



Nikolaj Stagis
Islands Brygge 011 01 tv
2300 København S

Kystdirektoratet
J.nr. 23/08413-1
Ref. Jan Kofod Winther
10-11-2023

**Dispensation til at ombygge sommerhus inden for
strandbeskyttelseslinjen på matr. 118d Tunø By, Tunø,
Lyngballen 100, 8799 Tunø, 8300 Odder, Odder Kommune**

Ansøgning

Kystdirektoratet meddelte den 16. marts 2023 afslag på dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til at renovere og ombygge fritidshus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 118d Tunø By, Tunø, Lyngballen 100, 8799 Tunø, 8300 Odder, Odder Kommune.

Efter drøftelse med direktoratet har I fremsendt en ny og ændret ansøgning til ombygningen af sommerhuset.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1 og 3, jf. § 15, til den ansøgte ombygning af sommerhuset.

Der meddeles endvidere principiel dispensation til opsætning af solceller på en af tagfladerne, dog således at den endelige udformning heraf skal fremsendes til godkendelse i Kystdirektoratet.

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 kan se en klagevejledning i bilag 2.

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.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er et sommerhus beliggende på Tunøs nordside i et skovområde uden nærliggende bebyggelser. Boligen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og inden for landskabsfredningen af Tunø.

Boligen har et bebygget areal på 57 m² jf. ejers opmåling og ifgl. BBR udgør arealet 66 m² incl. 12 m² uopvarmet udestue (et påbygget drivhus, hvortil Århus Amt meddelte dispensation fra strandbeskyttelseslinjen 2.april 1997). Boligen er med vandskylende toilet i udhuset.

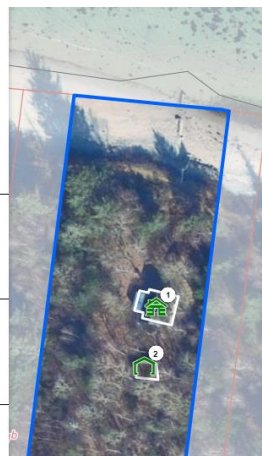
Der er ikke i BBR registreret boligareal i overetagen, men denne er udstyret med vinduer i begge gavle og med trappe og kan herved indgå i boligarealet jf. BR18.

8799 Tunø
BFE-nr.: 9097322
Kommunalt ejendoms nr.: 0727 40587
Odder Kommune (727)

↓ [Vis BBR-meddelelse](#)
📄 [Find alle BBR-oplysninger](#)
🗺️ [Ret i dine BBR-oplysninger](#)
↓ [Hent kortudsnit som PDF](#)

 **Bygning 1:** Sommerhus
Lyngballen 100, 8799 Tunø
Opførelsesår: 1939 | 66 m²
Tagdækning: Betontagsten

 **Bygning 2:** Udhus
Lyngballen 100, 8799 Tunø
Opførelsesår: 1000 | 15 m²
Tagdækning: Betontagsten



Den eksisterende bolig ønskes ombygget og moderniseret med 25 cm udvendig isolation, 8 m² toilet/bad i boligen samt ændret tagkonstruktion som følge af isolering. Overtagen suppleres med 1 vindue mod vest og 2 mod øst i tagfladerne, der vender langs kysten. Udestuen forbliver uisolert og uopvarmet, men integreres arkitektonisk i selve boligen, så den ikke fremtræder som en på-bygget enhed.

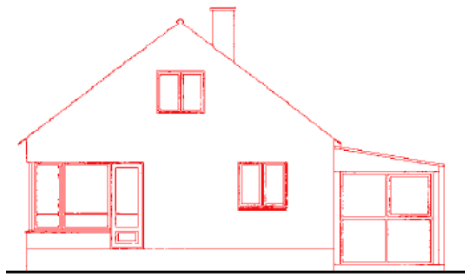
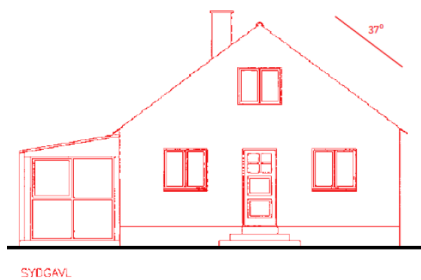
Ved ombygningen øges det samlede bebyggede areal fra 69 m² (57 m² opmålt bolig med 12 m² udestue) med 8 m² til toilet/bad samt 6 m² til udvendig isolering til i alt 83 m².

Endvidere opføres et nyt tag, der anlægges med lidt større rejsning for at bibeholde overetagens brugbare boligareal idet tagets tykkelse øges indvendigt som følge af tidssvarende isolering. taget ønskes opført med mindre vinduesåbninger i begge tagflader der vender langs med kysten på grund af beliggenheden i et skovareal.

Den eksisterende 40 cm hævede stenterrasse ændres til en træterrasse.



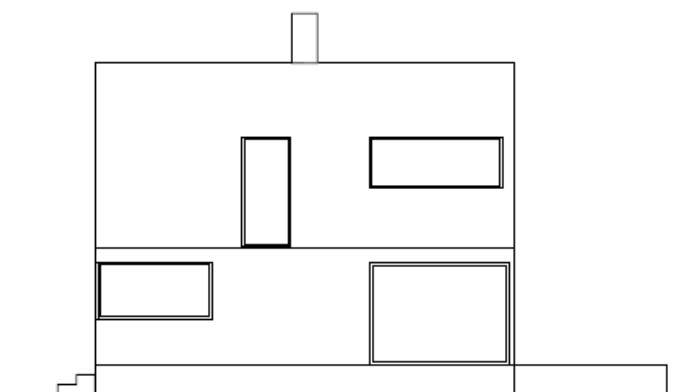
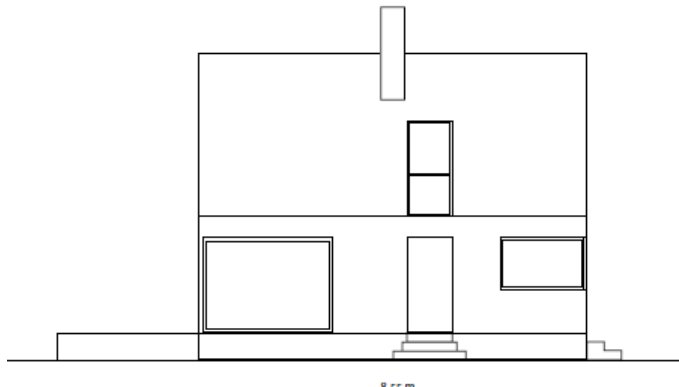
Eksisterende bebyggelse



Eksisterende facader mod kyst (venstre) og land (højre)

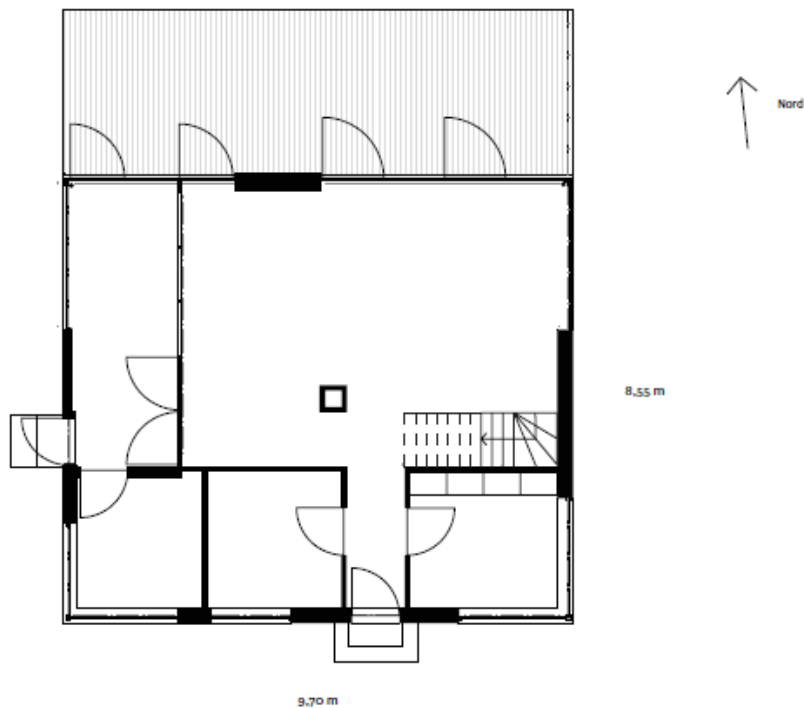
Under: Ny facade mod vandet – udestuen er de 2 vinduesfag til højre





Facader langs kysten Vest og øst

Grundplan – usioleret udestue øverst til venstre og toilet/bad under





Solceller på tagflade

Bygherre ønsker under den endelige udformning af tekniske tegninger at undersøge, hvorvidt det vil give mening at opsætte solceller på taget i plan med tagets overflade.

Der er ikke udfærdiget skitser af placering, da det vil afhænge af rådgivers anbefalinger hvorvidt der ønskes opsat solceller og i så fald rådgivers anbefalinger til placering.

Ansøger ønsker en tilkendegivelse af hvorvidt der vil kunne dispenseres hertil.

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. 5,2 km mod øst. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, 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 IV-arter.

Begrundelse for afgørelsen

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



Solceller

Udbredelsen af vedvarende energi er et anerkendelsesværdigt formål, og ansøgninger herom skal derfor behandles lempeligere end andre typer af anlæg inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. Natur- og Miljøklagenævnets NoMO nr. 77 om opstilling af solfanger- og solcelleanlæg inden for strandbeskyttelseslinjen.

Selv om der er tale om et anerkendelsesværdigt formål, kan dette formål dog ikke ubetinget tilsidesætte de landskabelige interesser, der skal varetages inden for strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet finder, at placeringen af solceller så vidt mulig bør ske på en tagflade, der vender væk fra eller langs kysten.

De mulige tagflader for placering af solceller vender langs kysten og med en beliggenhed i en skov finder direktoratet ikke, at der er forhold der principielt taler imod.

Den endelige udformning af anlægget skal dog fremsendes til direktorates endelige godkendelse.

Ombygning af sommerhuset

Kystdirektoratet lægger til grund, at det eksisterende bebyggede areal kan opgøres til 69 m² baseret på ejers opmåling af 57 m² bolig samt 12 m² udestue).

Endvidere lægges til grund, at overetagen med sin udformning med vinduer i gavlene umiddelbart kan ibrugtages til boligformål.

Naturklagenævnet har således i en principiel afgørelse ”NKO Nr. 404, januar 2007 - NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER - indretning af overetage i et sommerhus på et klitfredet areal”, forholdt sig til ibrugtagning af overetagen i en bolig. Det bemærkes at afgørelsen er truffet i relation til klitfredningslinjen, men at tilsvarende gør sig gældende inden for strandbeskyttelseslinjen. I NKO 404 anføres bl.a.:

Sagen rejser spørgsmål om, hvorvidt inddragelse af bebygget areal (etageareal) til beboelse, uden at der sker udvendige bygningsmæssige ændringer, er omfattet af forbuddet mod tilstandsændringer.

Naturklagenævnet lægger til grund, at det normalt må være en forudsætning for, at ændret anvendelse i sig selv vil have karakter af en tilstandsændring, at der er tale om et skift til en anden og for naturen mere belastende anvendelse.

I det foreliggende tilfælde sker der ingen ydre bygningsmæssige ændringer (bortset fra en ny skorsten). Loftsetagen er i forvejen forsynet med vinduer. Husets anvendelse som sommerhus for én familie ændres ikke. Den ansøgte ændring drejer sig alene om en begrænset udvidelse af boligarealet fra 55 til 84 m².

Naturklagenævnet fandt herefter ikke, at indretning af loftsetagen var i strid med forbuddet mod tilstandsændringer. Da det ansøgte således ikke krævede dispensation, blev Skov- og Naturstyrelsens afgørelse ophævet.



Da overetagen allerede har eksisterende vinduesåbninger i begge gavle, forudsætter ibrugtagningen til boligformål li forhold til strandbeskyttelseslinjen ikke dispensation, idet der ikke er tale om en tilstandsændring jf. § 15, stk. 1. Når der henses til placeringen i et højstammet skyggefuldt skovområde finder direktoratet dog, at der kan suppleres med vinduer i tagfladerne, der vender langs kysten.

Efter § 65b, stk. 3, kan der dispenseres til en mindre om- eller tilbygning på 6-8 m² med henblik på modernisering og udvidelse af toilet- og bade faciliteter i eksisterende sommerhuse.

Der kan endvidere efter praksis dispenseres til udvendig isolering af sommerhuse med henblik på at opnå tidssvarende forhold., og Kystdirektoratet vurderer, at der vil kunne dispenseres til en forøgelse af det bebyggede areal til med 6 m² hertil.

Fsv. angår ændringerne af boligens ydre udformning integration af udestuen i boligen, ændrede vinduespartier i stueplan og nyt tag, finder Kystdirektoratet at boligen har bibeholdt sit oprindelige præg i en mere tidssvarende udformning, og der ses ikke at være forhold der taler imod de ønskede ændringer.

Kystdirektoratet meddeler herefter og på baggrund af en samlet vurdering af det ansøgte dispensation til at ombygge boligen som beskrevet i redegørelsen.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

- Odder Kommune, odder.kommune@odder.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Odder, odder@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Århus Bugt, aarhus@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Odder, odder@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Fredningsnævnet for Midtjylland, østlig del, midtjyllandoest@fredningsnaevn.dk

odder.kommune@odder.dk; dn@dn.dk; odder@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
aarhus@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; odder@dof.dk;
dbf.oestjylland@gmail.com; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
midtjyllandoest@fredningsnaevn.dk; nikolaj@staxis.dk;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk.



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens¹ § 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 habitatbekendtgørelsen² 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.

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

² 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.