



Margit og Mikkel Bloch Avlund
mavlund@hotmail.com

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 39257
Ref. jkw
Den 31. juli 2025

**Afgørelse om udvendig renovering og isolering af sommerhus
inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 150n Ulvshale, Stege
Jorde, Sandvejen 38, 4780 Stege i Vordingborg Kommune.**

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til udvendig isolering, ændring af vinduespartier samt isætning af nye samt portdøre i carport vedr. sommerhusejendommen inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 150n Ulvshale, Stege Jorde beliggende Sandvejen 38, 4780 Stege i Vordingborg.

I har endvidere anmodet om bekræftelse på at visse nærmere beskrevne ændringer af bygningen ikke er dispensationskrævende tilstandsændringer, samt at en mindre karnap under tagudhæng må anses som værende etableret før ejendommen blev omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til udvendig efterisolering af boligen med 20 cm og ny træbeklædning og ændret farve på den samlede bebyggelse samt de ansøgte ændringer jf. redegørelsens punkter 1-17 omfattende vinduer, døre, skorsten samt døre i carport.

Kystdirektoratet finder endvidere at punkterne 18-21 samt 23 og 24 ikke er dispensationskrævende tilstandsændringer samt at karnappen (pkt. 22) må anses som værende etableret før ejendommen blev omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

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.

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

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

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 opført i 1938 beliggende ca. 200 m fra kysten somme med et par andre sommerhuse. Ansøger har for ca. 1½ år siden overtaget ejendommen.

Ejendommen blev først omfattet af strandbeskyttelseslinjen den 23. juni 2001, da linjen blev udvidet fra 100 m til 300 m.

Kystdirektoratet har den i april 2025 vurderet, at ejendommens nuværende udformning må anses som værende lovlig i forhold til strandbeskyttelseslinjen, idet en ombygning i 2000/2001 med nyt tag og tagterrasse er etableret/opført før 23. juni 2001 da ejendommen blev omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Ejerne ønsker at renovere sommerhusets yder, således huset indpasses bedre i omgivelserne og dermed lever op til den nye lokalplan (R15.12.01).

I ansøgningen anføres:

Vi har sammen med vores arkitekt gjort os umage med at skabe mere symmetri og mindre rod, og sikre at sommerhuset falder langt bedre ind i omgivelserne end i dag. Alle mål på vinduer og døre er angivet som ønsket – men verificeres i forbindelse med udførsel, og kan have mindre justeringer af hensyn til praktisk installation.

Generelt

a) Facade efterisoleres på ydersiden (alle vægge bortset fra vandvarmerrummet vil stadig være under eksisterende tagudhæng), men det egentlige boligareal udvides ikke. Udvidelse af boligareal på BBR grundet de tykkere vægge skønnes til 9 m² (husets omkreds 45,5 m x 200mm ekstra isolering). De nye ydervægge beklædes med træ. OBS opstalten viser ikke de tykkere vægge efter efterisolering, men alene placering af vinduer og døre.

b) Huset tjæres eller males i en dæmpet jordfarve i stedet for den nuværende lysegrønne farve, hvorved det fremtræder mere afdæmpet i landskabet og kommer i overensstemmelse med lokalplanen.

Nordøst facade (den der vender mod kysten)

1) Fjerne de to pudsede og markante skorstene (erstattes med en slank stålskorsten på bagsiden af huset). Den nye stålskorsten er markeret med '1' på opstalten. Højde og diameter af ny skorsten fastsættes af pejsemester, jvf gældende lovgivning.

2) Tilføj vindue i vandvarmerrum (bag den ene nuværende pudsede skorsten). Dette vindue er markeret med '2' på opstalten. Dette vindue er 135 cm bredt og 151 cm højt.

3) Tilføj vindue i højre side af nordøstfacaden. Dette er markeret med '3' på opstalten. Brøstningen er lavet så den matcher vinduet markeret med '2' efter råd fra vores arkitekt. Vinduet er 151 cm bredt og 151 cm højt.

4) Øge vinduesstørrelsen/højden en smule til højre for karnappen, da vi er for høje til at kunne kigge ud indefra – markeret med '4' på opstalten. Nuværende

(dobbelt) vindue er 210 cm bredt og 90 cm højt. Fremtidigt vindue har samme bredde, men er 120 cm højt.

5) Vinduer i karnappen udskiftes med døre (to mod vandet, og en på hver side af karnappen). Disse er alle markeret med '5' på opstalten. De nuværende vinduer er alle 150 cm brede og 125 cm høje. Dørene får samme bredde og 215 cm høje.

6) Sprosset vindue i venstre side ændres til samme størrelse som sprosset vindue i højre side (4), markeret med '6' på opstalten. Nuværende vindue er 98 cm bredt og 92 cm højt.



Sydøst gavl

7) Gavlvinduer udskiftes på første sal, markeret med '7' på opstalten. Nuværende vinduer er 4 vinduer hver 101 cm brede og 126 cm høje. Herover er 2 trekantede vinduer (med afskåren top). Hvert af disse er 162 cm brede i bunden, 65 cm brede i toppen og 65 cm høje. Disse udskiftes til to firkantede vinduer af 200 cm bredde og 1 meters højde, samt to trekanter af 200 cm bredde og 100 cm højde.

8) To smalle vinduer tilføjes. Det ene ind til et nyetableret WC (På eksisterende boligareal. Huset er stadig dimensioneret til 5 personer, ligesom renseanlægget er det - men vi har snart tre teenagepiger, så vi ønsker et WC udover eksisterende badeværelse). Disse vinduer er markeret med '8a' og '8b' på opstalten. Vinduerne er begge 151 cm høje. 8a er 56 cm bredt, mens 8b er 75 cm bredt.



Sydvest facade

9) Vinduer i højre og venstre side ændres til samme størrelse som de sprossede vinduer på NØ-facaden (4 og 6). Begge markeret med '9' på opstalten. De nuværende vinduer er henholdsvis 165 cm bredt og 98,5 cm højt, og 98,5 cm bredt og 108,5 cm højt.

10) Tre veluxvinduer tilføjes i taget for at sikre bedre lysforhold, disse er alle markeret på opstalten med '10'. Disse er 78 cm brede og 160 cm høje.

11) Stålskorsten (fra punkt 1 og markeret med '1' på opstalten) føres gennem taget og der genetableres brændeovn.



SYDVEST FACADE



Nordvest gavl

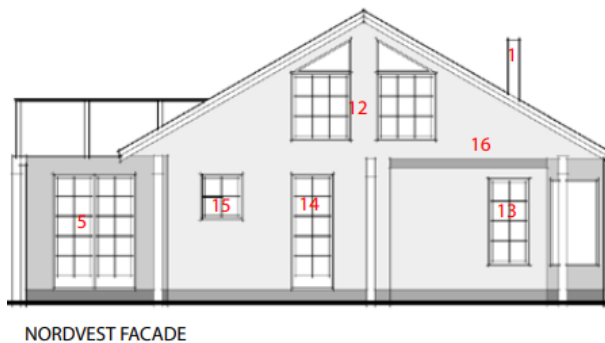
12) Gavlvinduer i overetagen ændres ligesom på sydøstgavlen – punkt 7. Dette er markeret som '12' på opstalten. Eksisterende mål er som i punkt 7.

13) Vindue tilføjes i vandvarmerrum, markeret på opstalt med '13'. Dette bliver 151 cm højt og 80 cm bredt.

14) Vindue i eksisterende badeværelse ændres til dør, markeret på opstalt med '14'. Nuværende vindue er 100 cm bredt og 90 cm højt. Døren bliver 80 cm bred og 205 cm høj.

15) Eksisterende 4x1 vindue ændres til 2x2, markeret på opstalt med '15'. Eksisterende vindue er 56 cm bredt og 171 cm højt. Vinduet bliver 80 cm bredt og 90 cm højt.

16) Eksisterende decra tag på vandvarmerrummet har for lille hældning, hvilket har ført til utætheder i taget. Taget skiftes derfor til enten tagpap eller et 'sedum'-agtigt plantetag med en hældning på max 12 grader. Rummet er 1,8m x 2,85m.



Eksisterende carport – kystvendt mod nordøst

17) Isætning af dobbelt trædør i carportens åbne ende, så denne kan lukkes af og skabe et mere rolig udtryk set udefra. Der er ikke lavet en opstalt, da der blot isættes to trædøre. Arealet af carporten ændres ikke.

Yderligere renoveringspunkter:

Her forventer vi ikke, at en dispensation er nødvendig, men ønsker Kystdirektoratets bekræftelse af dette:

18) Kasse til opbevaring af gasflasker foran køkken (nordøstfacade) fjernes.

19) Varmepumpe flyttes fra nordøstfacaden til hjørnet mellem nordvestgavl og sydvestfacaden (altså væk fra havsiden af huset og længere ind mod landsiden).

20) Hoveddør på sydvestfacade udskiftes til en med samme størrelse, som den nuværende men med modsat åbningsretning.

21) Fjernsynsantenne og parabol på nordvestgavl nedtages.

22) Den lille karnap under tagudhængen må være tilføjet, da det nye tag blev bygget og denne del af huset blev inddraget i stueetagen. Gulvet indenfor er lagt i ét stykke, så de indsendte tegninger dengang har ikke været i overensstemmelse med udførelsen på dette punkt. På samme måde som med overetage og tagterrasse, vil vi gerne have jeres vurdering/bekræftelse af, at det blev lavet samtidig og dermed er lovligt. Den lille karnap fremgår også på billeder fra besigtigelserne i 2009- 2011.

23) Vandvarmerummet er godkendt af både kystdirektorat og kommune. Det er behandlet som beboelse og tilføjet til BBR som sådan. Det ønskes bekræftet, at vi kan bruge rummet til almindelig beboelse, fremfor vandvarmer/oliefyr.

24) Hvis vi har økonomi til det, vil vi gerne ændre facaden af annex og carport i samme stil som huset (tjæret, eller malet i jordfarver og med ny træbeklædning), så disse elementer også er mere afdæmpede i landskabet og bygningsmassen fremstår ensartet i udtrykket. I dag er bygningerne malet lysegrønne.

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.

Ejendommen ligger inden for Natura 2000-område nr. 168 - *Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund*. Når der henses til det ansøgte karakter at det alene omfatter mindre ændringer af en eksisterende bebyggelse 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.

Kystdirektoratet lægger til grund, at karnappen på husets landside er etableret samtidig med ombygningen af sommerhuset i 200/2001, hvilket skete før ejendommen blev omfattet af strandbeskyttelseslinjen i juni 2001.

Direktoratet skal endvidere bemærke i relation til ændringen af "varmerummet", at en omdisponering/ændret indretning af huset boligareal ikke er en dispensationskrævende tilstandsændring, hvilket ligeledes gælder fjernelse af udvendige dele så som antenner, skorstene mv.

Efter praksis kan der dispenseres der til forøgelse af det bebyggede areal af sommerhuse som følge af udvendig isolering til nutidig standart. Kystdirektoratet vurderer det ansøgte falder inden for denne praksis, idet der ikke herved sker en forøgelse af det indvendige "gulvtæppeareal".

Der ses endvidere ikke at være kystlandskabelige forhold, der taler imod at den ny træbeklædning af huset efter isoleringen males i jordfarver samt at anneks og carport beklædes og males tilsvarende, samt til døre i carportens åbning, og ændring af skorsten og tag på "varmerum", idet direktoratet finder, at bebyggelsen herved vil fremstå mere enkelt og samlet.

Det er endvidere direktoratets vurdering at de ansøgte ændringer af vinduespartierne kan imødekommes. Direktoratet har herved lagt vægt på, at husets fremtræden ikke ændres grundlæggende, idet de sprossede vinduer bibeholdes og går igen i de nye vinduer (med enkelt undtagelse) samt at ændringen sker efter en samlet plan og vil bidrage til at sommerhuset vil fremstå mere harmonisk.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund og efter en samlet vurdering dispensation til de ansøgte bygningsændringer af sommerhuset som beskrevet i afsnittet "Redegørelse for sagen".

Direktoratet har ved afgørelsen lagt afgørende vægt på, at det ansøgte ikke ses at medføre en uønsket præcedens samt at det ansøgte ud over at forbedre sommerhusets kvalitet, endvidere har sigte mod at bebyggelsen herved vil fremstå mere harmoniske i højere grad underordne sig kystlandskabet.

Med venlig hilsen



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

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Vordingborg Kommune, tekpost@vordingborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Vordingborg, vordingborg@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Storstrøm storstroem@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Vordingborg, vordingborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

tekpost@vordingborg.dk; dn@dn.dk; vordingborg@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
storstroem@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; vordingborg@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
mavlund@hotmail.com;

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 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.