



Landinspektørerne Skelstedet I/S
Mads Erik Witt Bæksted
Skelstedet 2
2950 Vedbæk

Kystdirektoratet
J.nr. 23/05614-25
Ref. Bente Gunhild Mikkelsen
02-07-2024

Afslag til arealoverførsel inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har på vegne af ejerne søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til arealoverførsel og fastlæggelse af skel inden for strandbeskyttelseslinjen fra ejendommen matr. nr. 27it Horneby By, Hornbæk, beliggende Kystvej 4E, 3100 Hornbæk i Helsingør Kommune til matr. nr. 27kv Horneby By, Hornbæk, beliggende Kystvej 4D, 3100 Hornbæk i Helsingør Kommune.

Afgørelse

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

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

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Sagen vedrører en arealoverførsel af 17 m², hvorved der fastlægges nye skel, fra matr. nr. 27it Horneby By, Hornbæk, beliggende Kystvej 4E, 3100 Hornbæk i Helsingør Kommune til matr. nr. 27kv Horneby By, Hornbæk, beliggende Kystvej 4D, 3100 Hornbæk i Helsingør Kommune, se fig. 1.

Matrikel nr. 27it er på 1200 m² og matrikel nr. 27kv er på 891 m². De to matrikler grænser op imod hinanden.

Begge matrikler er delvist beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, se fig. 1. Det ansøgte areal er ligeledes delvist beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen. Der ansøges om etablering af skel inden for strandbeskyttelseslinjen, se fig. 2.

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

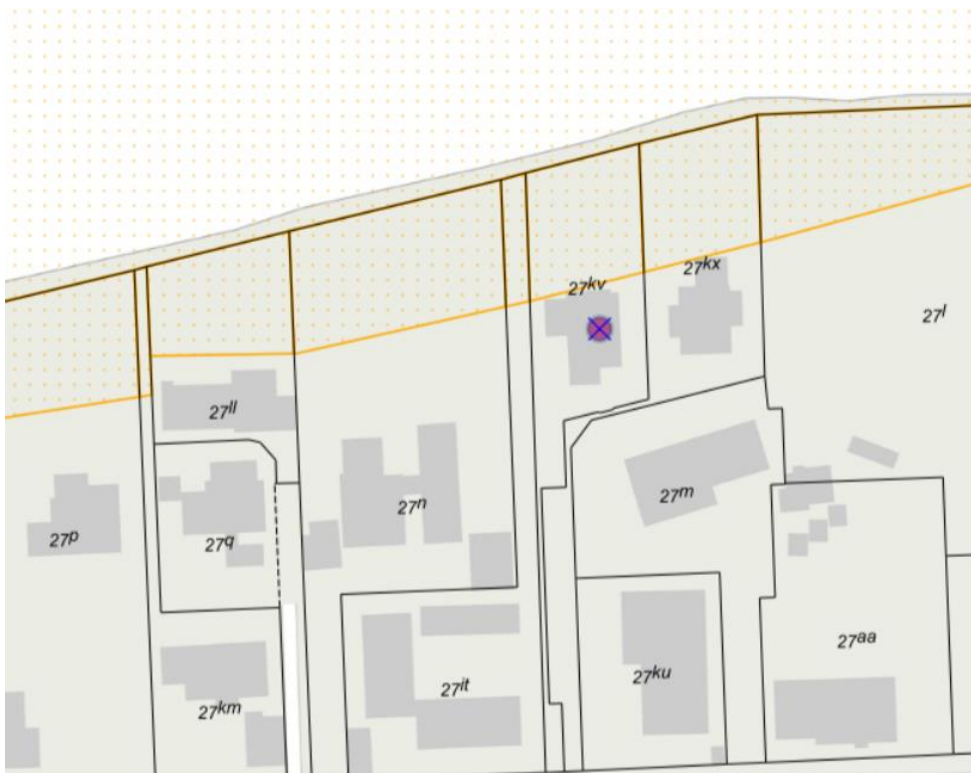


Fig. 1: Kortudsnit af matr. nr. 27it og 27kv. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel. De umatrikulerede arealer ud til kysten og stranden er dog også omfattet af bestemmelserne om strandbeskyttelse. Den røde prik markerer matr. nr. 27kv.

Det fremgår blandt andet af ansøgningen, at:

"[...] I forbindelse med opførelse af ny helårsbeboelse på ejendommen matr.nr. 27kv Horneby By, Hornbæk ønsker ejer nu efterfølgende at etablere en overdækning over en terrasse mod det vestlige skel. Byggeriet og terrassen ligger bag strandbeskyttelseslinjen.

Realiseringen af den overdækkede terrasse kræver en skelforandring mellem matr.nr. 27kv og matr.nr. 27it Horneby By, Hornbæk for at overholde det skrå højdegrænseplan til naboskel, jf. bygningsreglementets bestemmelser. Skelforandringen er udarbejdet som et magelæg, da begge ejere ønsker en status quo på ejendommene. Dele af det berørte skel mellem ejendommene er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1.

Begge ejendomme grænser op til en tværgående sti på matr.nr. 30 Horneby By, Hornbæk, med videre adgang til strand. Ejendomsgrænsen mellem de omtalte ejendomme og matr.nr. 30 består af en mindre jordvold beplantet med buske. Generelt fremstår der et beplantningsbælte mellem de omkringliggende ejendomme og den omtalte sti på matr.nr. 30.

Matr.nr. 27it er udformet som en koteletbensgrund, hvis adgangsareal grænser op til matr.nr. 30. Bebyggelse er placeret syd på grunden ved

Kystvej. Arealet, der er omfattet af den matrikulære ændring, fungerer som adgangsareal til sti/strand for ejerne. Modsat er gældende for matr.nr. 27kv, der ligeledes er udformet som en koteletbensgrund, dog med adgangsareal mod Kystvej og bebyggelse placeret på den nordlige del af grunden. Det berørte areal af matr.nr. 27kv udgør i dag haveareal.

Ved den matrikulære forandring opnås ikke ny adgang til strand, som ikke eksisterer i dag. Byggeretten på begge ejendomme forbliver den samme. Det tiltænkte byggeri fortages bag strandbeskyttelseslinjen, og der vil ikke foretages ændring i de faktiske forhold mellem ejendommene som de fremstår i dag. Den matrikulære forandring vil ej heller medføre muligheder for ændring af kystlandskabet som det fremstår i dag.

På den baggrund ansøges der om dispensation efter Naturbeskyttelseslovens §65b stk. 1.[...]"

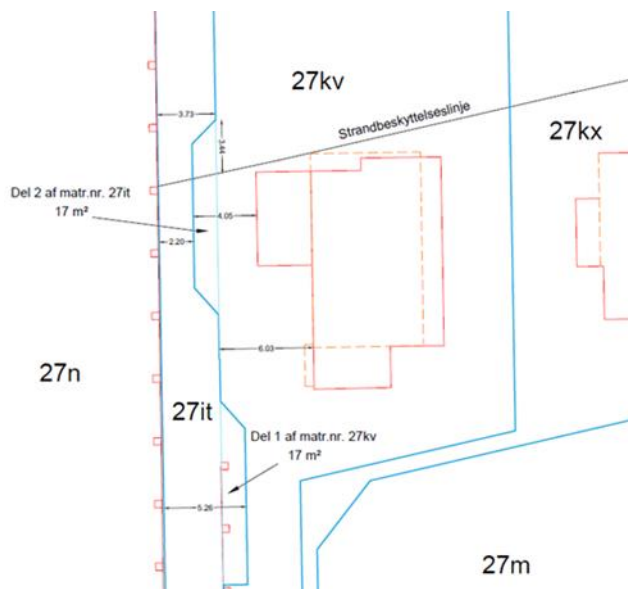


Fig. 2: Udsnit af ændringskort indsendt i forbindelse med ansøgningen.

Ejer har den 20. april 2024 oplyst til Kystdirektoratet, at det nybyggede hus var 4 cm for højt mod vest.

Den 30. maj 2024 varslede Kystdirektoratet afslag på ansøgningen. Den 4. juni 2024 har ejer sendt tegninger af den terrasse, der vil blive bygget i stedet for den terrasse, der kunne være bygget.

Matriklerne omfattet af lokalplan nr. 5.28 for "Skovvej-kvarteret i Hornbæk - helårsboligformål og bevaringsværdig bebyggelse

Begge matrikler er beliggende i område markeret som bevaringsværdigt landskab.



Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen vurderer Kystdirektoratet, 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. 195, Gilleleje Flak og Tragten) ligger 300 m mod nordvest. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 171. Det nærmeste fuglebeskyttelsesområde er nr. 108, der ligger ca. 6,4 km mod sydvest, i Natura 2000-område nr. 133 Gribskov, Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne ses i bilag 3.

Idet der meddeles afslag på ansøgningen har Kystdirektoratet ikke foretaget en nærmere vurdering af, om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

Kystdirektoratet har i den konkrete sag, hvor der meddeles afslag, ikke foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan 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.

Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, indeholder et generelt forbud mod at foretage ændringer i tilstanden inden for strandbeskyttelseslinjen, herunder foretage udstykning, matrikulering og arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Ifølge § 65 b, stk. 1, kan der i særlige tilfælde dispenseres fra bestemmelsen.

Formålet med bestemmelsen er bl.a. at forhindre udstykning m.v., som tilsigter senere bebyggelse eller andre foranstaltninger, der vil ændre tilstanden i kystlandskabet. Forbuddet gælder, uanset der efterfølgende er mulighed for at afslå konkrete ansøgninger om dispensation til byggeri m.m. Forbuddet gælder også i situationer, hvor der ikke er nogen aktuel udsigt til byggeri eller andre dispensationskrævende foranstaltninger. Lovens ordning er således baseret på en forudsætning om, at de ændrede ejendomsforhold, som følger af en udstykning eller arealoverførsel, i sig selv vil kunne medføre uønskede ændringer af kystlandskabet.

Strandbeskyttelseslinjen har siden den blev indført i 1937 været administreret restriktivt. Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, dispenseres der kun, når der foreligger en særlig begrundelse,



og når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen, jf. Naturklagenævnet Orienterer nr. 253 fra december 2002. Heraf fremgår det, at udstykningsforbuddet som hidtil i nævnets praksis administreres temmelig stramt. Der kræves en særlig begrundelse for at dispensere, også selv om der ikke er udsigt til, at der vil ske bebyggelse mv. inden for strandbeskyttelseslinjen og uanset dette i givet fald vil kræve en ny dispensation.

Efter administrativ praksis stilles der lempeligere krav til den særlige begrundelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 1, i sager om arealoverførsler, hvor der ikke opstår en ny ejendom med adgang til kysten, da det i disse sager nogle gange er meget lidt sandsynligt, at arealoverførslen vil medføre uheldige faktiske ændringer af kystlandskabet.

I dette tilfælde opstår der ikke en ny ejendom med adgang til kysten.

Kystdirektoratet finder dog efter en konkret vurdering, at der ikke er særlige forhold, der kan begrunde, at der gives dispensation til det ansøgte. Kystdirektoratet har bl.a. lagt vægt på, at arealet, der ønskes overført med tiden eller ved ejerskifte kan fremstå med et ændret præg, hvilket kan medføre en ændring af områdets tilstand i strid med formålet med strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet forudsætter derved, at de ændrede ejendomsforhold som følge af arealoverførslen i sig selv vil kunne medføre uønskede ændringer af kystlandskabet.

Kystdirektoratet finder derfor efter en samlet vurdering, at der ikke er tale om et særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation. Kystdirektoratet finder, at den kendsgerning, at der er opført byggeri så tæt på skel, at kommunens bygningsreglement og lokalplan ikke kan overholdes uden at foretage ændringer af skel ikke er et særligt tilfælde, der kan medføre en dispensation i strid med praksis.

Kystdirektoratet har overvejet om det forhold, at der er tale om et lille areal, kan føre til et andet resultat, men finder heller ikke, at det er et særligt tilfælde, der kan medføre en dispensation i strid med praksis. Det er endvidere indgået i vurderingen, at der ville være meddelt afslag på en ansøgning om arealoverførsel af arealet, hvis en sådan var indgivet forud for byggeriets opførelse.

Det indgår endvidere med vægt i direktoratets vurdering, at en dispensation vil kunne medføre en væsentlig og uønsket præcedens i andre lignende sager.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til den ansøgte arealoverførsel.

Med venlig hilsen

Bente Gunhild Mikkelsen

+45 24947493

bengm@kyst.dk



Bilagsgliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne

Afgørelsen er også sendt til:

- Helsingør Kommune, mail@helsingor.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Helsingør, helsingoer@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordsjælland, nordsjaelland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Helsingør, helsingoer@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. 195, Gilleleje Flak og Tragten

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 171		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Rev (1170)
Arter:	Marsvin (1351)	

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.

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

Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 133 Gribskov, Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 117		
Naturtyper:	Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Vandløb (3260)	Tør hede (4030)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Højmoser* (7110)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Stilkeke-krat (9190)
	Skovbevokset tørvemoser* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Grøn buxbaumia (1386)	Stor kærguldsmed (1042)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Bæklampret (1096)	Stor vandsalamander (1166)

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 190		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Sumpvindelsnegl (1016)	Bæklampret (1096)
	Flodlampret (1099)	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. Kalkoverdrev (6210) er ikke tilstede i habitatområde H117. Surt overdrev (6230) og bøg på mor (9110) er ikke tilstede i habitatområde H190. De nævnte naturtyper gennemgås derfor ikke yderligere.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 108		
Fugle:	Havørn (Y)	Fiskeørn (Y)
	Rød glente (Y)	Rørhøg (Y)
	Hvepsevåge (Y)	Plettet rørvagtel (Y)
	Isfugl (Y)	Sortspætte (Y)
	Hedelærke (Y)	Rødrygget tornskade (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](#))