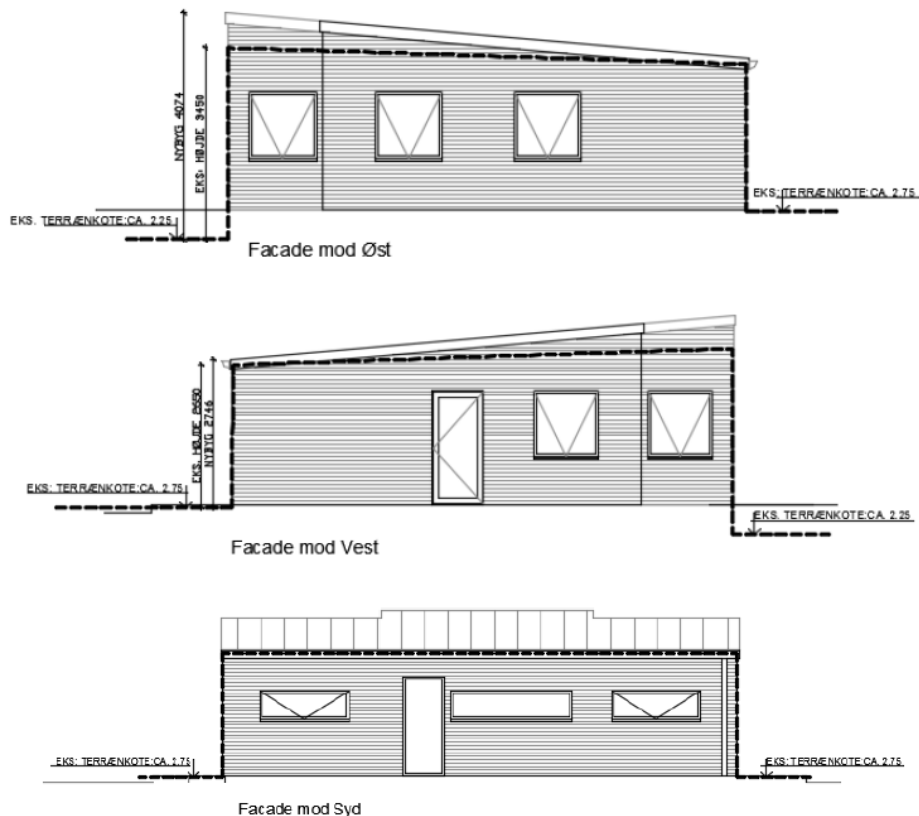


Fig. 7. Fra ansøgningsmaterialet -

Sommerhuset ses opført på ortofoto fra 1954, men det er oplyst at bygningen er opført i 1928. Kystdirektoratet er bekendt med, at der i området langs Varnæsvej findes ejendomme som i 1960'erne har fået tidsbegrænset dispensation, der kun var gældende for daværende ejere og dennes ægtefælle, hvorefter huset skulle nedrives. Kystdirektoratet vurderer dog, at eftersom tidligere myndigheder på området ikke har håndhævet denne dispensation på denne ejendom har de nuværende ejere af ejendommen mulighed for at beholde ejendommen. Dette er også indgået i vurderingen af dispensationen for genopførelse af sommerhuset.

Et uddrag fra lejekontrakten som er tinglyst viser, at den gamle deklaration forventes efterlevet, da det er hensigten at huset er opført tidsbegrænset.



Fra Lejekontrakten:

§7

*Når lejeaftalen ophører, skal grunden fraflyttes inden opsigelsesvarslets udløb, og lejer skal aflevere det lejede i mindst samme stand som ved overleveringen. Lejeren skal herunder fjerne sommerhus og eventuelle tilhørende bygninger m.v. på grunden, medmindre andet er aftalt..... Tilsvarende er det aftalt, at lejeaftalen vedrørende de 2 sommerhuse tilsvarende ophører, når længstlevende (sælger og dennes ægtefælle), er døde.*

### **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.96) ligger ca. 3,2 km mod nord. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 85.

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 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.

#### *Dispensation*

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til – efter nedrivning - at genopføre et nyt hus, forudsat den eksisterende bygning 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.

Kystdirektoratet lægger til grund, at den eksisterende bebyggelse ikke kan betegnes som en ruin, hvorfor der principielt vil kunne dispenseres til opførelse af ny bebyggelse.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at der kan dispenseres til opførelse af den ny bebyggelse som ansøgt, uanset en mindre afvigelse i bebygget areal som følge af nutidig udvendig isolering. Det kan endvidere accepteres, at skuret med toilet i haven nedrives og sommerhuset udvides med de tilsvarende m<sup>2</sup> idet dette kan anses at grunde sig i nutidige toiletforhold (jf. § 65b, stk. 3, nr. 3).

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 genopførelse af sommerhuset med den samme placering, samt til udvidelse af boligen til toiletforhold samt til mindre udvidelse af boligen i forbindelse med udvendig isolering med op til 25 cm.

### *Afslag*

I projekter, hvor en bolig ønskes genopført, er der ofte også et ønske om at ændre lidt på byggeriet og måske udvide boligarealet. En dispensation til genopførelse kan evt. også omfatte forbedring af isolering eller andre bygningsændringer.

I forhold til udvidelse af boligarealet kan det, at flere bygninger ”bygges” sammen til én, f.eks. inddragelse af redskabshuse i forbindelse med genopførelse, dog ikke begrunde en bebyggelse med et større boligareal end det eksisterende.

Ansøgninger om genopførelse af bygningen længere væk fra vandet end den eksisterende, kan i nogle tilfælde imødekomes, hvis de landskabelige og naturmæssige forhold ikke taler imod. Der er derimod ikke praksis for at dispensere til, at byggeriet rykkes tættere på vandet.

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygningens udformning og placering mv., vurderes det, at en hævning af gulvkoten vil få bygningen til at fremtræde væsentlig mere synligt i landskabet

Kystdirektoratet finder endvidere, at der på det foreliggende grundlag ikke ses at være forhold som taler for, at en ændret placering af sommerhuset vil kunne accepteres. Der lægges herved vægt på, at der ikke er sket skred af skrænten, men der tales om eventuelle skred, samt at der ikke ses at være en oversvømmelsesfare for huset.





Kystdirektoratet finde på det foreliggende grundlag, at sommerhuset med den ansøgte placering 1,2 - 2 meter længere mod nord vil være landskabeligt set væsentlig mere dominerende end med den nuværende placering.

Hertil kommer, at såfremt det opføres ca. 1,2 - 2 m nærmere kysten end den eksisterende bebyggelse samt med højere gulvkote, vil ligge højere i terræn.

Kystdirektoratet finder efter en konkret vurdering ikke, at der er særlige forhold, der kan begrunde, at der gives dispensation til flytning af byggeriet, herunder ikke det i ansøgningen anførte om fremtidssikring og risiko for oversvømmelse og risiko for ødelæggelser ved eventuelle jordskred fra skrånningen mod syd.

Ud fra en samlet vurdering af det ansøgte meddeler Kystdirektoratet hermed afslag på det ansøgte, idet der ikke ses at være særlige forhold som kan begrunde en så væsentlig fravigelse af administrativ praksis, særligt når der henses til de kystlandskabelige konsekvenser af bebyggelsen

Der er i vurderingen lagt vægt på, at en dispensation til det ansøgte byggeri vil indebære en væsentlig påvirkning af kyststrækningen, og at en dispensation må antages at 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 byggeri og flytning tættere på kysten.

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 bemærker, at afslaget er meddelt af andre årsager.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til at flytte bygningen i forbindelse med genopførelse, samt hæve gulvkoten og inddrage skur i haven samt udhæng til beboelsesareal.

Med venlig hilsen

Heidi Søgaard Madsen

hsm@kyst.dk



### Bilagliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

### Afgørelsen er også sendt til:

Ejeren af matriklen

Ejeren af hus på lejet grund

- Aabenraa Kommune, [post@aabenraa.dk](mailto:post@aabenraa.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Aabenraa, [dnaabenraa-sager@dn.dk](mailto:dnaabenraa-sager@dn.dk).
- Friluftsrådet centralt: [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)
- Friluftsrådet, Kreds Sønderjylland Øst, [soenderjylland@friluftsradet.dk](mailto:soenderjylland@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Aabenraa, [aabenraa@dof.dk](mailto:aabenraa@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)
- Fredningsnævnet for Sydjylland, sydlig del, [sydjyllandsyd@fredningsnaevn.dk](mailto:sydjyllandsyd@fredningsnaevn.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. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

<sup>3</sup> Bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021 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](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 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.96,  
Bolderslev Skov og Uge Skov**

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 85		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Kildevæld* (7220)
	Bøg på mor med kristtorn (9120)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	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.

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