



Brian B. Hansen
VAK Ejendomme

Sendes pr e-mail til mail@vakejendomme.dk

Kystdirektoratet
J.nr. 2025 - 14192
Ref. makch
Den 29. april 2026

Afslag til genopførelse af bolig inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Der er søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til genopførelse af bolig inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.nr. 17 Stovgård, Dybbøl, Sandbjergvej 100A, 6400 Sønderborg, Sønderborg 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.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er noteret som landbrug og består udover den nævnte matrikel 17 på 2500 kvm af to andre matrikler (47 og 55 smst) med et samlet areal på ca. 12 ha.

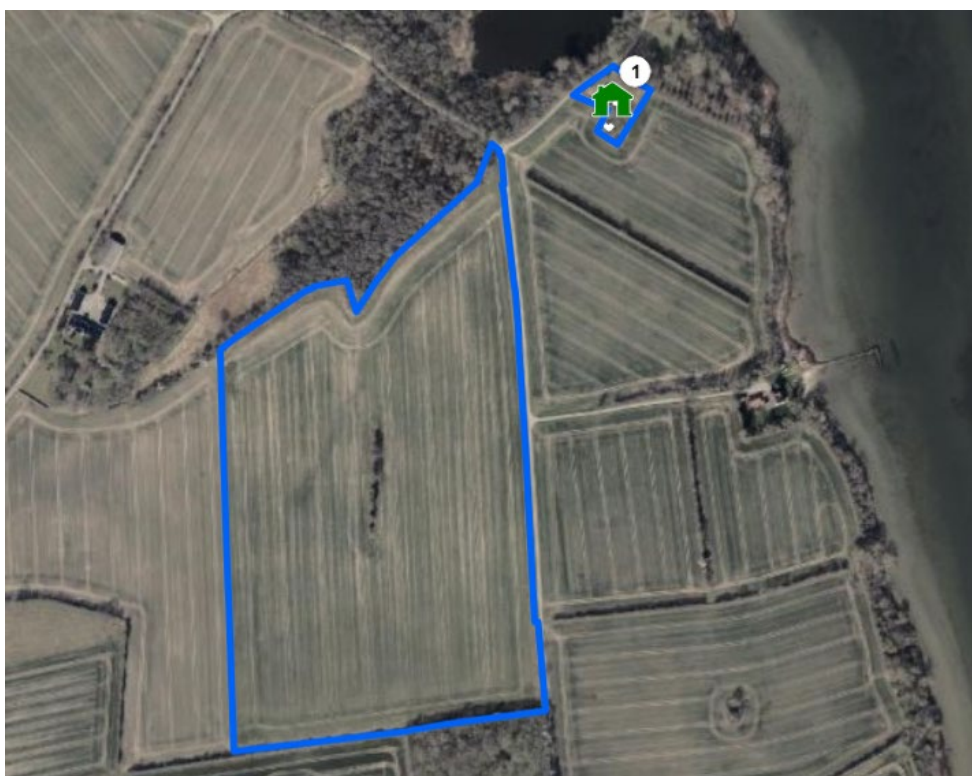
Ejendommen ligger på vestsiden af Alssund, ca. 3 km nord for Sønderborg. Umiddelbart nord for ejendommen ligger en inddæmmede vig (Mølledammen) og ca. 500 meter nord for ejendommen ligger Sandbjerg Gods.

Matrikel 17 er ifølge BBR bebygget med et stuehus, der har et bebygget areal på 120 kvm, og en udnyttet tagetage for et samlet boligareal på 150 kvm. De øvrige matrikler er ikke bebyggede og består af landbrugsjord.

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



Luftfoto af området. Ejendommens stuehus er markeret med rød prik. Orange signatur er strandbeskyttelseslinjen.



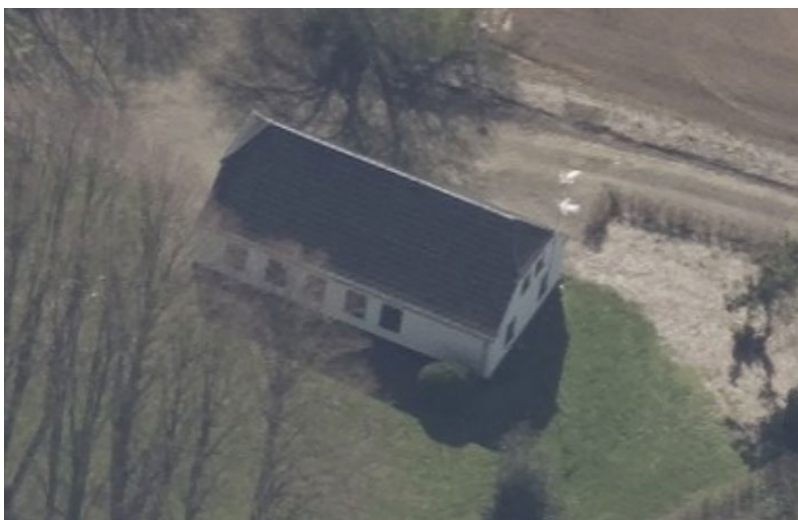
Kort fra BBR viser hele ejendommen. Matr. 17, bebygget med stuehus (bygning 1) mod nordøst.



Luftfoto af stuehuset.



Skråfoto af stuehuset set fra syd.



Skråfoto af stuehuset set fra nord.

Der søges om, efter nedrivning af det eksisterende stuehus, at opføre et nyt stuehus på samme matrikel, om end på en lidt anden placering.

Det nye stuehus opføres med et bebygget areal på 160 kvm, alene med udnyttelse af stueplan til bolig. I den nord/østlige del af huset opføres huset med loft til kip (dobbel høj etage), hvor den i den øvrige del af huset indrettes med flade lofter i stueetage og uudnyttet loftrum i tagetage.

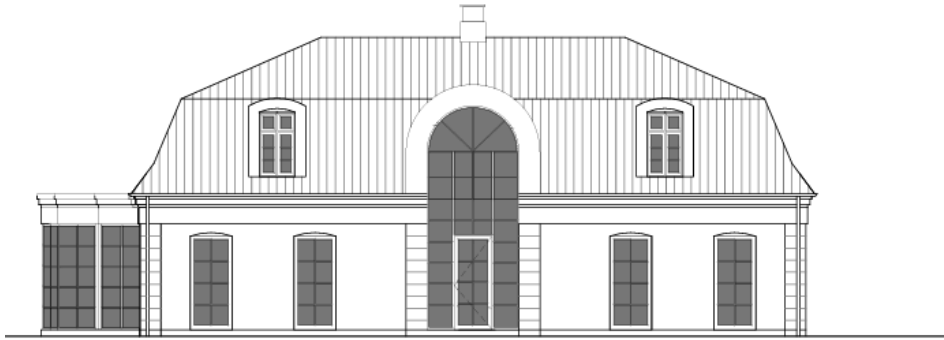
Ejers repræsentant beskriver desuden projektet således:

Huset set udefra opføres med mansardtag for, at imødekomme en byggestil som er kendt i området og som vil harmonere godt i landskabet. Der etableres kviste i mansardtaget som alene har til hensigt at underbygge byggestilen set udefra.

Materialer er tænkt som hvide facader, mørke vinduer, sorte tagsten, samt kobberbeklædning.



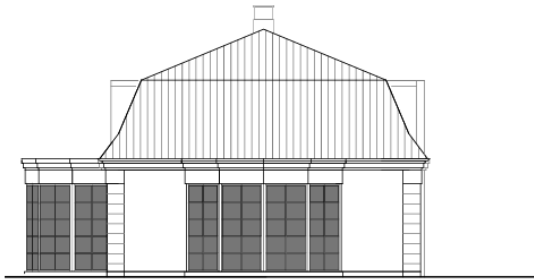
Visualisering af ny bolig set fra nordvest.



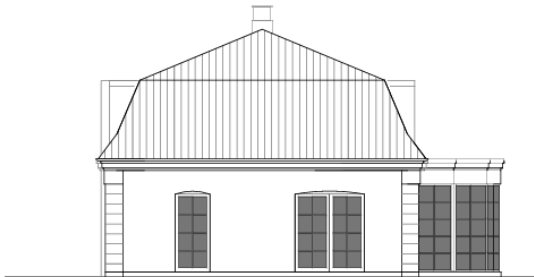
Facade mod Nord/Vest



Facade mod Syd/Øst

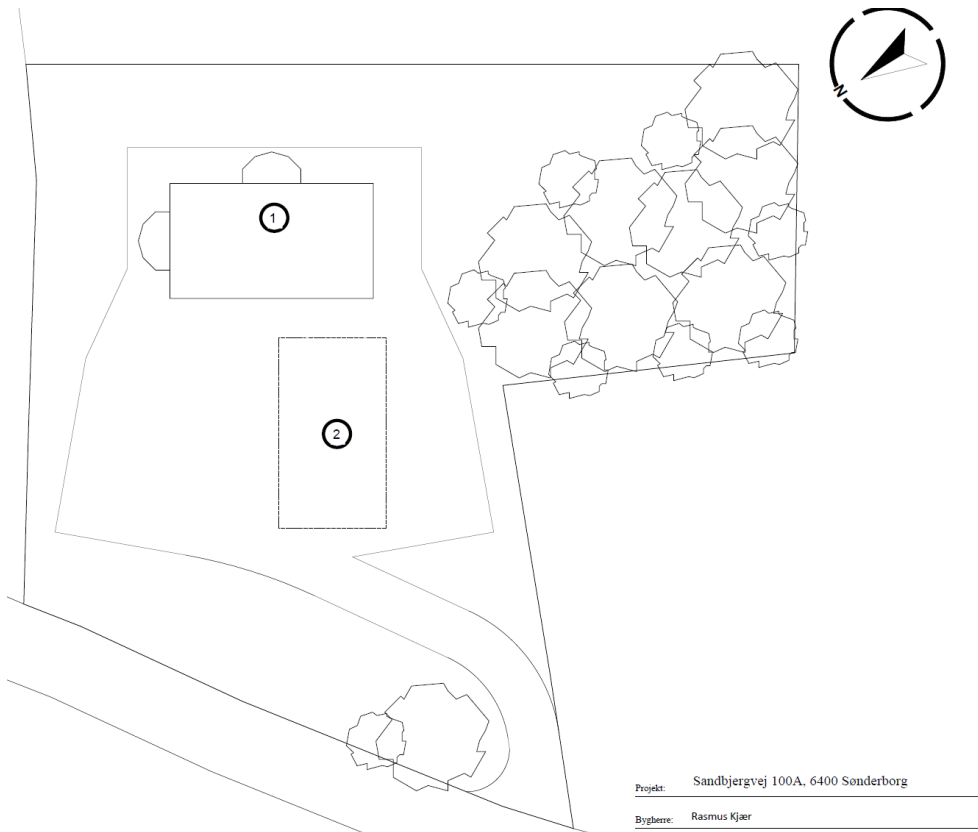


Facade mod Nord/Øst

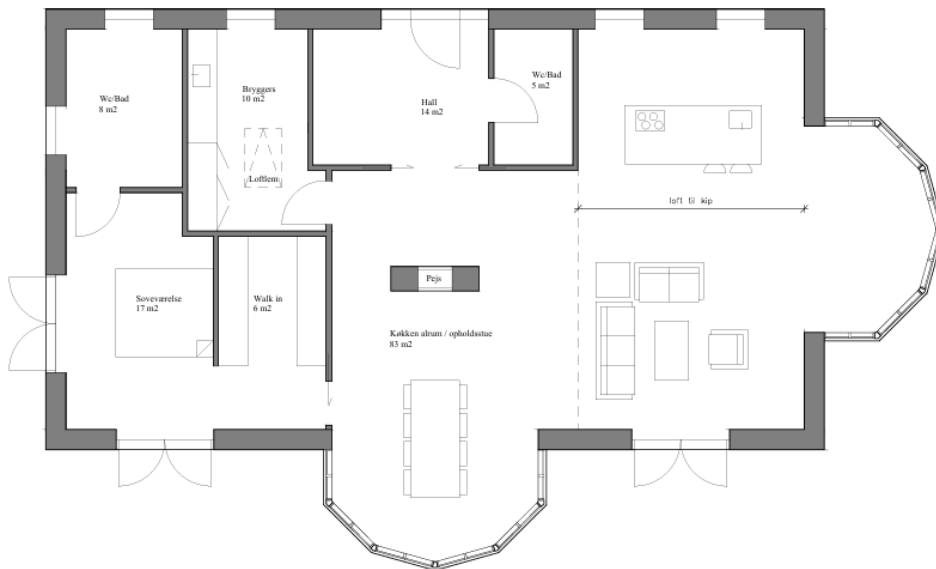


Facade mod Syd/Vest

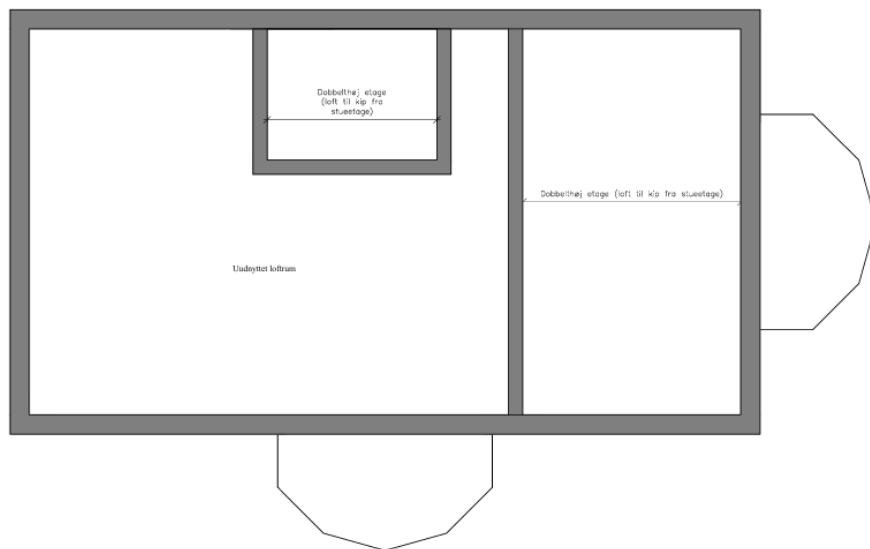
Tegning af facader



Situationsplan. Nyt stuehus er markeret med (1), mens eksisterende er vist med (2).



Plantegning stueplan



Plantegning overetage med dobbelthøj etage til højre og uudnyttet loftsrum mod venstre.

I kommuneplanen 2023-2035 er området udpeget som værdifuldt kulturmiljø (Kulturmiljøet omkring Sandbjerg Slot (Sandbjerg Slot og Møllesø). Mølledammen og et dalstrøg, der udgår herfra og mod nordvest er ifølge samme plan et specifikt geologisk bevaringsområde. Det fremgår af planen: "Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som tydeligt viser landskabets geologiske tilblivelse, bør bevares og holdes synlige uden skæmmende eller slørende beplantning og bebyggelse."



Luftfoto af området, hvor det eksisterende stuehus er markeret med rød prik. Mølledammen og dæmningen ses mod nord. Topografiske kurver viser, at der er et dalstrøg mod nordvest. Eksisterende stuehus ligger omtrent i kote 8,5. Der søges om at placere det nye stuehus længere mod øst og dermed væk fra Mølledammen, hvor terrænet er lidt højere, omtrent kote 9.



Foto af fra kommuneplanen viser ifølge planen en egnskarakteristisk gård.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

Inden der meddeles 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. Idet der meddeles afslag på ansøgningen har Kystdirektoratet dog ikke foretaget en sådan vurdering.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, hvor der er et generelt forbud mod at foretage ændringer af tilstanden.

Forbuddet mod tilstandsændringer omfatter ikke byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelsen af fiskerierhvervet, og som opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, jf. § 15 a, stk. 1, nr. 6. Der kræves dog Kystdirektoratets tilladelse, for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning. Efter lovens §65b, stk. 1 kan der desuden i særlige tilfælde meddeles dispensation for forbuddet mod ændringer af tilstanden af det strandbeskyttede arealer.

Efter landbrugslovens § 9, stk. 1, skal en landbrugsejendom holdes forsynet med en passende beboelsesbygning. Et "passende" stuehus på en landbrugsejendom må derfor anses for erhvervmæssigt nødvendigt og er dermed omfattet af undtagelsesbestemmelserne.

Naturklagenævnet har i en principiel afgørelse af 24. marts 1994 (NKO nr. 31) udtalt, at opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom kun kan ske uden landzonetilladelse, hvis husets bruttoetageareal ikke overstiger 250 m² mere end uvæsentligt. Denne størrelsesbegrænsning gælder i praksis også i relation til strandbeskyttelsen, hvorfor reglerne vedrørende strandbeskyttelseslinjen i naturbeskyttelsesloven i praksis har været forvaltet således, at der er meddelt tilladelse til stuehuse på op til 250 kvm, under forudsætning af at placeringen og udformningen kan accepteres.

I vurderingen af om placeringen af et nyt stuehus kan tillades, lægges der normalt vægt på, at stuehuset placeres i tilknytning til anden bebyggelse på ejendommen, og der lægges vægt på, at stuehuset ikke placeres fremskudt mod kysten.

I vurderingen af om udformningen af et stuehus kan tillades lægges der normalt vægt på, at stuehuset opføres i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik. I landzone betyder det normalt traditionelle længehuse i 1½ plan. Denne praksis understøttes af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 12. februar 2014 (NMK-500-00324) og Kystdirektoratets senere praksis i forlængelse heraf. Det bemærkes, at der i det konkrete tilfælde er tale om udskiftning af en bolig, der i dag er udført som længehus med saddeltag, og at eksemplet fra kommuneplanen, gengivet ovenfor, også viser et længehus med saddeltag.

Ansøger har ikke redegjort nærmere for, hvordan udformningen af huset med mansardtag er i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på egnen, sådan som ansøger har skrevet i ansøgningen.

Der lægges vægt på, at udformningen af boligen får den til at fremstå markant. Mansardtaget giver i sig selv boligen et markant udtryk, og dertil kommer, at

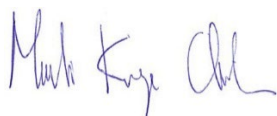
bygningen synes meget høj for en beboelsesbygning, der alene har beboelse i stueplan. Endelig er der andre bygningselementer, som får bygningen til at fremstå markant: buede udestuer i glas, kviste i tagplanet og dobbelthøj frontspids i glas i facaden mod nordvest.

Det er indgået i Kystdirektoratets vurdering, at området, som det fremgår af kommuneplanen har særlig geologisk og kulturhistorisk værdi, hvorfor der i interesseafvejningen lægges særlig vægt på, at bygningen med dens udformning ikke fremstår markant. Det er desuden indgået i vurderingen, at bygningen placeres i et område, hvor terrænet foran boligen skråner ned mod kysten, hvilket medfører, at boligen fremstår synligt i landskabet.

Kystdirektoratet vurderer derfor samlet, at der på grund af bygningens udformning ikke kan meddeles tilladelse efter §15a, stk. 1, nr. 6. Kystdirektoratet vurderer ligeledes, at der ikke er tale om et sådan særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation efter lovens §65b, stk. 1.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til genopførelse af boligen som ansøgt.

Med venlig hilsen



Martin Kangas Christensen
Kystdirektoratet
makch@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Sønderborg Kommune, post@sonderborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Sønderborg, dnsønderborg-sager@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Sønderborg, soenderborg@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Sønderborg, soenderborg@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 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 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.