



Steffen Clayton Hansen
Borgvænget 11
5500 Middelfart

Kystdirektoratet
J.nr. 2025 - 13916
Ref. cahas
Den 12. oktober 2026

Dispensation til udvidelse og øvrige bygningsmæssige ændringer på helårsbolig inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Der er søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at udvide og foretage andre bygningsmæssige ændringer på helårsbolig inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.nr. 1p, Røjle By, Strib-Røjleskov, Borgvænget 11, 5500 Middelfart i Middelfart Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, 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.

Vilkår for dispensation

- Der må ikke foretages terrænændringer ifm. gravningen ud over det, der er nødvendigt for at flytte boligen og trappen.
- Eventuel overskudsjord fra gravearbejder/udgravning skal køres bort til en placering uden for de strandbeskyttede arealer.

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

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

færdigbehandlet. Kystdirektoratet giver direkte besked til ansøger, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

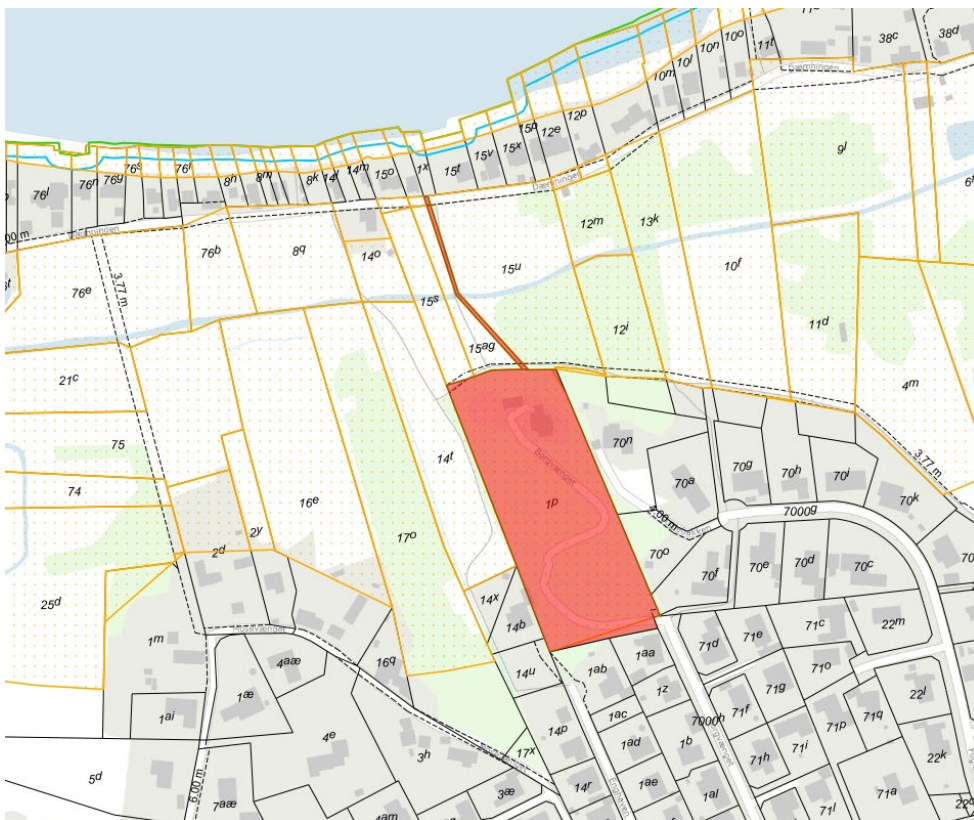
Klagevejledning fremgår af bilag 2.

Redegørelse for sagen

Ovennævnte ejendom er i sin helhed beliggende inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje omtrent 150 meter fra kysten. Ejendommen blev omfattet af strandbeskyttelse den 25. november 2001, da den udvidede linje trådte i kraft i det daværende Fyns Amt.

Ejendommen består af en carport på 64 m² og en helårsbolig med en førstesal og en kælder. Huset har et boligareal på 111 m² i stueetagen og 68 m² på førstesalen. Ejer har oplyst, at kælderen ikke er godkendt til beboelse udover evt. et rum mod nord på omtrent 7,7 m².

I nærværende sag har Fjordhauges Arkitekt & Ingeniørfirma på vegne af ejer ansøgt Kystdirektoratet om dispensation til at udvide og renovere ejendommens bolig. Kystdirektoratet har under sagsbehandlingen været i kontakt med både ejer og hans repræsentant.



markerer de vejledende matrikelskel. Den ansøgte matrikel er markeret med rødt.

Boligen har stråtag med valm og ejer har oplyst, at tagets strå er begyndt at blæse af, og at der derfor er begyndt at sive vand ind i boligen. Det har resulteret i fugtskader og begyndende skimmelsvamp, hvorfor tag og isolering ønskes udskiftet (se fig. 2).



Fig. 2. Fotos af ejendommens hus indsendt af ejer, hvorpå det ødelagte tag kan ses.

Ejer har derudover oplyst, at boligen løbende er blevet ombygget, men at husets tilbygninger ikke passer sammen. Han ønsker af den grund at gøre huset mere sammenhængende og harmonisk – bl.a. ved at flytte boligens nordlige tilbygning længere mod øst, så den kommer til at flugte med hovedhuset. Eftersom den nordlige tilbygning flyttes, ønskes trappen på bagsiden af huset mod øst (se fig. 3) flyttet tilsvarende. Der vil af den grund laves en mindre terrænregulering på denne side af huset.

Flytningen af tilbygningen vil ske ved, at der fjernes et mindre areal på 9 m² og tillægges et areal på 17,5 m² (se fig. 4 og 5).



Fig. 3. Skråfoto hvor trappen på husets østside (markeret med rød cirkel) kan ses.



Fig. 4. Luftfoto over ejendommens bolig. Husets tilbygning mod nord er markeret med gul firkant. Husets hovedlængde er markeret med blå firkant og husets mindre længer/gavle mod øst og vest er markeret med røde firkanter.

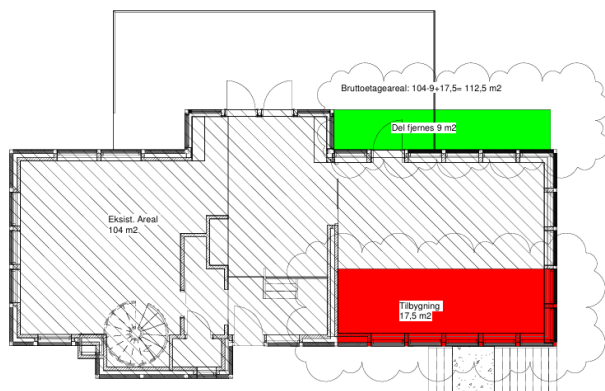


Fig. 5. Plantegning over stueplanet i boligen efter renoveringen. Den grønne markering viser den del af det nuværende areal, der fjernes, mens den røde markering viser det areal, der bygges til.



Fig. 6. Situationsplan over det ansøgte projekt. Terrænreguleringen ved kælderen udføres som nævnt ikke.

Derudover ønskes det nye tag forlænget henover den nordlige tilbygning, så førstesalen udvides med omtrent 40 m². Boligen vil således efter renoveringen få et samlet boligareal på 220,5 m².

I den nordlige tilbygnings nye tag vil der isættes en kvist i hver tagflade og den eksisterende kvist i hovedlængen vil udskiftes med en af samme type som de nye kviste. Valmtaget ændres til sadeltag ved alle gavle.

Ansøger har oplyst, at hovedhusets mindre længer/gavle mod øst og vest vil forhøjes, så deres tagrygge flugter med hovedlængens tagryg. Hovedlængens bygningshøjde efter tagudskiftningen vil dog svare til den eksisterende bygningshøjde – tagryggen på hovedlængen forhøjes altså ikke.

Af ansøgningen fremgår det derudover, at vinduerne i stueplanet vil udskiftes til ens vinduer i hele bygningen og at vinduerne vil have sprosser. Der vil laves en mindre udvidelse af vinduesarealet som følge af boligudvidelsen (se fig. 7-9).

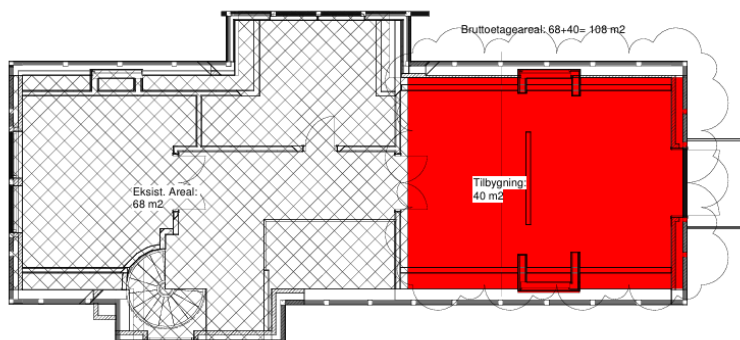


Fig. 7. Plantegning over 1. salen i boligen efter renoveringen. Den røde markering viser arealet, der bygges til under den forlængede tagkonstruktion.



Fig. 8. Skråfotos af ejendommen fra 2023, som viser eksisterende boligs facader.

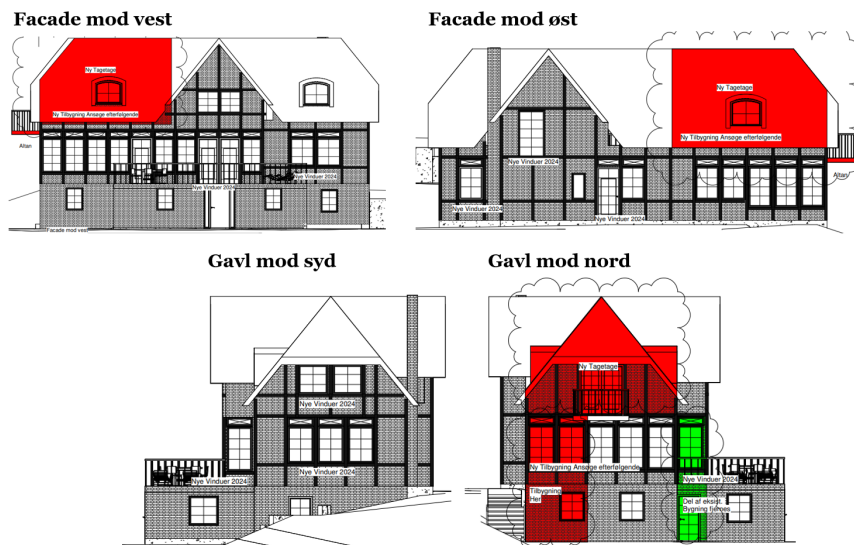


Fig. 9. Tegning over husets facader efter renovering. Arealet der tilføjes, er markeret med rødt, mens arealet der fjernes, er markeret med grønt. De to valme ændres til sadeltag og altanen mod nord etableres ikke, ligesom de viste terræn- og facadeændringer i kælderplanet ikke udføres.

I kælderplanet har der, som det fremgår af tegningerne (se fig. 9 og 11), været ansøgt om at udvide vinduesarealet og isætte en dør mod vest. For at kunne isætte døren og for at kunne skabe adgang til kælderen via den nye dør ønskedes der terrænreguleret foran døren. Kystdirektoratet har til ejer varslet afslag på terrænreguleringen og de ansøgte facadeændringer i kælderplanet.

Kystdirektoratet har informeret ejer om, at der godt vil kunne dispenseres til en udskiftning af eksisterende vinduer med nogle af samme størrelse. Derudover har direktoratet oplyst, at vinduerne godt vil kunne placeres andre steder i facaden, ligesom eksisterende døre godt vil kunne placeres andetsteds. Kystdirektoratet oplyste dog, at der ikke ville kunne dispenseres til en forøgelse af vinduesarealet eller en isætning af flere døre, ligesom der ikke ville kunne dispenseres til en terrænregulering. Ejer har på baggrund heraf tilrettet ansøgningen, så der ikke terrænreguleres, og så eksisterende dør og vinduer omplaceres og udskiftes uden, at vinduesarealet udvides og uden, at det kræver terrænregulering.

Ejer har oplyst, at kælderplanet ikke bliver udvidet ud over husets sokkel/fodaftrek.

Kystdirektoratet har derudover oplyst ejer, at der ikke vil kunne meddeles dispensation til den ansøgte altan ind til den udvidede del af tagetagen mod nord (se fig. 9). Ejer har på den baggrund tilrettet ansøgningen, så altanen udgår af projektet.

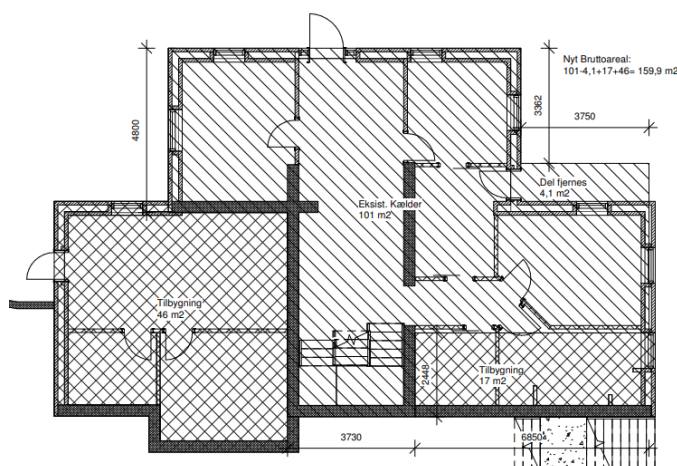


Fig. 10. Plantegningen over kælderen.



Fig. 11. Visualisering af boligen efter renovering. De viste facadeændringer i kælderplanet – udvidelse af vinduesarealet og isætning af flere døre – samt terrænreguleringen foran kælderen udføres ikke. De viste vinduer i stueplan opføres med sprosser og de to valme rejses, så taget bliver et sadeltag ved alle gavle.

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 (nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov) ligger ca. 850 meter mod nordøst. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 95.

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 der er tale om ændringer på

eksisterende bebyggelse på en befæstet og kultiveret areal uden særlige naturværdier. 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 af boligen

For arealer i den udvidede del af strandbeskyttelseszonen (100-300 m) fremgår det af bemærkningerne til "kystloven" (lov nr. 439 af 1. juni 1994), at der forudsættes en lempeligere administration, når der er tale om til- og ombygninger af helårshuse. Af lovbemærkningerne fremgår 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.

Boligen som nærværende sag vedrører, er beliggende inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje, og det fremgår af Lifa OIS, at den havde status som helårsbolig før ikrafttrædelsen af den udvidede strandbeskyttelseslinje på ejendommen. Derudover vil boligen efter udvidelsen få et samlet areal på omtrent 220 m², hvorfor den holder sig inden for de maksimalt tilladte 250 m². Kystdirektoratet vurderer på den baggrund samlet set, at det ansøgte opfylder de oplistede betingelser ovenfor, hvorfor der kan meddeles dispensation til den ansøgte udvidelse efter ovennævnte praksis.

Kviste

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 3, nr. 10 kan der placeres mindre kviste og tagvinduer på en helårsbolig og så vidt muligt på den side af boligen, der vender væk fra kysten.

Selvom de ansøgte kviste ikke placeres på en tagflade, der vender væk fra kysten, vurderer Kystdirektoratet, at de falder under ovennævnte bestemmelse.

Kystdirektoratet lægger vægt på, at kvistene placeres i tagfladen ind til et boligareal og at kvistene er nødvendige for at kunne give lys til arealet.

Kystdirektoratet vægter derudover, at boligen ligger i et tætbebygget område tilbagetrukket fra kysten – Kystdirektoratet vurderer på den baggrund, at de ansøgte kviste ikke vil have en markant negativ påvirkning på oplevelsen af kystlandskabet.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund dispensation til kvistene som ansøgt.

Forøgelse af taghøjden og udvidelse af vinduesareal i stueetage og på førstesal

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 5, kan der uden dispensation inden for strandbeskyttelseslinjen udføres mindre vedligeholdelsesarbejder på bygninger, herunder udskiftning af vinduer og tage. Bestemmelsen vedrører udskiftning af eksisterende vinduer og døre i eksisterende vindues- og dørhuller. Bestemmelsen vedrører således ikke etablering af vinduer i nye vindueshuller eller udvidelse af eksisterende vinduer, ligesom bestemmelsen ikke rummer udskiftning af en almindelig dør med en dør af glas. Bestemmelsen rummer derudover kun en udskiftning af tage hvorved bygningshøjden ikke forøges eller kun forøges i ubetydeligt omfang.

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 af glas i udhuse og driftsbygninger.

Eftersom vinduesarealet i boligens stueetage og førstesal udvides og eftersom dele af taget forhøjes ifm. tagudskiftningen, vurderes det ansøgte ikke at falde under ovennævnte undtagelsesbestemmelse. Det ansøgte tag og de ansøgte vinduer i førstesalens og stueetagens facader skal derfor behandles efter den restriktive dispensationsadgang i lovens § 65b, stk. 1, hvor en dispensation forudsætter, at der er tale om et særligt tilfælde.

Efter en samlet vurdering finder Kystdirektoratet, at der i nærværende sag er tale om et særligt tilfælde, som kan begrunde, at der gives dispensation til det ansøgte. Kystdirektoratet lægger vægt på, at den samlede bygningshøjde ikke overstiger den eksisterende bygningshøjde og at en forøgelse af de mindre længers/gavle højder, så de omtrent svarer til højden på hovedlængen, vil give den samlede bebyggelse et mere harmonisk udtryk.

Kystdirektoratet vurderer derudover, at en forøgelse af de mindre længer/gavles højder, så de omtrent svarer til højden på boligens hovedlænge, vil give den samlede bebyggelse et mere harmonisk udtryk.

Derudover vurderes det, at de ansøgte vinduer i stueplan og på førstesal vil have omtrent samme størrelse som boligens eksisterende vinduer, ligesom vinduesudvidelsen vurderes rimelig henset til, at boligen også udvides.

Kystdirektoratet vurderer afslutningsvis på baggrund af ovenstående og henset til husets tilbagetrukket placering i landskabet i et tætbebygget område, at den ansøgte forøgelse af taghøjden samt forøgelsen af vinduesarealet ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på oplevelsen af kystlandskabet.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund dispensation til forøgelsen af bygningshøjden og udvidelsen af vinduesarealet som ansøgt.

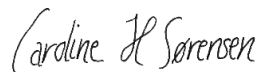
Terrænændring ved husets østside

Inden for strandbeskyttelseslinjen meddeles der som udgangspunkt ikke dispensation til permanente terrænændringer. Efter en samlet vurdering finder Kystdirektoratet dog, at den ansøgte terrænregulering udgør et sådant særligt tilfælde, at det kan begrunde en dispensation. Det er indgået i vurderingen, at terrænreguleringen har et begrænset omfang, holdes bygningsnært og er nødvendig for at kunne flytte boligen og fortsat skabe adgang til den.

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 den ansøgte terrænændring ved husets østside.

Med venlig hilsen



Caroline Hamborg Sørensen
Naturbeskyttelse
+45 20 46 91 73
cahas@mst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Middelfart Kommune, teknik@middelfart.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Middelfart, dnmiddelfart-sager@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Fyn-nord, fynnord@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening Middelfart, middelfart@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, nbu_fyn@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 §§ 15 a og 15 b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65 b.

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 videregiver 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.

Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 95		
Naturtyper:	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Næringsrig sø (3150)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Bøg på kalk (9150)	Ege-blandskov (9160)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	

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. Naturtyperne enårig vegetation på stenet strandvold (1210) og bøg på mor uden kristtorn (9110) er ikke til stede i habitatområde H95. De nævnte naturtyper gennemgås derfor ikke yderligere.

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