



WSP Danmark A/S
Lars Brammer Nejrup
Linnés Alle 2
2630 Taastrup

Kystdirektoratet
J.nr. 23/02800-26
Ref. Martin Cenholt
Kjeldgaard
20-03-2024

Dispensation til genopførelse af sommerhus og udhus samt regulering af terræn inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 54, Venslev By, Ferslev i Frederikssund Kommune

Ansøgning

På vegne af ejendommens ejere har I den 5. april 2023 søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til – efter nedrivning – af genopføre sommerhus, udhus samt regulere terrænet inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 54, Venslev By, Ferslev, Fjordvej 1, 4050 Skibby, i Frederikssund Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til genopførelse af sommerhus og udhus, samt etablering af sandpude op til kote 3,30 DVR90, som ansøgt.

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.

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

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

Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 54, Venslev By, Ferslev er beliggende Fjordvej 1, 4050 Skibby, i Frederikssund Kommune. Ejendommen en landbrugsnoteret ejendom på omtrent 117 ha, beliggende i landzone ud til Isefjorden. Ejendommen er blandt andet bebygget med et enligt beliggende sommerhus, Sømerhus, der ligger helt kystnært inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje, omtrent 25 m fra stranden. Arealet er fredskovspligtigt.



Figur 1. Ortofoto 2023. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De umatrikulerede arealer ud til kysten samt stranden er dog også omfattet af bestemmelserne om strandbeskyttelse. De røde streger markerer de vejledende matrikelskel. Sommerhuset er markeret med en rød prik.



Figur 2, skråfoto 2023 af sommerhus og udhus, til venstre i billedet

Af BBR fremgår, at sommerhuset er opført i 1934, og har et boligareal på 222 m². Huset er i træ, med græstag. Huset er med hævet, udvendigt opholdsareal, samt terrasser. Nord for boligen er et mindre udhus, brændeskur. Skuret er oplyst til at være på 15 m².



Figur 3, billede af eksisterende bolig, fra ansøgningen

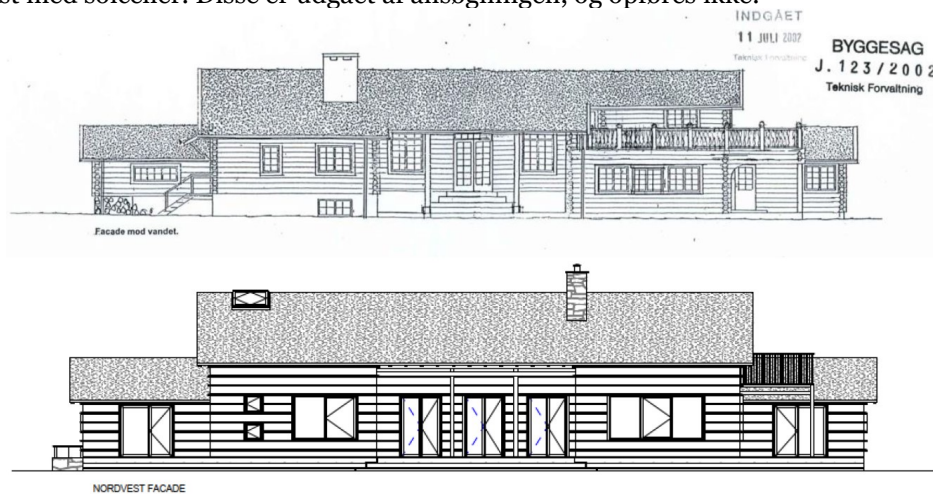


Figur 4, visualisering af genopført bolig, fra ansøgningen

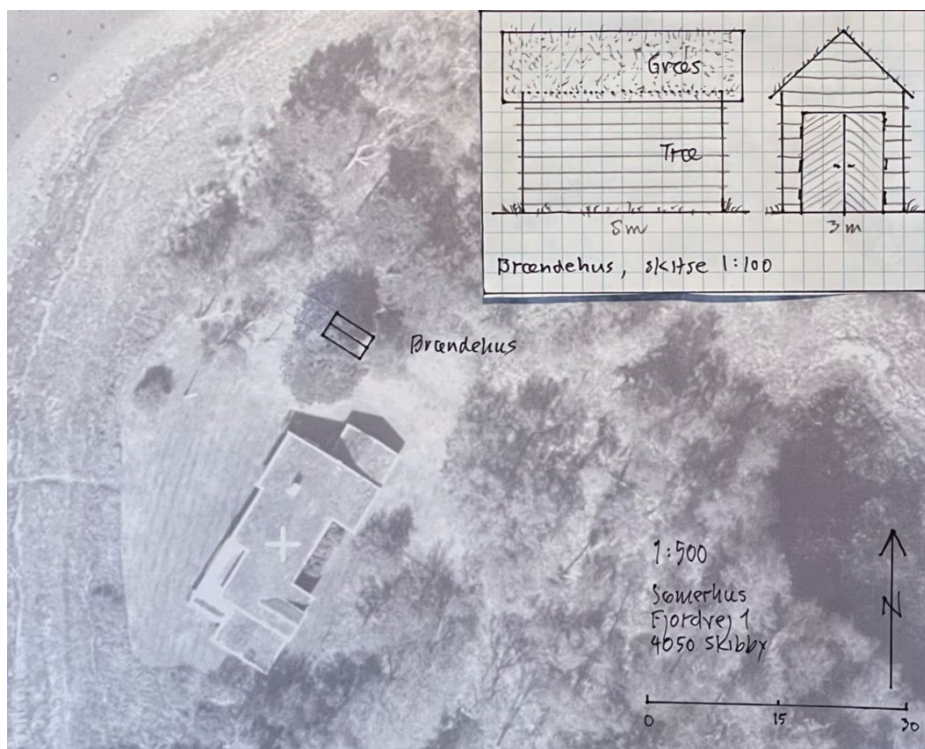
Den eksisterende bolig er oplyst ramt af borebiller, hvorfor en renovering af boligen ikke er mulig. Ansøger ønsker derfor, efter nedrivning af den eksisterende bolig, at genopføre til samme anvendelse. Boligen er således ansøgt genopført på samme placering, med samme størrelse, og generelt samme ydre fremtræden. Huset opføres i træ, og taget dækkes med sedum. Skorstenen rykkes mod syd, og der etableres et enkelt ovenlysvindue i tagets nordlige ende. Af ansøgningen fremgår således, at huset får samme dimensioner og orientering mod Isefjorden, som det nuværende hus. Der etableres kælder, uden udvendig adgang eller vinduer eller lysbrønde, under boligen.

Brændeskuret opføres med samme materialer som boligen, samme størrelse som det eksisterende, der nedrives, og på en placering trukket tilbage fra kysten.

Brændeskuret får en længde på 5 m, og en bredde på 3 m. På tegningerne er taget vist med solceller. Disse er udgået af ansøgningen, og opføres ikke.



Figur 5, facadetegninger af eksisterende bolig (øverst) og genopført bolig (nederst), fra ansøgningen



Figur 6, tegning og placering af brændehus, fra ansøgningen

Af ansøgningen fremgår videre, at der med henblik på at beskytte boligen mod vand fra havet, er ansøgt om at hæve terrænet, som boligen ligger på. I dag er boligen beliggende i terræn, der varierer fra kote 2,22 i det sydvestlige hjørne, til kote 2,85 ved hovedindgangen. Gulvet i boligen ligger i forskellige niveauer, således at den sydlige del ligger i 2,4- 2,5 og den nordlige del i 3,6 – 3,7 DVR90. Ansøger har fået udarbejdet et teknisk notat om behovet for beskyttelse mod oversvømmelse. Af notatet fremgår, at der søges om en beskyttelse op til kote 3,5

m DVR90, for at imødegå oversvømmelse svarende til en 100 år hændelse, som er boligens forventede levetid, med bølgetillæg. Beskyttelsen ønskes etableret ved at hæve terrænet boligen genopføres på, og lade det falde mod kysten, således at de helt bygningsnære arealer hæves og falder naturligt ind i terrænet. Det er oplyst, at strandengen mod kysten ikke berøres eller påvirkes.



Figur 7, eksisterende terræn, fra ansøgningen



Figur 8, kommende terræn, fra ansøgningen. Det bemærkes, at terrænets topkote i forbindelse med sagens behandling er reguleret fra de viste 3,5 til 3,3 m DVR90.



Terrænreguleringen foretages ved udlægning af overskudsjord fra en udvidelse af kælderen og der vil således ikke blive tilført jord udefra. For at undgå at terrænreguleringen påvirker strandengsarealet, kan hældningen ikke være stejlere end 1:3 fra terrassen og ud mod kysten.

Af Frederikssund Kommunes klimatilpasningsplan fremgår, at en kote 3,07 sikrer mod fremtidige højvandsscenerier. I forbindelse med sagsbehandlingen har Kystdirektoratet derfor bedt ansøger nærmere redegøre for den ansøgte terrænkote på 3,5 DVR90 i forhold til 3,07 i kommunens plandokumenter. Ansøger oplyser, at der på grund af boligens beliggenhed er 15- 20 km fri havoverflade mod nordvest. Der er derfor behov for en højere sikring grundet væsentligt bølgetillæg. Ansøger justerer efter en samlet vurdering ansøgningen ned til en terrænkote 3,3 m DVR90.

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

Det nærmeste Natura 2000-område (nr. 244, Kyndby Kyst) ligger ca. 280 m mod nord. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 245.

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 foretages genopførelse af en eksisterende bolig på same placering og i praksis med samme ydre fremtræden og anvendelse. 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.



En kælder der etableres under boligens fodaftryk, kan i udgangspunktet etableres uden dispensation, da den ikke udgør en tilstandsændring i naturbeskyttelseslovens forstand, når den udefra alene fremtræder som en sokkel og ikke er forsynet med vinduer, lysbrønde eller udvendig adgang. Det er Kystdirektoratets vurdering, at kælderen i den konkrete sag kan etableres uden dispensation.

Genopførelse

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjen, til – efter nedrivning - at genopføre et nyt hus, 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. Det er indgået i vurderingen, at boligen i al væsentlighed opføres med en ydre fremtræden svarende til den eksisterende bolig, på samme placering og til samme anvendelse.

I forhold til udhuset er det Kystdirektoratets vurdering, at der i al væsentlighed ligeledes er tale om en genopførelse af det eksisterende brændehus med samme størrelse, og en fremtræden tilpasset landskabet og boligen. Udhuset orienteres og placeres, så det kun i begrænset omfang påvirker oplevelsen af landskabet.

Terrænregulering

I forbindelse med genopførelsen, hæves terrænet op til kote 3,3 DVR90, med henblik på at sikre boligen mod oversvømmelse fra havet.

Kystdirektoratet har vurderet, at terrænreguleringen ikke kan påvirke kystens udvikling, hvorfor forholdet ikke skal behandles efter kystbeskyttelseslovens bestemmelser.

Kystdirektoratet finder, at beskyttelse af boligen mod oversvømmelse naturligt kan indgå som led i vurderingen af genopførelsen. Kystdirektoratet finder endvidere, at den ansøgte terrænregulering er velbegrundet i forhold til risikoen på den pågældende placering i boligens forventede levetid samt, at det ansøgte samlet set vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet begrænset, særligt i forhold til beskyttelsens nødvendighed.

Efter en samlet vurdering finder Kystdirektoratet, at den ansøgte terrænregulering udgør et sådant særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation. Det er indgået i vurderingen, at terrænreguleringen holdes bygningsnært og udformes under afvejning af hensynet til kystlandskabet samt adgang til boligen og anvendeligheden af boligens nære arealer.



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 og terrænregulering, 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:

- 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
- Miljøstyrelsen, ojl@mst.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 videregiver 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. 244, Kyndby Kyst

Naturtyper nr	Naturtyper	Frederikssund Kommune	I alt (ha)
1220	Strandvold med flerårige planter	2,06	2,06
1330	Strandeng	17,02	17,02
6120	Tørt overdrev på kalkholdigt sand	0,11	0,11
6210	Kalkoverdrev	10,13	10,13
6230	Surt overdrev	0,81	0,81
6410	Tidvis våd eng	3,06	3,06
7220	Kildevæld	0,61	0,61
7230	Rigkær	4,78	4,78
1110	Sandbanke		Ej kortlagt
1140	Vadeflade		Ej kortlagt
1160	Bugt		Ej kortlagt
1170	Rev		Ej kortlagt
3150	Næringsrig sø		Ej kortlagt
3260	Vandløb		Ej kortlagt
6430	Urtebræmme		Ej kortlagt
9130	Bøg på muld		Ej kortlagt
I alt (ha)		38,58	38,58

Tabel 11. Arter på udpegningsgrundlaget.

Artskode	Art
1014	Skæv vindelsnegl

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