



Hotel Stella Maris
Kogtvedvænget 3
5700 Svendborg,

Att Lui Haas Jensen

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2026 - 45767
Ref. jkw
Den 15. april 2026

Afgørelse om principiel dispensation til genopførelse af udhus som sauna inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.4c Skt. Jørgens, Svendborg Jorder, Kogtvedvænget 3, 5700 Svendborg, Svendborg Kommune

Ansøgning

Der er søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at genopføre udhus som saunabygning ved Hotel Stella Maris inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.4c Skt. Jørgens, Svendborg Jorder, Kogtvedvænget 3, 5700 Svendborg, Svendborg Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver principiel dispensation til at kunne genopføre fiskerhuset med henblik på en fremtidig anvendelse som sauna. Den fysiske genopførelse af bebyggelsen forudsætter, at der forelægges Kystdirektoratet et færdigt udarbejdet projektmateriale med henblik på direktoratets endelig godkendelse af bygningens udformning mv.

Det stilles som vilkår at bygningen genopføres med samme ydre dimensioner, yder udformning og med samme karakter som den eksisterende bebyggelse. Placering af døre og vinduer kan tilpasses den indre indretning. Der kan etableres større vinduespartier i bygningens yderste del mod vandet, forudsat der etableres justerbare skodder, der kan afblænde disse vinduer når saunaen ikke er i brug.

Dispensation er meddelt efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 1, jf. § 15.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. Ansøger skal selv undersøge, om projektet 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. 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.

Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. Kystdirektoratet giver direkte besked til ansøger, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Redegørelse for sagen

Hotel Stella Maris ligger i Svendborg bys vestlige del på en grund der går ned til Svendborg Sund. Hotelbygningen ligger ca. 75 m fra kysten, fri af strandbeskyttelseslinjen, der er reduceret til at omfatte området fra kysten og ca. 55 m ind i land.

Terrænet mellem hotellet og kysten udgøres dels af en græsplæne på en jævn flade i kote 10 -12, der ender ca. 20-30 m fra kysten i en ca. 10 m høj og jævnt skrånende skrænt ned mod stranden.

Kystdirektoratet har den 27. februar 2026 meddelt afslag til at opføre en sauna indbygget i skrænten inden for strandbeskyttelseslinjen.

Ansøger har efterfølgende overvejet om et ældre fiskerskur på ca. 15 m², der ligger ved foden af skrænten på strandfladen få meter fra vandet, vil kunne tillades anvendt til sauna for hotellets gæster.

Bygningen ligger ca. i kote 1,25 og er placeret op mod en mur i skellet mod naboejendommen mod øst, og ansøger ønsker at genopføre bygningen så den kan sikres mod højvande og med en indretning som sauna.

Forinden en detailprojektering igangsættes har ansøger anmodet om en principiel dispensation til den ændrede anvendelse, herunder en tilkendegivelse af hvilke vilkår der vil gælde for en genopførelse.



Udhuset markeret med rød pil



Lodfoto m højdekurver



Eksisterende udhus



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.

Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 5.700 m mod sydvest. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering. Det vurderes endvidere, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet Kystdirektoratet vurderer, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre en ny bygning. Det er som udgangs-

punkt en forudsætning, at bygningen opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle, ligesom det er en forudsætning, at den nye bygning anvendes til samme formål/anvendelse som hidtil, medmindre der kan meddeles dispensation til en ændret anvendelse af den nyopførte bygning.

Ændret anvendelse af en eksisterende bygning vil som udgangspunkt ikke kræve dispensation, forudsat der ikke sker (væsentlige) ændring af bygningens ydre og den ændrede anvendelse ikke medfører en større belastning af kystområdet.

Kystdirektoratet finder, at der vil kunne dispenseres til en ændret anvendelse af den genopførte bygning til sauna, forudsat bygningens karakter/ydre bibeholdes, idet direktoratet vurderer, at anvendelsen til sauna ikke vil medføre en ændre belastning og brug af strandområdet, der allerede anvendes til badning.

Kystdirektoratet meddeler herefter principiel dispensation til at kunne genopføre fiskerhuset med henblik på en fremtidig anvendelse som sauna.

Den fysiske genopførelse af bebyggelsen forudsætter, at der forelægges Kystdirektoratet et færdigt udarbejdet projektmateriale med henblik på direktoratets endelig godkendelse af bygningens udformning mv.

Det stilles som vilkår at bygningen genopføres med samme ydre dimensioner, yder udformning og med samme karakter som den eksisterende bebyggelse. Placering af døre og vinduer kan tilpasses den indre indretning. Der kan etableres større vinduespartier i bygningens yderste del mod vandet, forudsat der etableres justerbare skodder, der kan afblænde disse vinduer når saunaen ikke er i brug.

Med venlig hilsen



Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
+45 91 35 74 34
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Svendborg Kommune, svendborg@svendborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Svendborg, dnsvendborg-sager@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sydfyn, sydfyn@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening Svendborg, svendborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, nbu_fyn@botaniskforening.dk
- Svendborg Museum, info@svendborgmuseum.dk
- Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Sydfyn, o.ostergaard@gmail.com;
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

svendborg@svendborg.dk; dn@dn.dk; dnsvendborg-sager@dn.dk;
fr@friluftsradet.dk; sydfyn@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk;
svendborg@dof.dk; nbu_fyn@botaniskforening.dk; info@svendborgmuseum.dk;
o.ostergaard@gmail.com; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
lhj@stellamaris.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.