



Advokatgruppen
Mogens N. Lund

Kystdirektoratet
J.nr. 23/09012-5
Ref. Martin Cenholt
Kjeldgaard
04-01-2024

Dispensation til ændret anvendelse af indbygget udhus samt ombygning af tag og facade på sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 25b og 27c, Arnakke By, Ågerup i Holbæk Kommune

Ansøgning

På vegne af ejendommens ejere har du søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at indrette bolig i et indbygget udhus, ændre facaderne ved isætning af nye vinduer samt ombygge taget på en sidebygning inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommene matr. nr. 25b og 27c, Arnakke By, Ågerup, Arnakke Enghave 23, 4390 Vipperød, i Holbæk Kommune.

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. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 25b og 27c, Arnakke By, Ågerup er beliggende på Arnakke Enghave 23, 4390 Vipperød, i Holbæk Kommune. Ejendommen er noteret som sommerhus, beliggende i landzone og inden for den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen, omtrent 105 m fra kysten. Af oplysninger i BBR fremgår, at ejendommen er bebygget med et sommerhus fra 1877 med et bebygget areal på 80 m², hvoraf 20 m² er indbygget udhus, samt 18 m² udnyttet tagetage, for et samlet boligareal på 78 m². Huset er et traditionelt længehus med stråtag. Ved tilbygning i 1972, er boligen forsynet med en sidebygning til toilet og bad. Sidebygningen har en lavere taghældning, end resten af boligen. Der er endvidere registreret fire udhuse bestående af to carporte på henholdsvis 19 og 10 m², samt to udhuse på hver 5 m².



Figur 1. Ortofoto 2022. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De orange streger markerer de vejledende matrikelskel. Ejendommen er markeret med en rød prik.

Af ansøgningen fremgår følgende om sagen:

Der er tale om et hus fra 1877, der i tidligere tider har fået lidt tilbygning og knopskydning.

Den nordlige facade imod haven har få åbninger og har husets badeværelse som tilbygning. Den sydlige facade består af vinduer og døre med udgang til haven. Bygningens endefacader (øst og vest) fremstår med panoramavinduer. Mine klienter ønsker at gennemføre en renovering af den ydre klimaskærm. Husets store stråtakte tag er i god stand, hvorfor renoveringen hovedsageligt vil omhandle ydervægge og toilettag.

Det er mine klienters ønske, at facadernes i dag meget forskellige udtryk ensartes, således at husets karakteristiske stråtag fremstår stærkere.

Ansøgningen er disponeret som følger:

- A. Ændring af anvendelse*
- B. Toiletbygningens tag*
- C. Facader – dagslys og indeklima*
- D. Jordvarme*



A.

Status for det i huset indbyggede udhus på 20m² ønskes ændret til beboelse. Se udhusets integrering i huset på bilag 1 og bilag 2.

Det bemærkes, at sommerhusets areal er 80m², hvoraf 18m² er placeret i tagetagen med skråvægge.

Udhuset er en del af sommerhusets nuværende fodaftryk, men er uden isolering. Dette giver fugt og kulde til resten af huset, som der bruges meget energi på at opvarme. Dette ønsker mine klienter at ændre i sammenhæng med den ændrede anvendelse.

Den ændrede anvendelse er indenfor de eksisterende bygningsmæssige rammer og kræver ingen ydre ændringer – husets ydre vil fortsat fremstå som et samlet bygningsvolumen med hvide facader hele vejen rundt.

Det er mine klienters opfattelse, at den ændrede anvendelse ikke – hverken på kortere eller længere sigt, evt. i forbindelse med udlejning eller ejerskifte, vil medføre en for naturen mere belastende anvendelse.

Ligeledes vil den ændrede anvendelse af udhuset ikke medføre øget trafik og ophold i området.

B.

Toiletbygningen fra 1972 er ikke i den bedste stand og især taget trænger til at blive udskiftet, da vand siver ind i rummet ved regn.

Det nuværende tag har ifølge byggesagkyndige en for svag hældning – se bilag 3.

Taget ønskes derfor udskiftet med et stråtag i samme stil som husets karnapvinduer. Se visualisering i bilag 4.

C.

Som det fremgår af bilag 1 og 2 fremstår den nordlige facade med 3 åbninger – denne facade ønsker mine klienter at spejle med den sydlige facade for at få et mere harmonisk udtryk på huset og et bedre lysindfald.

Billeder af såvel nordfacaden som sydfacaden er vedhæftet – bilag 5 og 6.

Mine klienter har udarbejdet 2 forslag til planløsning – disse vedhæftes som bilag 7 og 8.

Bilag 7 indebærer tilføjelse af 2 vinduer og 1 dør i nordsiden samt ombygning af døre og vinduer i syd-facaden.

Bilag 8 åbner yderligere op på den nordlige facade – og er løsningen, som mine klienter foretrækker, såfremt der kan opnås dispensation hertil.

En realisering af de bygningsmæssige ændringer indeholdt i såvel bilag 7 som bilag 8 vil efter mine klienters opfattelse ikke ændre på bygningens fremtræden som traditionelt og typisk byggeri på landet – der vil fortsat være tale om et diskret og afdæmpet længehus med saddeltag.

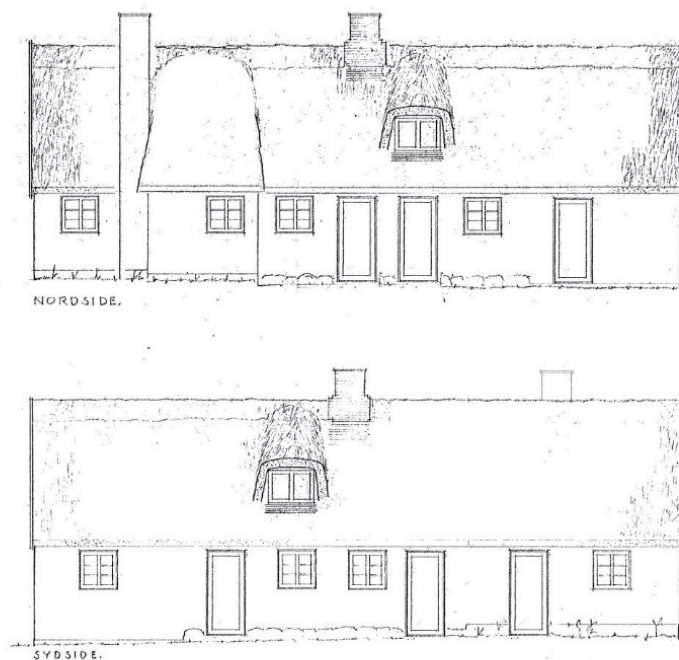
D.

Sommerhuset opvarmes i dag af 2 ældre varmepumper (spisestuen og opholdsrummet).

Mine klienter ønsker en tidssvarende og effektiv opvarmning af huset i form af et jordvarmeanlæg, der ønskes etableret med en lodret/vertikal boring. Jeg er ikke ganske afklaret omkring en dispensation i den forbindelse – ikke engang en samlebrønd med dæksel i terræn vil blive synlig, i det alle installationer vil ske i huset.



Figur 2, billede af eksisterende facade, fra ansøgning



Figur 3, fremtidige facader, tegninger fra ansøgning

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. 239, Ryegård Dyrehave, Bramsnæs og Garveriskov og Egernæs med holme og Fuglsø) ligger ca. 550 m mod øst. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 246 og 247.

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 det ansøgte begrænsede omfang og tilknytning til eksisterende bebyggelse. 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 i udgangspunktet dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Jordvarme

Jordvarmeanlægget nedgraves efter det oplyste i render og teknik udføres i eksisterende bebyggelse. Forholdet andrager således alene en midlertidig regulering af terrænet, hvor der i umiddelbar forlængelse af anlægsarbejdet foretages komplet retablering af tilstanden. I overensstemmelse med administrativ praksis, udgår forholdet således af sagen, da nedgravningen ikke udgør en tilstandsændring i forhold til strandbeskyttelseslinjen.

Ændret anvendelse af indbygget udhus

En ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan være en tilstandsændring og kan som sådan kræve dispensation efter strandbeskyttelseslinjen, selvom den ændrede anvendelse ikke medfører væsentlige ændringer i bygningens ydre fremtræden. I overensstemmelse med den administrative praksis kan ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse udgøre en tilstandsændring, når der er tale om en anden og for naturen mere belastende anvendelse.

Ændret anvendelse af bygninger vil typisk være forbundet med visse ydre ændringer af bebyggelsen, herunder nye døre, vinduer mv. Men også selv om der ikke sker sådanne ændringer, vil ændret anvendelse, f.eks. fra udhusformål til beboelse, kunne udgøre en tilstandsændring, der forudsætter dispensation. Afgørende er, om den ændrede anvendelse, på kortere eller længere



sigt, evt. i forbindelse med udlejning eller ejerskifte, må antages at ville medføre en for naturen mere belastende anvendelse.

Kystdirektoratet finder efter en konkret vurdering, at ændret anvendelse af det indbyggede udhus udgør en dispensationskrævende tilstandsændring, da udhuset indrettes til værelse.

Udhuset fremtræder helt integreret i bygningskroppen, i sammenhæng med boligdelen, og er beliggende under samme saddeltag. Udefra adskiller udhuset sig således ikke visuelt fra den øvrige del af bygningen, der anvendes til bolig. Udhuset er opført samtidigt med boligen i 1877, før ejendommen blev omfattet af strandbeskyttelse den 1. april 2001 i det daværende Vestsjællands Amt.

Ved inddragelse af udhuset til boligformål, ændres ejendommens anvendelse som sommerhus for én familie ikke, og der sker alene en begrænset udvidelse af boligarealet, inden for eksisterende bygningsmæssige rammer.

Ejendommen er endvidere bebygget med fire udhusbygninger, hvorfor der ikke ved inddragelse af udhuset til boligformål, opstår en forventning om mulighed for opførelse af yderligere udhusarealer, ligesom der ikke kan opføres skur efter undtagelsen i lovens § 15 a, stk. 3 eller den lempelige dispensationsadgang i § 65 b, stk. 3, nr. 1, da der allerede er skure på ejendommen.

Efter en samlet vurdering og på ovenstående grundlag, finder Kystdirektoratet at det ansøgte udgør et sådant særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation. På baggrund af, at udhuset er helt integreret i bygningskroppen, og særligt da det er opført før ejendommen blev omfattet af strandbeskyttelse, vurderer Kystdirektoratet, at risikoen for uheldig præcedenseffekt som følge af afgørelsen er begrænset.

Facademæssige ændringer og ændret tagkonstruktion på sidebygningen

Der er ansøgt om at sætte døre og vinduer i facaden, herunder i toiletbygningen, der ikke i dag har vinduesparti. Der er endvidere ansøgt om at ændre tagkonstruktionen på sidebygningen med toilet og bad, således at det opfylder de byggetekniske krav til stråtag, og i øvrigt fremtræder med samme taghældning, som resten af bygningen.

Kystdirektoratet finder, at det ansøgte forudsætter dispensation, da ændringerne ikke er omfattet af undtagelsen i lovens § 15 a, stk. 1, nr. 5 for mindre vedligeholdelsesarbejder på bygninger, da der ikke er tale om udskiftning af vinduer og døre i eksisterende huller, og da taghøjden øges mere end ubetydeligt på sidebygningen.

Kystdirektoratet finder samlet, at de bygningsmæssige ændringer ikke ændrer bygningens ydre fremtræden som bolig, og ikke medfører at glaspartier i facaden er unødigt store eller får boligen til at fremtræde fremmedartet i kystlandskabet.

Efter en samlet vurdering, finder Kystdirektoratet at det ansøgte udgør et sådant særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation.



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 inddragelse af indbygget udhus til boligformål, ændret tagkonstruktion på sidebygningen samt til nye døre og vinduer i facaderne.

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:

- 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. 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.



**Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 239,
Ryegård Dyrehave, Bramsnæs og Garveriskov og Egernæs med holme
og Fuglsø**

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 246		
Naturtyper:	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Strandeng (1330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Urtebræmme (6430)	Højmose* (7110)
	Nedbrudt højmose (7120)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Stor vandsalamander (1166)	
Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 247		
Naturtyper:	Bugt (1160)	Strandvold med enårige planter (1210)
	Strandeng (1330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Elle- og askeskov* (91E0)	

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. Strandvold med enårige planter (1210), urtebræmme (6430), højmose* (7110), kildevæld* (7220) og ege-blandskov (9160) er ikke tilstede i habitatområde H246. Strandvold med enårige planter (1210) er ikke tilstede i habitatområde H247. De nævnte naturtyper gennemgås derfor ikke yderligere.

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