



Joakim Rasmussen
Køhlholmvej 4
3600 Frederikssund

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 64052
Ref. jkw
Den 18. august 2025

**Dispensation til ombygning og udvidelse af bolig og
genopførelse af garage inden for strandbeskyttelseslinjen på
matr.5m, Oppe Sundby By, Oppe Sundby, Køhlholmvej 4, 3600
Frederikssund, Frederikssund Kommune**

Ansøgning

Kystdirektoratet meddelte den 14. september 2024 dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til ombygning og udvidelse af bolig og genopførelse af udhusareal inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.5m, Oppe Sundby By, Oppe Sundby, Køhlholmvej 4, 3600 Frederikssund, Frederikssund Kommune.

Fredningsnævnet har efterfølgende meddelt afslag til den ansøgte udvidelse af boligen.

Ansøger har på denne baggrund udarbejdet et revideret projekt for boligen og valgt også at foretage en arealmæssig reduktion af udhuset og fremsendt ansøgning om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til det nye projekt.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til det ansøgte.

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.

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 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 ligger i landzone og er på 8.463 m². På ejendommen ligger et enfamiliehus, der er opført i 1877. Ejendommen er i sin helhed omfattet af strandbeskyttelseslinjen og en mindre del af boligen ligger inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje og hovedparten af boligen og hele udhusdelen i den udvidede del. Ejendommen er omfattet af landskabsfredning.

Enfamiliehuset har et bebygget areal 121 m² og en tagetage på 65 m², i alt 186 m². Herudover er der to udhuse på ejendommen på henholdsvis 52 m² og 69 m² (hvoraf ca. 12 m² er et halvtag). Bygningerne fremgår ikke af BBR og arealet er opgivet af ejer. Det ene udhus ses på luftfoto fra 1955 og begge på luftfoto fra 1995. Bygningerne er opført med fladt tag.

Der ansøges om at udvide boligen ved at forlænge bygningskroppen mod land med 10 m samt ændre tagetagen hvor der tilføjes kviste hvor der bibeholdes boligareal. Efter ombygningen vil boligarealet udgøre 250 m² fordelt med 185 m² bebygget areal samt 65 i overetagen.

Udhusbygningerne nedrives og der opføres ny garage/udhus. Efter den gældende dispensation af 14. september 2024 kan der opføres et udhus/garage med et areal på 121 m² hvoraf 12 m² er en overdækning/halvtag. Der ansøges nu om at opføre 116 m² hvoraf 100 m² er garage og 16 m² overdækning.



Ansøger anfører om ombygning:

Det reviderede projekt - Boligen

** Tilbygning:*

- Forlænger det eksisterende længehus 10 meter landværts (væk fra kysten).
- Udføres i hvidpudset murværk og med forlængelse af det eksisterende stråtag.
- Kviste tilføjes for bedre udnyttelse af de to værelser på 1. sal.
- Ingen udvidelse af husets bredde.

Tagetagen på det eksisterende hus er voldsomt hæmmet af lav loftshøjde og skrå vægge.

For at øge brugsværdien af 1.-salsarealerne, begrænses 1. salen til alene at indeholde to værelser.

Dele af 1. salen nedlægges således, ved etablering af loft til kip.

På 1.salen i det nye projekt bliver således to gode værelser, for bedst udnyttelse af det smalle hus og de skrå vægge.

* Ny garage/udhusbygning:

- 100 m² + 16 m² overdækning.
- Erstatte eksisterende bygninger (121 m² samlet)
- Der er tidligere opnået dispensation af både Kystdirektoratet og Fredningsnævnet til denne garage/udhusbygning. (placering, udformning og størrelse)
- Placering og udformning tager hensyn til landskabet, minimerer fældning af træer og har lukket facade mod kysten.

Hensyn til kyst og landskab

Tilbygningen udføres som en forlængelse af det eksisterende hus, med en videreførelse af de eksisterende materialer: pudset murværk og stråtag.

Det er en simpel og klassisk tilbygning, der bygger videre på eksisterende form og materialer, som passer til både områdets og husets historie.

Begge bygninger ligger tilbagetrukket fra husets oprindelige facade mod kysten og med god afstand til 100-meter-linjen.

Bebyggelsen er skærmet af eksisterende træer og beplantning, hvilket begrænser indsyn fra kysten.

Fremtidige arealer

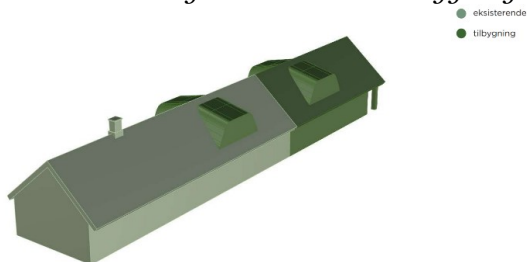
□ Bolig: 250 m²

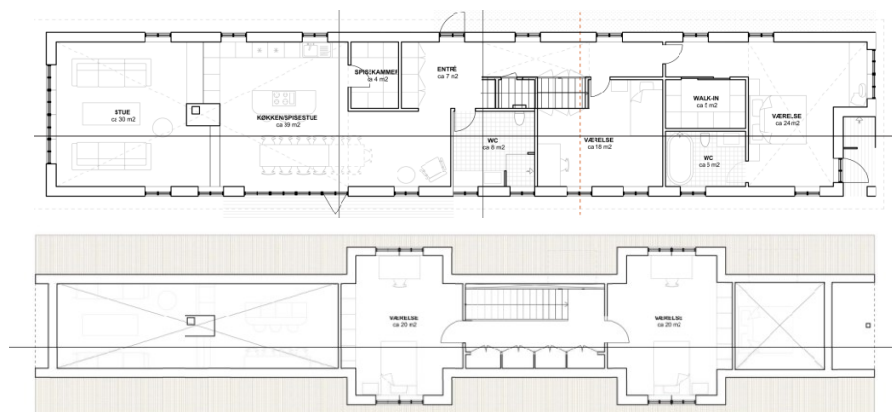
□ Garage/udhus: 100 m² + 16 m² overdækning

Vi mener, at projektet tager størst muligt hensyn til de kystmæssige og landskabelige interesser, samtidig med at det sikrer en funktionel bolig for vores familie.



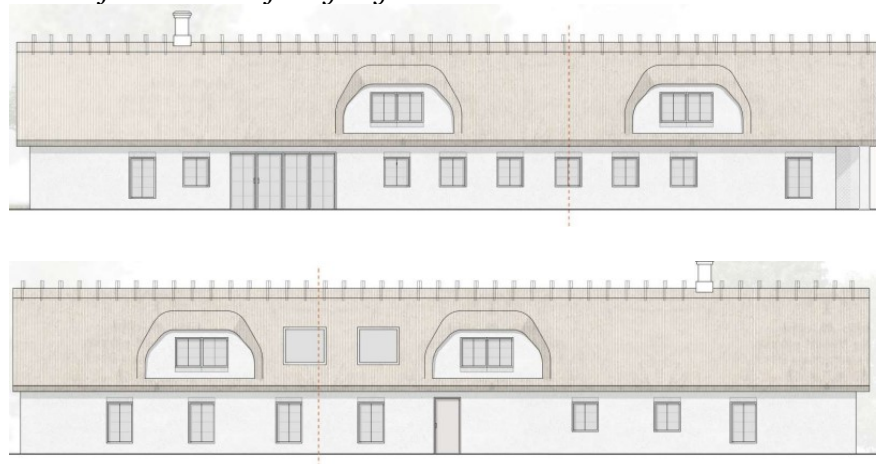
Eksisterende bolig set mod vandet – bygningen forlænges ind i land



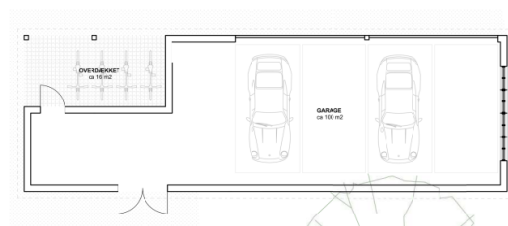


Boligen – stueplan og overetagen

Under: facaderne set fra syd og nord



Under: Udhus/garage ny grundplan



Ejendommen med oprindelig 100 m strandbeskyttelseslinje

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-område 136 – Roskilde Fjord – ligger ca. 100 m mod vest, og omfatter fjorden ud for ejendommen. 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 beskædigelse/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

Forholdet til fredningens "bonusbestemmelse"

Ejendommen er omfattet af Naturklagenævnets fredningsafgørelse af 30. april 1997 om fredning af arealer ved Lille Rørbæk.

Efter naturbeskyttelseslovens § 38, stk. 6, kan det i en fredning bestemmes, at forbuddene i § 3 og §§ 15-19 ikke skal gælde i det omfang, forholdet er reguleret af fredningen.

I fredningens § 12 "Tilladelse efter naturbeskyttelsesloven" anføres:

I medfør af naturbeskyttelseslovens § 38, stk. 6 bestemmes, at lovens §§ 3 og 4 samt 15-18 kun gælder inden for fredningsområdet i det omfang, forholdet ikke reguleres af fredningsbestemmelserne.

I fredningens § 7 "Bebyggelse" anføres:

Der må ikke opføres nye bygninger, herunder boder, skure og Transformerstationer. Der må ikke opstilles vindmøller og master eller anbringes skæmmende indretninger i området. Der må ikke anbringes campingvogne eller telte.

Kystdirektoratet skal bemærke, at strandbeskyttelseslinjen på fredningskortet er indtegnet og viser den på fredningstidspunktet gældende 100 m linje. Linjen er efterfølgende udvidet til 300 m den 18. februar 2001.

Kystdirektoratet finder, at anvendelsen af § 38, stk. 6, jf. fredningens § 12, alene finder anvendelse på de arealer, der på fredningstidspunktet var omfattet af strandbeskyttelse. På fredningstidspunktet omfattede det strandbeskyttede areal således kun den sydlige del af boligen på Kølholmvej 4, og den ansøgte udvidelse af boligen, som sagen vedrører, er placeret uden for (landværts) det i fredningen viste strandbeskyttede areal.

Kystdirektoratet lægger på denne baggrund til grund, at forholdet konkret forudsætter dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Udvidelse af boligen

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.

Det bemærkes at den eksisterende bolig delvist er omfattet af den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje. Kystdirektoratet vurderer, at lidt over halvdelen af boligen ligger i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen, hvorfor ejendommen vil være omfattet af den lempeligere praksis for udvidelse af boligen op til 250 m² idet landskabelige forhold ikke taler imod.

Da boligen i nærværende sag således opfylder ovennævnte betingelser, kan der gives dispensation til udvidelse af boligarealet med 64 m² til 250 m².

Det er direktoratets vurderingen, at der ved den nu ansøgte udvidelser der sker i forlængelse ind mod land af den eksisterende bolig, er forhold der taler imod en dispensation, set i forhold til den tidligere meddelte dispensation fra september 2024.

Kystdirektoratet finder således, at der ikke er landskabelige eller andre forhold, der taler imod en dispensation til den ansøgte udvidelse af boligen.

Genopførelse af udhuse

Ved dispensationen fra 2024 lagde Kystdirektoratet til grund, at de to udhuse ud fra et indrettelseshensyn måtte anses for at være lovligt eksisterende, idet det vurderes at de har eksisteret upåtaget i over 30 og 70 år.

Det er direktoratets vurderingen, at der ved den nu ansøgte ændring af udhuset/garagen - som omfatter en mindre arealmæssig reduktion af bygning - ikke er forhold, der taler imod en dispensation hertil.

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 af boligen samt genopførelse af udhusbebyggelsen som ansøgt.

Med venlig hilsen



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

Bilagliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag [indsæt nr. 3 eller evt. andet nummer]: 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
- Fredningsnævnet for Nordsjælland, nordsjaelland@fredningsnaevn.dk
- Nationalpark Skjoldungernes land, npskjold@danmarksnationalparker.dk

epost@frederikssund.dk; dn@dn.dk; frederikssund@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
nordsjaelland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk;
frederikssund@dof.dk; oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; nordsjaelland@fredningsnaevn.dk;
npskjold@danmarksnationalparker.dk; jr@rrbolig.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 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.