



Agrovi I/S
Pernille Vitt Meyling
Industrivænget 22
3400 Hillerød

Kystdirektoratet
J.nr. 23/06879-6
Ref. Jan Kofod Winther
05-09-2023

Afslag til udvidelse af helårsbolig og udhusareal inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.5m, Oppe Sundby By, Oppe Sundby, Kølholmvej 4, 3600 Frederikssund, Frederikssund Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til udvidelse af helårsbolig og udhusareal inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.5m, Oppe Sundby By, Oppe Sundby, Kølholmvej 4, 3600 Frederikssund, Frederikssund 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

Ejendommen ligger i landzone og er på 8.463 m². På ejendommen ligger et enfamiliehus, der er opført i 1877. Ejendommen er i sin helhed omfattet af strandbeskyttelseslinjen og boligen ligger delvist inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje. Ejendommen er omfattet af landskabsfredning.

Enfamiliehuset har et bebygget areal 121 m² og en tagetage på 65 m², i alt 186 m².

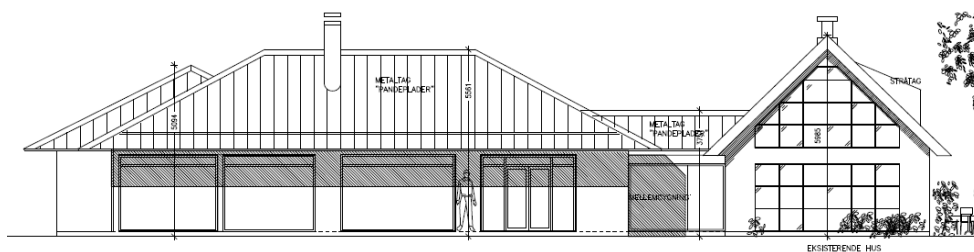
¹ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

Det eksisterende enfamiliehus ønskes udvidet med en tilbygning og en mellembygning mellem det eksisterende hus og tilbygningen. I alt ønskes boligen udvidet med 142 m², så boligarealet bliver på i alt 328 m².

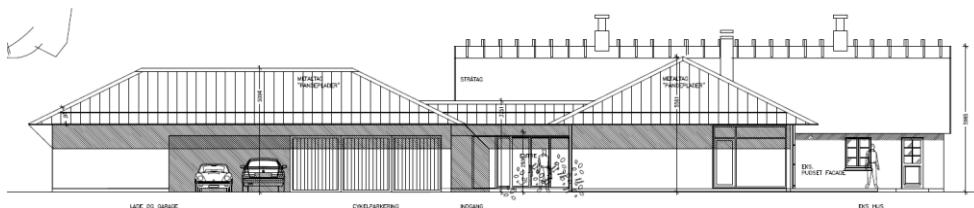
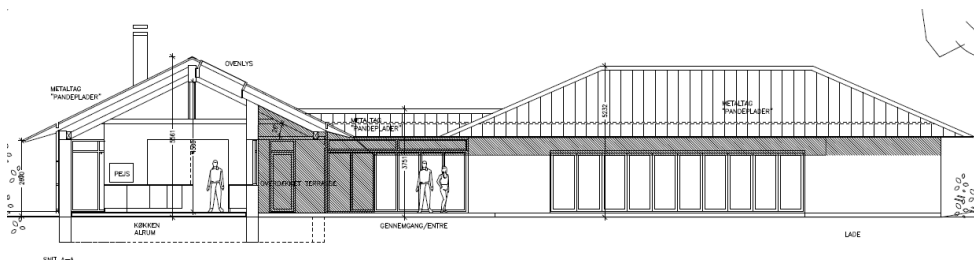
På ejendommen ligger to udhusbygninger som ansøger oplyser er på 52 m² og 69 m². Bygningerne fremgår ikke af BBR. Denne bebyggelse ønskes erstattet af en nye garagebygning på 134 m². Som forbindelse mellem garagen og tilbygningen til boligen ønskes opført en mellemgang.

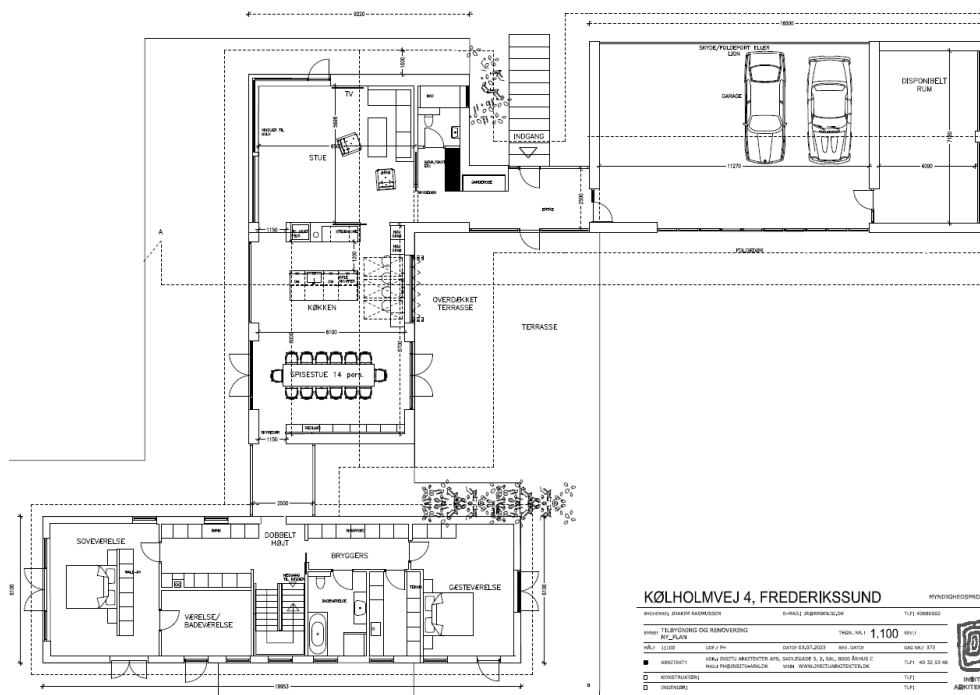
Den eksisterende bebyggelse er placeret med boligens gavlparti mod vandet. Den ansøgte tilbygning ligger vinkelret på eksisterende bolig, hvorved facaden af den ny boligdel – der har en udstrækning på knap 20 m - vender mod kysten.

Såvel den ny facade som gavlpartiet af den eksisterende bolig har store og markante vinduespartier.



Facade mod vandet





Grundplan





Ansøger oplyser:

Det eksisterende enfamiliehus er et længehus med stråtag, og det er et muret og pudset hus.

De nye bygninger vil blive opført i blankt murværk med træpartier indsat i facaden, hvor det er klædeligt for husets helhed og arkitektoniske udtryk. Se vedlagte tegningsmateriale.

Tilbygningen samt garagen placeres så de ligger bag ved det eksisterende enfamiliehus set i forhold til kysten. Byggeriet placeres længere væk fra kysten end den eksisterende bolig. Tilbygningen og garagen vil således ikke påvirke landskabet set fra kysten. Desuden opføres garagen som erstatning for to mindre bygninger på ejendommen.

Ejendommen er et enfamiliehus i landzone. Det fremgår af planloven, at helårshuse i landzone kan om- og tilbygges op til et bruttoareal på 500 m² uden landzonetilladelse (planlovens § 36, stk. 1 nr. 10). Dette gælder også for boliger der ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Det fremgår af lovbemærkningerne til kystloven fra 1994 at "til- og ombygning af helårshuse, hvorved husets samlede bruttoareal ikke overstiger 250 m² kan i medfør af planloven ske uden tilladelse. Det forudsættes, at administration af den udvidede strandbeskyttelseslinje vil ske under hensyntagen hertil, således, at dispensation fra forbudet inden for linjen vil kunne gives i det omfang, der er tale om eksisterende huse, som ved lovens ikrafttræden har henligget med helårsstatus."

Idet planloven blev ændret i 2017 så helårsboliger i landzone nu kan om- og tilbygges op til et bruttoetageareal på 500 m² uden landzonetilladelse, må det være overensstemmelse med intentionen i kystloven/naturbeskyttelsesloven, at der på samme måde gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til om- og tilbygning af helårshuse op til et bruttoetageareal på op til 500 m². Ved ændringen af planloven i 2017 blev det blandt andet også muligt, at tage andre bygninger i landzone end overflødige driftsbygninger i brug til en række ændrede anvendelser uden landzonetilladelse, men det er her en betingelse, at ejendommen ikke ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Hvis det havde været lovgivers mening, at muligheden for udvidelse af helårsboliger i landzone ikke skulle gælde indenfor strandbeskyttelseslinjen, ville det på samme måde have fremgået af loven.

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.

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 foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan 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.

Det fremgår af lovbemærkningerne til en ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 ("kystloven"), at der forudsættes en lempeligere administration, når der er tale om til- og ombygninger af helårshuse i den udvidede del af strandbeskyttelseszonen (100-300 m). Af lovbemærkningerne fremgår således følgende:

"Til- og ombygning af helårshuse, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m², kan i medfør af planloven ske uden tilladelse. Det forudsættes, at administrationen af den udvidede strandbeskyttelseslinje vil ske under hensyntagen hertil, således at dispensation fra forbuddet inden for linjen vil kunne gives i det omfang, der er tale om eksisterende huse, som ved lovens ikrafttræden har henligget med helårsstatus. Der vil i den forbindelse kunne stilles vilkår om placering og udformning."

Ifølge Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis skal lovbemærkningerne forstås således, at det kun er inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje (fra 100 til 300 m), at der normalt kan dispenseres til udvidelse af helårshuse op til 250 m², og kun hvis boligen ved ikrafttrædelsen af den udvidede beskyttelseszone havde helårsstatus.

Formålet med tilkendegivelsen for den lempede administrative praksis var at tilgodese de boliger, der blev omfattet af strandbeskyttelse ved udvidelsen således man ikke "fratog" dem den dagældende mulighed for udvidelse efter planloven. Bestemmelsen tager dog ikke sigte på en løbende tilpasning i forhold til fremtidige udvidelsesmuligheder i forhold til planloven.

Det bemærkes at den eksisterende bolig delvist er omfattet af den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje. Kystdirektoratet vurderet at lidt over halvdelen af boligen ligger i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen, hvorfor ejendommen vil være omfattet af den lempeligere praksis for udvidelse af boligen op til 250 m² forudsat landskabelige forhold ikke taler imod.

Den ansøgte bolig ønskes udvidet således det samlede boligareal bliver 328 m², og der ses ikke at være fremført forhold, der kan begrunde den udvidelse ud over 250 m².

Hertil kommer, at den ansøgte udformning af den ny bebyggelse, der medfører en markant forøgelse af boligens fremtræden i landskabet, dels ved den forøgede facade mod vandet og dels ved udformningen med store og markante vinduespartier, hvorfor udvidelsen endvidere ikke ville kunne godkendes såvel vedr. placeringen som ved udformningen.



Der ses endvidere ikke at være forhold der kan begrunde en udvidelse af det ny udhusareal ud over det samlede reelle areal af de to udhusbygninger, der fjernes. Da disse bebyggelser ikke fremgår af BBR skal der ved en evt. fornyet ansøgning redegøres for karakteren og størrelsen af disse bebyggelser.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til det ansøgte.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Frederikssund Kommune, epost@frederikssund.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Frederikssund, frederikssund@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordsjælland v/ Poul Erik Pedersen, nordsjaelland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Frederikssund, frederikssund@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Fredningsnævnet for Nordsjælland, nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

epost@frederikssund.dk; dn@dn.dk; frederikssund@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
nordsjaelland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk;
frederikssund@dof.dk; oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; nordsjaelland@fredningsnaevn.dk; pvm@agrovi.dk;
jr@rrbolig.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. 1392 af 4. oktober 2022 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 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 NEM-ID. 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.