



GGAP ApS
Direktør Birgitte Klausen

Sendes pr mail til gitte@annebergkulturpark.dk

Kystdirektoratet
J.nr. 2025 - 29944
Ref. makch
Den 1. september 2025

Dispensation til ændret anvendelse af to bygninger fra museumsformål til arrangementer inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til ændret anvendelse af to bygninger fra museumsformål til arrangementer inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 1a, Annebjerggård Hgd., Højby, Odsherred Kommune.

Afgørelse

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

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

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

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

Redegørelse for sagen

Ansøgningen vedrører to bygninger på Annebjerggård Hovedgård, den største betegnet "kostalden", den anden en mindre bygning i tilknytning hertil. Bygningerne har tidligere været anvendt til museumsformål, og der søges nu om at anvende dem lejlighedsvist til arrangementer. Kostalden til ophold og den mindre bygning skal indeholde toiletter og teknikrum.

Kystdirektoratet gav 11. december 2024 dispensation til at kostalden kunne renoveres og anvendes til et arrangement, der blev afholdt 16. juni 2025. Der blev samtidig givet dispensation til at der kunne opføres en trappe i træ i tilknytning til kostalden. Afgørelsen har Kystdirektoratets j.nr. 24/09176-12.

I afgørelsen skrev Kystdirektoratet følgende:

Det fremgår af sagsmaterialet, at bygningen fremadrettet påtænkes anvendt til andre arrangementer som fx udstillingsformål, møder, markedsdage og koncerter. Kystdirektoratet har i dialogen med ansøger understreget, at en sådan generel ændret anvendelse af bygningen og udenomsarealer forudsætter yderligere dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Spørgsmålet vil blive behandlet særskilt i en separat sag når/hvis ejer ansøger herom. Henset til det forestående konkrete arrangement behandles derfor i denne sag arrangementet, og de for afholdelsen af arrangementet nødvendige ændringer på bygningen, herunder anlæggelse af trappe/terrasse. Ansøger er indforstået med, at til trods for de investeringer, der foretages i renovering af bygningen og anlæggelse af terrassen/trappen fortsat kan meddeles afslag på den påtænkte fremadrettede anvendelse af bygningen og udenomsarealerne.

Annebjerggård Hovedgård ligger ca. 2 km syd for Nykøbing S og tæt ved Isefjorden.

Ejendommen ligger inden for lokalplan nr. 2F8-1 for Kulturhistorisk museum, naturskole og vandrerhjem Annebjerggård Hovedgård. Lokalplanen omfatter foruden den nævnte ejendom også naboejendommen mod syd, hvorpå naturskolen, vandrerhjemmet og parken har ligget. Denne ejendom er ikke ejet af ansøger.

Ifølge lokalplanen blev godset Annebjerggård oprettet i 1660'erne, og har gennem tiden haft flere funktioner. Odsherreds Kulturhistoriske Museum købte i 2003 avlsbygningerne til Annebjerggård Hovedgård med henblik på at etablere et samlet museum for Odsherred på ejendommen.

Ejendommen blev omfattet af strandbeskyttelse, da strandbeskyttelseslinjen blev udvidet til 300 meter fra kysten. Ændringen trådte i kraft for det daværende Vestsjællands Amt 1. april 2001. Ovennævnte matrikel blev derved i sin helhed omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Indtil udvidelsen af strandbeskyttelseslinjen gik grænsen for de strandbeskyttede arealer i området ud for Annebjerggård søværts Egebjergvej, der løber nord/syd mellem Annebjerggård og kysten.



Luftfoto af området. Kostalden med rødt tag hhv den anden og mindre bygning er markeret med blå.



Skråfoto af området set fra øst. Kostalden er markeret med blå nål.

Ansøger overtog 1. november 2024 ejendommen fra Odsherred Kommune. Ansøger vurderede, at Kostalden var i sådan forfatning, at omfattende renovering var nødvendig. Der blev derfor søgt om at udføre ændringer på nogle døre og vinduer – efter ansøgers vurdering ville dette betyde, at bygningen føres tilbage til et mere oprindeligt udtryk. Endelig blev der søgt om at anlægge en terrasse med trappe øst for bygningen. Taget blev renoveret uden at tagets udvendige form blev ændret derved. Kystdirektoratet meddelte dispensation til ændringerne samtidig med at der blev meddelt dispensation til et konkret arrangement, som blev afholdt

d. 16. juni 2025. Fremadrettet ønsker ansøger at anvende bygningen til andre arrangementer.

Forud for ansøgningen om ovennævnte arrangement sendte Odsherred Kommune til sagen en redegørelse for ejendommens historie og anvendelse. Af kommunens redegørelse fremgår det, at der indtil 2020, hvor museumsaktiviteterne blev afviklet, at området har haft besøg af anslået 10.000 museumsgæster årligt. Det fremgår også af redegørelsen, at bygningerne og arealerne har været brugt til arrangementer som et led i museumsdriften.

Kystdirektoratet lægger således til grund for sagen, at anvendelsen til museumsformål er ophørt for ca. 5 år siden, og at bygningerne siden da ikke har været anvendt.

Ansøger skriver om den fremtidige anvendelse af bygningerne og området følgende:

Bygningerne vil fungere som en form for et forsamlingshus, der kan bruges af ejer selv eller udlejes til arrangementer såsom:

*Udstillinger og andre kulturelle arrangementer
Indendørs markeder
Undervisning, møder og konferencer*

Der vil ikke være overnatning på området, og aktiviteterne vil udelukkende være publikumsorienterede og af midlertidig karakter.

Ejendommen råder allerede over gode parkeringsfaciliteter, som kan rumme det forventede antal besøgende.

Der ønskes således ikke nogen ændringer, der kan danne grundlag for støjende eller omfattende forlystelsesaktiviteter. Anvendelsen vil respektere områdets rekreative og kulturhistoriske karakter og sikre, at omgivelserne forbliver rolige og tilgængelige for offentligheden i tråd med lokalplanens intentioner.

Jeg håber, at Kystdirektoratet vil se positivt på ansøgningen og imødekomme ønsket om dispensation til anvendelsesændringen.

Kystdirektoratet har spurgt uddybende til ovenstående, og ansøger har supplerende skrevet:

Der forventes afholdt arrangementer cirka 1-2 gange om måneden. Disse vil være mindre, publikumsorienterede aktiviteter som udstillinger, møder eller mindre markeder – altså arrangementer af begrænset omfang og varighed.

[...]

Til de typiske arrangementer forventes et deltagerantal på 200-300 personer. Bygningens maksimale kapacitet er 600 personer, men det er ikke planen at afholde arrangementer i den størrelsesorden som standard.

[...]

Arrangementet den 16. juni 2025 er en helt særlig begivenhed, som ikke vil danne præcedens for fremtidige aktiviteter. Fremadrettet vil arrangementer primært foregå indendørs, som nævnt i ansøgningen – eksempelvis i form af mindre udstillinger, markeder og møder. De udendørs arealer vil kun blive anvendt i meget begrænset omfang og ikke til større eller støjende begivenheder.

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 (N262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov) ligger ca. 100 meter sydvest for projektområdet. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 271. Der er ikke fuglebeskyttelsesområder i dette Natura 2000-område.

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 der er tale om ændret anvendelse af eksisterende bygninger uden for Natura 2000-området, og der lægges vægt på, at aktiviteterne primært vil foregå indendørs. 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

Kystdirektoratet vurderer desuden, 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

En aktivitet eller en anvendelse af en bygning, der anses for lovlig efter bestemmelserne om strandbeskyttelseslinjen i naturbeskyttelsesloven kan fortsætte uændret uden myndighedens tilladelse. Idet Odsherred Kommune overtog bygningerne før området blev strandbeskyttet og indtil omkring 2020 havde museumsdrift i bygningerne, anses denne aktivitet for lovlig.

I **UfR 2015.3887 H** anførte Højesteret bl.a. (vedrørende planlovens § 56, stk. 2, om bortfald af en hidtidig ret som følge af manglende udnyttelse i 3 på hinanden følgende år), at udnyttelse ”må forstås på den måde, at der til udnyttelse - og dermed som betingelse for, at retten til helårsbeboelse ikke bortfalder - som udgangspunkt kræves en vis relevant faktisk anvendelse af ejendommen inden for de 3 år.”

Der var i den konkrete sag tale om en nedbrændt helårsbeboelse, beliggende i et sommerhusområde, og hvor ejendommen ikke havde været anvendt til helårsbeboelse i 3 år efter branden. Højesteret udtalte endvidere, at hverken en byggetilladelse eller forhandlinger med brandforsikringen kunne føre til suspension af fristen. Det fremgår videre af dommen, at der i den 3-årige periode ikke var iværksat (fysiske) arbejder på ejendommen med henblik på at genoptage anvendelsen som helårsbolig.

På baggrund heraf vurderer Kystdirektoratet, at idet bygningen ikke har været anvendt i ca. 5 år, forudsætter genoptagelse af anvendelsen af bygningerne til museumsformål eller til andet formål Kystdirektoratets dispensation.

Kystdirektoratet vurderer, at der er tale om et særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation til den ønskede anvendelse.

Der lægges i vurderingen desuden vægt på følgende:

- den påtænkte anvendelse ikke medfører en væsentligt øget belastning af kystområdet set i forhold til den tidligere anvendelsen til museumsformål.
- anvendelsen kun har medført begrænsede fysiske ændringer af det strandbeskyttede område.
- bygningerne ligger tilbagetrukket fra kysten i den udvidede strandbeskyttelseslinje, og adskilt fra kysten af en større vej.
- ejendommens særlige og mangeårige historie.
- Afgørelsen om dispensation vurderes at have en meget begrænset præcedensskabende effekt.

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 anvendelsen af bygningerne som beskrevet oven for.

Med venlig hilsen



Martin Kangas Christensen
Kystdirektoratet
+45 91 33 84 31
makch@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Odsherred Kommune, kommune@odsherred.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, odsherred@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, Odsherred, odsherred@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, nbu_sj@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-område N262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 271		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Kalkoverdrev* (6210)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	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.

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