



Morten Andersen

Kystdirektoratet
J.nr. 21/09367-22
Ref. Martin Kangas
Christensen
21-12-2022

Dispensation til ombygning af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til ombygning af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 53u, Sønderby By, Selsø, Bredvigvej 15, 4050 Skibby, Frederikssund Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1 og stk. 3, nr. 3, jf. § 15, til det ansøgte.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. Du skal selv undersøge, om dit 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.

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

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Du må ikke udnytte dispensationen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. Du vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan du skal forholde dig, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

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

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

På ovennævnte ejendom ligger et sommerhus, der ifølge BBR har 71 kvm boligareal. Der er dog reelt tale om færre indendørs opholdsarealer, idet en del af de 71 kvm udgøres af en overdækket terrasse på omtrent 12 kvm.

Der søges nu om dispensation til at foretage ombygning af sommerhuset, hvorved de overdækkede areal inddrages i boligen. Som et led i ombygningen udvides bad og toilet med 4 kvm fra nuværende omtrent 2,2 kvm til 6,2 kvm i den modsatte ende af huset.

Huset er ifølge de oprindelige tegninger isoleret med 100mm isolering. Som led i ombygningen isoleres indvendigt med yderligere 95mm isolering, svarende til at ca. 4 kvm af de indvendige opholdsarealer inddrages til isolering.

Der foretages desuden ændringer i facaden i form af nye/ændrede vindues- og dørhuller.

Bortset fra arealet omkring terrassen flyttes ydervæggene ikke, og bygningen vil således have samme fodaftryk efter ombygningen, som den har i dag.

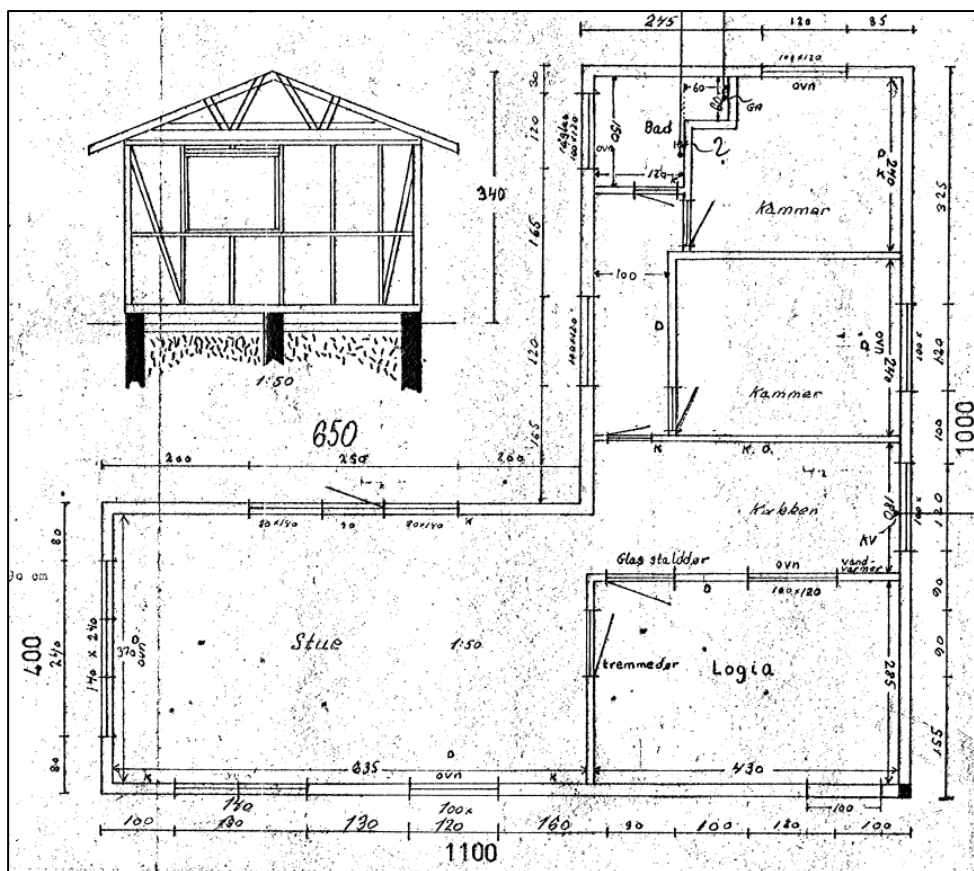
Sommerhuset ligger i den udvidede strandbeskyttelseslinje, ca. 130 meter fra kysten. Mellem huset og kysten er strandeng og overdrevsarealer.



Luftfoto af området. Strandbeskyttelseslinjen er markeret med orange. Sommerhuset ligger ved den røde prik.



Luftfoto af sommerhuset. Den overdækkede terrasse er længst til højre under taget.



Grundplan af huset – nuværende forhold. Det overdækkede areal ses nederst til højre på tegningen. Toilet/bad ses øverst.



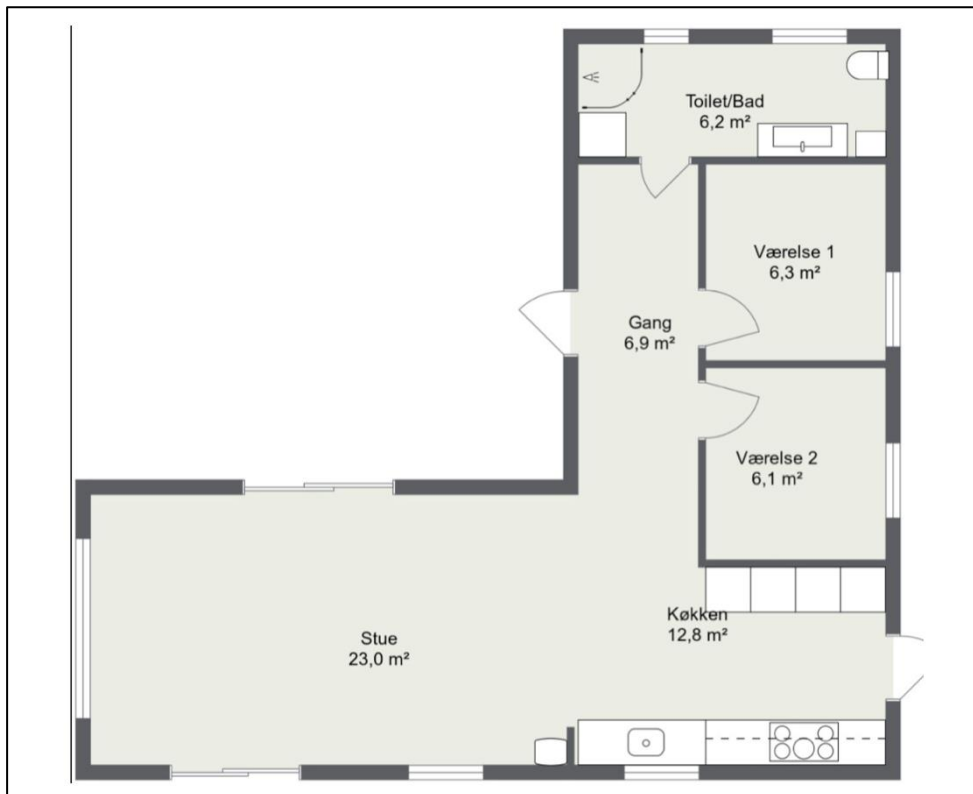
Foto af huset set fra sydøst/vandet. Den overdækkede terrasse ses til højre på billedet.



Foto af huset set fra sydvest



Skråfoto af ejendommen. Den overdækkede terrasse ses til højre på billedet.



Plantegning af sommerhuset. Fremtidige forhold.



Illustration af ny facade mod sydøst. Vinduet til venstre er ført til gulv og bliver til ny udgang.



Illustration af ny facade mod nordøst. Ny dør til venstre fører ind til det nye køkken.

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 ansøgte ligger i Natura 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. Natura 2000-området omfatter ved sommerhuset habitatområde nr. 120 og fuglebeskyttelsesområde nr. 105. Natura 2000-området omfatter desuden habitatområde 199 og fuglebeskyttelsesområde 107, der ligger 15-20 km mod nord. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3.

De helt bygningsnære arealer sydøst og sydvest for sommerhuset er udpeget som habitatnatur (kalkoverdrev i moderat tilstand). Se figuren neden for.



Luftfoto af ejendommen. Gul skravering viser udstrækningen af habitatnaturtypen kalkoverdrev.

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 der er tale om ændringer på en eksisterende bygning, og at bygningens fodaftryk ikke ændres. 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 naturbeskyttelseslovens §65b, stk. 3, nr. 3 kan der – uden at der foreligger et særligt tilfælde – dispenseres til en mindre om- eller tilbygning med henblik på modernisering og udvidelse af toilet- og bedefaciliteter i eksisterende sommerhuse. Der dispenseres i praksis til udvidelser af boligarealet på op til 8 kvm efter bestemmelsen, når udvidelsen sker med henblik på modernisering af bad og toilet.

Efter praksis dispenseres der desuden til mindre udvidelser af det bebyggede areal, når udvidelse sker med henblik på tidssvarende isolering af sommerhuse.

Projektet indebærer en udvidelse af bad/toilet med ca. 4 kvm og en inddragelse af opholdsarealer til isolering svarende til yderligere ca. 4 kvm. De indendørs opholdsarealer i sommerhuset udvides dog samtidig ved inddragelse af den overdækkede terrasse med omtrent 12 kvm.

Der er umiddelbart grundlag i de nævnte bestemmelser og praksisser til at dispensere til en udvidelse af boligarealet med maksimalt 8 kvm, heraf 4 kvm til bad/toilet og 4 kvm til isolering. Det ansøgte overstiger således hvad der kan dispenseres ifølge lovens §65b, stk. 3, nr. 3 og praksis i sager om isolering. Kystdirektoratet vurderer dog, at der er tale om et særligt tilfælde, idet der inddrages en eksisterende overdækket terrasse, der er integreret i boligen, idet der lægges vægt på at denne er delvist lukket af med et værn, og på at overdækningen er udført som en forlængelse af taget over boligen.

Kystdirektoratet lægger endvidere vægt på, at projektet indebærer, at der forsvinder en overdækket terrasse, og at de nye facader flugter med de eksisterende facader mod sydøst og nordøst. Det er på denne baggrund Kystdirektoratets vurdering, at den ansøgte udvidelse af boligarealet ikke vil ændre oplevelsen af kystlandskabet nævneværdigt. Kystdirektoratet understreger samtidig, at der ikke kan forventes dispensation til en ny overdækket terrasse, idet der ikke er praksis for at meddele dispensation til overdækkede terrasser inden for 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 ombygningen som ansøgt.

Kystdirektoratet bemærker samtidig, at der uden dispensation fra strandbeskyttelseslinjen kan opføres en mindre terrasse i tilknytning til en bolig i en lovlig etableret have i medfør af naturbeskyttelseslovens §15a, stk. 3 og 4, og at denne mulighed anses for udnyttet, idet der er opført en terrasse landværts



sommerhuset. Etablering af yderligere terrassearealer – også uden overdækning – forudsætter derfor dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet understreger samtidig, at der ikke kan forventes dispensation til terrassearealer søværts boligen, da disse arealer fremstår meget åbent og er udpeget som habitatnatur (kalkoverdrev).

Med venlig hilsen

Martin Kangas Christensen
makch@kyst.dk

Bilagliste:

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

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. 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, eller alternativt på www.borger.dk og 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.

Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 120		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Blank seglmos (6216)	Mygblomst (1903)
	Stellas mosskorpion (1936)	Eremit* (5380)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Havlampret (1095)	Stor vandsalamander (1166)

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 199		
Naturtyper:	Brunvandet sø (3160)	Hængesæk (7140)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	

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 2018-21. Blank seglmos er ikke tilstede i habitatområde H120. Den nævnte art 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 tornskade (Y)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 107		
Fugle:	Havørn (Y)	Hvæpsevåge (Y)
	Sortspætte (Y)	Rødrygget tornskade (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](#))