



Marianne Harvey

Kystdirektoratet  
J.nr. 24/07064-4  
Ref. Jan Kofod Winther  
20-09-2024

**Afslag til udvidelse af sommerhus ved inddragelse af delvist overdækket gård til bolig inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.1fb, Billesborg Hgd., Herfølge, Strandvejen 153, 4600 Køge, Køge Kommune**

**Ansøgning**

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 15 til udvidelse af sommerhus ved inddragelse af delvist overdækket gård til bolig inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.1fb, Billesborg Hgd., Herfølge, Strandvejen 153, 4600 Køge, Køge Kommune.

**Afgørelse**

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

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

**Afgørelsen kan påklages**

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger. I kan se en klagevejledning i bilag 2.

**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. Området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, fredning samt fredskov.

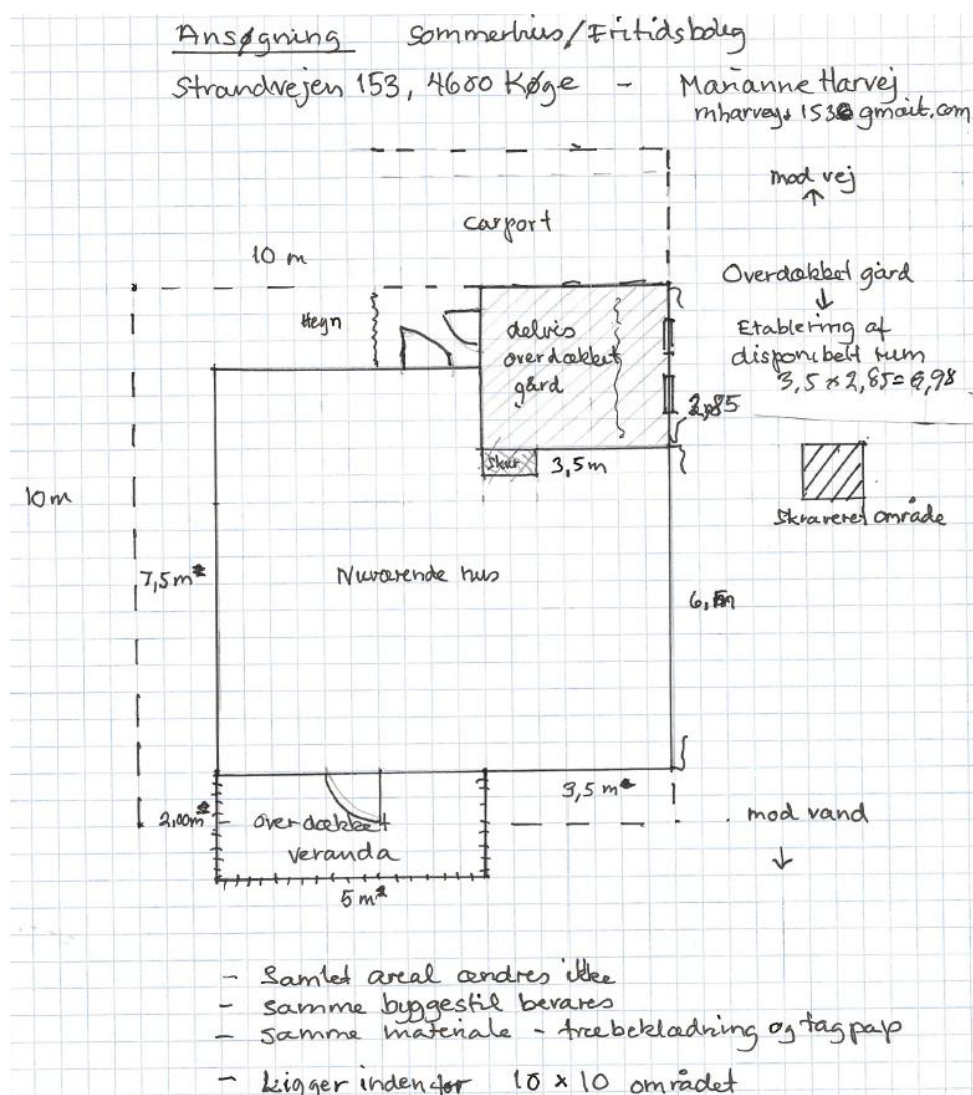
I 1937 blev der lyst en fredningsdeklaration for området og der blev fastsat en særbestemmelse for de 50 parceller, der var bebyggede. Efter deklarationen blev det fastslået at man havde ret til at have hytterne med indhegnede gårdspladser, at lejemålene kunne fornyes og at hytterne kunne ændres og ombygges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

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

Der ansøges om at udvide boligarealet ved at etablere et disponibelt rum på 9,9 m<sup>2</sup>, som for nuværende er delvist overdækket gård. Ansøger anfører:

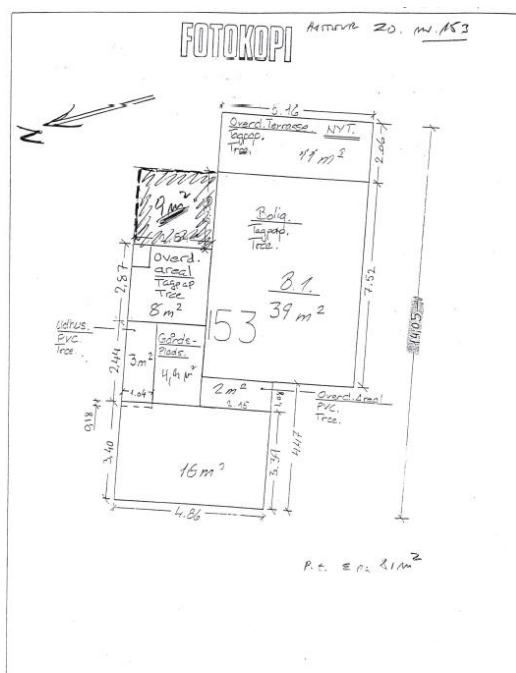
*Tilladelse til etablering af disponibelt rum på 9,9 m<sup>2</sup>, som for nuværende er delvist overdækket gård. Samlet bebygget areal ændres ikke. Vallø Stift som grundejer har godkendt ændringen. Samme materialer og byggestil som på nuværende hus anvendes. Tidligere, i 2001, blev der af alle de relevante instanser givet tilladelser til en mere omfattende ombygning (se vedhæftet dokumentation). Arbejdet vil blive udført af autoriseret tømrer.*



Det ansøgte projekt ligger i forlængelse af en allerede godkendt tilbygning fra 2001. Tilbygningen er godkendt af Vallø Stift, Fredningsnævnet, HUR og Køge Kommune. Det nu ansøgte projekt opføres i samme materialer og stil som eksisterende byggeri. Placeringen af det ansøgte byggeri ligger på vejsiden, modsat kystsiden, og vil derfor heller ikke ændre byggeriets udtryk set fra kystsiden. Dokumentation for ovennævnte kan fremsendes.

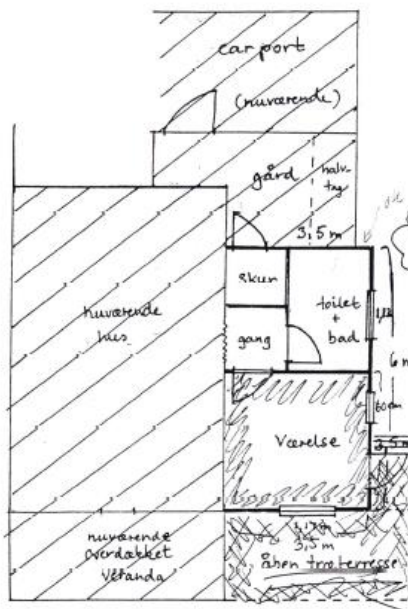
### Eksisterende forhold

Rokilde Amt meddelte den 2. maj 2001 dispensation til ombygning, som omfattede inddragelse af overdækket areal til boligformål (bad/gangareal) samt til udvidelse af boligarelaet med et ekstra værelse på 9 m<sup>2</sup> bad samt udvide hytten med et ekstra værelse på ca. 9 m<sup>2</sup>. Af afgørelsens bilag fremgår dels Køge Kommunes registrering af bebyggelsen i 1998 samt dels den ansøgte om- og tilbygning. Det bemærkes at der uden for byggefeltet på 10x10 m findes en carport på 16 m<sup>2</sup>, som er optegnet på Køge Kommunes registrering fra 1998 og som må anses som værende lovlig.



|                                                               |                                                                    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <p>KØGE KOMMUNE<br/>TEKNIKK- og PLANLÆGNINGS<br/>afdeling</p> | <p>Strandvejen 53</p> <p>Stationsvej 9 des 1998 Målestok 1:100</p> |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

Bilag fra dispensationen i 2001  
Køge Kommunes registrering 1998



Ansøgte til- og ombygning 2001

### 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.

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., eller 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.



Der meddeles efter praksis som udgangspunkt ikke dispensation til udvidelse af et sommerhus boligareal. Efter § 65b, stk. 3, nr. 3, kan der dog dispenseres til en mindre om- eller tilbygning med henblik på modernisering og udvidelse af toilet- og bedefaciliteter i eksisterende sommerhuse, idet det dog må forudsættes, at der ikke tidligere er dispenseret hertil. Der kan endvidere ikke forventes dispensation til konvertering af overdækkede arealer og udhuse til boligareal.

Kystdirektoratet skal bemærke, at der tidligere har forekommet en lempeligere og til dels uklar dispensationspraksis for udvidelser/tilbygning til de 50 udlagte hytter i området.

Ved Naturklagenævnets afgørelse i november 2013 (refereret nedenfor), blev det fastslået, at uanset der er udlagt et byggefelt på 10x10 m, giver dette ikke adgang til at udfylde feltet fuldt ud med bolig/skur/terrasse.

Kystdirektoratet finder således ikke, at der er forhold, der kan begrunde en dispensation til den ansøgte udvidelse af boligarealet som ansøgt ved konvertering af den delvist overdækkede gård.

At der tidligere i 2001 blev dispenseret til en mere omfattende ombygning ændre ikke herved.

*Kystdirektoratet meddeler herefter afslag til det ansøgte.*

#### Naturklagenævnets afgørelse fra november 2013

Ved Naturklagenævnets afgørelse af 18. november 2013, blev det fastslået, at uanset der er udlagt et byggefelt på 10x10 m, giver dette ikke adgang til at udfylde feltet fuldt ud med bolig/skur/terrasse, idet nævnet traf afgørelse i en klagesag herom. 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".

Om den påklagede afgørelse havde klager 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 byggefeltet 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. Lejekontrakterne 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 byggefeltet, 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 byggefeltet 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 byggefeltet, 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 m<sup>2</sup>. 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  
Specialkonsulent  
jkw@kyst.dk



**Bilagsliste:**

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

**Afgørelsen er også sendt til:**

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

[raadhus@koege.dk](mailto:raadhus@koege.dk); [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk); [koege@dn.dk](mailto:koege@dn.dk); [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk);  
[oestsjaelland@friluftsradet.dk](mailto:oestsjaelland@friluftsradet.dk); [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk); [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk); [koege@dof.dk](mailto:koege@dof.dk);  
[oestkredsen@botaniskforening.dk](mailto:oestkredsen@botaniskforening.dk); [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk); [sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk);  
[ojl@mst.dk](mailto:ojl@mst.dk); [oestsjaelland@fredningsnaevn.dk](mailto:oestsjaelland@fredningsnaevn.dk); [mharvey.153@gmail.com](mailto:mharvey.153@gmail.com);  
[stb@valloe-stift.dk](mailto:stb@valloe-stift.dk);

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, [www.kyst.dk](http://www.kyst.dk).



## Bilag 1: Lovgrundlag

### *Naturbeskyttelsesloven*

Af naturbeskyttelseslovens<sup>2</sup> § 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 habitatbekendtgørelsen<sup>3</sup> 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.

---

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

<sup>3</sup> 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](http://www.naevneneshus.dk), eller alternativt på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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.