



LIFA A/S

Kystdirektoratet
J.nr. 21/15498-9
Ref. Heidi Søgaard Madsen
13-07-2022

Afslag til dispensation til udstykning og fastlæggelse af nye skel inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Lifa A/S i Vejle har den 25. oktober 2021 på vegne af ejerne af ejerlejlighederne 43A og 43B på Niels Pedersensvej søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til udstykning og fastlæggelse af nye skel inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr.40 Mørkholt By, Gårslev, Niels Pedersenvej 43A og 43B, 7080 Børkop i Vejle Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 3, 5. og § 65b, stk. 1, jf. § 15, til det ansøgte.

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.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

Redegørelse for sagen



Fig. 1. Ortofoto 2021. Det gule skraverede område markerer det strandbeskyttede areal. De røde streger markerer de vejledende matrikelskel.

Ejerne af lejlighederne har et ønske om at udstykke den nuværende ejendom til to selvstændige sommerhusgrunde, så ejendommene fremover kan administreres selvstændigt i stedet for den nuværende opdeling af sommerhuset som to ejerlejligheder. På kortbilag (fig. 2.) ses den påtænkte udstykning, hvor nyt skel ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen.



Fig. 2. Fra ansøgningsmaterialet. Den røde streg er det ansøgte skel. Den blå/grønne markering viser strandbeskyttelsen.



Fig. 3 Skråfoto af ejendommen

Ejendommen fremstår som én samlet bygning med etagelejligheder, og ejendommen er også registreret som sådan i BBR. I 1990 er der givet tilladelse til at ejendommen inddeles i to lejligheder.

På ejendommens indskannede akt i tinglysningen findes "Anmeldelse af og fortegnelsen over ejerlejligheder" fra 1993. Denne viser opdelingen af ejerlejlighederne. Samtidig attesteres det af landinspektør, jfr. lov om ejerlejligheder, § 3, at matrikulær udstykning af fysiske årsager ikke er mulig.

Der er i 1969, juni 1979 og december 1989 søgt om at udstykke parcellen på samme måde, som der ansøges om nu. Dengang blev der af Børkop Kommune givet afslag.

Som det ses af fig. 1 og fig. 2 ligger ejendommens bygninger i dag uden for strandbeskyttelseslinjen, men det areal ud mod vandet som ansøges udstykket, ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Såfremt der dispenseres til det ansøgte, vil ejendommen deles i to matrikler, og der vil dermed opstå en ny ejendom/matrikel med adgang til vandet.

Ansøger har sendt flere afgørelser til Kystdirektoratet, som skulle argumentere for en dispensation i denne sag. Man har samtidig sagt at de mange sager skulle være sammenlignelige. Kystdirektoratet (KDI) har den 15. juni 2022 afholdt et virtuelt møde med ansøgers repræsentant, hvor KDI har redegjort for, hvorfor de nævnte sager ikke ses som sammenlignelige; bla. fordi hovedparten er sager, hvor der ikke som her opstår en ny ejendom med adgang til vandet. På mødet blev Kystdirektoratets begrundelse for afslag ligeledes forklaret. Begrundelsen bunder



primært i praksis på området. Derudover bemærkes at sager ikke kan være direkte sammenlignelige, da der altid vil skulle foretages en individuel vurdering af forholdene på ejendommen i hver enkelt sag.

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. 78. Skove langs nordsiden af Vejle Fjord) ligger ca. 3 mod nord. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 67 og fuglebeskyttelsesområde nr. 45. Det nærmeste Ramsarområde er på Nordfyn.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området 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.

Udstykning og arealoverførsel er efter § 15, stk. 1, forbudt og kræver derfor en dispensation. Formålet er at forhindre udstykning mv., som tilsigter senere bebyggelse eller andre foranstaltninger, der vil ændre tilstanden af kystlandskabet. Forbuddet gælder uanset, at der efterfølgende er mulighed for at afslå konkret dispensationsønsker vedrørende byggeri mv. Forbuddet gælder også i situationer, hvor der ikke er nogen aktuel udsigt til byggeri eller andre dispensationskrævende foranstaltninger, f.eks. hvor arealet er en § 3-beskyttet strandeng. Lovens ordning er således baseret på en forudsætning om, at de ændrede ejendomsforhold, som følger af udstykningen eller arealoverførslen i sig selv vil kunne medføre uønskede ændringer af kystlandskabet.

I Naturklagenævnet Orienterer nr. 253 fra december 2002 er der redegjort nærmere for praksis vedrørende udstykning og arealoverførsel inden for strandbeskyttelseslinjen. Heraf fremgår det, at udstykningsforbuddet administreres temmelig stramt. Der kræves en særlig begrundelse for at dispensere, også selvom der ikke er udsigt til, at der vil ske bebyggelse mv. inden for strandbeskyttelseslinjen og uanset at dette i givet fald vil kræve ny



dispensation. Begrundelsen, udover det formelle, er, at selve det forhold, at der kommer en ny selvstændig ejendom helt eller delvis inden for strandbeskyttelseslinjen typisk vil medføre, at arealet kommer til at fremstå med et ændret præg og skabe forventning om adgang til bebyggelse eller andre foranstaltninger i strid med lovens hovedregel.

Hvis udstykningen medfører, at der skabes en ny ejendom med direkte adgang til kysten, er udsigten til faktiske ændringer nærliggende og praksis er restriktiv.

Dispensation gives normalt ikke til udstykning af en ny selvstændig ejendom, jf. NKO nr. 253, også selvom der ikke er udsigt til, at der vil ske bebyggelse mv. inden for strandbeskyttelseslinjen og uanset, at dette i givet fald vil kræve ny dispensation.

Hvis en udstykning eller arealoverførsel medfører, at der skabes en ny ejendom med direkte adgang til kysten, er udsigten til faktiske ændringer nærliggende, og praksis er, at dispensation derfor ikke gives.

I denne sag er der tale om, at der ved en udstykning vil opstå en ny ejendom (en ny matrikel) med egen adgang til vandet.

§65 b stk 3 nr. 5 åbner mulighed for en lempelig dispensationsadgang for udstykning af arealer i sommerhusområder eller områder med fritidshuse, hvor der er tale om flere allerede eksisterende huse på lejet grund, med henblik på selvstændig matrikulering af arealer om de enkelte huse. Af bemærkningerne fremgår, at der skal være tale om flere huse og at husene skal være beliggende i sommerhus- eller sommerhuslignende områder. Af NMKN-afgørelse (NMK-500-00780) fremgår det, at ejer af grunden skal være en anden end ejer af bygningen.

Ejendommen består ikke af flere sommerhuse på lejet grund, men af et hus med to ejerlejligheder i en etagebygning med forskellige lejlighedsejere, hvor de i fælleskab ejer matriklen/jorden. Dermed er ejer af huset de samme som ejer af matriklen, og den nævnte dispensationsadgang kan derfor ikke benyttes i denne sag.

Kystdirektoratet finder, efter en konkret vurdering, at der her ikke er tale om et særligt tilfælde, der kan dispensere udstykning og skelændring.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til udstykning og fastlæggelse af nye skel på matrikel 40 Mørkholt By, Gårslev, Vejle.

Med venlig hilsen

Heidi Søgaard Madsen
hsm@kyst.dk



Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Vejle Kommune, post@vejle.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Vejle, vejle@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Trekantområder, trekantomraadet@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Vejle, vejle@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@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. 1986 af 27. oktober 2021 af lov om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021 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 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 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.78, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 67		
Naturtyper:	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Grå/grøn klit* (2130)
	Klittavning (2190)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Hængesæk (7140)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor med kristtorn (9120)
	Bøg på muld (9130)	Bøg på kalk (9150)
	Ege-blandskov (9160)	Stilkeke-krat (9190)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Bæklampret (1096)
	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 2018-21. Skovbevokset tørvemose (91D0) er ikke til stede i habitatområde H67. Den nævnte naturtype gennemgås derfor ikke yderligere.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 45		
Fugle:	Hvæpsevåge (Y)	Isfugl (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](#))