



Vallø Stift
Slotsgade 3
4600 Køge

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 49431
Ref. jkw
Den 6. august 2025

**Dispensation til opførelse af en ny strandhytte inden for
strandbeskyttelseslinjen på matr. 1fb, Billesborg Hgd., Herfølge,
Strandvejen 199, 4600 Køge, Køge Kommune**

Ansøgning

I har ansøgt om dispensation efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til opførelse af en ny strandhytte inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 1fb, Billesborg Hgd., Herfølge, Strandvejen 199, 4600 Køge, Køge 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. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

Redegørelse for sagen

Langs Strandvejen syd for Køge har ejeren af arealet –Vallø Stift - siden 1914 udlejet parceller på 10x10 m i skovområdet ud mod kysten med henblik på at disse kunne anvendes til sommerhuse og have.

I 1937 blev der lyst en fredningsdeklaration for området og der blev fastsat en særbestemmelse for de 50 parceller, der var bebyggede. Efter deklarationen blev det fastslået at man havde ret til at have hytterne med indhegnede gårdspladser, at lejemålene kunne fornyes og at hytterne kunne ændres og ombyttes med andre af lignende karakter, som de da eksisterende.

Området er endvidere fredskov. I 1937 (efter fredningsdeklarationen var tinglyst) blev strandbeskyttelseslinjen vedtaget og udlagt langs de danske kysterne.

Samtlige parceller bortset fra 3, er i dag bebyggede. De ubebyggede er den i sagen omhandlede og yderligere to parceller.

Der ansøges i denne sag om at (gen)opføre et sommerhus på adressen Strandvejen 199. Indtil 2013/14 lå der et sommerhus, der efter BBR var opført i 1914 med et bebygget areal på 78 m², hvoraf boligarealet udgjorde 48 m², og et udhus 20 m². De resterende 10 m² blev udgjort af en uopvarmet udestue.

Efter huset blev fjernet i 2013/14 søgte daværende ejer i 2017 om genopførelse af nyt sommerhus, men efter 1½ års uden afgørelse blev ansøgningen opgivet. Der ansøges nu om af opføre et nyt sommerhus inden for byggefeltet på 10x10 m.

Der søges om tilladelse til opførelse af en ny strandhytte med et bebygget areal på 53,0 m², som erstatning for tidligere bebyggelse, der blev fjernet i 2013/2014 samt 24 m² terrasse i tilknytning til huset. Den ansøgte bygning overstiger det oprindelige boligareal med højst 5 m², hvilket ansøger vurderer at ligge inden for dispensationsrammen i naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 3, nr. 3, som giver mulighed for: - forbedring af sanitære forhold, og - tilføjelse af nutidig isolering og tekniske installationer. En træterrasse i niveau med terræn, placeres inden for byggefeltet (10x10 m) – såfremt dette ligeledes kan godkendes.

I ansøgningen anføres:

Hyttten opføres som nybyg og af typehuset Kompakt 53 Klassisk fra EBK Huse A/S og placeres inden for det udlagte byggefelt på 10 x 10 meter, jf. den historiske anvendelse og fredningsdeklarationen af 1937. Projektet er tilrettelagt i overensstemmelse med praksis fastlagt i Kystdirektoratets afgørelse af 1. december 2023 (j.nr. 23/09411-4).

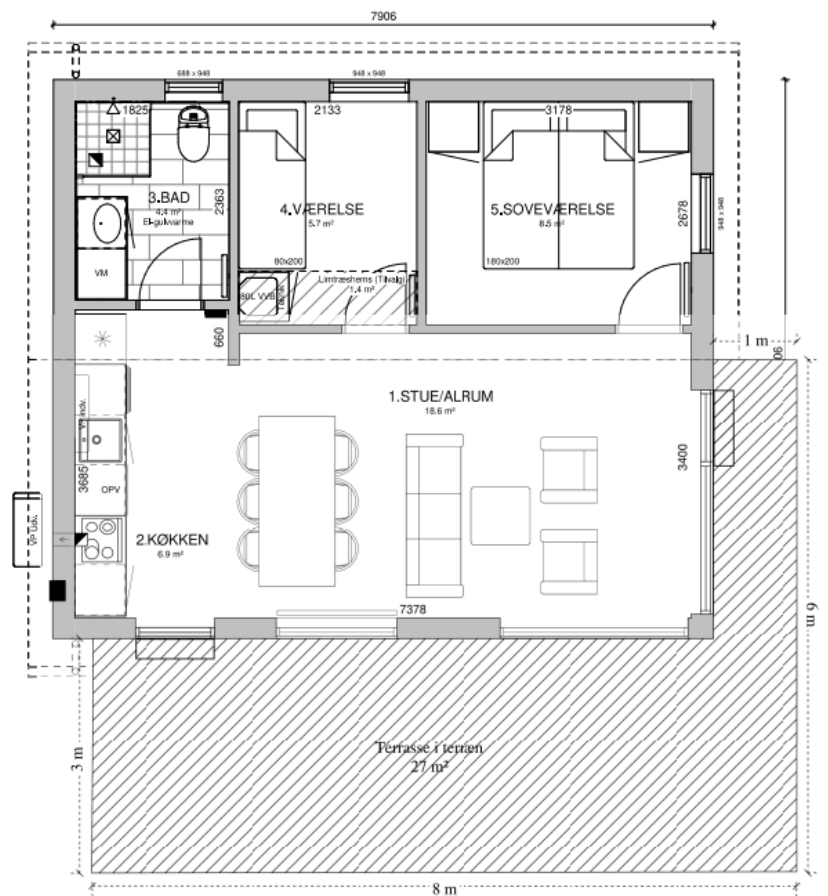
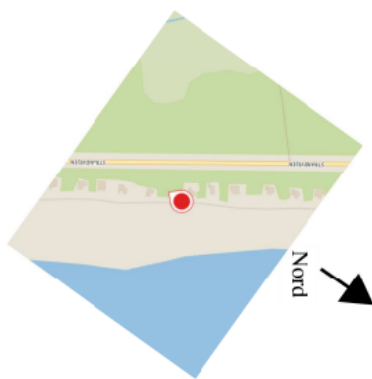
Her fremgår det, at der – grundet områdets særlige historie – kan dispenseres fra kravet om kontinuitet, samt gives tilladelse til en mindre udvidelse af det bebyggede areal.

Bygningen opføres med et lavt, klassisk saddeltag med begrænset udhæng og med sort betontagsten. Facaderne beklædes med sortmalet Superwood i vandret rustik profil. Vinduer og døre udføres i sortmalet træ med 3-lags energiglas og moderne ventilation.

Det arkitektoniske udtryk er enkelt og diskret og understøtter det samlede udtryk for området, som Kystdirektoratet tidligere har vurderet som harmonisk og lavmælt. Bygningen indpasses naturligt i det bevoksede skovbælte mellem vej og strand og med lav visuel påvirkning af kystlandskabet.

En træterrasse i niveau med terræn, placeret inden for byggefeltet (10x10 m) – såfremt dette ligeledes kan godkendes. Terrassen etableres i niveau med terræn og uden læskærme. Ingen elementer hæves over eksisterende naturligt terræn.

Terrassen anlægges på ”vandsiden” af huset med et areal på ca. 23 m² og der anlægges et gangareal på ca. 4 m² fra terrassen hen til udgangen fra stuen. Idet terrassen er 3 m dyb og huset har en dybde mod land på 6,7 m holder hus og terrasse sig inden for byggefeltet.





Den ansøgte bebyggelse

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.

Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 2 km mod sydøst. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-områder, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering. Det vurderes endvidere, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet Kystdirektoratet vurderer, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IVarter.

Begrundelse for afgørelsen

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

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre et nyt sommerhus forudsat det opføres med omtrent samme størrelse, udtryk og beliggenhed som det hidtidige. Det er dog som udgangspunkt en forudsætning for at kunne genopføre, at der er tale om tidsmæssig kontinuitet mellem nedrivningen og genopførelsen, samt at byggeriet ikke ligger stille over en længere periode.

Kravet om tidsmæssig kontinuitet indebærer, at der i almindelighed ikke må være forløbet mere end ca. 3 år fra nedrivning eller hændelig undergang til genopførelse, hvilket ikke er opfyldt i nærværende ansøgning, idet der er forløbet ca. 10-11 år.

I og med der er forløbet (væsentligt) mere end 3 år, betragtes en ansøgning om genopførelse som en ansøgning som udgangspunkt som opførelse af nyt byggeri, hvortil der som efter praksis meddeles afslag, med mindre der gør sig ganske særlige forhold gældende som kan begrunde en dispensation.

Kystdirektoratet vurderede i afgørelsen af 1. december 2013 at *"der gør sig særlige forhold gældende i sagen, således der kan dispenseres til (gen)opførelse af en ny bebyggelse, uanset der efter praksis ikke vil være tale om kontinuitet"*.

Kystdirektoratet finder fortsat at ovennævnte vurdering vil være gældende for det nu ansøgte sommerhus, uanset der er forløbet yderligere 1½ år idet forudsætningerne for vurderingen ikke ses at være ændret.

Direktoratet anførte således i december 2023:

Kystdirektoratet finder, at formuleringerne i fredningskendelsen fra 1937, kan skabe en (berettiget) forventninger om "altid" at kunne genopføre på de udlagte byggefeltet. Det kan således gøres gældende, at dette særlige forhold kunne tale for en lempeligere praksis i området i forhold til kontinuitetsprincippet, forudsat dette ikke medfører en uønsket præcedens, og der ikke er landskabelige forhold, der taler imod.

Kystdirektoratet vurderer, at en lempeligere praksis i forhold til kontinuitetskravet for de 50 parceller, ikke vil kunne medføre berettigede forventninger om en tilsvarende praksis i andre sommerhusområder, da det baserer sig på og er begrundet i de ganske særlige historiske forhold for området samt fredningskendelsen fra 1937, som må anses for helt særegne for området.

Hertil kommer, at Kystdirektoratet finder, at der ikke er kystlandskabelige interesser eller forhold, som taler imod. Direktoratet lægger herved vægt på, at sommerhusene på de 50 byggefeltet fremtræder som en sammenhængende og sluttet bebyggelsesstruktur, der fremtræder mere harmonisk og sluttet end hvis bebyggelserne lå ujævnt og sporadisk fordelt langs kysten inden for det naturligt afgrænsede område, hvor parcellerne ligger.

Kystdirektoratet finder således at der er tale om et særligt tilfælde, hvorfor der kan dispenseres til opførelse af et nyt sommerhus forudsat det opføres med omtrent samme placering, størrelse og udformning såfremt den tidligere ligesom det er en betingelse, at den nye bygning anvendes til samme formål som hidtil.

Det ansøgte sommerhus er på 53 m². Det fjernede hus må på det foreliggende grundlag vurderes at have haft et boligareal på 48 m². Efter praksis dispenseres som udgangspunkt kun til genopførelse af et hus af tilsvarende størrelse om med en udformning som det der fjernes.

Der kan dog dispenseres efter § 65b, stk.3, nr. 3, til mindre udvidelse på op til 6-8 m² til modernisering af de sanitære forhold, samt efter praksis til forøgelse af det bebyggede areal til nutidig isolering af boligen udvendig.

For den pågældende ejendom vurderes det, at det forøgede areal som følge heraf vil kunne begrunde den ansøgte forøgelse af det bebyggede areal med 5 m², til det ansøgte boligareal på 53 m².

Det er endvidere direktoratets vurdering, at der vil kunne dispenseres til den ansøgte terrasse, idet den ansøgte størrelse og placeringen i niveau med terræn gør, at den vil underordne sig sommerhuset.

Kystdirektoratet meddeler således efter en samlet vurdering af det ansøgte dispensation til at opføre sommerhuset med terrasse som ansøgt.

Afsluttende bemærkning

Kystdirektoratet skal afslutningsvis bemærke, at der ikke er en ret til at kunne bygge inden for hele det udlagte byggefelt på 10x10 m. Naturklagenævnet traf således den 18. november 2013 afgørelse herom, idet dette forhold var fremført i en klage. Nævnet anførte, at der ikke *"har eksisteret en ret til og en berettiget forventning om, fuldt ud at kunne bebygge de udlagte byggefelter, eller at dette kan ske uden dispensation fra strandbeskyttelseslinjen."*

Klager havde anført:

Klager anføre bl.a., at retten til at kunne bebygge byggefeltet på 10x10 m, er anført i de oprindelige lejekontrakter og går tilbage til 1910'erne. Den har bestået uafbrudt gennem tiderne og er gået videre fra lejer til lejer. Klager finder ikke, at man ved den efterfølgende indførelse af strandbeskyttelseslinjen i 1937, har haft til hensigt at indskrænke denne ret, og har i klagen nærmere begrundet denne opfattelse. Der er således et gyldigt retskrav ifølge lejekontrakten på opførelse, samt udvidelse eller ombygning af omhandlede sommerhus indenfor hyttepladsen - et retskrav stiftet før strandbeskyttelseslinjens indførelse. Klager kan derfor uden dispensation fra strandbeskyttelseslinjen som lejer af hyttepladsen ombygge og udvide sit sommerhus.

Klager redegør endvidere for en fredningsdeklaration for området - vedtaget i 1937 før strandbeskyttelseslinjen blev indført - i hvilket det bl.a. er anført at *"lejemålene altid kan fornyes, ligesom de enkelte hytter m.m. uden forudgående forhandling eller godkendelse af Danmarks Naturfredningsforening kan ændres eller ombyttes med nye af lignende karakter som de nuværende"*.

Klager finder ikke, at fredningens råderet - der bl.a. giver ret til at ændre husene og ombytte husene med nye af lignende karakter - vil kunne tilsidesættes af senere regler om strandbeskyttelse.

Nævnet bemærkede i afgørelsen: *Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke grundlag for at antage, at byggeri indenfor de omhandlede byggefelter på 10x10 m er undtaget fra strandbeskyttelsen i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 15.*

Det er således nævnets vurdering, at strandbeskyttelsen ved dens ikrafttræden i 1937 alene undtog faktisk eksisterende bebyggelse samt indgåede kontrakter om bestemt bebyggelse. Ljekontrakterne i denne sag, giver ikke ret til en bestemt bebyggelse, men ret til at opføre en/et ikke nærmere bestemt sommerhus/hytte indenfor det angivne byggefelt.

Det bemærkes herved, at på tidspunktet for udlægget af byggefeltene, var sommerhuse/strandhuse bygninger af en helt anden beskeden størrelse og med en anden funktion end vor tids sommerhuse. Nævnet finder ikke, at man kan lægge til grund, at man ved udformning af byggefeltet med en størrelse på 10x10 m havde forestilling om, at disse ville blive og skulle kunne bebygges fuldt ud til kant alene med et sommerhus.

Nævnet lægger derfor til grund, at de udlagte byggefelter uden indskrænkning er blevet underlagt strandbeskyttelseslinjen i 1937. Nævnet finder således ikke, at det kan gøres gældende, at der har eksisteret en ret til og en berettiget forventning om, fuldt ud at kunne bebygge de udlagte byggefelter, eller at dette kan ske uden dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Det blev endvidere bemærket af nævnet:

Der er, blandt de 50 opførte sommerhuse, gennem årene dispenseret fra strandbeskyttelseslinjen til ny- og ombygning samt udvidelse af flere af sommerhusene, og flere af disse udvidelser vedrører ejendomme, som er større end hvad der efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis kan betegnes som værende "små" sommerhuse, og omfatter endvidere udvidelser, der væsentligt overstiger 5 m². Nævnet må hertil bemærke, at disse sager ikke har været efterprøvet af ankeinstansen, nu Natur- og Miljøklagenævnet, og nævnet finder derfor ikke, at nævnet (fuldt ud) er bundet af disse tidligere afgørelser.

Med venlig hilsen



Jan Kofod Winther
Naturbeskyttelse (F2 postkasse)
+45 91 35 74 34
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Køge kommune, raadhus@koege.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Køge, koege@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Østsjælland oestsjaelland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Køge, koege@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Miljøstyrelsen, ojl@mst.dk;
- Fredningsnævnet for Østsjælland, oestsjaelland@fredningsnaevn.dk

raadhus@koege.dk; dn@dn.dk; koege@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
oestsjaelland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; koege@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
ojl@mst.dk; oestsjaelland@fredningsnaevn.dk; cj@valloe-stift.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 videregiver 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.