



Camilla Lørvig Stentoft
Niels Jakob Stentoft
Brydegårdsvej 21A
2760 Måløv

Kystdirektoratet
J.nr. 2025 - 4480
Ref. annga
Den 17. februar 2025

Dispensation til genopførsel af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

I har den 26. april 2021 søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til genopføre et sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 46m, Udby By, Udby, Staslundevej 42, 4300 Holbæk, i Holbæk Kommune.

Den 29. december 2024 er der, efter dialog med Kystdirektoratet, indsendt en revideret projektplan for genopførslen af sommerhuset. Kystdirektoratet tager i denne afgørelse udgangspunkt i den reviderede projektplan.

Afgørelse

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

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. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

Redegørelse for sagen

Ansøger vil gerne renovere sit sommerhus til en mere tidssvarende udgave. Sommerhuset er i sin helhed beliggende inden for den udvidet strandbeskyttelseslinje (300m-linjen). Se figur 1.

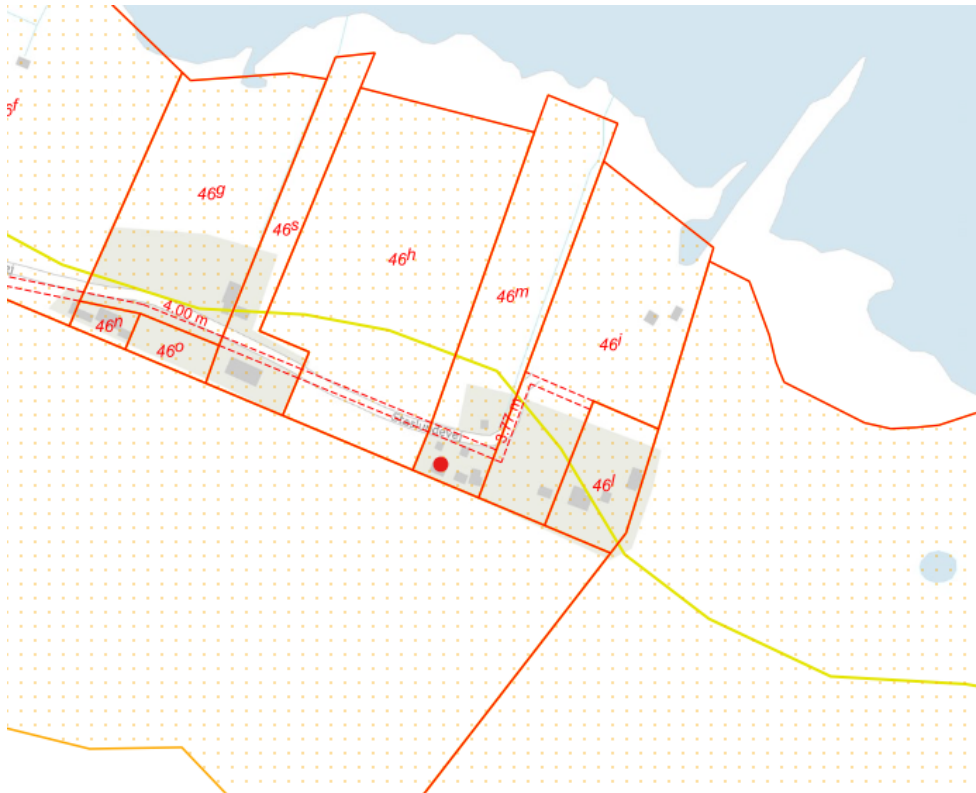


Fig. 1. kort over område. Det orange skraverede område markerer det strandbeskyttede areal. Den gule streg markerer den gamle strandbeskyttelseslinje. De røde streger markerer de vejledende matrikelskel. Den røde prik markerer sommerhusets placering.

Sommerhuset er oprindeligt opført mellem 1970 og 1980, og en garage blev tilføjet i 1995.

Sommerhuset består af et hovedhus, et toilethus og 3 mindre værelses-hytter, samt garagen og en overdækket terrasse. Hovedhuset har i dag hverken køkken eller bad/toilet og derfor vil ansøger gerne renovere hovedhuset. Se figur 2.

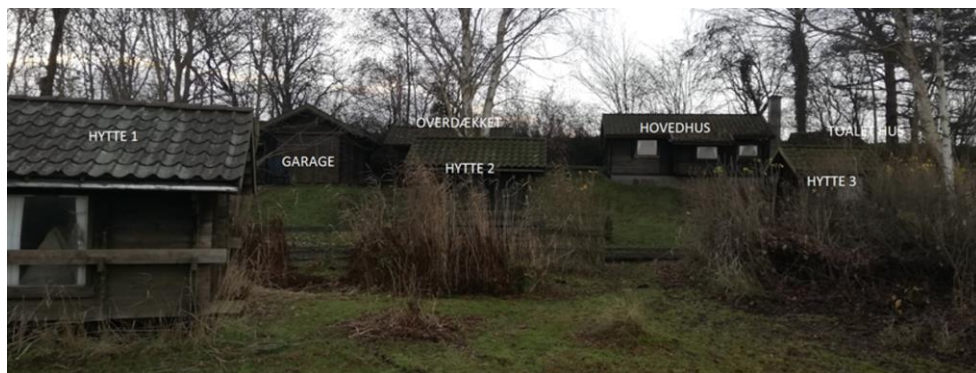


Fig. 2. Billede fra ansøgningen. Viser et overblik over bygningerne på matriklen.

Renoveringen vil omfatte, at hovedhuset og toilethuset fjernes. Hovedhuset bliver herefter genopført på den eksisterende sokkel, med en udvidelse til køkken og bad. Hovedhuset er i dag på 20 m² og toilethuset på 3 m². Det nye hovedhus ønskes opført med et indvendigt mål på 28 m².

Der tilføjes 20 cm isolering i både vægge og tag. Derved bliver det bebyggede areal på 32 m² og højden på hovedhuset øges i forhold til isoleringen.

Se figur 3-5 for billeder af det nuværende hovedhus og toilethus.



Fig. 3. Billede fra ansøgning. Viser vest-enden af hovedhuset og toilethuset, set fra nord.



Fig. 4. Billede fra ansøgning. Viser vest-enden af hovedhuset og toilethuset, set fra syd.



Fig. 5. Billede fra ansøgning. Viser øst-gavlen af det nuværende hovedhus.

Det nye sommerhus beklædes med mørke brædder og taget udføres med tagpap. Glaspartierne i øst-gavlen bliver i samme størrelse, som det nuværende. Vinduerne mod nord gøres større, så det samlede vinduesareal øges med $1,2 \text{ m}^2$ og mod vest isættes en dør, med et glasparti øverst på 1 m^2 . Se figur 6-8 for tegninger af det nye sommerhus.

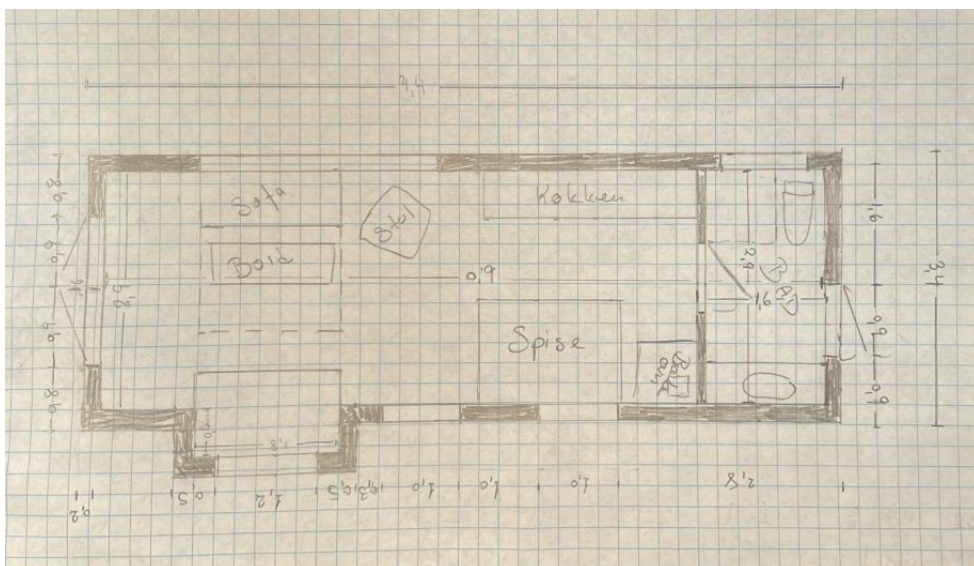


Fig. 6. Tegning fra ansøgning. Viser grundplanen af det nye sommerhus.

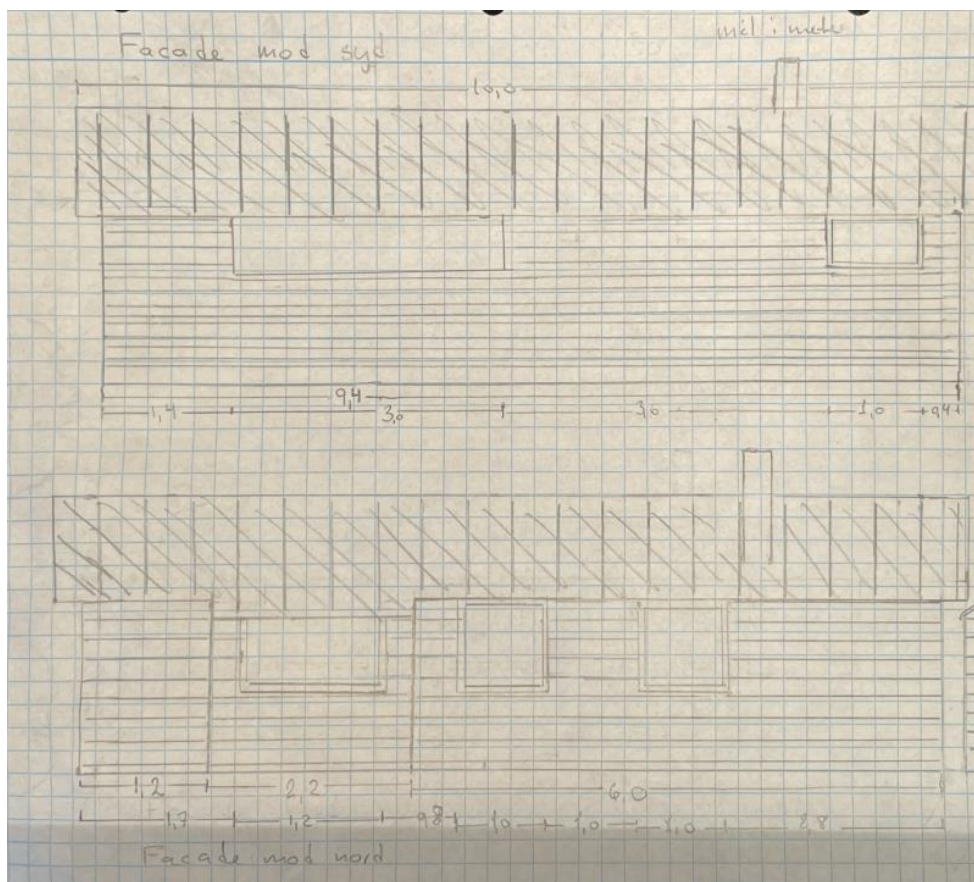


Fig. 7. Tegning fra ansøgning. Viser facaderne mod syd og nord på det nye sommerhus.

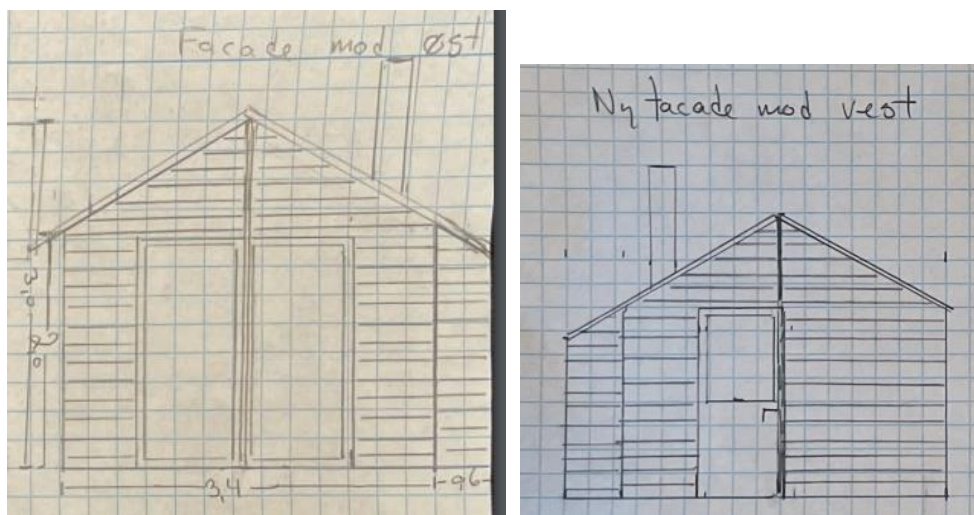


Fig. 8. Tegninger fra ansøgning. Viser facaderne mod øst og vest på det nye sommerhus.

Størstedelen af matriklen, nord for vejen, der krydser igennem matriklen, er omfattet af § 3-beskyttet mose og strandeng. Dette område er, ligeledes, hovedsagligt omfattet af arealfredningen Udby Vig, Tuse Næs, reg.nr.: 07899.00. Hovedhuset, og de øvrige bygninger, er dog placeret uden for både § 3-beskyttet natur og arealfredningen.

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. 155 Udby Vig) ligger ca. 12 meter mod nord. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 136.

De nærmest fuglebeskyttelsesområde (nr. 105 Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge Sø og nr. 107 Jægerspris Nordskov) ligger hhv. ca. 15 og 18 km mod øst.

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 at sommerhuset ligger uden for Natura-2000 området og ikke ændrer væsentligt på projektområdets 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.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelse til – efter nedrivning - at genopføre et nyt sommerhus, 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.

Efter naturbeskyttelseslovens §65b, stk. 3, nr. 3 kan der gives dispensation til en mindre om- eller tilbygning med henblik på modernisering og udvidelse af toilet og bade faciliteter i eksisterende sommerhuse. Efter Kystdirektoratets praksis meddeles dispensation til mindre udvidelser efter bestemmelsen i forbindelse med genopførsler. Efter Kystdirektoratets praksis meddeles desuden dispensation til mindre forøgelser af det bebyggede areal til tidssvarende isolering af beboelsesbygninger.

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.

Kystdirektoratet har i vurderingen lagt vægt på, at der er tale om et mindre sommerhus og den nye grundplan overstiger den gamle med 9 m², hvoraf 5 m² anvendes til nutidig standard af bad og toilet og 4 m² går til nutidig isolering. Kystdirektoratet har ligeledes lagt vægt på, at der er tale om et ældre hus, uden moderne toilet- og badeforhold eller moderne isolering.

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 genopførsel af sommerhuset.

Med venlig hilsen



Anne Garne-Dalgaard
annga@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Holbæk Kommune, post@holb.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Holbæk, holbaek@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordvestsjælland, kreds14@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Holbæk, holbaek@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@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 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. 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 Fødevarerklagenævnet.

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 Fødevarerklagenævnet 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 Fødevarerklagenævnet, 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-området

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 136		
Naturtyper:	Vadeflade (1140)	Bugt (1160)
	Enårig strandengsvegetation (1310)	Strandeng (1330)
	Brunvandet sø (3160)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Rigkær (7230)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Kildevældsvindelsnegl (1013)	Skæv vindelsnegl (1014)
	Sumpvindelsnegl (1016)	

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. Natyrtypen ege-blandskov (9160) er ikke tilstede i habitatområde H136. Den nævnte naturtype gennemgås derfor ikke yderligere.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Krikand (T)	Troldand (T)
	Hvinand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Havørn (TY)
	Rørhøg (Y)	Blishøne (T)
	Klyde (Y)	Sorthovedet måge (Y)
	Dværgterne (Y)	Fjordterne (Y)
	Havterne (Y)	Rødrygget tomskade (Y)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 107		
Fugle:	Havørn (Y)	Hvæpsevåge (Y)
	Sortspætte (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.

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