



Joakim Rasmusen

Kystdirektoratet
J.nr. 24/05080-4
Ref. Jan Kofod Winther
14-09-2024

Dispensation til ombygning og udvidelse af bolig og genopførelse af udhusareal inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.5m, Oppe Sundby By, Oppe Sundby, Kølholmvej 4, 3600 Frederikssund, Frederikssund Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til ombygning og udvidelse af bolig og genopførelse af udhusareal inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.5m, Oppe Sundby By, Oppe Sundby, Kølholmvej 4, 3600 Frederikssund, Frederikssund Kommune.

Projektet er tilpasset i forhold til et tidligere ansøgt, hvortil Miljø- og Fødevarerklagenævnet den 14. februar 2024 stadfæstede Kystdirektoratets afslag af 5. september 2023.

Afgørelse

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

Dispensationen er meddelt på vilkår af den oprindelige boligs 1. sal sløjfes senest umiddelbart efter tilbygningens ibrugtagning samt at udhuse nedrives forinden byggearbejdet igangsættes.

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.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger. I kan se en klagevejledning i bilag 2. 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.

Redegørelse for sagen

Ejendommen ligger i landzone og er på 8.463 m². På ejendommen ligger et enfamiliehus, der er opført i 1877. Ejendommen er i sin helhed omfattet af strandbeskyttelseslinjen og en mindre del af boligen ligger inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje og hovedparten af boligen i den udvidede del. Ejendommen er omfattet af landskabsfredning.

Enfamiliehuset har et bebygget areal 121 m² og en tagetage på 65 m², i alt 186 m². Herudover er der to udhuse på ejendommen på henholdsvis 52 m² og 69 m² (hvoraf ca. 12 m² er et halvtag). Bygningerne fremgår ikke af BBR og arealet er opgivet af ejer. Det ene udhus ses på luftfoto fra 1955 og begge på luftfoto fra 1995. Bygningerne er opført med fladt tag.



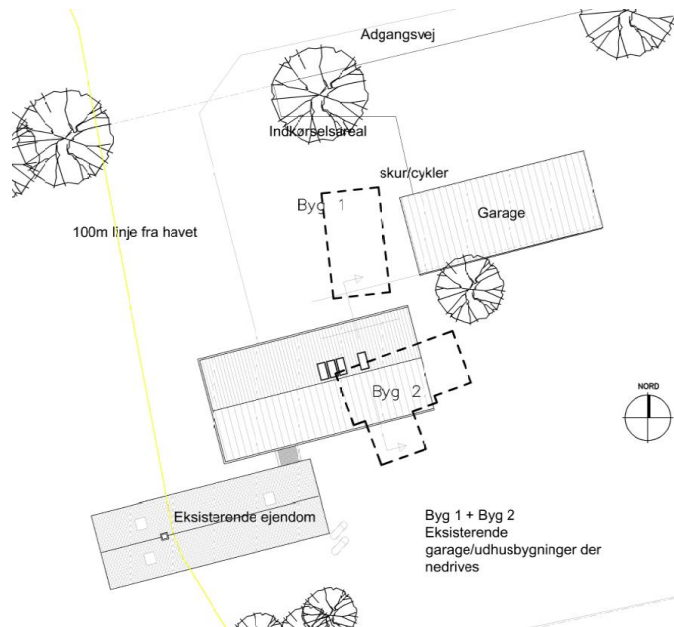
1955



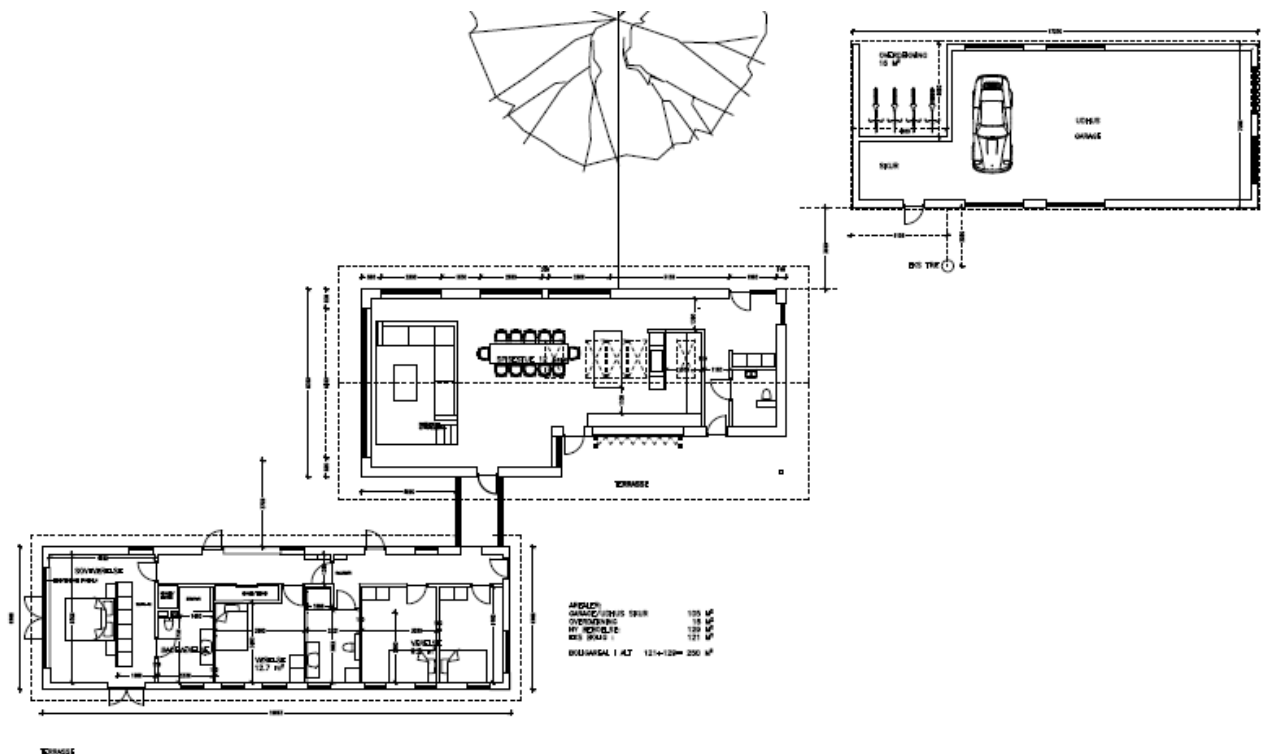
1995

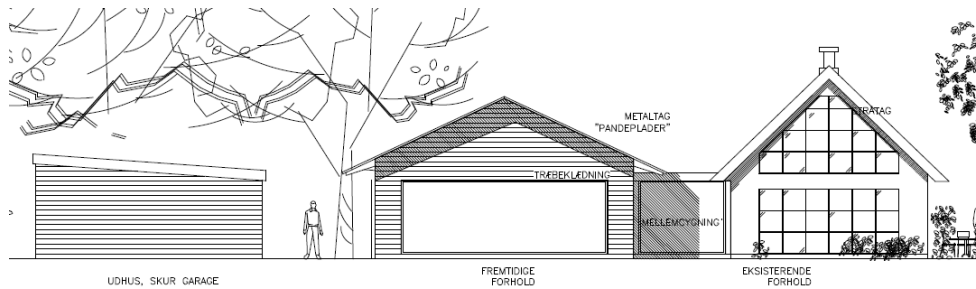


Boligen ønskes udvidet med en tilbygning på 129 m² inden for den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen. Overetagen på 65 m² på den eksisterende bolig inddrages således at værelserne i underetagen får loft til kip, hvorved boligarealet her reduceres til 121 m². De eksisterende udhuse nedrives og der opføres et udhus/garage med et areal på 121 m² hvoraf 12 m² er en overdækning/halvtag.

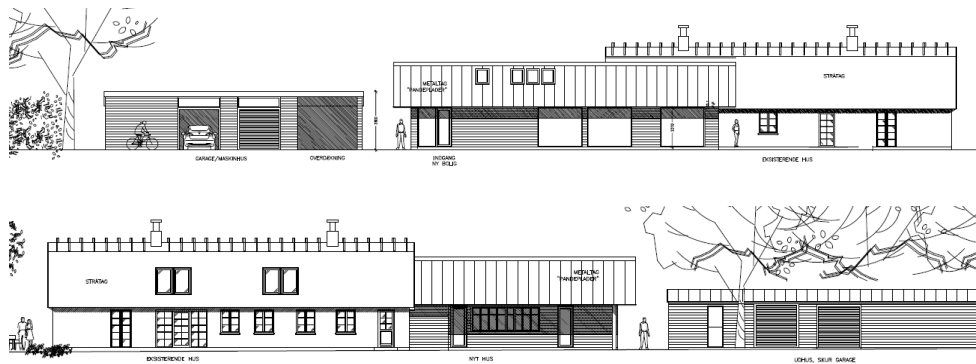
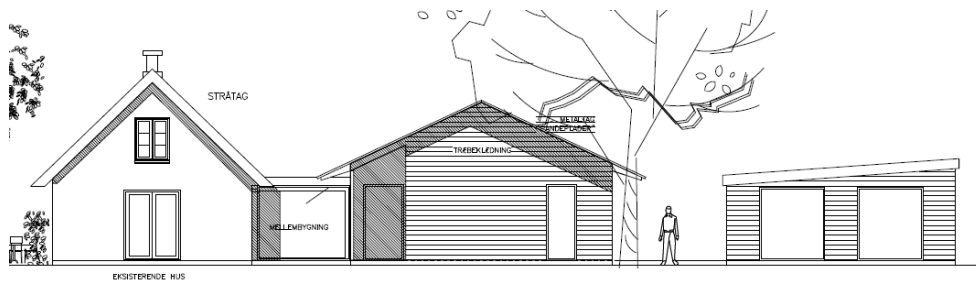


Situationsplan – grundplan under





Facader mod vandet – mod land under



Ansøger oplyser:

På ejendommen ligger i dag et enfamiliehus. Enfamiliehuset er opført i 1877. Enfamiliehuset har et bebygget areal 121 m² og en tagetage på 65 m², i alt 186 m².

Da tagetagen på det eksisterende hus er voldsomt hæmmet af lav loftshøjde og skrå vægge, fjernes denne, ved etablering af loft til kip.

På ejendommen ligger to eksisterende garage- og udhusbygninger på 52 m² og 69 m², i alt 121 m². De nedrives og bliver erstattet af den nye garagebygning med samme areal.

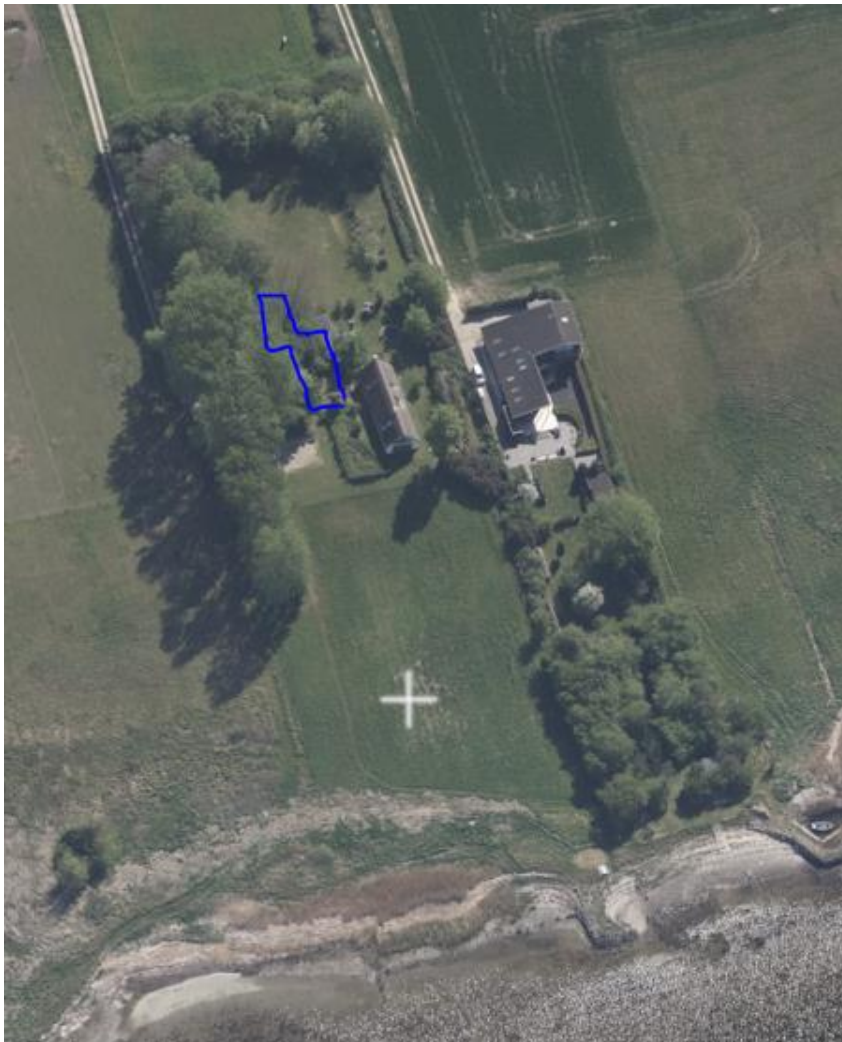
Det eksisterende enfamiliehus er et pudset længehus med stråtag. Den nye bygning er også et længehus, men opføres tilbagetrukket og med et lavere tag, for at underordne sig det eksisterende. Det vil blive opført med træfacader og ståltag, for at indpasse sig i området og områdets natur.

Mellem gammelt hus og ny boligtilbygning opføres en mellemgang.

I forhold til oprindelig ansøgning, er huset nu vendt med gavlen mod vandsiden, for at minimere bredden på bygningen mest muligt i den retning. Derved tages størst muligt hensyn til de kystmæssige og landskabelige interesser, da huset i alle andre retninger er bag store træer og kraftig bevoksning.

Tilbygning og garage placeres trukket tilbage fra det oprindelige hus, set fra kysten, og med komfortabel afstand til 100-meter linjen fra vandet.

Garagen opføres som erstatning for eksisterende garagebygninger på ejendommen. Den nye garagebygning vil have en helt lukket facade mod vandsiden, porte på siderne og 2 vinduer i gavlen modsat vandsiden. Ved placering af garagebygningen, er der lagt vægt på at placere den inde og mellem store træer, så færrest muligt træer fældes, og så den putter sig ind i landskab og bevoksning.



Ny bebyggelse placeres tilbagetrukket i forhold til eksisterende beboelse og vil have en begrænset indbliksvinkel fra kystsiden



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 136 – Roskilde Fjord – ligger ca. 100 m mod vest, og omfatter fjorden ud for ejendommen. 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

Forholdet til fredningens "bonusbestemmelse"

Ejendommen er omfattet af Naturklagenævnets fredningsafgørelse af 30. april 1997 om fredning af arealer ved Lille Rørbæk.

Efter naturbeskyttelseslovens § 38, stk. 6, kan det i en fredning bestemmes, at forbuddene i § 3 og §§ 15-19 ikke skal gælde i det omfang, forholdet er reguleret af fredningen.

I fredningens § 12 "Tilladelse efter naturbeskyttelsesloven" anføres:

I medfør af naturbeskyttelseslovens § 38, stk. 6 bestemmes, at lovens §§ 3 og 4 samt 15-18 kun gælder inden for fredningsområdet i det omfang, forholdet ikke reguleres af fredningsbestemmelserne.

I fredningens § 7 "Bebyggelse" anføres:

Der må ikke opføres nye bygninger, herunder boder, skure og Transformerstationer. Der må ikke opstilles vindmøller og master eller anbringes skæmmende indretninger i området. Der må ikke anbringes campingvogne eller telte.

Kystdirektoratet skal bemærke, at strandbeskyttelseslinjen på fredningskortet er indtegnet og viser den på fredningstidspunkter gældende 100 m linje. Linjen er efterfølgende udvidet til 300 m den 18. februar 2001.

Kystdirektoratet finder, at anvendelsen af § 38, stk. 6, jf. fredningens § 12, alene finder anvendelse på de arealer, der på fredningstidspunktet var omfattet af strandbeskyttelse. På fredningstidspunktet omfattede det strandbeskyttede areal således kun den sydlige del af boligen på Kølholmvej 4, og den ansøgte udvidelse af boligen, som sagen vedrører, er placeret uden for (landværts) det i fredningen viste strandbeskyttede areal.

Kystdirektoratet lægger på denne baggrund til grund, at forholdet konkret forudsætter dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.



Udvidelse af boligen

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 m², 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 Fødevareklagenævnets 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 m², og kun hvis boligen ved ikrafttrædelsen af den udvidede beskyttelseszone havde helårsstatus.

Det bemærkes at den eksisterende bolig delvist er omfattet af den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje. Kystdirektoratet vurderer, at lidt over halvdelen af boligen ligger i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen, hvorfor ejendommen vil være omfattet af den lempeligere praksis for udvidelse af boligen op til 250 m² idet landskabelige forhold ikke taler imod.

Da boligen i nærværende sag således opfylder ovennævnte betingelser, kan der gives dispensation til udvidelse af boligarealet med 64 m² til 250 m².

Det er direktoratets vurderingen, at der kan dispenseres til at den eksisterende overetages boligareal på 65 m² - der ønskes nedlagt - "genopføres" sammen med udvidelsen på 64 m² som en enhed, der placeres vinkelret på kysten tilbagetrukket ca. 15 m i forhold til den eksisterende boligs facade mod vandet og sammenbygges med denne med en mindre mellemgang. Den ny boligenhed – herunder med det markante vinduesparti i gavlen mod vandet – vil herved kun i meget begrænset omfang vil påvirke kystlandskabet. Dels vil den have en begrænset facade mod vandet og dels vil den få en skærmet placering i forhold til det omgivende kystlandskab i rummet mellem den eksisterende bolig og bevoksningen i ejendommens nordskel.

Kystdirektoratet finder således, at der ikke er landskabelige eller andre forhold, der taler imod en dispensation til den ansøgte udvidelse af boligen.

Genopførelse af udhuse

Kystdirektoratet lægger til grund, at de to udhuse ud fra et indrettelseshensyn må anses for at være lovligt eksisterende, idet det vurderes at de har eksisteret upåtalet i over 30 og 70 år.



Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre ny bebyggelse, 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 udhuses udformning og placering mv., vurderes det, at det ansøgte er omfattet af ovennævnte praksis, og at der derfor kan dispenseres fra strandbeskyttelseslinjen.

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 udvidelsen af boligen samt genopførelse af udhusbebyggelsen som ansøgt.

Dispensationen meddeles på vilkår at den oprindelige boligs 1. sal sløjfes senest umiddelbart efter tilbygningens ibrugtagning samt at udhuse nedrives forinden byggearbejderne igangsættes.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

- Frederikssund Kommune, epost@frederikssund.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Frederikssund, frederikssund@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordsjælland v/ Poul Erik Pedersen, nordsjaelland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Frederikssund, frederikssund@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Fredningsnævnet for Nordsjælland, nordsjaelland@fredningsnaevn.dk
- Nationalpark Skjoldungernes land, npskjold@danmarksnationalparker.dk

epost@frederikssund.dk; dn@dn.dk; frederikssund@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
nordsjaelland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk;
frederikssund@dof.dk; oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; nordsjaelland@fredningsnaevn.dk;
npskjold@danmarksnationalparker.dk; jr@rrbolig.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 §§ 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 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. 1392 af 4. oktober 2022 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.