Miljøministeriet
Miljøstyrelsen

Velas I/S
lami@velas.dk

J.nr. 2026 - 106543
Ref. MAKCH
Den 20. november 2026

Afslag til stuehus, garage og beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning
Der er på vegne af ejeren søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens[1] § 15 til stuehus og garage inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen Damsagervej 5, 8500 Grenaa, matr.nr 23 Sangstrup By, Voldby, Norddjurs 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
Ovennævnte ejendom er en landbrugsejendom på knap 8 ha, og er bebygget med et stuehus med et boligareal på 157 kvm. Dertil følgende driftsbygninger:

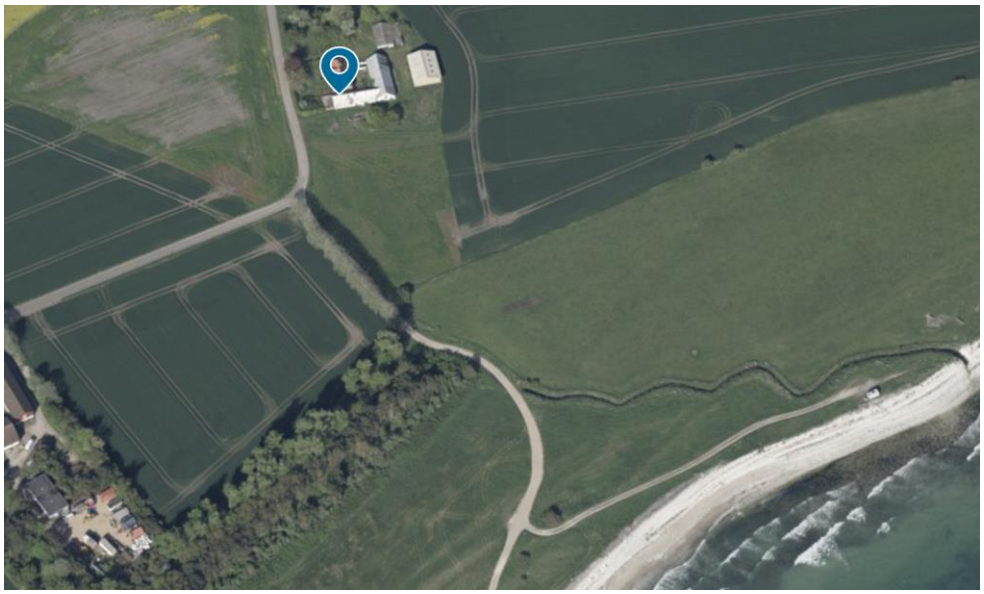
- Stald til kvæg, får mv., Opført 1920, 105 m2 (bygning 2)
- Lade til foder, afgrøder mv., Opført 1920, 135 m2 (bygning 3)
- Stald til svin, Opført 1920, 110 m2 (bygning 4)
- Stald til fjerkræ, Opført 1956, 84 m2 (bygning 5)
- Maskinhus, garage mv., Opført 1956, 28 m2 (bygning 6)
- Maskinhus, garage mv., Opført 1988, 168 m2 (bygning 7)

Der søges om efter nedrivning af det eksisterende stuehus samt bygning 2-6 at opføre et nyt stuehus på 370 boligkvadratmeter og en garage på 110 kvm.

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



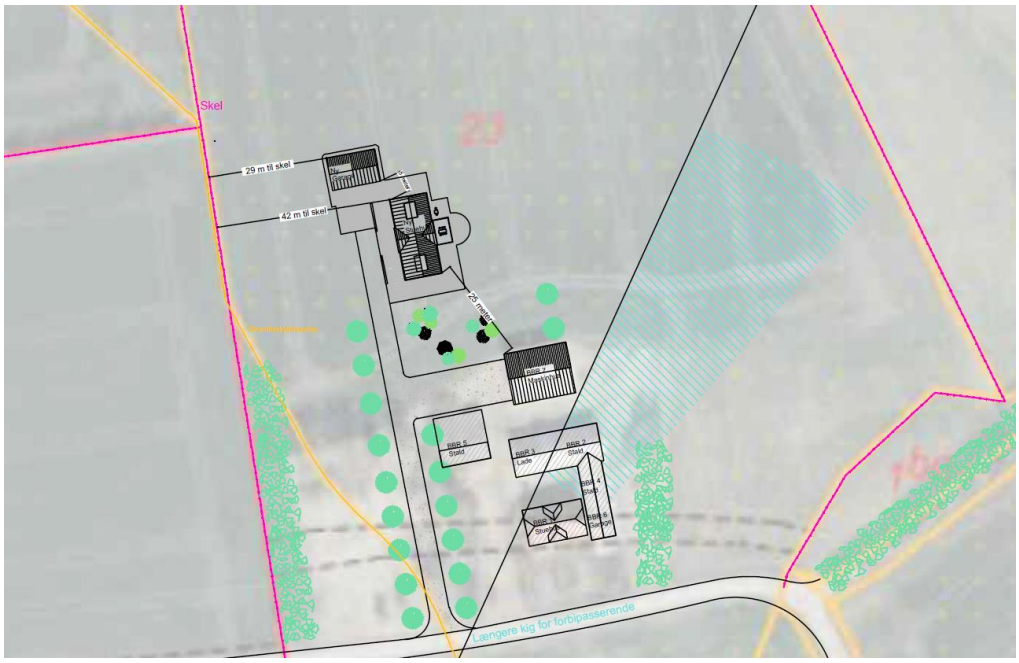
Kort, der viser den pågældende matrikel. Ejendommens bygninger ligger ved den røde prik. Strandbeskyttelseslinjen er vist med orange signatur.



Skråfoto af området

Ansøger skriver om projektet

> *Nyt stuehus på 370 m² som afløser eks. Stuehus. Ny garage vinkelret herpå, så bygningerne sammen danner en klassisk gårdsplads mod sydvest. Der plantes en allé op til gårdspladsen, som man bruger det her på egnen.*
> *Matriklen udgør 7 ha, og familien Jakobsen og Høeg vil desuden drive den tilstødende 42 ha matrikel fra denne ejendom.*
> *Vi søger om tilladelse til at placere det nye stuehus 25 meter mod nordvest for eks. lade, så bygningsmassen fastholder en god sammenhæng, men med adskillelse mellem den private del og driften med tunge traktorer og maskiner.*
> *Vi forestiller os de nye bygninger i en overordnet set klassisk arkitektur med murede detaljer og tegltag. Vi ønsker at bygge i 1½ etage med trempel og heri enkle vinduer.*
> *Vi planlægger at opsætte frontspidser mod øst og vest, og at bevare en stram symmetri.*
> *Bygningerne ligger i dag indenfor strandbeskyttelseslinjen, det vil de nye bygninger også gøre.*
> *Vi ansøger derfor om dispensation til at flytte dette bygningssæt mod nordvest, og ansøger om tilladelse til nedrivning af samlet 597 m² samt opførelse af samlet 480 m².*



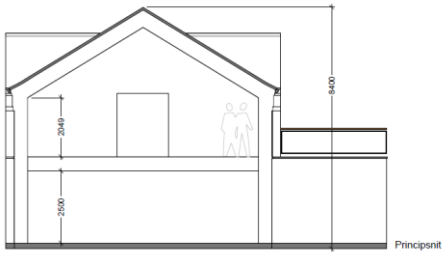
Situationsplan indsendt af ansøger viser eksisterende og ny bygningsmasse



Visualisering af de ansøgte forhold. Indsendt af ansøger. Eksisterende bygning 7 ses nederst til højre.



Visualisering af ansøgte forhold. Indsendt af ansøger.



Principsnit



Facade mod øst af ansøgt stuehus

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse
Før 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 ikke foretaget en nærmere vurdering af, om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt, og der er heller ikke foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan 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.

Vedrørende stuehus og garage
Forbuddet mod tilstandsændringer omfatter ikke byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom, og som opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, jf. § 15 a, stk. 1, nr. 6. Der kræves dog miljøministerens tilladelse, for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

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

Naturklagenævnet har i en principiel udtalelse 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 efter Kystdirektoratets og klagenævnets praksis også i relation til strandbeskyttelsen. Et eksisterende stuehus må heller ikke ved om- eller tilbygning gives et større etageareal end det nævnte.

Kystdirektoratet vurderer, at det ansøgte stuehus markant overstiger de 250 kvm som nævnt oven for, hvorfor undtagelsesbestemmelsen om driftsbygninger til landbrug ikke finder anvendelse. Ligeledes finder bestemmelsen heller ikke anvendelse på garagen, som efter Kystdirektoratets vurdering er til privat brug og dermed ikke kan betegnes som en driftsbygning.

Naturklagenævnet har i anden en principiel udtalelse (NKO 264) fremhævet, at I sager om genopførelse eller til- og ombygning af huse i det åbne land, har Naturklagenævnet i nogle tilfælde meddelt afslag til et konkret byggeprojekt eller stillet vilkår for at sikre, at den hidtidige bebyggelses karakter kunne fastholdes i overensstemmelse med den lokale byggeskik. Kravene til byggeriets udformning afhænger af de konkrete forhold og varierer fra enkle, objektivt prægede krav om størrelse (etageantal og bebygget areal) til mere specifikke krav om en bestemt udformning eller byggestil f.eks. svarende til den traditionelle byggeskik på egnen.

Kystdirektoratet vurderer, at det nye stuehus med sin arkitektoniske udformning fremstå markant, idet stuehuset ikke afspejler traditionel byggeskik, hvilket yderligere taler imod en tilladelse.

Forholdene skal herefter vurderes efter naturbeskyttelseslovens §65b, stk.1, hvor der skal være tale om et særligt tilfælde, for at der kan meddeles dispensation.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til – efter nedrivning - at genopføre en bygning eller et anlæg, forudsat den eksisterende bygning eller anlæg 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 vurderer ikke, at det ansøgte er omfattet af ovennævnte praksis. Hvad angår stuehuset vurderes udvidelsen fra 157 kvm til 370 kvm at være en markant forøgelse af boligens areal, og kan således ikke anses for at være en genopførelse.

For at der kan meddeles dispensation til at genopføre en bygning kræves som nævnt normalt, at bygningerne genopføres til samme formål. Dette ses ikke at være tilfældet med hensyn til hverken stuehus eller garage. Hvad angår garagen lægges der i denne henseende vægt på, at de nedrevne bygninger er bygninger opført for at understøtte driften som landbrugsejendom, mens garagen er opført til privat formål. Det tillægges således ikke afgørende vægt i denne afgørelse, at eksisterende driftsbygninger med et samlet set stort areal nedrives, idet disse anvendes til andre formål (landbrugsdrift) end det ansøgte (stuehus og privat garage).

Endelig ses kravet om hensigtsmæssig placering ikke at være opfyldt. Der lægges her vægt på, at stuehus og garage ønskes opført på et areal, der i dag er landbrugsjord i omdrift. Korteste afstand fra det eksisterende byggeri til de nye bygninger er efter det oplyste 25 meter. Selvom bygningerne ikke flyttes tættere på kysten indebærer det dog, at bygningsmassen bliver mere spredt, hvilket yderligere taler imod en dispensation.

Beplantning med træer i allé
Beplantning er i sig selv dispensationskrævende. Kystdirektoratet vurderer ikke, at der kan meddeles dispensation til den viste allé af træer. Der lægges vægt på, at alléen alene har kosmetisk funktion, og udgør et ikke ubetydeligt indgreb i kystlandskabet.

For det samlede projekt er det indgået i Kystdirektoratets vurdering, at en dispensation til det ansøgte vil have en betydelig uønsket præcedensskabende effekt, idet andre ejere af landbrugsejendomme vil få en berettiget forventning om adgang til at foretage tilsvarende ændringer af tilstanden af de strandbeskyttede arealer i strid med lovens formål.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til projektet.

Kystdirektoratet bemærker, at visualiseringerne af det ansøgte indeholder andre ændringer af tilstanden som forudsætter dispensation, end dem, der er nævnt i ansøgningsmaterialets tekst, og som er behandlet oven for. Det gælder anlæggelse af have, indkørsel, gårdsplads, hegnslignende beplantning, terrasse med anlæg, mm. Idet der meddeles afslag på ansøgningen til at opføre stuehus og garage vurderer Kystdirektoratet, at ønsket om disse tilstandsændringer ikke er aktuelt, hvorfor forholdene ikke er behandlet yderligere.

Med venlig hilsen



Martin Kangas Christensen
makch@mst.dk

Bilagsliste:
Bilag 1: Lovgrundlag
Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Norddjurs Kommune, plan@norddjurs.dk
- Danmarks Naturfredningsforening dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Norddjurs dnnorddjurs-sager@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsraadet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Østjylland, oestjylland@friluftsraadet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Norddjurs norddjurs@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 naturbeskyttelseslovens[2] § 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 habitatbekendtgørelsen[3] 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 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, 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 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.