



TEKT arkitekterne
Att. Anne Brunsgaard

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 13980
Ref. jkw
Den 4. marts 2026

**Dispensation til genopførelse af sommerhus indenfor
strandbeskyttelseslinjen på matr.15dl Sædding By, Guldager,
Sædding Strandvej 277, 6710 Esbjerg, Esbjerg Kommune**

Ansøgning

Der er søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til genopførelse af sommerhus indenfor strandbeskyttelseslinjen på matr.15dl Sædding By, Guldager, Sædding Strandvej 277, 6710 Esbjerg, Esbjerg Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 1, og stk. 3, nr. 3, jf. § 15, til det ansøgte.

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.

Dispensationen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. 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.

Klagevejledning fremgår af bilag 2.

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

Redegørelse for sagen

Ejendommen er et sommerhus beliggende i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen. Ifgl. BBR er husets boligareal 53 m² og der er en kælder på 7 m² med en loftshøjde på 1,60 m med en mindre kælderskakt med vindue.

I ansøgningen er anført følgende om bebyggelsens omfang og placering:

- Opmålt faktiske forhold: 54,8 m² + 3,3 m² til badeværelse + 12,2 m² til udestue + 11,1 m² skur. I alt bebygget areal 81,4 m².
- Alt opført inden strandbeskyttelseslinjen blev udvidet.
- 1 etage.
- S sammensat bebyggelse.
- 17,5-18 m² vinduesareal.

Herudover har ansøger oplyst at der er en kælder med højde på 1,60 m på 7 m² med udvendig adgang med 5 trin i skakten, der skønsmæssig har en dybde af 0,8-1 m. Der er et vindue i skakten. Under resten af ejendommen er der en krybekælder.

Den eksisterende bebyggelse ønskes i sin helhed nedrevet og der ansøges om at opføre et nyt sommerhus, hvor boligarealet udvides med 9 m² til 67 m². Udvidelsen af det bebyggede areal i forhold til det nuværende sommerhus er begrundet i såvel tidssvarende isolering som til tidssvarende toilet- og badeforhold.

Huset opføres med fuld kælderplan med indvendig adgang og 1 lysskakt med kældervinduer.

Ejendommen er beliggende i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen, der blev udvidet 31. marts 2003 for Ribe Amt.

Ejendommen er omfattet af *"LOKALPLAN NR. 367 - For et område langs Sædding Strandvej – 1998.*, og ligger i lokalplanens delområde "C". Af lokalplanen fremgår:

Område C fastholdes som naturområde i landzone og er tillige beliggende i kystnærhedszonen i henhold til Planloven. I dette område kan der således ikke opføres boligbebyggelse, sommerhuse eller andre former for byggeri til erhvervsmæssig udnyttelse. Endvidere ligger det meste af området inden for den nuværende strandbeskyttelseslinje jf. Lov om Naturbeskyttelse.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i område A, B og C.

Område A fastholdes som byzone, område B som sommerhusområde og område C som landzone.

3.3 Anvendelsen i område C fastholdes til naturområde.

Området skal vedligeholdes efter en samlet plan.¹ Indenfor området kan Byrådet give tilladelse til at opføre enkelte mindre bygninger eller anlæg, såfremt disse er nødvendige for udnyttelse af området til rekreative formål, og i øvrigt kan indpasses i området.

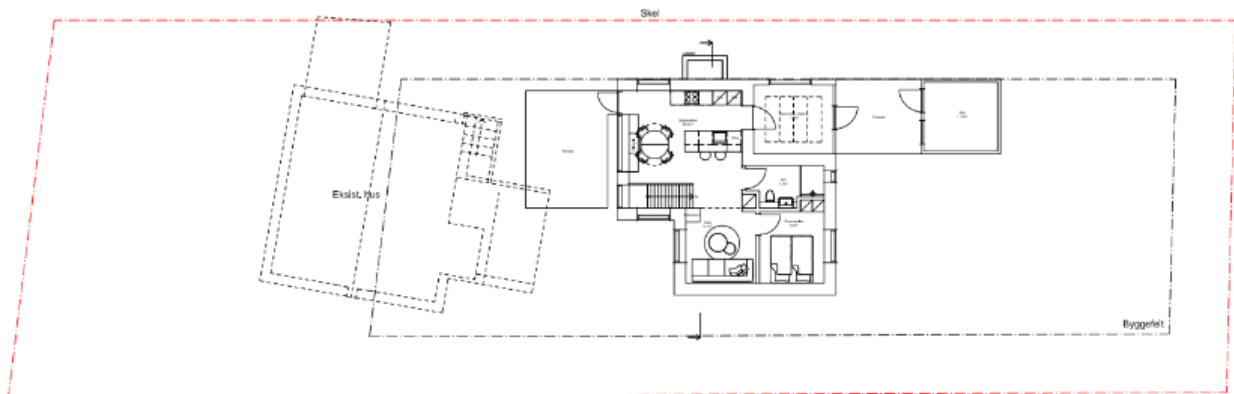
Der kan ikke i område C opføres boliger, sommerhuse eller andre former for byggeri til erhvervsmæssig udnyttelse.



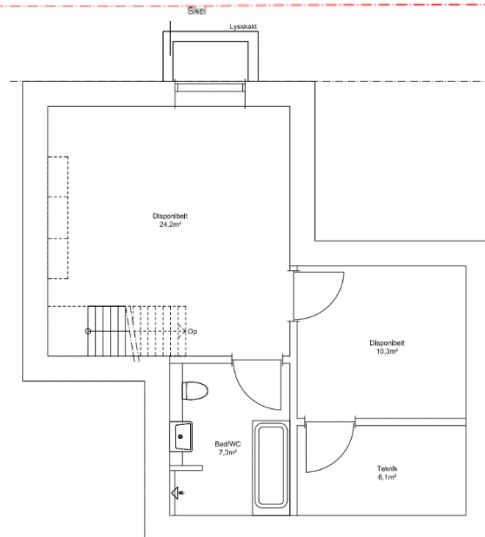
Eksisterende forhold



Ansøgt sommerhus

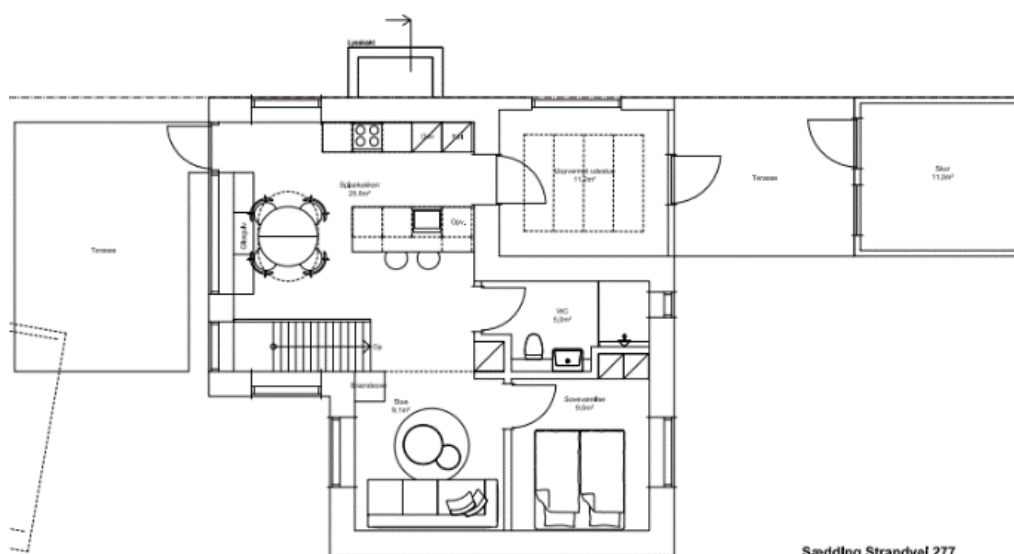


Emne:	Eksist. forhold:	Nye forhold:
Grundareal	815m ²	815m ²
Ydre geometri		
Kiphøjde	3,5m	3,8m
Facadehøjde	2,8m	3,0m
Taghældning	10gr	14gr
Afstand til vej	12,4m	23m
Afstand til nærmeste skel - Hus	2,7m	2,5m
Arealer		
Bolig	58,1m ²	67m ²
Kælder	7m ²	67m ²
Udestue	12,2m ²	11,2m ²
Skur	11,1m ²	11m ²
Bebygget areal i alt	81,4m ²	89,2m ²
Døre og vinduer m. glas	17,5m ²	20,0m ²

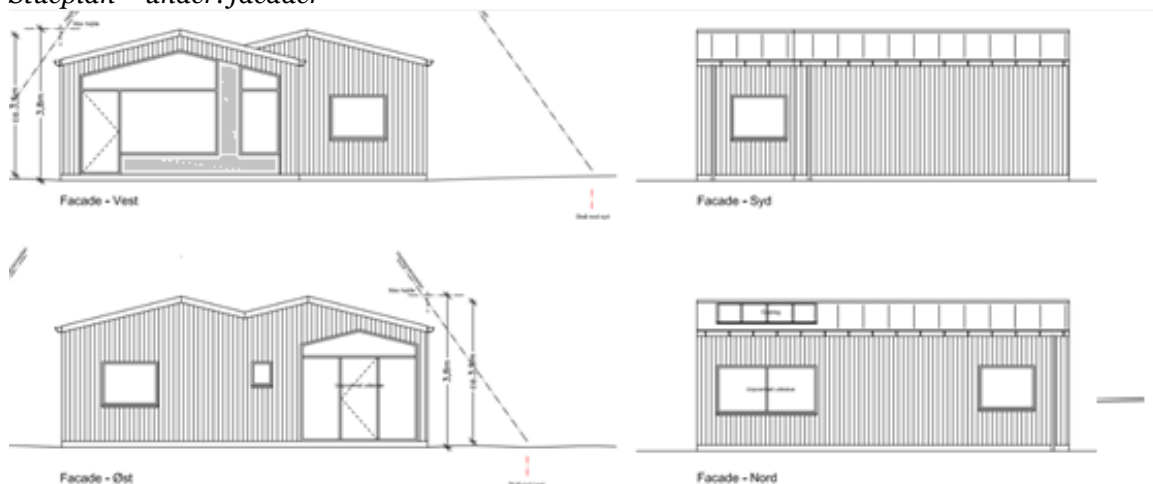


Arealopgørelse

Kælderplan



Stueplan – under facader



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. 120 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 rastemråder 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.

Kystdirektoratet lægger til grund, at den eksisterende bebyggelse er opført forinden ejendommen i 2003 blev omfattet af den udvidede strandbeskyttelseslinjen, og den anses derfor for lovlig i forhold til beskyttelseslinjen.

Endvidere lægger direktoratet til grund, at det eksisterende boligareal er 58,1 m², og at der herudover indgår 12,2 m² uisolaret udestue i bruttoetagearealet. Endvidere er der et skur på 11 m².

Efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 1, kan der kun i særlige tilfælde meddeles dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Der kan derfor kun dispenseres, hvis særlige forhold taler for det, herunder hvis der er tale om et nødvendigt formål, som bør gå forud for den generelle beskyttelsesinteresse, og der ikke ved en dispensation skabes præcedensvirkning i strid med det generelle formål med reglerne. Bestemmelsen administreres i praksis meget restriktivt.

Arealer, der ikke tidligere har været omfattet af strandbeskyttelse – og som ved ikrafttrædelsen af de nye beskyttelseslinjer er omfattet af en lokalplan – kan udnyttes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser uden dispensation. Undtagelsen omfatter kun en lokalplan, der er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen før ikrafttrædelsen af den udvidede beskyttelse, hvilket gør sig gældende for lokalplanen for området.

For område ”C” - hvor ejendommen er beliggende - er der dog ikke i lokalplanen fastsat bebyggelsesregulerende bestemmelser for bebyggelsens omfang, udførelse eller andet, der vil kunne lempe i forhold til de begrænsninger, der følger af strandbeskyttelseslinjen.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre et nyt sommerhus, 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.

Den ansøgte bebyggelse afviger fra den eksisterende f.s.v. angår placering på ejendommen, størrelse samt karakter, dog ikke i en sådan grad, at dette står i vejen for en dispensation. Kystdirektoratet har ved denne vurdering lagt vægt på følgende forhold.

Boligarealets forøges med 9 m² fra ca. 58 m² til 67 m², sker således som følge af nutidig isolering af ydervæggene med op til 25 cm – svarende til ca. 7 m², hvilket er i overensstemmelse med praksis, samt en forøgelse på 2 m² af eksisterende toilet/bad, hvilket falder inden for §65b, stk. 3, nr. 3, efter hvilken der kan dispenseres til mindre forøgelser af sanitære installationer.

Bygningshøjden forøgelse fra 3,5 m til 3,8 m er endvidere omfattet af praksis, efter hvilken der kan gives dispensation til ca. 30 cm forøgelse af kiphøjden som følge af nutidig isolering i taget.

Den ansøgte placering tilbagetrukket på ejendomme i forhold til den eksisterende, ses ikke at medføre uønskede landskabelige konsekvenser, idet det bemærkes at boligen herved ikke placeres højere i kystlandskabet.

Der ses endvidere ikke at være forhold, der taler imod sommerhusets udformning, herunder placeringen af den uisolerede udestue på 12 m² samt skuret på 11 m² i forhold til boligen.

Etablering af en kælder under et sommerhus er ikke i sig selv dispensationskrævende forudsat den ikke har synlige dele som lysskakter og en udvendig trappe. Det eksisterende sommerhus havde en mindre kælderskakt med vindue, hvorfor direktoratet finder, at der på denne baggrund kan dispenseres til den ønskede lysskakt med vindue i kælderen.

Den ansøgte bebyggelse kan således kan betragtes om en genopførelse, of Kystdirektoratet finder efter en samlet vurdering, at der ikke ses at være forhold, der taler imod en dispensation.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til genopførelsen af sommerhuset som ansøgt.

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:

- Esbjerg Kommune, raadhuset@esbjergkommune.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Esbjerg, dnesbjerg-sager@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sydvestjylland, sydvestjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Esbjerg, esbjerg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, nbu_jyl@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

raadhuset@esbjergkommune.dk; dn@dn.dk; dnesbjerg-sager@dn.dk;
fr@friluftstraadet.dk; sydvestjylland@friluftstraadet.dk; natur@dof.dk;
dof@dof.dk; esbjerg@dof.dk; nbu_jyl@botaniskforening.dk; [kajak.dk](mailto:miljo@kano-
kajak.dk); sager@jaegerne.dk; ab@tekt.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.