



Elmann
Advokatpartnerselskab
Stockholmsgade 41
2100 København Ø
Att. Johannes Baad Michelsen
Erhvervsjuridisk rådgiver

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 17516
Ref. jkw
Den 7. marts 2025

**Dispensation til udstykning af ny administrationsbygning til
Driftsfonden Marjatta inden for strandbeskyttelseslinjen på
matr.1a, Bredeshave, Snesere, Strandvejen 11, 4733 Tappernøje,
Næstved Kommune**

Ansøgning

I har ansøgt om dispensation efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til etablering af skel for udstykning af ny administrationsbygning til Driftsfonden Marjatta inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.1a, Bredeshave, Snesere, Strandvejen 11, 4733 Tappernøje, Næstved Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til udstykning af ejendommen, idet det forudsættes, at de ønskede skel forelægges direktoratet til endelig godkendelse forinden udstykningen iværksættes.

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.

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

Redegørelse for sagen

Der ansøges om dispensation til at den nye administrationsbygning, der opføres inden for strandbeskyttelseslinjen på baggrund af Kystdirektoratets dispensation af den 20. oktober 2023 (KDI j.nr. 23/07942-3, udstykkes på sin egen matrikel.



Placeringen af den ny bygning der ønskes udstykket

Ansøger oplyser:

Ønsket om udstykning er affødt af Marjatta-hjemmenes driftsherre Region Sjællands betingelser for at kunne udstede garanti for de realkreditlån, der skal optages for at finansiere byggeriet.

Region Sjælland har kun hjemmel til at stille garantier overfor Driftsfonden Marjatta under Marjatta-hjemmene, idet det er denne juridiske enhed, der har en driftsaftale med Regionen. Driftsfonden skal derfor kunne opnå adgang til såvel bygning som den underliggende grund, og derfor er udstykning fra hovedmatriklen 1a, der er ejet af Marjattahjemmenes støttefond, nødvendig.

Den nye matrikel vil således efter udstykningen blive overdraget til Driftsfonden Marjatta.

Betydningen af anden regulering

Matr.1a, Bredeshave, Snese er omfattet af lokalplan 6.L7.10 for Marjatta, Bredeshave Hovedgård som er endeligt vedtaget af Næstved Kommune den 24. november 2008. Lokalplanen er således tilvejebragt efter ikrafttrædelsen af den udvidede strandbeskyttelse i 2001, hvorfor lokalplanen ikke alene kan regulere udstykning, der således også kræver dispensation fra bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 15, jf. også lokalplanens § 12.1.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at der kan ske udstykning inden for planområdet, når udstykningen er forenelig med lokalplanens formål.

Formålet med naturbeskyttelseslovens forbud mod tilstandsændringer inden for de beskyttede områder kan således anses at være at sikre, at anvendelsesintensiteten i de beskyttede områder ikke ændres i belastende grad, i modstrid med formålsbestemmelsen i lovens § 1.

Forbuddet mod udstykning forstås således også som konkret forbundet til en formodning for at udstykning hænger nært sammen med frasalg til tredjemand, hvorved anvendelsesintensiteten inden for området må forventes ændret. Dette er dog ikke tilfældet i nærværende sag.

Der er alene tale om en administrativ øvelse for Marjattahjemmene, og en udstykning vil ikke have nogen påvirkning i forhold til den daglige anvendelse og drift af den opførte ejendom, herunder anvendelsesintensiteten inden for beskyttelsesområdet.

Samme overvejelser kan antages lagt til grund i de særskilte dispensationshjemler i eksempelvis § 65b, stk. 3, nr. 5, hvor eksisterende sommer- eller fritidshuse på lejet grund kan udstykkes på selvstændige matrikler, hvilket alene er en registreringsmæssig øvelse der ikke formodes at påvirke anvendelsesintensiteten, og således ikke en formålsstridig tilstandsændring jf. lovens § 1.

Det bemærkes tillige, at lokalplanens § 3 begrænser anvendelsesmuligheden for området til institutions- og undervisningsformål med dertil hørende boligformål. Det er således slet ikke muligt at frasælge bygningen til tredjemand til anden (og mere intens) anvendelse.

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.

Når der henses til det ansøgte karakter og at det ikke medfører nogen fysisk påvirkning i området, 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 beskadigelse/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

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Formålet med bestemmelsens forbud mod udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel, 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.

Lovens generelle udstykningsforbud omfatter også udstykning af grunde, hvor der allerede er opført beboelseshuse m.v., og i situationer, hvor der ikke er nogen aktuel udsigt til nyt byggeri eller andre dispensationskrævende foranstaltninger.

Begrundelsen er bl.a., at de ændrede ejendomsforhold som følger af udstykningen i sig selv vil kunne medføre uønskede ændringer af kystlandskabet.

Kystdirektoratet finder, at der er tale om et særligt tilfælde som kan begrunde en dispensation efter § 65b, stk. 1., idet udstykningen er en forudsætning for at institutionen, der vurderes at udføre et væsentligt samfundsnyttigt arbejde, vil kunne tilvejebringe de nødvendige økonomiske midler for sin fortsatte udvikling.

Kystdirektoratet bemærker, at udstykning som forudsætning for at kunne optage lån, ikke almindeligvis vil være et forhold, der vil kunne begrunde en dispensation, idet direktoratet i sagen har lagt afgørende vægt på Marjatta-hjemmets særlige formål.

En dispensation vil således ikke medføre en uønsket præcedens.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund og efter en samlet vurdering af sagen dispensation til at udstykke ejendommen, idet det forudsættes, at de ønskede skel forelægges direktoratet til endelig godkendelse forinden udstykningen iværksættes.

Med venlig hilsen



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

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Næstved Kommune, naestved@naestved.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Næstved, dn-sagernaestved@dn.dk
- Friluftsrådet centralt; fr@friluftstraadet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sydvestsjælland, sydvest@friluftstraadet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

naestved@naestved.dk; dn@dn.dk; dn-sagernaestved@dn.dk;
fr@friluftstraadet.dk; sydvest@friluftstraadet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk;
naestved@dof.dk; oestkredsen@botaniskforening.dk;
naestvedmuseum@museerne.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
jbm@elmann.dk; hgr@elmann.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.