



SG Tegnestue ApS

Sendes pr e-mail til info@sg-tegnestue.dk

Kopi sendes til ejerne med Digital Post, Mikkel Egelund Kristensen og Maria Egelund Kristensen

Kystdirektoratet

J.nr. 2025 - 103516

Ref. makch

Den 11. november 2025

Dispensation til anneks med integreret udhus inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Der er søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til anneks med integreret udhus inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.nr. 1q Gerlev By, Gerlev, Baunehøjgaardsvej 31, 3630 Jægerspris, Frederikssund Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, 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.

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

Redegørelse for sagen

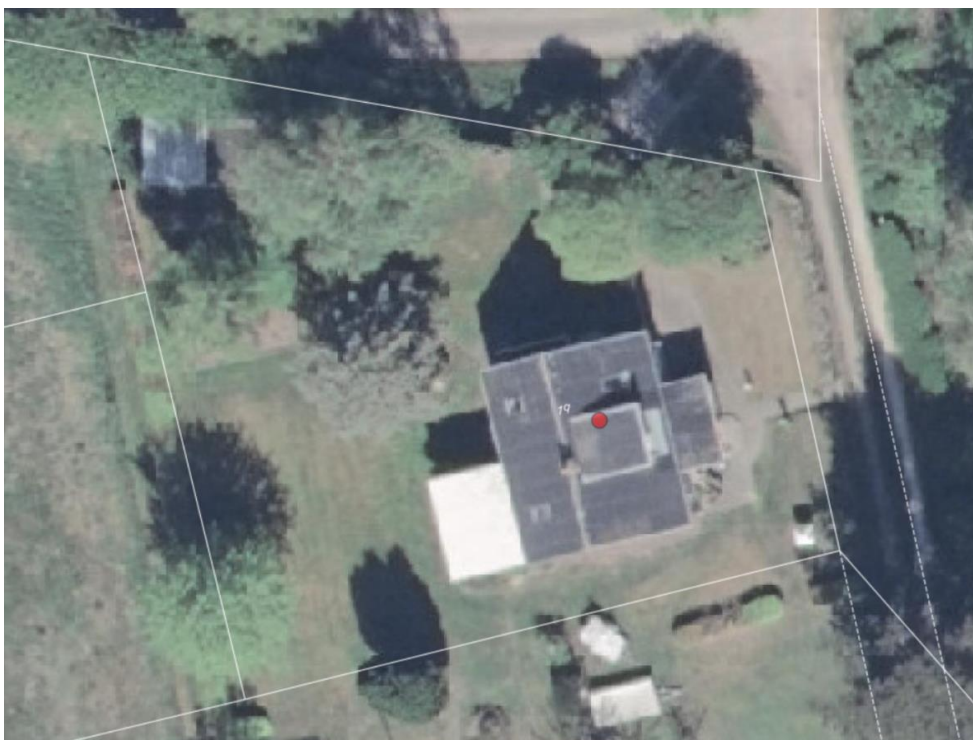
Ovennævnte ejendom består af den ene matrikel på 795 kvm. Den er bebygget med et helårshus med et bebygget areal på 78 kvm og en udnyttet førstesal for et samlet boligareal på 123 kvm. Dertil en overdækket terrasse på 20 kvm. I ejendommens nordvestlige hjørne ligger et udhus på 18 kvm med en overdækning på 12 kvm.

Umiddelbart nord for ejendommen ligger en større offentlig institution med spredte bygninger og anlæg (boldbaner, mv.)

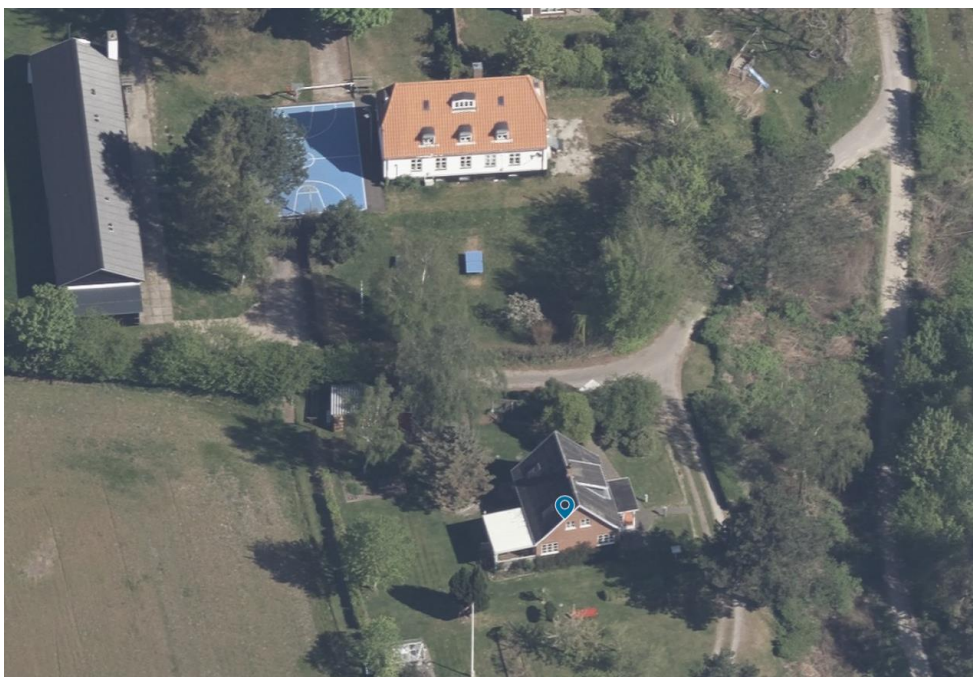
Der søges om, efter nedrivning af det eksisterende udhus med overdækning, at opføre et anneks med integreret udhus. Annekset er 39 kvm og udhuset 21 kvm. Bygningen er 4,6 meter høj målt fra terræn til kip. Taghældningen bliver 20 grader. Byggeriet udføres ifølge ansøger i tegl og træ i afdæmpede farver, som indgår naturligt i omgivelserne. Ifølge tegningsmaterialet udføres facader med lodret træbeklædning og taget med sort bølgeeternit.



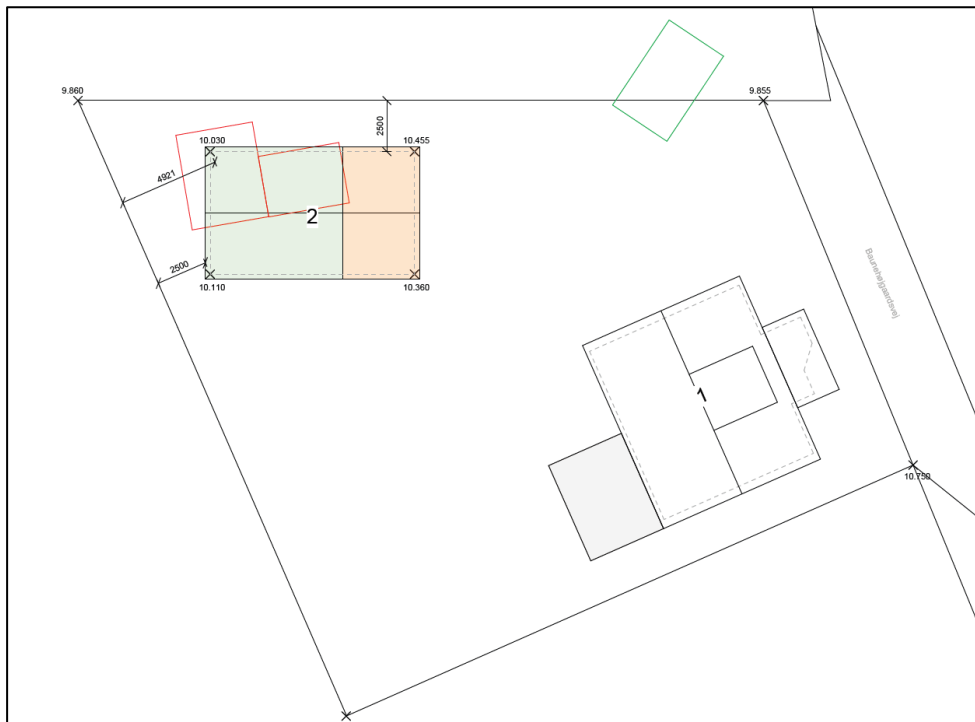
Luftfoto af området. Strandbeskyttelseslinjen er vist med orange. Gul streg markerer den oprindelige 100-meerlinje. Baunehøjgaardsvej 31 er markeret med rød prik. Den offentlige institution ses mod nord.



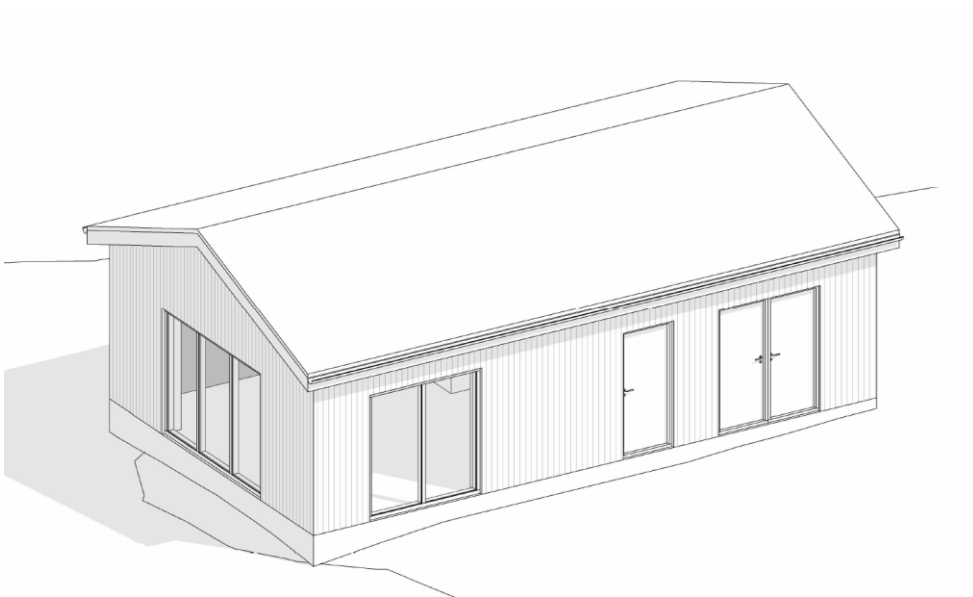
Detalje af ovenstående. Hvide streger er matrikelskel. Udhuset ses mod nordøst.



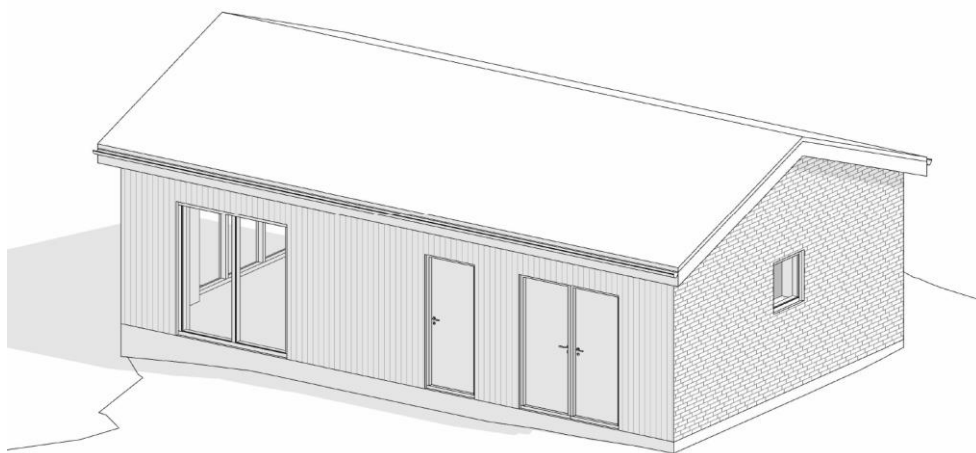
Skråfoto af området. Boligen på Baunehøjgaardsvej 31 er markeret med blå nål.



Plan viser nyt anneks med grøn, integreret udhus med orange og eksisterende udhus med rød streg.



Visualisering



Visualisering

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 nærmeste Natura 2000-område (N136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov) ligger ca. 50 meter øst for projektområdet.

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 at der er tale om udskiftning af eksisterende sekundær bebyggelse på en beboelsesejendom uden for strandbeskyttelseslinjen. 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

Kystdirektoratet vurderer, 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.

Anneks

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.

Kystdirektoratet vurderer, at der med henvisning til denne lovbemærkning er basis for at meddele dispensation til at boligarealet på ejendommen udvides op til 250 kvm.

Efter Kystdirektoratets praksis meddeles dog normalt ikke dispensation til at der oprettes bolig i en separat bygning, idet der dermed opstår en risiko for at der på sigt vil blive to reelle boligenheder på ejendommen, hvilket kan medføre behov for eller ønske om yderligere ændringer af de kystnære landskaber i strid med formålet med strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet vurderer dog i den konkrete sag, at denne risiko er ubetydelig. Der lægges vægt på ejendommens beskedne areal, og der lægges vægt på, at annekset opføres uden køkken og fremstår klart underordnet den primære boligenhed på ejendommen.

Der lægges i sagen overordnet vægt på, at ejendommens bygninger ligger tilbagetrukket fra kysten, adskilt fra denne af en vej, og på at ejendommen er nærmeste nabo til en offentlig institution – også inden for strandbeskyttelseslinjen - der har omfattende byggeri og anlæg, og at disse bygninger og anlæg er et dominerende landskabselement lokalt.

Endelig lægges der vægt på, at det samlede boligareal og det samlede bebyggede areal også efter opførelsen af den ansøgte bygning er væsentligt under de 250 kvm, som tilkendegivelsen angiver som øvre grænse.

Udhus

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinjen til – efter nedrivning - at genopføre en bygning eller et anlæg, forudsat den eksisterende bygning eller anlæg ikke er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. er en egentlig ruin. Det er som udgangspunkt en forudsætning, at bygningen opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle, ligesom det er en betingelse, at den nye bygning anvendes til samme formål som hidtil.

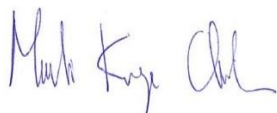
På baggrund af de oplysninger Kystdirektoratet har modtaget i sagen om udformningen af udhuset og placering mv., vurderes det, at udhusdelen af den

ansøgte bygning er omfattet af ovennævnte praksis, idet det samlede areal af udhus (18 kvm) og overdækning (12 kvm) overstiger udhusdelen af den ansøgte bygning (21 kvm).

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 vurderer konkret samlet, at der er tale om et særligt tilfælde, og giver på denne baggrund dispensation til at opføre bygningen som ansøgt.

Med venlig hilsen



Martin Kangas Christensen
Kystdirektoratet
makch@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Frederikssund Kommune, epost@frederikssund.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Frederikssund, dnfrederikssund-sager@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, 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 §§ 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 videresender 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.