



Eirik Vinsand
Asnæs Skovvej 52
4400 Kalundborg

Naturbeskyttelse
J.nr. 2025 - 13318
Ref. cahas
Den 11. juli 2025

Afslag på genopførelse af sommerhus og udhus inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at genopføre dit sommerhus og et udhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 10, Lerchenborg Hgd., Årby, Asnæs Skovvej 51, 4400 Kalundborg i Kalundborg Kommune.

Afgørelse

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

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

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

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

Redegørelse for sagen

Ovennævnte matrikel er i BBR registreret som landbrug og består flere ejendomme, herunder hovedsageligt af fritliggende enfamiliehuse med undtagelse af bygningen i nærværende sag, der er registreret som sommerhus. Bygningen er ifølge BBR opført i 1930 og har et samlet bygningsareal på 153 m². Huset ligger inden for den oprindelige 100-meter-strandbeskyttelseslinje omkring 50 meter fra kysten. Det består af to længer og har en tagetage, hvoraf kun 15 m² (tagetagen i den lille længe) er udnyttet. Den store længe er et tidligere åleværksted og benævnes af den grund sådan på ansøgers indsendte tegninger.

Ejendommens ejer har anført følgende om sommerhusets historie:

Går man et par hundrede år tilbage i tiden, var der mange lokale på halvøen Asnæs, der ernærede sig ved fiskeri. Ål var der mange af og så sent som i 1970'erne, var der stadig 2 familier der levede af fiskeri. Vinteren blev brugt til reparation af net m.m. og 1930 blev grundstenen lagt til det Ålehus vi kender i dag. En foretagsom fisker fik af den daværende godsejer, lov til at bygge en lade hvor de kunne arbejde i vinterhalvåret. Laden blev bygget i tilknytning til et allerede eksisterende skur. Skuret blev med tiden indrettet til en lille bolig, så stedet kunne fungere som sommerhus.



Fig. 1. Ortofoto fra foråret 2024. Det orange, prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. Den orange linje markerer den udvidede 300-meter-strandbeskyttelseslinje og den gule og blå linje (reduceret linje) markerer den gamle 100-meter-strandbeskyttelseslinje. De hvide streger markerer de vejledende matrikelskel. Den ansøgte sommerhusejendom er markeret med rød cirkel.

I nærværende sag har arkitektfirmaet, Strandvejens Tegnastue v/Milton Smith, på vegne af ejendommens ejer ansøgt Kystdirektoratet om dispensation til efter nedrivning at genopføre sommerhuset, fordi det nuværende er utidssvarende og i dårlig stand. Stueetagens nuværende lofthøjde i den store længe er 1,9 meter, mens loftshøjden i både stueetagen og 1. salen i den lille længe er 1,8 meter (se fig. 2). Ansøger ønsker at øge loftshøjden i sommerhusets etager, så den svarer til

nutidens standarder. I den forbindelse ønskes facadehøjden i den lille længe øget med 50 cm og kiphøjden ønskes øget med 47 cm (se fig. 2 og 3).

Førstesalen i den store længe, hvor der ikke er bolig (benævnt ”atelier” på tegninger) ønskes inddraget til beboelse (se fig. 4 og 5), så boligarealet udvides med omtrent 48 m². Den store længes højde ønskes i den forbindelse øget med 35 cm grundet et ønske om tidssvarende isolering samt et ønske om at øge loftshøjden i stueetagen, så den svarer til nutidens standarder.

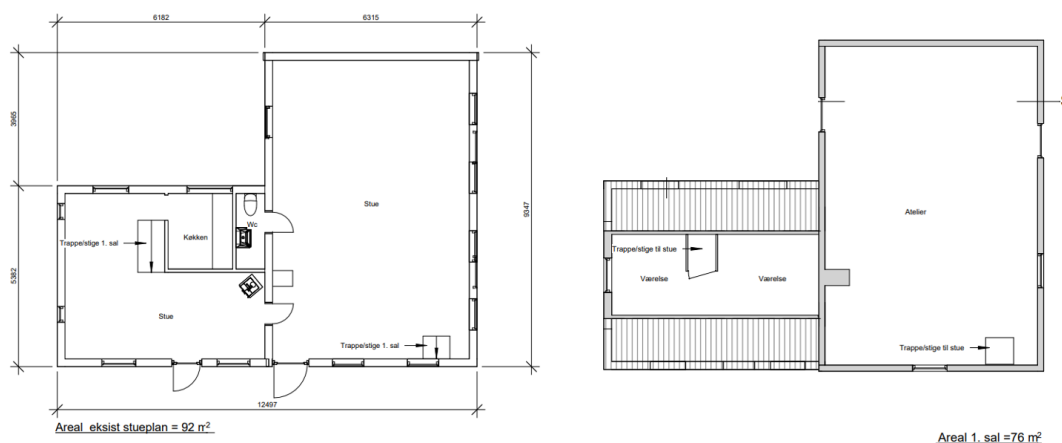


Fig. 2. Tegninger indsendt af ansøger som viser stueplan og 1. sal i det eksisterende sommerhus.

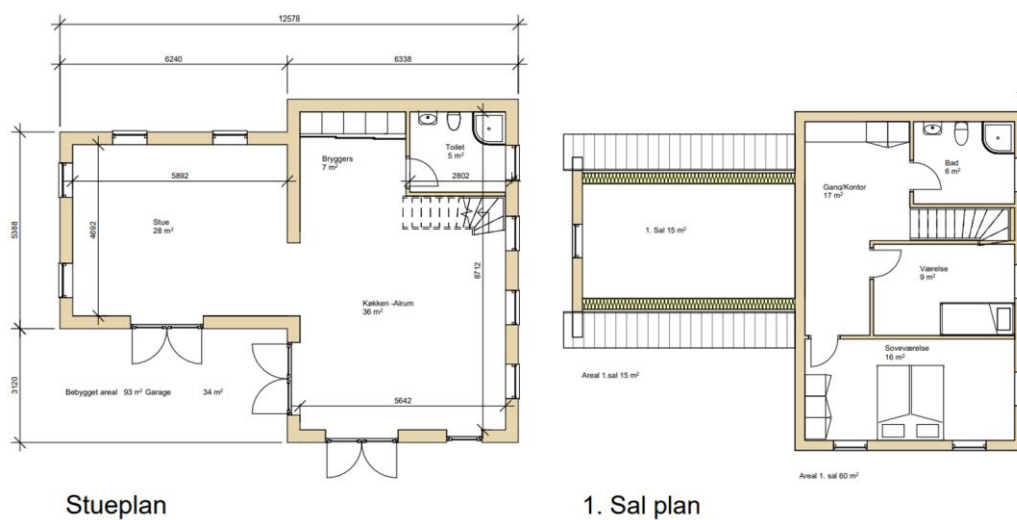
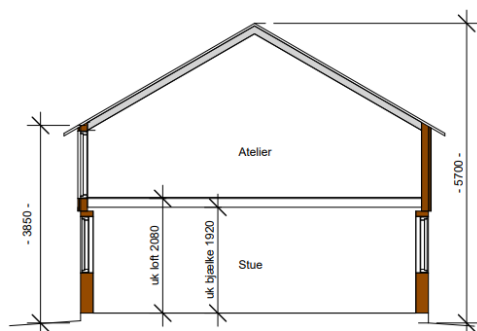
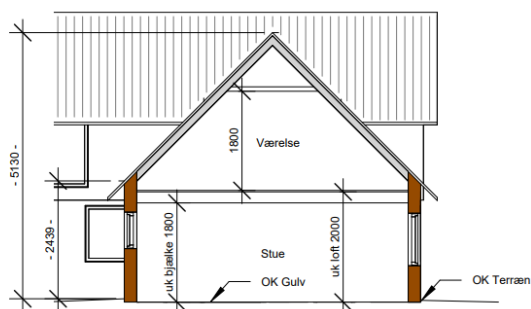


Fig. 3. Tegninger indsendt af ansøger som viser stueplan og 1. sal i det ansøgte sommerhus.



Snit i tidl. "åleværksted"



Snit i Bolig

Fig. 4. Tegninger indsendt af ansøger som viser lofts-, facade- og kiphøjde i det nuværende sommerhus.

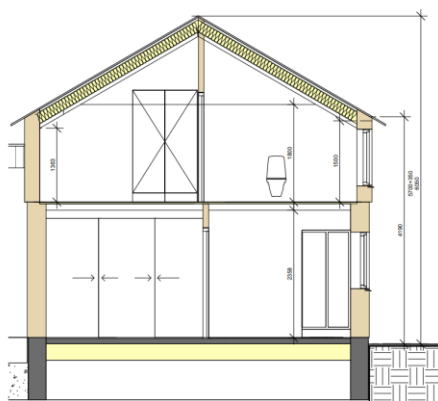


Fig. 5. Tegninger indsendt af ansøger som viser den ansøgte lofts-, facade- og kiphøjde i det ansøgte/nye sommerhus.

Ansøger ønsker desuden at etablere to ekstra vinduer ind til den store længes tagetage (se fig. 6 og 7).

Den lille længe ønskes flyttet længere mod nord, så den kommer til at være placeret mere centralt. Der ønskes i den forbindelse isat et større vindue i stueetagens vestvendte facade (se fig. 4 og 5). Ligeledes ønskes vinduesarealet i facaden mod syd (mod kysten) øget grundet et ønske om et mere moderne udtryk.

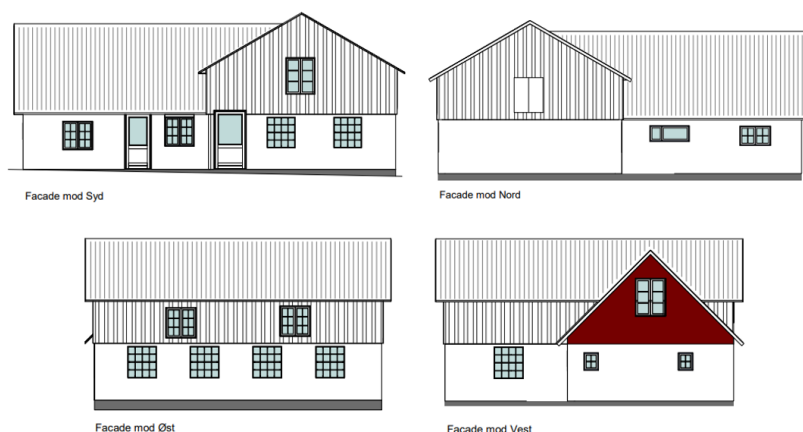


Fig. 6. Facadetegninger af det eksisterende sommerhus.

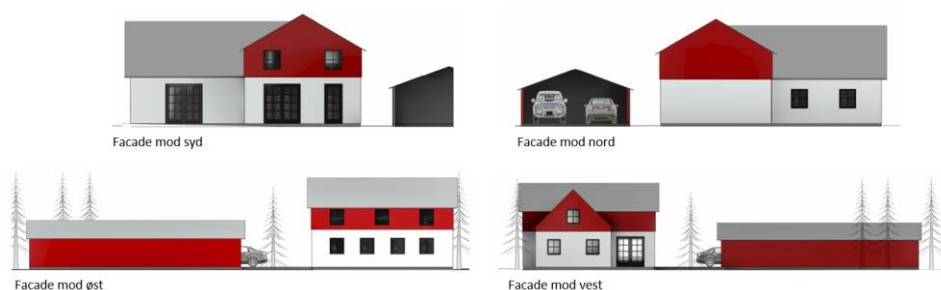


Fig. 7. Facadetegninger af det ansøgte sommerhus og udhus.

Indtil for nylig stod der en bygning på grunden, som i BBR er registreret som udhus. Ifølge BBR blev bygningen opført i år 1900, men bygningen fremgår først af luftfotos af ejendommen fra 1977 (se fig. 8). Udhuset blev revet ned, fordi en storm blæste det i stykker. Bygningen fremgår senest af luftfotos af ejendommen fra 2024 og er på det nyeste luftfoto fra 2025 revet ned (se fig. 9-11). Kystdirektoratet vurderer på den baggrund, at udhuset blev revet ned engang mellem 2024 og 2025. Ansøger har oplyst, at bygningen indtil den blev revet ned, har fungeret som garage, lager og værksted. Bygningen havde en størrelse på 87 m² og ansøger ønsker at genopføre bygningen med samme størrelse og placering som den nedrevne bygning. Til forskel fra den forrige bygning, som var lukket med en port i den nordvendte gavl (se fig. 9), ønsker ansøger, at det nye udhus skal være åbent i denne ende, så en mindre del (ca. 35 m²) af bygningens areal kan anvendes som carport (se fig. 12). Ansøger har oplyst, at bygningen, før den blev revet ned, blev anvendt som garage, lager og værksted.

Baseret på bygningens størrelse og udformning samt den af ejers oplyste historik om ejendommen som åleværksted, må det lægges til grund, at bygningen blev opført med det formål, at den skulle anvendes til fiskeriet, der blev drevet på ejendommen. Bygningen formodes således at have været blevet opført som driftsbygning og efterfølgende at have været blevet taget i brug som udhus til et sommerhus af ejendommens nuværende eller tidligere ejere, efter ejendommens status ændredes til sommerhus.

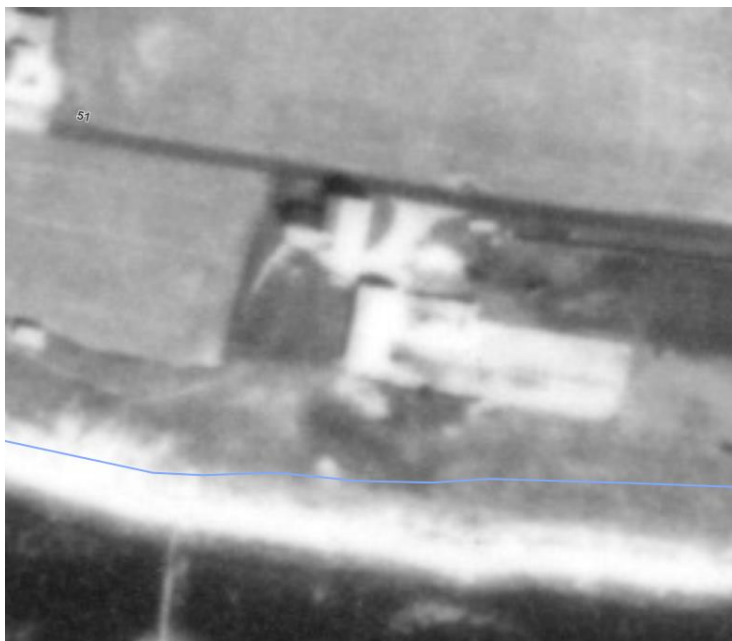


Fig. 8. Luftfoto af ejendommen fra 1977, hvorpå udhuset kan ses.

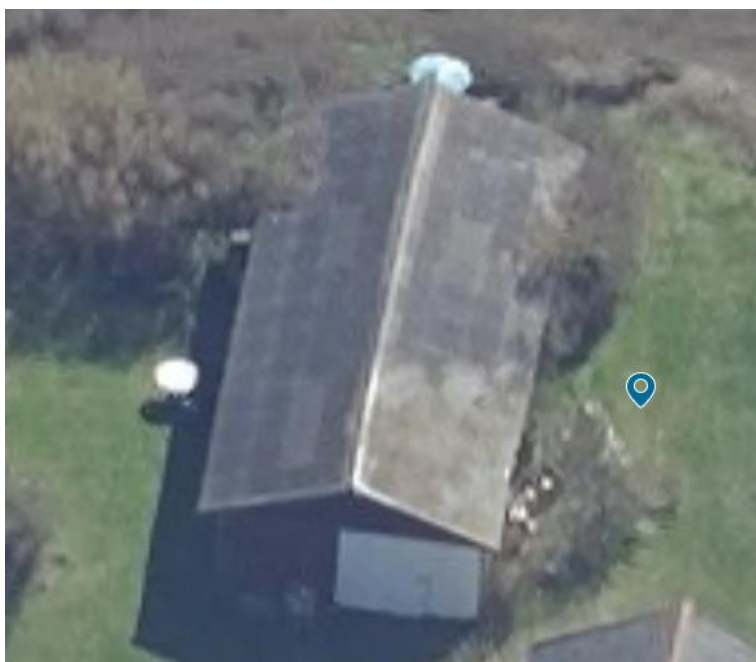


Fig. 9. Skråfoto fra 2021 som viser udhus, før det blev revet ned.

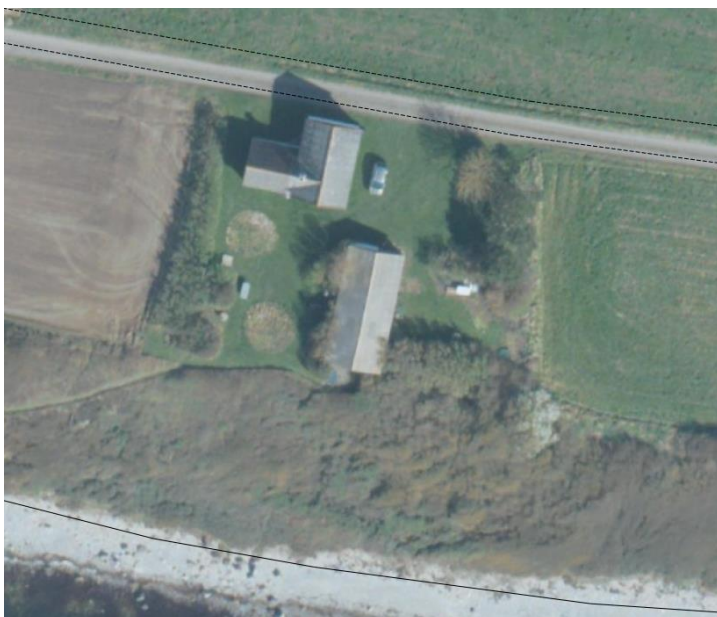


Fig. 10. Ortofoto af ejendommen fra foråret 2024, hvor udhuset ses på ejendommen.

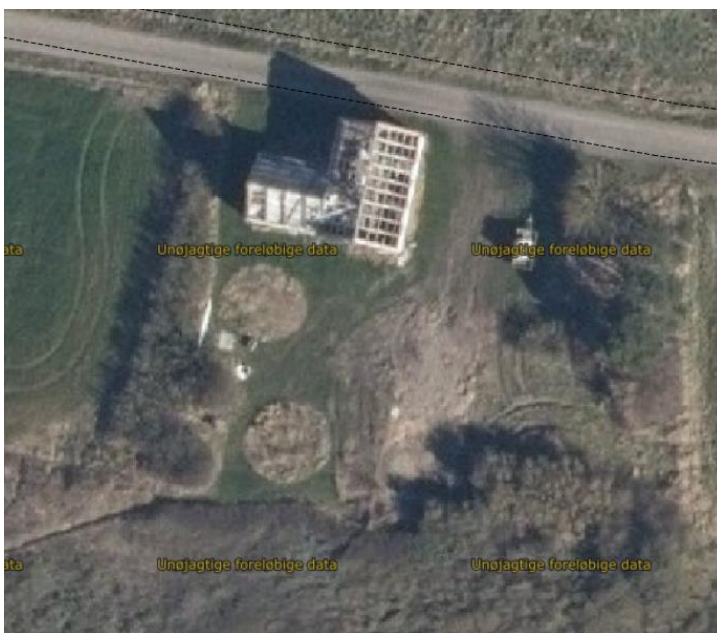


Fig. 11. Ortofoto af ejendommen fra foråret 2025, hvor udhuset ses at være blevet revet ned.

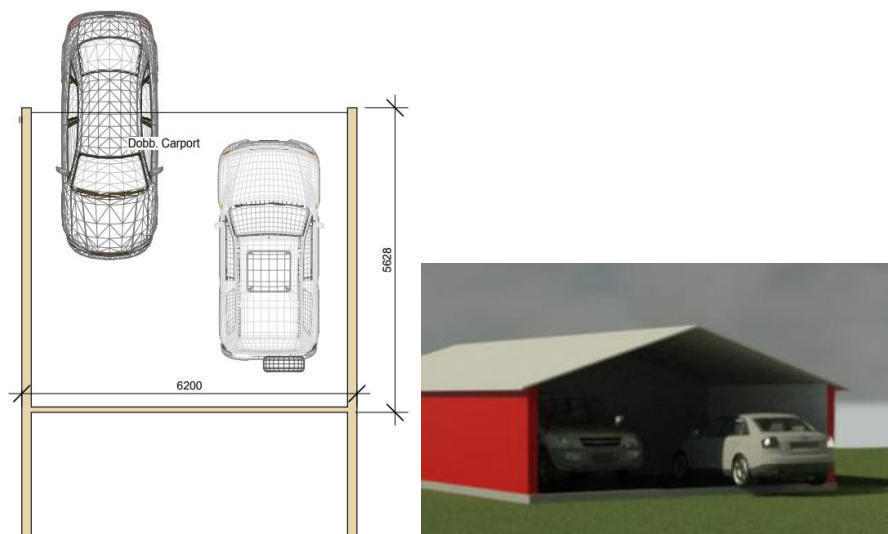


Fig. 12. Plantegning og visualisering indsendt af ansøger som viser den del af udhuset, der ønskes anvendt som carport.

Den ansøgte matrikel ligger inden for et fortidsminde kulturarvsareal, hvorfor afgørelsen videresendes til Slots- og Kulturstyrelsen til orientering.

En del af matriklen er omfattet af fredskov. Afgørelsen videresendes af den grund til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø til orientering.

En del af den ansøgte matrikel er beliggende inden for et fredet område (Asnæs Dyrehave), hvorfor afgørelsen videresendes til Fredningsnævnet for Vestsjælland til orientering.

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen vurderer Kystdirektoratet, 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. 166, Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord) ligger ca. 1,1 km mod nord. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 195.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3.

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.

Bilag IV-arter

Kystdirektoratet har i den konkrete sag, hvor der meddeles afslag, 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

Genopførelse af sommerhus

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Administrativ praksis for dispensation til tilbygning/udvidelse af boligarealet i sommerhuse, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, er meget restriktiv. Der meddeles efter praksis normalt kun dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til at udvide med op til 8 m² til modernisering af eksisterende sanitære forhold (bad, wc).

Ifølge NKO nr. 404, januar 2007 (orientering fra Naturklagenævnet) er inddragelse af en hidtil ikke-udnyttet tagetage i et sommerhus til beboelse ikke dispensationskrævende, såfremt der ikke sker udvendige bygningsmæssige ændringer og såfremt husets anvendelse som sommerhus for én familie ikke ændres. Sommerhusets tagetage skal således på forhånd være forsynet med den nødvendige loftshøjde og det nødvendige lysindfald, hvis det skal kunne inddrages til beboelse. I nærværende sag ønskes der udført udvendige bygningsmæssige ændringer i form af en forøgelse af den store længes bygningshøjde med 35 cm samt isætning af flere vinduer med det formål at inddrage tagetagen til beboelse. Kystdirektoratet vurderer på baggrund heraf, at den ansøgte ibrugtagning af tagetagen til beboelse er dispensationskrævende.

Ved ombygning af sommerhuse accepteres efter administrativ praksis en lille forøgelse af taghøjden ind til et boligareal, såfremt det er nødvendigt for at overholde gældende krav til isolering. I nærværende sag er der tale om isolering af et tag ind til et areal, som ikke er bolig. Kystdirektoratet finder af den grund ikke, at behov for isolering kan begrunde en forøgelse af taghøjden.

Kystdirektoratet lægger endvidere til grund for afgørelsen, at en forøgelse af bygningens højde vil få sommerhuset til at fremtræde mere markant, idet huset har en meget åben beliggenhed tæt ved kysten.

Det ansøgte skal derfor behandles efter den restriktive dispensationsadgang i lovens § 65b, stk. 1, hvor en dispensation forudsætter, at der er tale om et særligt tilfælde. Efter en samlet vurdering og på ovenstående grundlag finder Kystdirektoratet ikke, at der er tale om et særligt tilfælde, som kan begrunde en dispensation til de ansøgte bygningsmæssige ændringer på sommerhusets store længe. Det af ansøger anførte om, at sommerhuset er gammelt og utidssvarende kan ikke føre til andet resultat. Kystdirektoratet bemærker, at idet tagetagen i den store længe ikke er bolig, vil en isolering af taget samt en øgning af loftshøjden i stueetagen svarende til nutidens krav på 2,3 meter kunne udføres inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer.

I vurderingen er der slutteligt lagt vægt på, at en dispensation vil kunne skabe en utilsigtet præcedensvirkning i andre lignende sager, dvs. at andre grundejere vil kunne få en forventning om at kunne opnå dispensation til lignende byggeri inden for strandbeskyttelseslinjen i strid med lovens formål.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til at genopføre sommerhuset som ansøgt.

Opførelse af udhus

Efter administrativ praksis meddeles der som udgangspunkt ikke dispensation til opførelse af ny bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen, medmindre der er tale om udskiftning af eksisterende bebyggelse med et nyt med omtrent samme placering, størrelse, funktion og udformning. Det er ligeledes en forudsætning, at den eksisterende bygning ikke er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. at bygningen er en ruin. Slutteligt er det et krav, at den genopførte bygning anvendes til samme formål som den tidligere bygning.

Ved genopførelse af bebyggelse er det slutteligt et vilkår, at der er tidsmæssig kontinuitet fra den tidligere bygning til den nye. Med tidsmæssig kontinuitet menes, at der i udgangspunktet højst må være gået tre år fra den tidligere bygning er blevet fjernet til den nye bygning opføres.

Kystdirektoratet vurderer, at den ansøgte bygning i overensstemmelse med ovennævnte praksis vil have omtrent samme størrelse, udformning og placering som den nedrevne bygning. Eftersom bygningen dog ikke vil anvendes til samme formål som tidligere, vurderer Kystdirektoratet, at der ikke vil kunne meddeles dispensation til den som ansøgt. Kystdirektoratet lægger i denne henseende vægt på, at bygningen er opført til brug for fiskeri og tidligere har været anvendt som sådan. Den har således været opført som driftsbygning/erhvervsmæssig nødvendig bebyggelse, som i henhold til naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6 er undtaget fra forbuddet mod tilstandsændringer inden for strandbeskyttelseslinjen. Eftersom der i nærværende sag er tale om en genopførelse af bygningen som udhus til et sommerhus skal sagen behandles efter praksis for udhuse og som en ansøgning om nyopførelse.

Kystdirektoratet bemærker, at der ved helårsboliger efter praksis dispenseres til carporte på op til 20 m². Denne praksis finder dog ikke anvendelse for sommerhuse, hvortil der som udgangspunkt ikke dispenseres til carporte.

I forlængelse af ovenstående bemærker Kystdirektoratet, at der inden for lovligt etableret have kan opføres skure på op til 10 m² i tilknytning til en helårsbolig eller et sommerhus (naturbeskyttelsesloven §15a, stk. 3), ligesom der efter lovens 65b, stk. 3, nr. 1 kan dispenseres til at opføre et skur på op til 10 m² i en lovligt etableret have uden tilknytning til beboelsen.

Størrelsen på det ansøgte udhus i nærværende sag overstiger markant det areal for udhusbebyggelse, der normalt kan opnås dispensation til på helårsbolig- og sommerhusejendomme efter den ovennævnte bestemmelse.

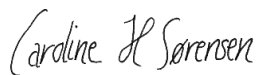
Det ansøgte udhus skal således behandles efter den restriktive dispensationsadgang i lovens § 65b, stk. 1, hvor en dispensation forudsætter, at der er tale om et særligt tilfælde. Kystdirektoratet finder ikke, at der i den konkrete sag foreligger et særligt tilfælde, som kan begrunde en dispensation til udhuset.

Kystdirektoratet lægger vægt på, at et udhus på 87 m² på den meget fremskudte placering mod kysten vil fremstå meget markant i kystlandskabet.

I vurderingen er der slutteligt lagt vægt på, at en dispensation vil kunne skabe en utilsigtet præcedensvirkning i andre lignende sager, dvs. at andre grundejere vil kunne få en forventning om at kunne opnå dispensation til lignende byggeri inden for strandbeskyttelseslinjen i strid med lovens formål.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag på at opføre udhus på 87 m² som ansøgt.

Med venlig hilsen



Caroline Hamborg Sørensen
Naturbeskyttelse
+45 20 46 91 73
cahas@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Kalundborg Kommune, kalundborg@kalundborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Kalundborg, kalundborg@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, Kalundborg, kalundborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, nbu_sj@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Slots- og Kulturstyrelsen, post@slks.dk
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, mail@sgav.dk
- Fredningsnævnet for Vestsjælland, vestsjaelland@fredningsnaevn.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 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.

**Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 166,
Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord**

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 195		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Lagune* (1150)
	Bugt (1160)	Rev (1170)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Strandeng (1330)
	Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Kildevæld* (7220)	Bøg på muld (9130)
	Arter:	
	Skæv vindelsnegl (1014)	Klokkefrø (1188)
	Stor vandsalamander (1166)	Spættet sæl (1365)
	Marsvin (1351)	

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.

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