



Dan Lieberkind
Vildrosevej 10
3500 Værløse

Kystdirektoratet
J.nr. 23/00761-28
Ref. Bente Gunhild Mikkelsen
16-08-2024

Afgørelse vedr. udvidelse og ombygning af bolig samt ændring af vinduer, døre og porte inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har på vegne af ejeren har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til udvidelse og ombygning af bolig og ændring af vinduer, døre og porte inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 10e Græse By, Græse - Græse Strandvej 9, 3600 Frederikssund i Frederikssund Kommune.

Den 17. juni 2024 har du efter dialog med Kystdirektoratet fremsendt en tilpasset ansøgning. Kystdirektoratet tager i denne afgørelse udgangspunkt i det tilpassede projekt.

Dispensation

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til udvidelse og ombygning af bolig, samt ændring af vinduer og døre i den del af udhusbygningen, der indrettes til boligformål.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. Du skal selv undersøge, om dit 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.

Afslag

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til ændring af vinduer og døre, i den del af udhusbygningen, der fremadrettet fortsat anvendes til udhusformål.

Du kan læse mere om lovgrundlaget for afgørelsen i bilag 1.

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

Afgørelsen kan påklages

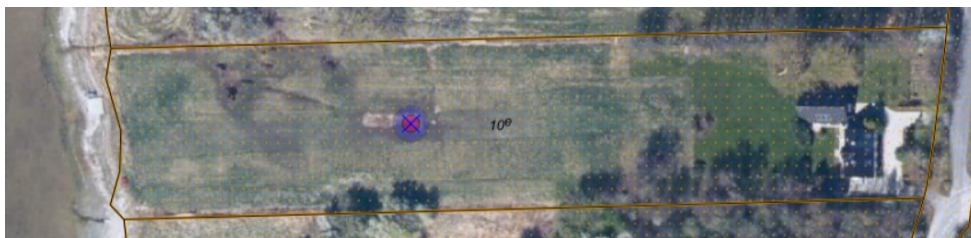
Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Du må ikke udnytte dispensationen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. Du vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan du skal forholde dig, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 10e Græse By, Græse, ligger på Græse Strandvej 9, 3600 Frederikssund i Frederikssund Kommune. Ejendommen er i BBR noteret som beboelsesejendom beliggende i landzone. Bygningerne er beliggende i den udvidede strandbeskyttelseslinje, omtrent 215 m fra kysten. Der er noteret et fritliggende enfamiliehus på 124 m² med udnyttet tagetage på 94 m² for et samlet boligareal på 218 m². Der er endvidere noteret en carport på 32 m² samt et udhus på 106 m².



Figur 1. Ortofoto 2022 (sommer). Ejendommen er markeret med rød prik. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De umatrikulerede arealer ud til kysten samt stranden er dog også omfattet af bestemmelserne om strandbeskyttelse. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel.

Ejer har i forbindelse med sagsbehandlingen oplyst, at det eksisterende boligareal inklusiv vindfang opgøres til 211 m². Dette er indberettet til BBR. Kystdirektoratet lægger til grund, at det eksisterende bebyggede areal kan opgøres til 211 m² baseret på ejers opmåling af boligen.

Den oprindelige ansøgning blev indgivet den 23. januar 2023. Kystdirektoratet varslende, at direktoratet ikke var sindet at give dispensation til projektet i den ansøgte form. Den 17. juni 2024 fremsendte du en ny revideret ansøgning, hvoraf fremgår:

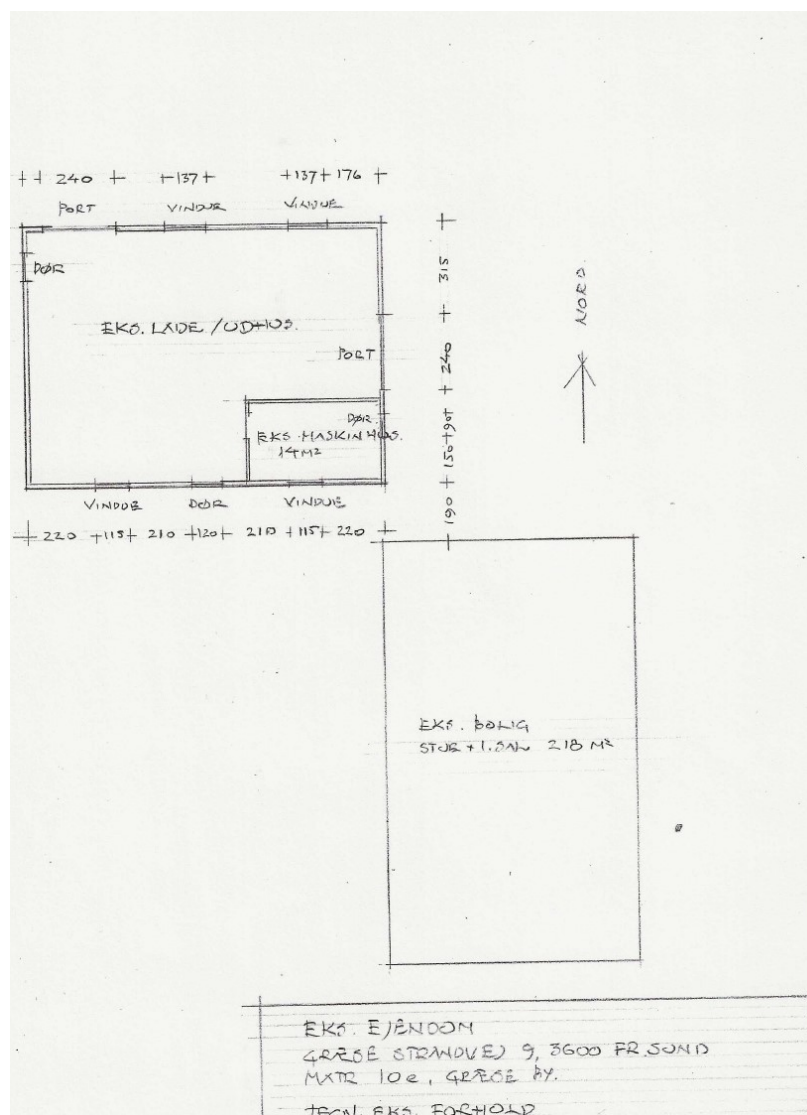
"[...] Under henvisning til tidligere korrespondance i sagen fremsendes hermed rev. projekt i henhold til aftale.

Vi har nu gennemgået sagen endnu engang og foretaget ny opmåling af eks. forhold, således at arealforhold er opdateret – vi mangler at få BBR revideret med de korrekte angivelser. Det viser sig at eks. arealer er misvisende, idet arealerne – incl. stueplan med indgang, og 1.sal i alt er mindre end først angivet – dvs det eks boligareal er 211 m² – hvilket medfører at der må indrettes/bygges yderligere 39 m² boligareal.

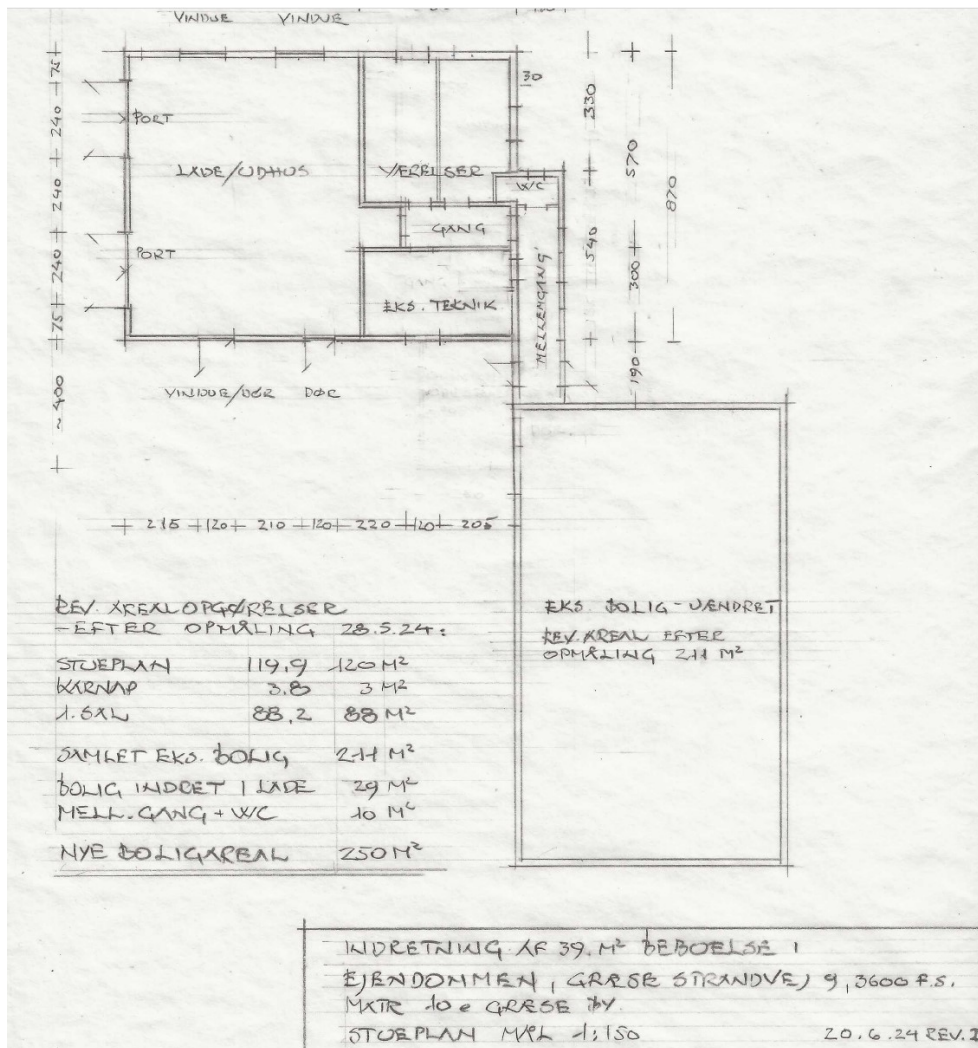
Vi har nu ændret gangforbindelse til det yderligere boligareal som indrettes i eks. lade – under henvisning til Kystdirektoratets ønske, således at denne bliver på landsiden af bygningen og ikke synlige fra vandsiden (vi kan dog fortsat ikke forstå at dette skulle betyde noget!).

Dvs at der nu ønskes indrettet 30 m² bolig i laden og 9 m² forbindelses gangareal – vinduer og gangareal etableres så de falder naturligt ind i bebyggelsen.

Herudover ønsker bygherre at etablere hemse i eks. stuehus – hvilket medfører at der ønskes etableret 4 mindre tagvinduer. I den forbindelse medsendes en tegning som er approberet af kommunen 25.1.1995 – men aldrig blevet gennemført, hvilket nu ønskes – dog ikke i samme omfang som tegningen viser som godkendt – men kun som 4 mindre tagvinduer.[...]”



Figur 2: Tegning af eksisterende ejendom, vedlagt ansøgningen.



Figur 3: Tegning af det ansøgte projekt vedhæftet ansøgningen.



Figur 4: Tegning vedlagt ansøgningen.



Figur 5: Tegning vedlagt ansøgningen.

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. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 120 og 199 og fuglebeskyttelsesområde nr. 105.



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, at projektet etableres i tilknytning til allerede eksisterende bebyggelse.

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.

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.

Udvidelse på 39 m²

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. 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, 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 finder efter en samlet vurdering af sagen, at der kan dispenseres til de ansøgte bygningsændringer samt udvidelse i forbindelse med mellemgangen og wc, der samlet vil udgøre en begrænset udvidelse af boligarealet, som vil kunne indeholdes i ovennævnte praksis for udvidelse af boliger i den udvidede del af strandbeskyttelseslinje.



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 udvidelsen og ændringen som ansøgt.

Kystdirektoratet bemærker, at den fremtidige udvidelsesmulighed af boligen op til 250 m² således ved udnyttelse af dispensationen er opbrugt.

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 udvidelse af boligareal på 39 m².

Vinduer og døre

Kystdirektoratet vurderer indledningsvist, at det ansøgte ikke udgør et mindre vedligeholdelsesarbejde efter naturbeskyttelseslovens §15a, stk. 1, nr. 5. Bestemmelsen vedrører udskiftning af eksisterende vinduer og døre i eksisterende vindues- og dørhuller, og ikke etablering af vinduer i nye vindueshuller eller udvidelse af eksisterende vinduer, ligesom bestemmelsen ikke rummer udskiftning af en almindelig dør med en glasdør.

Dette medfører, at ansøgningen skal behandles efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, hvorefter der kun i særlige tilfælde meddeles dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Efter Kystdirektoratets praksis anses større glaspartier overordnet set som markante elementer i kystlandskabet. Der meddeles i nogle tilfælde dispensation til mindre udvidelser af glaspartier til boliger - særligt i forbindelse med om- eller tilbygninger, og hvor ændringen ikke medfører en væsentlig negativ påvirkning på oplevelsen af kystlandskabet. Der meddeles i praksis sjældent dispensation til større eller flere vinduer eller døre i glas i udhuse.

For så vidt angår den del af udhuset, der indrettes til boligformål i overensstemmelse med denne dispensation, finder Kystdirektoratet at døre og vinduer kan ændres, som ansøgt. Der er lagt vægt på, at denne del af bygningen fremadrettet vil udgøre en del af boligen, hvorfor denne del af bygningen også i det ydre kan fremtræde som bolig.

For så vidt angår den del af udhuset, der også fremadrettet skal tjene udhusformål, vurderer Kystdirektoratet, at de ansøgte vinduespartier og dørpartier får bygningerne til at fremstå mere markant i kystlandskabet i strid med formålet med strandbeskyttelseslinjen. Der er lagt vægt på, at udhusbyggeri også i den ydre



fremtræden, skal fremstå som udhusbyggeri samt, at de ansøgte ændringer vil medføre, at udhuset fremtræder som bolig.

Det er indgået i Kystdirektoratet vurdering, at en eventuel afgørelse om dispensation kan have en uønsket præcedensskabende effekt, idet andre boligejere vil få en berettiget forventning om dispensation til tilsvarende ændringer i strid med lovens formål.

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 bemærker, at afslaget er meddelt af andre årsager.

Kystdirektoratet meddeler på ovenstående baggrund, og efter en samlet vurdering, dispensation til at ændre vinduer og døre i den del af udhusbygningen, der indrettes til boligformål i overensstemmelse med denne afgørelse. Der meddeles samtidigt afslag på ansøgning om dispensation til de ansøgte ændringer for så vidt angår den del af bygningen, der fremadrettet fortsat er udhus.

Med venlig hilsen



Martin Cenholt Kjeldgaard
Specialkonsulent
mackj@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

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

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 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.



Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 120		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Blank seglmos (6216)	Mygblomst (1903)
	Stellas mosskorpion (1936)	Eremit* (5380)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Havlampret (1095)	Stor vandsalamander (1166)

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 199		
Naturtyper:	Brunvandet sø (3160)	Hængesæk (7140)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	

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. Blank seglmos er ikke tilstede i habitatområde H120. Den nævnte art gennemgås derfor ikke yderligere.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Krikand (T)	Troldand (T)
	Hvinand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Havørn (TY)
	Rørhøg (Y)	Blishøne (T)
	Klyde (Y)	Sorthovedet måge (Y)
	Dværgterne (Y)	Fjordterne (Y)
	Havterne (Y)	Rødrygget tomskade (Y)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 107		
Fugle:	Havørn (Y)	Hvepsevåge (Y)
	Sortspætte (Y)	Rødrygget tomskade (Y)

Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

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