



Geopartner Landinspektører A/S

pno@geopartner.dk; jh@geopartner.dk;

Kystdirektoratet

J.nr. 20/04590-10

Ref. Jan Kofod Winther

17-05-2021

## **Dispensation til udstykning på matr.14a, Vålse Inddæmning, Vålse, Dæmningsvej 9, 4840 Nørre Alslev, Guldborgsund Kommune**

### **Ansøgning**

I har ansøgt om dispensation til udstykning af en bolig på matr.14a, Vålse Inddæmning, Vålse, Dæmningsvej 9, 4840 Nørre Alslev, Guldborgsund Kommune.

### **Afgørelse**

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til fastlæggelse af skel som ansøgt.

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

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

### **Redegørelse for sagen**

Der ansøges om udstykning af en gammel pumpemesterbolig på landbrugsejendommen, der efterfølgende vil henligge bygningsløs. Ejendommen har ikke førhen



haft driftsbygninger eller stuehus, men alene pumpemesterboligen, der de senere år har været lejebolig og nu ønskes solgt.

Landbrugsstyrelsen har den 19. april 2021 meddelt ejendommen ”Tilladelse til udstykning og oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, samt dispensation fra kravet om, at en landbrugsejendom uden beboelse skal ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning”

I ansøgningen til udstykning anføres bl.a.:

1) Pumpemesterboligen - delnr. 1 af matr.nr.14a Vålse Inddæmning, Nr. Vedby, beliggende Dæmningsvej 9, udstykkes med et jordtilliggende på 3.684m<sup>2</sup>, og afhændes uden landbrugspligt til Johnny Emborg som beboelsesejendom

2) Landbrugsejendommen/restejendommen - delnr. 2 af matr.nr.14am.fl. Vålse Inddæmning, Nr. Vedby, beliggende Dæmningsvej 11-13, beholdes af Interessentskabet For Vaalse Vig til fortsat og uændret landbrugsdrift

Interessentskabet For Vaalse Vig ejer landbrugsejendommen matr.nr.14a m.fl. Vålse Inddæmning, Nr. Vedby, beliggende Dæmningsvej 9-13, Nørre Vedby, 4840 Nørre Alslev. Ejendommen har et jordtilliggende på i alt 68,62 ha.

Interessentskabet For Vaalse Vig er et pumpelag med 67 lokale lodsejere som medlemmer. Landbrugsjorden på matr.nr.14am.fl. Vålse Inddæmning, Nr. Vedby er opstået som følge af inddæmning, og bliver drevet af en forpagter.

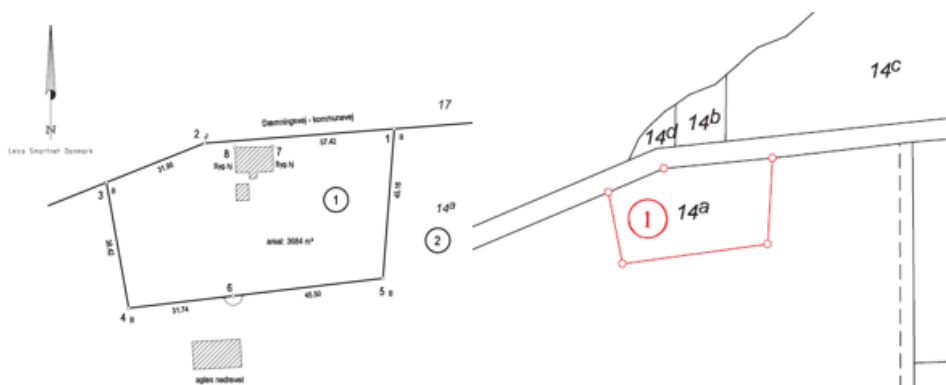
I sagen ønskes udstykket en gammel overflødiggjort pumpemesterbolig med tilhørende have og udenomsareal –beliggende Dæmningsvej 9 –med et areal på 3.684m<sup>2</sup>. Landbrugspligten ophæves, og ejendommen afhændes som beboelsesejendom. Ved skelfastlæggelsen følges pumpemesterboligens naturlig afgrænsning mod marken, idet der dog nu fastlægges rette linier, der herved afviger ubetydeligt fra de naturlige grænser omkring bygningssettet. De syd for pumpemesterboligen beliggende bygninger –benævnt Dæmningsvej 11 på målebladet –agtes nedrevet.

Udstykningssagen forelægges hermed for Kystdirektoratet til godkendelse i h.t. Naturbeskyttelseslovens § 15 med ansøgning om dispensation til udstykning og fastlæggelse af nye skel i strandbeskyttelsesarealet med henvisning til

- At Pumpemesterboligen med udenomsarealer i sin helhed er beliggende i strandbeskyttelsesarealet, hvorfor der ved frastykning af bygningerne ikke kan undgås fastlæggelse af nye skel i strandbeskyttelsesarealet.
- At tilstanden af kystlandskabet ikke berøres af skelfastlæggelsen, da de nye skel har en begrænset udstrækning i strandbeskyttelsesarealet, og daskellene hovedsageligt følger den naturlige afgrænsning for pumpemesterboligen.
- At der ikke ved udstykningssagen opstår en ny ejendom med adgang til kysten. Ved skelfastlæggelsen er bygningsparcellen således fortsat matrikulært afskåret fra direkte adgang til kysten.



Kystdirektoratets indtegning af nyt skel (omtrentlig beliggenhed)  
Under: nye skel jf. 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.



Det nærmeste Natura 2000-område (nr. 173 - Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand) omfatter farvandet umiddelbart nord for dæmningen.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området idet udstykningen ikke medfører eller muliggør anvendelsesmæssige ændringer af ejendommen. Direktoratet vurderer endvidere 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.

Kystdirektoratet finder, at der er tale om et særligt tilfælde, idet der er tale om en helt speciel landbrugsejendom uden driftsbygninger – herunder et stuehus. Den omhandlede bolig knytter sig alene til ejendommen, da den tidligere har været til rådighed for pumpemesteren, hvilket ikke længere er tilfældet.

Udstykningen følger endvidere naturlige skel i landskabet og muliggør ikke en ændret anvendelse, hvorfor en dispensation ikke vurderes at medføre en uønsket ændring af kystlandskabet.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til fastlæggelse af nye skel ved udstykningen som ansøgt.

Kystdirektoratet har ved afgørelsen lagt vægt på sagens særlige omstændigheder, der ikke vil medføre en uønsket præcedens.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther  
Specialkonsulent-Kystzoneforvaltning  
jkw@kyst.dk

### **Bilagsliste:**

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



**Afgørelsen er også sendt til:**

- Guldborgsund Kommune, [kommunen@guldborgsund.dk](mailto:kommunen@guldborgsund.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Guldborgsund, [guldborgsund@dn.dk](mailto:guldborgsund@dn.dk)
- Friluftsrådet centralt, [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)
- Friluftsrådet, Kreds Storstrøm [storstroem@friluftsradet.dk](mailto:storstroem@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Guldborgsund, [guldborgsund@dof.dk](mailto:guldborgsund@dof.dk)
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, [oestkredsen@botaniskforening.dk](mailto:oestkredsen@botaniskforening.dk)
- Dansk Kano og Kajak Forbund, [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk)
- Danmarks Jægerforbund, [sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk)

[kommunen@guldborgsund.dk](mailto:kommunen@guldborgsund.dk); [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk); [guldborgsund@dn.dk](mailto:guldborgsund@dn.dk);  
[fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk); [storstroem@friluftsradet.dk](mailto:storstroem@friluftsradet.dk); [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk); [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk);  
[guldborgsund@dof.dk](mailto:guldborgsund@dof.dk); [oestkredsen@botaniskforening.dk](mailto:oestkredsen@botaniskforening.dk); [miljo@kano-kajak.dk](mailto:miljo@kano-kajak.dk);  
[sager@jaegerne.dk](mailto:sager@jaegerne.dk); [hansn50@live.dk](mailto:hansn50@live.dk); [pno@geopartner.dk](mailto:pno@geopartner.dk); [jh@geopartner.dk](mailto:jh@geopartner.dk);

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, [www.kyst.dk](http://www.kyst.dk).



## Bilag 1: Lovgrundlag

### *Naturbeskyttelsesloven*

Af naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 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 habitatbekendtgørelsen<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse.

<sup>2</sup> Bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 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](http://www.naevneneshus.dk), eller alternativt på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Der logges ind med NEM-ID. 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 videresender 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.