



EBK HUSE A/S  
Sanne Solander  
Skovsøvej 15  
4200 Slagelse

Kystdirektoratet  
J.nr. 22/03107-13  
Ref. Martin Cenholt  
Kjeldgaard  
07-09-2023

**Dispensation til genopførelse af sommerhus, udhus, terrasse, mv.  
inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 30p,  
Hestehave, Albæk i Randers Kommune**

**Ansøgning**

Du har den 12. januar 2022, på vegne af ejendommens ejer, søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 15 til – efter nedrivning af eksisterende bebyggelse – at genopføre sommerhus med udhuse inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 30p, Hestehave, Albæk, Svinget 65, 8930 Randers NØ, i Randers Kommune. Ansøgningen er ændret efterfølgende, senest den 15. marts 2023.

**Afgørelse**

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til genopførelse af sommerhus, udhus samt terrasse, jf. nedenstående redegørelse.

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.

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.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

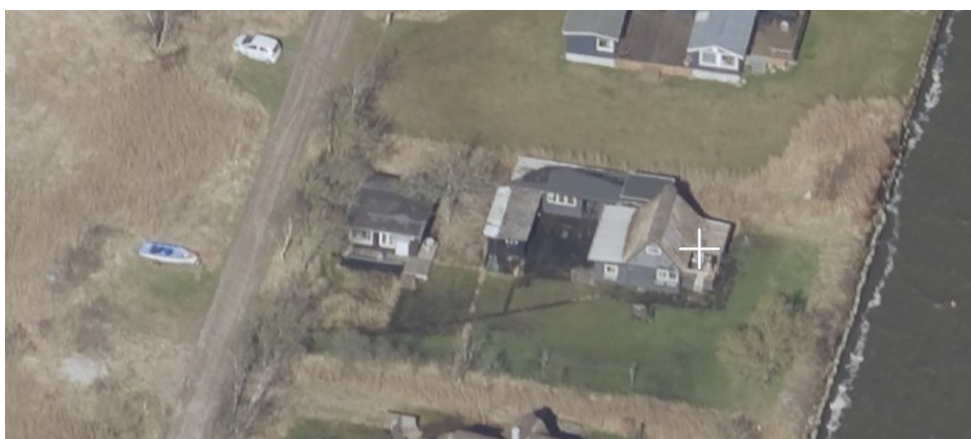
### Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 30p, Hestehave, Albæk er beliggende på Svinget 65, 8930 Randers NØ, i Randers Kommune. Ejendommen er noteret som sommerhus på lejet grund i landzone. Byggeriet er beliggende indenfor den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje helt ned til Randers Fjord.

Af BBR fremgår, at ejendommen er bebygget med et sommerhus på 54 m<sup>2</sup> boligareal, med delvis udnyttet tagetage på 15 m<sup>2</sup> for et samlet boligareal på 69 m<sup>2</sup>. Der er derudover noteret et udhus på 26 m<sup>2</sup> samt et udhus på 12 m<sup>2</sup>. Endeligt er der noteret et sommerhus - anneks - på 31 m<sup>2</sup>.

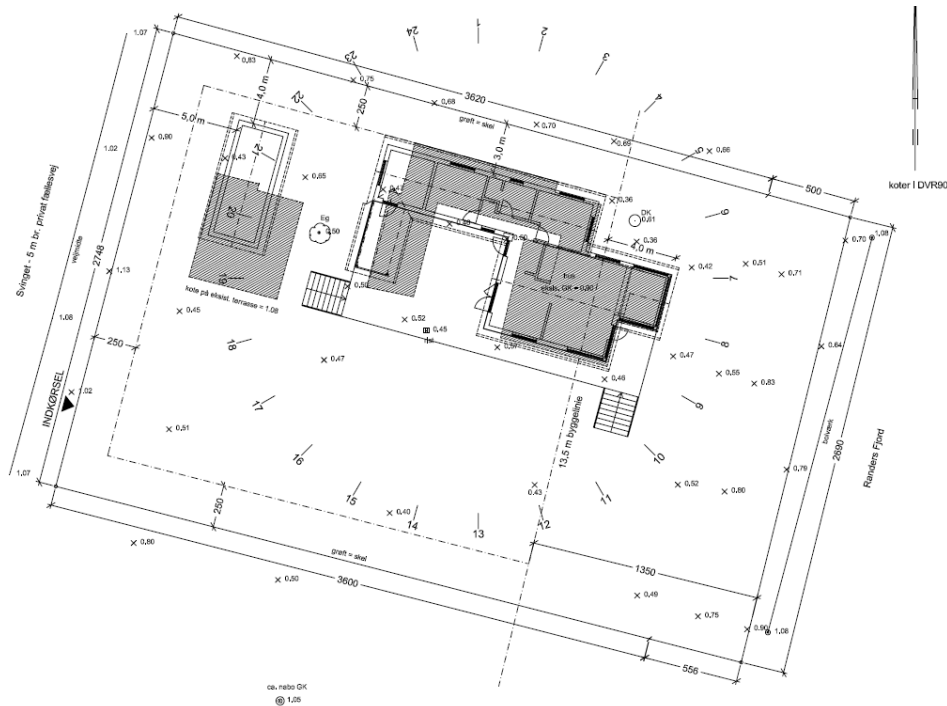


Figur 1. Ortofoto 2022. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De røde/orange streger markerer de vejledende matrikelskel. Ejendommen er markeret med en rød prik.



Figur 2, skråfoto 1. april 2023. Bebyggelsen ligger samlet som tre længer, med anneks beliggende alene bag den øvrige bebyggelse. Der er befæstet gårdtrum mellem bolig og udhuse.

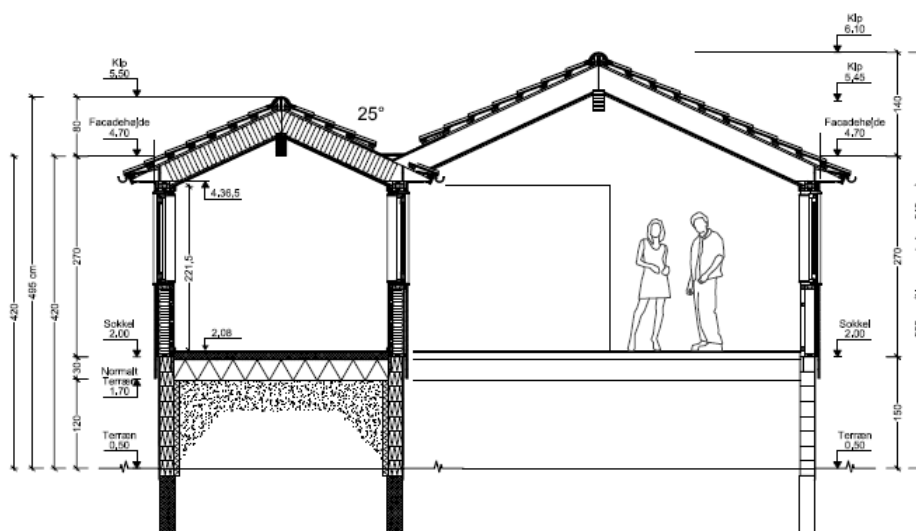
Der er den 15. marts 2023 indsendt en endelig revision af ansøgningsmaterialet, hvorefter Kystdirektoratet er anmodet om at behandle sagen. Ansøger ønsker at nedrive hele den eksisterende bebyggelse og genopføre boligarealet samlet, udhuse landværts boligen og terrasser omkring boligen. De nye bygninger opføres på pæle, af hensyn til beskyttelse mod vand fra søterritoriet. Gulvet hæves 1,2 m over terræn.



Figur 3, situationsplan, fra ansøgning



Figur 4, facader, fra ansøgningen



Figur 5, principsnit, fra ansøgningen

Af ansøgningen fremgår, at der opføres 94,5 m<sup>2</sup> boligareal, til erstatning for 100 m<sup>2</sup> som nedrives. De 100 m<sup>2</sup> udgøres af sommerhuset på 54, tagetagen på 15 samt annekset på 31 m<sup>2</sup>. Ydervægge opføres i vandret træbeklædning, der males sort. Taget etableres som sadeltag med 25 graders hældning og dækkes med sorte betontagsten. Vinduer i træ/alu, hvidmalet. Boligen får en kiphøjde på 6,1 m, henholdsvis 5,5 m.

Herudover opføres et udhus på 21,1 m<sup>2</sup> og det eksisterende på 26 m<sup>2</sup> nedrives. Der etableres 8,3 m<sup>2</sup> overdækket pergola til erstatning for 12 m<sup>2</sup> der fjernes.

Terrassearealerne omkring boligen etableres i træ og får et areal på 79 m<sup>2</sup>. Der fjernes 95 m<sup>2</sup> betonterrasse.

Området er omfattet af den bevarende lokalplan fra 2013: LOKALPLAN 547 Hestehaven, Albæk. I lokalplanen foreskrives om bebyggelse:

#### § 7 Bebyggelsens omfang og placering

Enhver tilladelse eller anlæg efter §7 kræver også dispensation efter Naturbeskyttelseslovens §15

7.1 Der må ikke opføres ny bebyggelse eller anlæg inden for lokalplanområdet. Der må foretages mindre og sædvanlige vedligeholdelsesarbejder, så som udskiftning af vinduer og tage i samme størrelse og udformning, på bebyggelse inden for lokalplanområdet.  
7.2 Eksisterende lovlig bebyggelse kan genopføres under forudsætning af at ny bebyggelse tilsvarende den fjernede i størrelse og udformning og placeres samme sted.

7.3 Højvandesikring kan ske ved at hæve bebyggelsen op til 1,2 m over terræn.

7.4 Ingen bebyggelse må placeres nærmere fjorden end 13,5 m fra faskinkant. Se bilag 4.1-4.8.

7.5 Ingen bygninger må placeres nærmere vandet end boligen. Evt. annekset og/eller udhuse skal således placeres bag boligen, væk fra fjorden.

7.6 Det er ikke tilladt at opføre carporte, garager, drivhuse el. lign. da disse anses for fremmede i miljøet.



*7.7 Etablering af terrasse kræver tilladelse. Etablering kan kun ske bag ved huset, væk fra fjorden*

### **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*

Ejendommen grænser op til Natura 2000-område nr. 14, Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord, der afgrænses mod land af søterritoriet mod øst. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 14, samt fuglebeskyttelsesområde nr. 2 og 15.

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 området, samt at der sker genopførelse af bebyggelse til samme anvendelse og med samme kapacitet. 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.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjen, til – efter nedrivning - at genopføre et nyt sommerhus og udhuse, mv., 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.

På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om bygningens udformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte er omfattet af ovennævnte praksis, og at der derfor kan dispenseres fra strandbeskyttelseslinjen.



Kystdirektoratet bemærker, at der ved nedrivning og genopførelse sker en ændring af både boliger – hvor sommerhuset og annekset sammenbygges til et samlet sommerhus – samt udhuse og terrasser, mv. Kystdirektoratet finder samlet, at der er tale om en genopførelse af alle elementerne, hvor der samtidigt sker en reduktion i bebygget areal, terrasseareal og overdækket areal til pergola. Kystdirektoratet finder endvidere, at byggeriet er tilpasset området byggestil og den meget kystnære beliggenhed ud til Randers Fjord.

Kystdirektoratet har i flere andre sager meddelt dispensation til, at ny bebyggelse i området opføres på pæle hævet op til 1,2 m over terræn, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Kystdirektoratet finder også i denne sag, at en sikring mod højvande kan ske ved den ansøgte bebyggelse på pæle, i lighed med andre bygninger i nærområdet.

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 bolig, udhus, terrasse samt pergola, som ansøgt.

Med venlig hilsen

Martin Cenholt Kjeldgaard  
Specialkonsulent  
mackj@kyst.dk

**Bilagsliste:**

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området



**Afgørelsen er også sendt til:**

- Randers Kommune, [randers.Kommune@randers.dk](mailto:randers.Kommune@randers.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Randers, [randers@dn.dk](mailto:randers@dn.dk)
- Friluftsrådet centralt: [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)
- Friluftsrådet, Kreds Østjylland v/ Eske Thøgersen, [oestjylland@friluftsradet.dk](mailto:oestjylland@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening Randers, [randers@dof.dk](mailto:randers@dof.dk)
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, [dbf.oestjylland@gmail.com](mailto:dbf.oestjylland@gmail.com)
- Dansk Kano og Kajak Forbund, [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk)
- Danmarks Jægerforbund, [sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.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. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

<sup>3</sup> 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 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. 14, Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord

| Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 14 |                                         |                                       |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| Naturtyper:                                 | Sandbanke (1110)                        | Flodmunding (1130)                    |
|                                             | Vadeblade (1140)                        | Lagune* (1150)                        |
|                                             | Bugt (1160)                             | Strandvold med enårige planter (1210) |
|                                             | Strandvold med flerårige planter (1220) | Enårig strandengsvegetation (1310)    |
|                                             | Vadegræssamfund (1320)                  | Strandeng (1330)                      |
|                                             | Forklit (2110)                          | Hvid klit (2120)                      |
|                                             | Grå/grøn klit* (2130)                   | Klitheide* (2140)                     |
|                                             | Gråsklit (2170)                         | Skovklit (2180)                       |
|                                             | Klitlavning (2190)                      | Enebærklit* (2250)                    |
|                                             | Søbred med småurter (3130)              | Kransnålalge-sø (3140)                |
|                                             | Næringsrig sø (3150)                    | Brunvandet sø (3160)                  |
|                                             | Vandløb (3260)                          | Tør hede (4030)                       |
|                                             | Enekrat (5130)                          | Tørt kalksandsoverdrev* (6120)        |
|                                             | Kalkoverdrev* (6210)                    | Surt overdrev* (6230)                 |
|                                             | Tidvis våd eng (6410)                   | Rigkær (7230)                         |
|                                             | Bøg på mor (9110)                       | Bøg på muld (9130)                    |
|                                             | Bøg på kalk (9150)                      | Ege-blandskov (9160)                  |
|                                             | Stilkeke-krat (9190)                    | Skovbevokset tørvemose* (91D0)        |
|                                             | Elle- og askeskov* (91E0)               |                                       |
| Arter:                                      | Mygblomst (1903)                        | Bækklampret (1096)                    |
|                                             | Flodlampret (1099)                      | Havlampret (1095)                     |
|                                             | Stavsild (1103)                         | Odder (1355)                          |
|                                             | Spættet sæl (1365)                      | Marsvin (1351)                        |

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.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Forklit (2110) er ikke til stede i habitatområde nr. 14. Den nævnte naturtype gennemgås derfor ikke yderligere.

| Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 2 |                      |                        |
|------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Fugle:                                               | Rørdrum (Y)          | Pibesvane (T)          |
|                                                      | Sangsvane (T)        | Lysbuget knortegås (T) |
|                                                      | Gravand (T)          | Bjergand (T)           |
|                                                      | Edderfugl (T)        | Sortand (T)            |
|                                                      | Fløjsand (T)         | Klyde (Y)              |
|                                                      | Højle (T)            | Sandløber (T)          |
|                                                      | Almindelig ryle (TY) | Dværgterne (Y)         |
|                                                      | Splitterne (Y)       | Fjordterne (Y)         |
|                                                      | Havterne (Y)         | Rødrygget tomskade (Y) |

| Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 15 |                       |                        |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Fugle:                                                | Knopsvane (T)         | Pibesvane (T)          |
|                                                       | Sangsvane (T)         | Lysbuget knortegås (T) |
|                                                       | Gravand (T)           | Bjergand (T)           |
|                                                       | Edderfugl (T)         | Sortand (T)            |
|                                                       | Fløjsand (T)          | Hvinand (T)            |
|                                                       | Stor skallesluger (T) | Havørn (T)             |
|                                                       | Kongeørn (Y)          | Rørhøg (Y)             |
|                                                       | Klyde (Y)             | Højle (T)              |
|                                                       | Dværgterne (Y)        | Splitterne (Y)         |
|                                                       | Fjordterne (Y)        | Havterne (Y)           |
|                                                       | Natkrav (Y)           | Rødrygget tomskade (Y) |

Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Splitterne (Y) er ikke til stede i fuglebeskyttelsesområde nr. 2. For trækfuglene er følgende fugle ikke til stede i national eller international væsentlig forekomst: havørn (T) i fuglebeskyttelsesområde nr. 15. De nævnte fugle gennemgås derfor ikke yderligere for disse områder.

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