



Michelle Bech Sørensen

Arkitekt Anders
Att. Ole Lundgreen

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 54285
Ref. jkw
Den 7. juli 2025

**Ændring af gældende tilladelse til udformning af stuehus inden for
strandbeskyttelseslinjen på matr. 2c, Gerdrup By, Kirkerup,
Frederiksborgvej 424, 4000 Roskilde, Roskilde Kommune**

Ansøgning

Kystdirektoratet meddelte den 17. september 2024 tilladelse til ombygning og udvidelse af stuehus på landbrugsejendommen inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 2c, Gerdrup By, Kirkerup, Frederiksborgvej 424, 4000 Roskilde, Roskilde Kommune.

Ombygningen af ejendommen er påbegyndt, og der ansøges om at kunne forøge den godkendte kiphøjde med 20 cm samt isætning af dør og vindue.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15a, stk. 1, nr. 6, til den ændrede udformning af stuehuset som følge af den forøgede kiphøjde samt isætning af børparti og justerede vinduesplaceringer.

Tilladelsen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. I skal selv undersøge, om jeres projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

Tilladelsen 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 tilladelsen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er tilladelsen 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.

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

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en mindre landbrugsejendom med et tilliggende på ca. 4 ha hvoraf ca. 2,8 ha udgøres af § 3 arealer (eng, sø og mose) og den resterende del omkring bebyggelsen er delvist bevokset med træer og buske.

Sagen vedrører en ombygning af ejendommens stuehus opført i 1914 som et klassisk længehus i 1½-plan med et bebygget areal på 136 m² og 91 m² udnyttet tagetage – boligareal i alt 227 m², Endvidere findes nogle mindre bygninger i tilknytning til stuehuset som ikke berøres.

Bebyggelsen ligger i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen.

Sagens baggrund

Nuværende ejer overtog ejendommen i 2024, hvorefter stuehuset i foråret 2024 blev påbegyndt ombygget og udvidet uden den fornødne dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Arbejdet blev igangsat af ejers daværende rådgiver uden ejer var gjort bekendt med de nødvendige tilladelser manglede. Rådgivers firma er efterfølgende er opløst/lukket.

Den 2. juli 2024 fremsendte ejers nye rådgiver en ansøgning om lovliggørelse af Projektet i forhold til strandbeskyttelseslinjen.

Ombygningen var på dette tidspunkt ganske fremskredet, idet eksisterende tag var fjernet, ydermurene hævede (trempel) og der var opført ny tagkonstruktion (spær mv.). Der var endvidere rejst mure til en 41 m² tilbygning på ejendommens nordfacade og anlagt fundament til en tilbygning mod vest. Det eksisterende stuehus indretning var nedrevet så alene ydermurene stod tilbage.

Ansøgningen omfattede færdiggørelse af det påbegyndte projekt, der bl.a. ville resultere i et stuehus i to plan, hvor tagets kiphøjde blev øget fra 6,8 m til 8,5 m samtidig med at tagets rejsning blev mindsket og der blev anlagt to store frontspids lignende kviste.

Kystdirektoratet afholdt besigtigelse og møde med ejer og dennes nye rådgiver den 30. august og 6. september 2024, hvor direktoratet efter en gennemgang af sagen mundtligt tilkendegav, at projektet ikke kunne forventes lovliggjort med den ansøgte størrelse og udformning, der bl.a. gik væsentlig ud over den rammer, inden for hvilke der efter praksis kan dispenseres.

Der blev endvidere på denne baggrund drøftet hvilke reduktioner af boligarealet samt ydre ændringer af det påbegyndte byggeri, der skulle og kunne foretages – set i forhold til at kunne udnytte dele af det allerede igangsatte arbejde – for at direktoratet ville kunne meddele tilladelse/ dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Ansøger/ejer frafaldt på denne baggrund at færdiggøre projektet som påbegyndt og indsendt en ny ansøgning der var udfærdiget på baggrund af drøftelserne ved direktoratet og, som ligger til grund for den meddelte dispensation.

Denne ansøgningen af 17. september 2024 omfatter et stuehus med overetage med et samlet boligareal på 250 m².

Kiphøjden vil ved den ansøgte ombygningen blive forøget med 0,5 m fra de oprindelige 6,8 m til 7,3 m. Ved den ulovligt påbegyndte ombygning er kiphøjden 8,5 m og den vil blive reduceret med 120 cm ved at en tilsvarende del af den allerede opførte trempel fjernes. Herved vil hovedparten den ny tagkonstruktion med den reducerede rejsning kunne bibeholdes. Tagkonstruktionen ombygges således, at der etableres gitterspær langs siderne for at afstive tremplene og frontspidserne reduceres til mindre kviste med én på hver side af taget af hensyn til lysindfald i overetagen. Den øgede kiphøjde på 0,5 m medgår primært til forøget isolering i taget til nutidig standart.

Det ansøgte boligareal i overetagen udgør 69 m², idet gitterspærne langs ydermurene begrænser det udnytbare areal i overetagen og der er herudover - som i den oprindelige bolig - en gavlaltan mod vest under taget på 19 m².

Ansøgningen

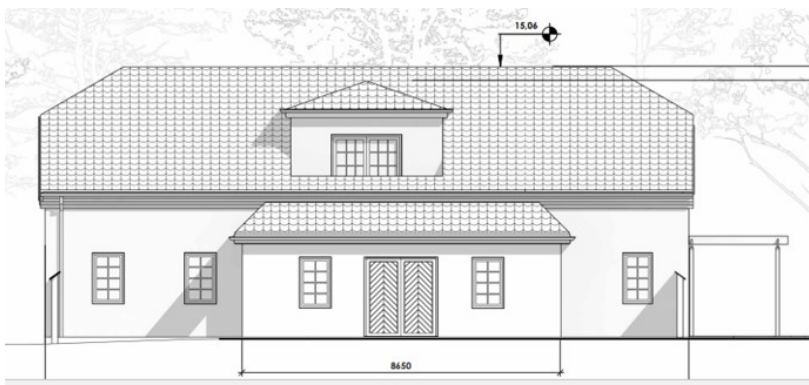
I forbindelse med det videre arbejde med projektet, har det vist sig, at tremplene som følge af konstruktionsmæssige forhold bør øges med 20 cm hvilket medfører en 20 cm forøgelse af kiphøjden.

Der er ansøges derfor om at foretaget en mindre højdejustering på ca. 200 mm.

Endvidere ønskes dele af vinduespartierne øget fra 3 lodrette felter til 4 felter og andre ændres fra 4 til 3. Vinduernes placering justeres og i sydfacaden isættes en nyt dørparti i stueplan. I nordfacadens kvist ændres vinduespartiet til døre som kan oplukkes indad.



Ejendommens placering



*Nordfacaden mod gårdspladsen – Øverst nye ansøgte efter opbygning
Under – gældende tilladelse*



*Sydfacaden – nye ansøgte over
Under - gældende tilladelse*





Gavlene mod vest og øst

Øverst – nye ansøgte

Under – gældende tilladelse

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-område¹³⁶ Roskilde Fjord, omfatter arealerne på vandsiden af Frederiksborgvej. 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

Efter det oplyste om ejendommens eksisterende bebyggelse og drift mv., lægger Kystdirektoratet til grund, at der er tale om opførelse af byggeri, som er nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

Kystdirektoratet anførte ved begrundelsen for den gældende tilladelse til stuehusets udformning som følger. *Det er endvidere direktoratets vurdering, at den ansøgte ydre udformning vil kunne godkendes, idet direktoratet finder, at stuehuset er udformet således det falder naturligt ind i kystlandskabet på den pågældende lokalitet og bebyggelsen i området i øvrigt.*

Kystdirektoratet har herved lagt vægt på, at stuehuset fortsat vil fremtræde som et længehus i 1½-plan samt at der efter § 65b, stk. 3, nr. 9, kan dispenseres til en mindre øgning af taghøjden i forbindelse med isolering, samt efter § 65b, stk. 3, nr. 10, til etablering af mindre kviste og tagvinduer på en helårsbolig så vidt muligt på den side af boligen, der vender væk fra vandet.

Kystdirektoratet finder ikke, at en tilladelse til at forøge kiphøjden med yderligere 20 cm vil stride mod de kystlandskabelige hensyn, som strandbeskyttelseslinjen skal varetage i området.

Afgørende for den gældende dispensation – herunder til forøgelsen af kiphøjden med 50 cm - var bl.a. direktoratets vurdering af ”*det ansøgte i forhold til sagens særlige baggrund, og direktoratet har endvidere lagt vægt på, at en tilladelse på denne baggrund ikke vil medføre en uønsket præcedens for andre lignende sager.*”

Hensynet til at allerede udførte ændringer – uanset der ikke var ansøgt herom forinden – indgik således i direktoratets afvejning ved den gældende tilladelse, og de ses ikke, at være forhold der ville tale imod, at der også ville være dispenseret som nu ansøgt om yderligere 20 cm kiphøjde såfremt der var ansøgt herom forinden.

Det er således direktoratets vurdering, at den ønskede justering af kiphøjden med 20 cm ikke strider mod de kystlandskabelige hensyn, der lå til grund for den gældende tilladelse.

Direktoratet finder endvidere ikke, at der er forhold, der taler imod de ansøgte ændringer af vinduespartiernes størrelse og placering samt dørpartier.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund tilladelse til at opføre stuehuset med de ansøgte ændringer i forhold til den gældende tilladelse.

Med venlig hilsen



Jan Kofod Winther
Kystzoneforvaltning (F2 postkasse)
+45 91 35 74 34
jkw@kyst.dk

Bilagsliste

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Roskilde kommune, kommunen@roskilde.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Roskilde, roskilde@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftstraadet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Roskilde, roskilde@friluftstraadet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Roskilde, roskilde@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Nationalpark Skjoldungernes land, npskjold@danmarksnationalparker.dk

kommunen@roskilde.dk; dn@dn.dk; roskilde@dn.dk; fr@friluftstraadet.dk;
roskilde@friluftstraadet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; roskilde@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
npskjold@danmarksnationalparker.dk; michelle@employerspartner.dk;
oll@andersheede.dk; rpg@andersheede.dk;

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

Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, gælder forbuddet ikke for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, når byggeriet opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger. Efter bestemmelsen kræves dog tilladelse for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

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.

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.