



STEENBERGs tegnestue aps arkitekter -
Ingeniører
cvr: 15451505

att: Anna Gotha

Kystdirektoratet
J.nr. 2026 - 8578
Ref. miwus
Den 14. januar 2026

Dispensation til sanitær udvidelse af sommerhus inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Der er søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til modernisering af toilet og bad inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.nr. 26i, Randkløvevej 12B, 3751 Østermarie, i Bornholms Regionskommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 3, nr. 3, jf. § 15, til det ansøgte.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. Ansøger 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.

Lovgrundlaget for afgørelsen fremgår af bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Dispensationen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. Kystdirektoratet giver direkte besked til ansøger, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Klagevejledning fremgår af bilag 2.

Redegørelse for sagen

Ejendommen matr.nr. 26i, Østermarie er beliggende på Randkløvevej 12B, 3751 Østermarie, Bornholms Regionskommune. Ejendommen er i BBR noteret som sommerhus og er i sin helhed omfattet af den udvidede strandbeskyttelseslinje.

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

Ifølge LIFA OIS er matirklens areal opgjort til 12.181 m². Ejendommen er imidlertid noteret som Samlet fast ejendom, med matriklerne 26l og 26m, hvorved det samlede areal er opgjort til 12.800 m².

Ejendomsnoteringerne for ejendommen angiver en begyggelse på 40 m², der fordeler sig på 25 m² i stueplan og en udnyttet tagetage på 15 m². Derudover forefindes forskelligt udhusbyggeri på i alt 44 m², der fordeler sig på tre udhuse på hhv. 15 m², 17 m² og 12 m².

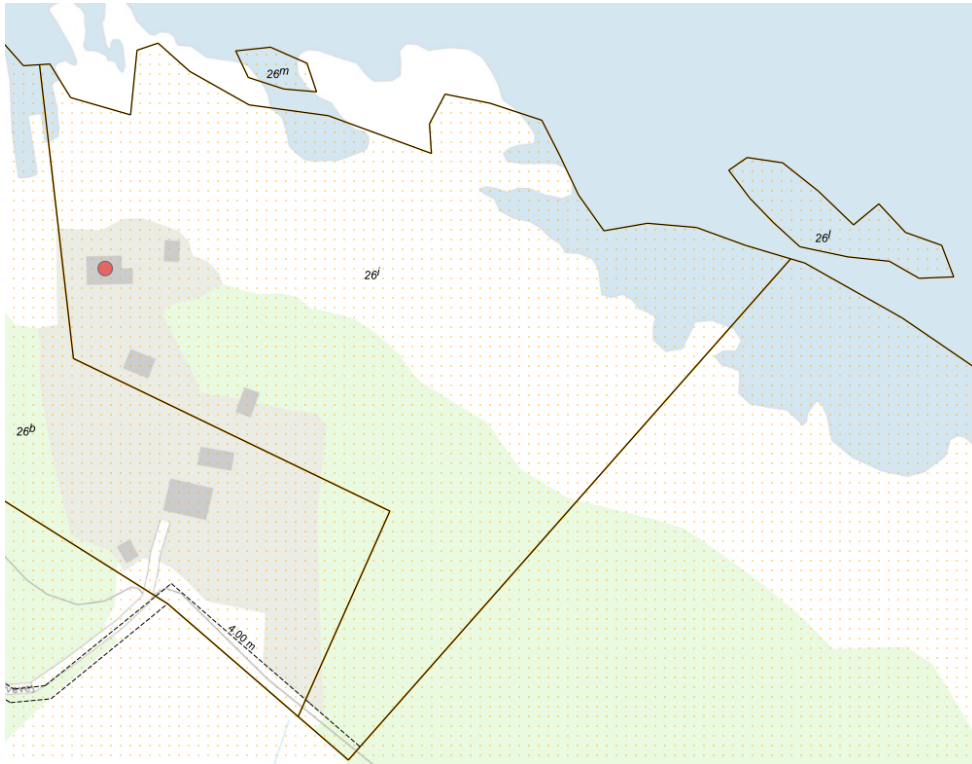


Fig. 1. Ortofoto 2025. Det strandbeskyttede areal er markeret med orange signatur. De umatrikulerede arealer ud til kysten samt stranden er dog også omfattet af bestemmelserne om strandbeskyttelse. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel. Den røde prik markerer sommerhuset.

Ansøger oplyser i ansøgningsmaterialet følgende:

»Det eksisterende badeværelse er beliggende i en sidebygning til det eksisterende stuehus på den østlige gavlside og indeholder foruden badeværelse også en entré.

Det eksisterende badeværelse er meget småt og måler indvendigt under 2 m². Grundet placeringen af den eksisterende entre, er det ikke muligt at udvide badeværelset inden for de eksisterende rammer, da det vil betyde, at entré med hoveddør inddrages og man derved fjerner hovedindgangen til boligen. For at indgå dette og for at bibeholde entré samt hoveddør, er det et ønske, at forlænge den eksisterende sidebygning med en mindre tilbygning på 1,5 meter mod øst. Dette vil give mulighed for en modernisering af badeværelset, så forholdene forbedres væsentligt, og bringes tættere på de krav og forventninger man har til indretning i et tidssvarende badeværelse.

Tilbygningen vil ligeledes give mulighed for, at overholde de tekniske krav der er i forbindelse med ombygning, herunder isoleringskrav, tidssvarende varmtvandsbeholder, samt el-tavle der overholder nugældende standarder.

Tagetagen over badeværelset består et mindre rum med en indvendig kiphøjde på 0,9 meter og benyttes derfor kun til opbevaring/skunkrum. Dette er også hensigten efter udvidelsen.

Der lægges vægt på, at man ved udvidelsen ikke ændrer væsentligt på de udvendige forhold, da arealet som bebygges med tilbygningen er belagt med fliser jf. fotobilag 01. Udvidelsen påvirker derfor ikke eksisterende vegetation eller klipper, men berører kun et mindre område belagt med grå SF-sten.

Det flisebelagte område ligger imellem den eksisterende beboelse og det eksisterende udhus øst for beboelsen. Tilbygningen vil derfor ikke strække sig ud i en hidtil ubebygget del af grunden og bebyggelsens samlede indvirkning på grunden og naturen i området vurderes derfor ikke at blive påvirket negativt. Se vedhæftede situationsplan.»



Fotobilag 01 – Facade mod nord. Ud for sidebygningen (som udvides med 1,5 meter) ser man, at der i dag ligger SF Sten.

Om materialevalget oplyser ansøger, at

»Der lægges vægt på at tilbygningen udføres med samme materialer og udtryk som den eksisterende bebyggelse. Dvs. at den nye gavl bliver en kopi af den eksisterende gavl, med gavlvindue i samme format.

Som eneste tilføjelse, ønsker man at isætte et vindue i tilbygningen på den nordvendte facade, med samme format og udtryk som det eksisterende gavlvindue.«

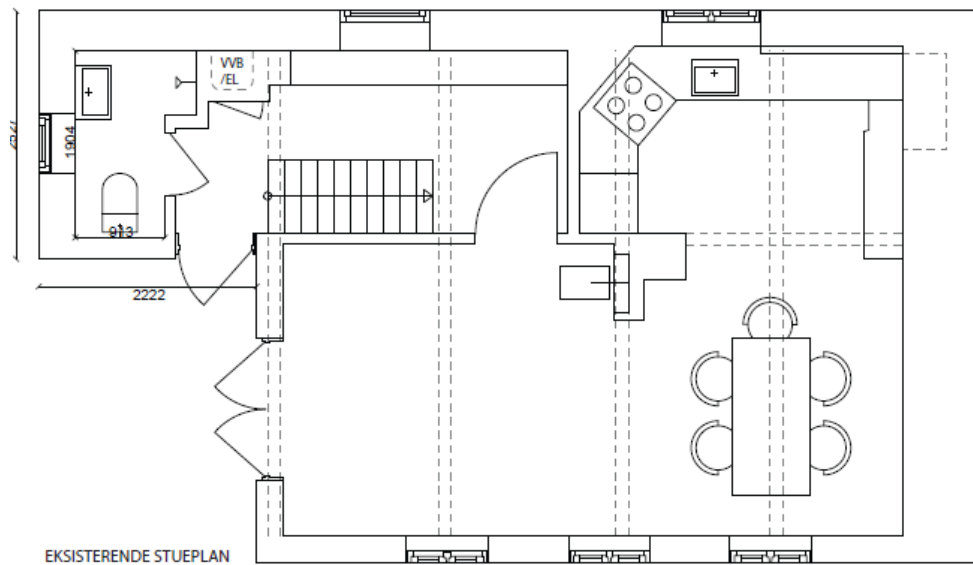


Fig. 2. Situationsplan af eksisterende forhold.

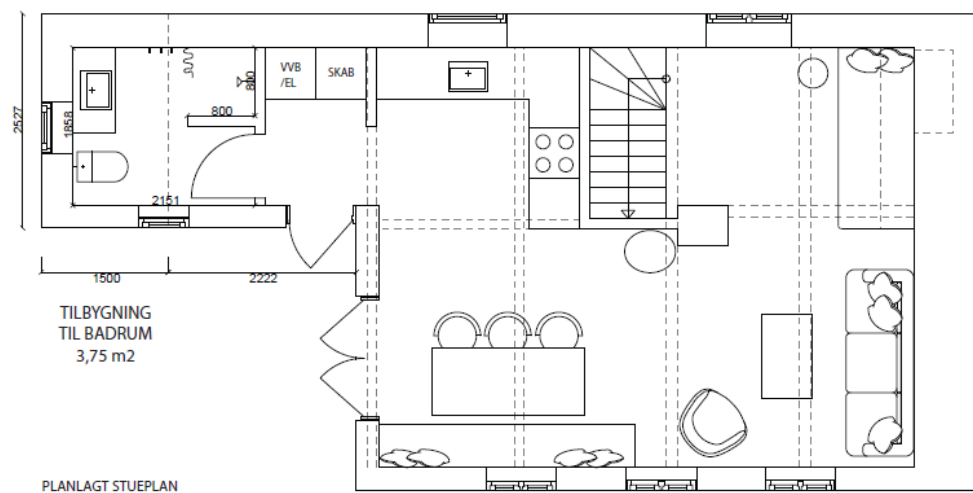


Fig. 3. Situationsplan for planlagte forhold med en tilbygning på 1500 x 2527, svarende til 3,79 m².

På nedenstående figurer er det omtalte vindue afbilledet med henholdvis de aktuelle forhold og de planlagte forhold, hvor udvidelse og vindue tydeligt fremgår.



EKSISTERENDE FORHOLD



PLANLAGTE FORHOLD

Fig. 4. Sammenligning mellem eksisterende og planlagte forhold, hvor også den omtalte eksisterende flisebelægning fremgår.

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 ansøgte ligger i Natura 2000-område nr. 213, Randkløve Skår. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. H213.

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 projektets begrænsede karakter. 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 i forhold til det ansøgte. Direktoratet er opmærksom på at der i 2022 er registreret markfirben på nabomatriklen.

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 dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Efter § 65 b, stk. 1 kan der i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 15, stk. 1 om forbud mod tilstandsændringer inden for strandbeskyttelseslinjen.

Efter § 65 b, stk. 3, nr. 3, kan der uanset stk. 1 gøre undtagelse fra § 15, stk. 1, til en mindre om- eller tilbygning med henblik på modernisering og udvidelse af toilet- og badefaciliteter i eksisterende sommerhuse.

Ved ændringen af naturbeskyttelsesloven i 2017, blev bestemmelsen i § 65 b, stk. 3, nr. 3, vedtaget. Bestemmelsen er en udvidelse af den forudgående praksis, efter hvilken mindre sommerhuse under 40 m² kunne forvente dispensation til udvidelser på 6-8 m² til modernisering af bad, således at det ved lovændringen kom til at gælde for alle sommerhuse uanset størrelse.

Efter den forudgående praksis kunne udvidelsen på 6-8 m² medgå til udvidelser til såvel tidssvarende toilet/bad som til køkken og adgangsforholdene hertil.

Kystdirektoratet finder, at den tidligere praksis for mindre sommerhuse under 40 m² stadig kan finde anvendelse, således der for disse er en lidt lempeligere praksis for hvorledes udvidelsen på 6- 8 m² kan finde anvendelse.

Kystdirektoratet finder, at der for det omhandlede sommerhus, der har en størrelse på 40 m², hvoraf de 25 er i stueplan, og en uhensigtsmæssig indretning med placeringen af toilet i forhold til entré, vil kunne dispenseres til en tilbygning på ca 4 m² som ansøgt, som muliggør at flytte og udvide toilet/bad.

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 sanitær udvidelse af sommerhus som ansøgt.

Med venlig hilsen



Michael Würtz Skorstengaard

Kystdirektoratet

+45 30 70 91 35

miwus@kyst.dk

Bilagliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Bornholms Kommune, post@brk.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Bornholm, dnbornholm-sager@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftstraadet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Bornholm bornholm@friluftstraadet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Bornholm, bornholm@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 §§ 15 a og 15 b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65 b.

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.

Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 213, Randkløve Skår

Natura 2000-plan 2022-27

2.2 Områdets udpegningsgrundlag

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 213		
Naturtyper:	Kystklint/klippe (1230)	Strandeng (1330)
	Enekrat (5130)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Indlandsklippe (8220)
	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.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Urtebræmme (6430), rigkær (7230), indlandsklippe (8220) og ege-blandskov (9160) er ikke tilstede i habitatområde H213. De nævnte naturtyper gennemgås derfor ikke yderligere.

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