



Tegnestuen Odsherred ApS  
Nils Næsted  
Rørvigvej 221  
4500 Nykøbing Sj

Kystdirektoratet  
J.nr. 22/22622-3  
Ref. Jan Kofod Winther  
02-10-2022

**Afslag til udvidelse af helårsbolig inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 1m, Annebjerggård Hgd., Højby, Egebjergvej 164, 4500 Nykøbing Sj, Odsherred Kommune**

**Ansøgning**

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 15 til udvidelse af helårsbolig inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 1m, Annebjerggård Hgd., Højby, Egebjergvej 164, 4500 Nykøbing Sj, Odsherred Kommune .

**Afgørelse**

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til det ansøgte.

I kan læse mere om lovgrundlaget for afgørelsen i bilag 1.

**Afgørelsen kan påklages**

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

**Redegørelse for sagen**

Ejendommen er en helårsbolig beliggende i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen i en afstand af ca. 100 m fra kysten samt inden for skovbyggelinjen.

Boligen har ifgl. BBR et grundareal på 105 m<sup>2</sup> samt 20 m<sup>2</sup> udnyttet overetage. Der findes endvidere 3 udhusbygninger - én på 90 m<sup>2</sup>, én på 37 m<sup>2</sup> samt én på 16 m<sup>2</sup>.

Udhusbygningen på 90 m<sup>2</sup> ønskes nedrevet og genopført med samme placering og med et bebygget areal på 85 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 45 m<sup>2</sup> anvendes til garage og 40 m<sup>2</sup> til

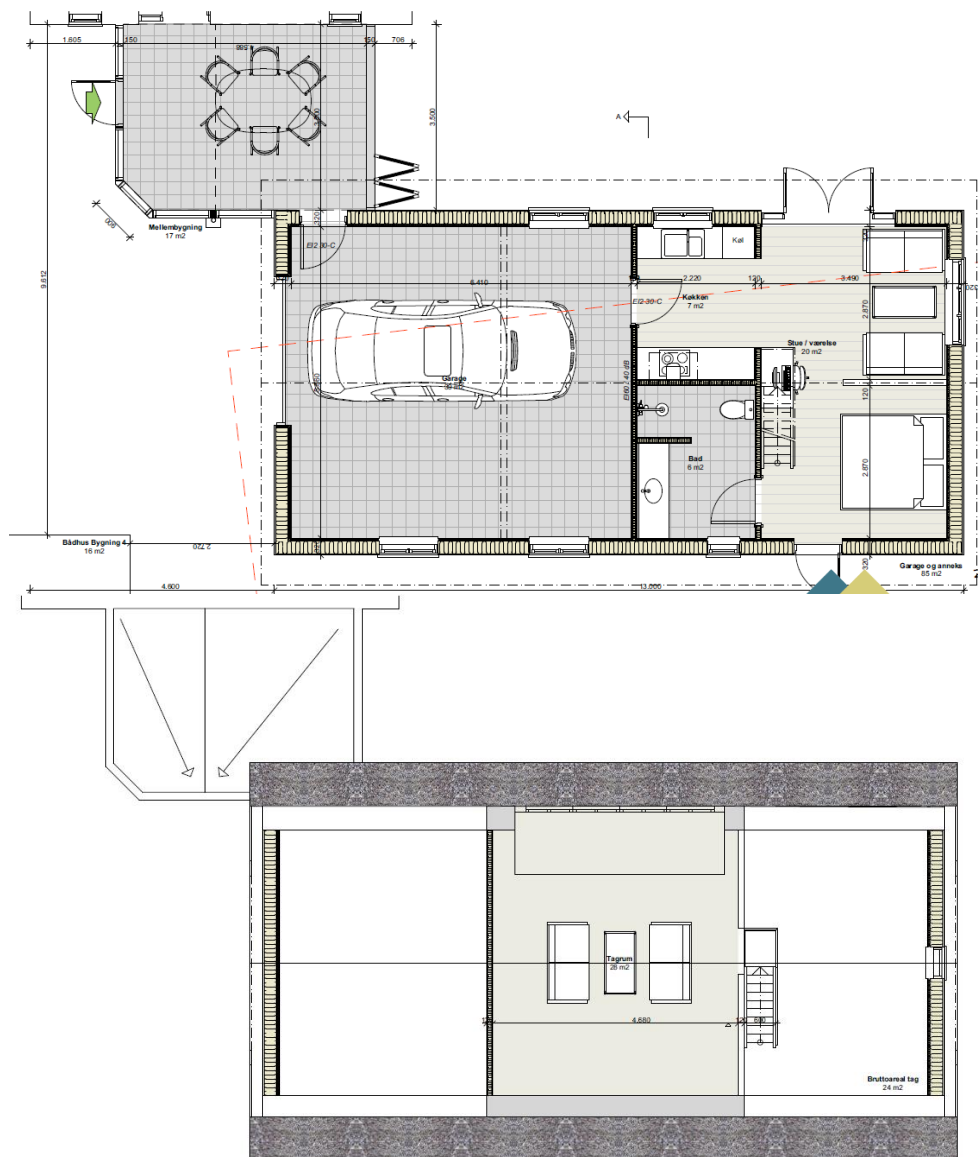
---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

et anneks/gæstehus, og 24 m<sup>2</sup> af overetagen indrettes til boligformål til gæsteboligen. Der etableres en større kvist mod vandet. Endvidere opføres en forbindende mellembygning til boligen på 17 m<sup>2</sup>. Boligarealet udvides således med ca. 81 m<sup>2</sup> til i alt 206 m<sup>2</sup>.

I ansøgningen anføres:

*Ejendommens stuehus, benævnt Bygning 1 på tegninger og i BBR, står med pudset murværk, stråtag med mønning og kragetræer, og tagets flader brydes på begge sider af stråttækte trapezkviste i forskellige størrelser. Den bygning som ønskes nedrevet og genopført er i en forfatning, der ikke muliggør en restaurering. Bygningen ønskes derfor genopført med de samme motiver, den samme byggestil og den samme materialemæssige stoflighed og farver som stuehuset. Mellem de to bygninger ønskes en mellembygning, der kan fungere som fælles entré.*





### 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 umiddelbart landværts ejendommen. Når der henses til det ansøgtes karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-områder, 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.



Det fremgår af lovbemærkningerne til en ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 ("kystloven"), at der forudsættes en lempeligere administration, når der er tale om til- og ombygninger af helårshuse i den udvidede del af strandbeskyttelseszonen (100-300 m). Af lovbemærkningerne fremgår således følgende:

*"Til- og ombygning af helårshuse, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m<sup>2</sup>, kan i medfør af planloven ske uden tilladelse. Det forudsættes, at administrationen af den udvidede strandbeskyttelseslinje vil ske under hensyntagen hertil, således at dispensation fra forbuddet inden for linjen vil kunne gives i det omfang, der er tale om eksisterende huse, som ved lovens ikrafttræden har henligget med helårsstatus. Der vil i den forbindelse kunne stilles vilkår om placering og udformning."*

Ifølge Miljø- og Fødevarerklagenævnets praksis skal lovbemærkningerne forstås således, at det kun er inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje (fra 100 til 300 m), at der normalt kan dispenseres til udvidelse af helårshuse op til 250 m<sup>2</sup>, og kun hvis boligen ved ikrafttrædelsen af den udvidede beskyttelseszone havde helårsstatus.

Den ansøgte udvidelse af boligarealet udgør i alt ca. 81 m<sup>2</sup> hvorved det samlede boligreal vil udgøre 206 m<sup>2</sup>.

Udvidelsen af boligarealet sker som en selvstændig boligenhed med køkken/bad og vil ikke være en integreret del af den eksisterende bolig, idet den ligger adskilt fra denne af garagen.

Kystdirektoratet finder på denne baggrund, at der ikke kan dispenseres til udvidelsen af boligen som ansøgt, idet en udvidelse af en eksisterende bolig efter praksis forudsættes at ske som en integreret del af den eksisterende bolig samt at udvidelsen ikke får karakter af en selvstændig boligenhed.

Der ses ikke i forhold til det ansøgte at være særlige forhold som kan begrunde en fravigelse af denne praksis, hvorfor Kystdirektoratet hermed meddeler afslag på opførelse af den ny bebyggelse.

Det indgår i afgørelsen, at en dispensation ville have en væsentlig og uønsket præcedens i andre tilsvarende sager.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther  
Specialkonsulent  
jkw@kyst.dk



**Bilagliste:**

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

**Afgørelsen er også sendt til:**

- Odsherred Kommune, [kommune@odsherred.dk](mailto:kommune@odsherred.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, [odsherred@dn.dk](mailto:odsherred@dn.dk)
- Friluftsrådet centralt; [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)
- Friluftsrådet, Kreds Nordvestsjælland, [kreds14@friluftsradet.dk](mailto:kreds14@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Odsherred, [odsherred@dof.dk](mailto:odsherred@dof.dk)
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, [oestkredsen@botaniskforening.dk](mailto:oestkredsen@botaniskforening.dk)
- Dansk Kano og Kajak Forbund, [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk)
- Danmarks Jægerforbund, [sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk)

[kommune@odsherred.dk](mailto:kommune@odsherred.dk); [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk); [odsherred@dn.dk](mailto:odsherred@dn.dk); [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk);  
[kreds14@friluftsradet.dk](mailto:kreds14@friluftsradet.dk); [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk); [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk); [odsherred@dof.dk](mailto:odsherred@dof.dk);  
[oestkredsen@botaniskforening.dk](mailto:oestkredsen@botaniskforening.dk); [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk); [sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk);  
[nils@tegnestuenodsherred.dk](mailto:nils@tegnestuenodsherred.dk); [jens.chemnitz@gmail.com](mailto:jens.chemnitz@gmail.com);

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. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

<sup>3</sup> Bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021 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.