



TVILUM LANDINSPEKTØRFIRMA A/S
Att. Supanna Taosuwan
Herredsvejen 14,
3400 Hillerød

J.nr. 2025 - 14143
Ref. bengm
Den 19. maj 2025

Afslag til arealoverførsel og etablering af nye skel inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har på vegne af ejeren søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at foretage en arealoverførsel og etablere nyt skel inden for strandbeskyttelseslinjen fra ejendommen matr. nr. 9bh Hald By, Torup; Kattegatvejen 72, 3390 Hundested i Halsnæs Kommune til ejendommen matr. nr. 9gc Hald By, Torup; Kattegatvejen 70B, 3390 Hundested i Halsnæs 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.

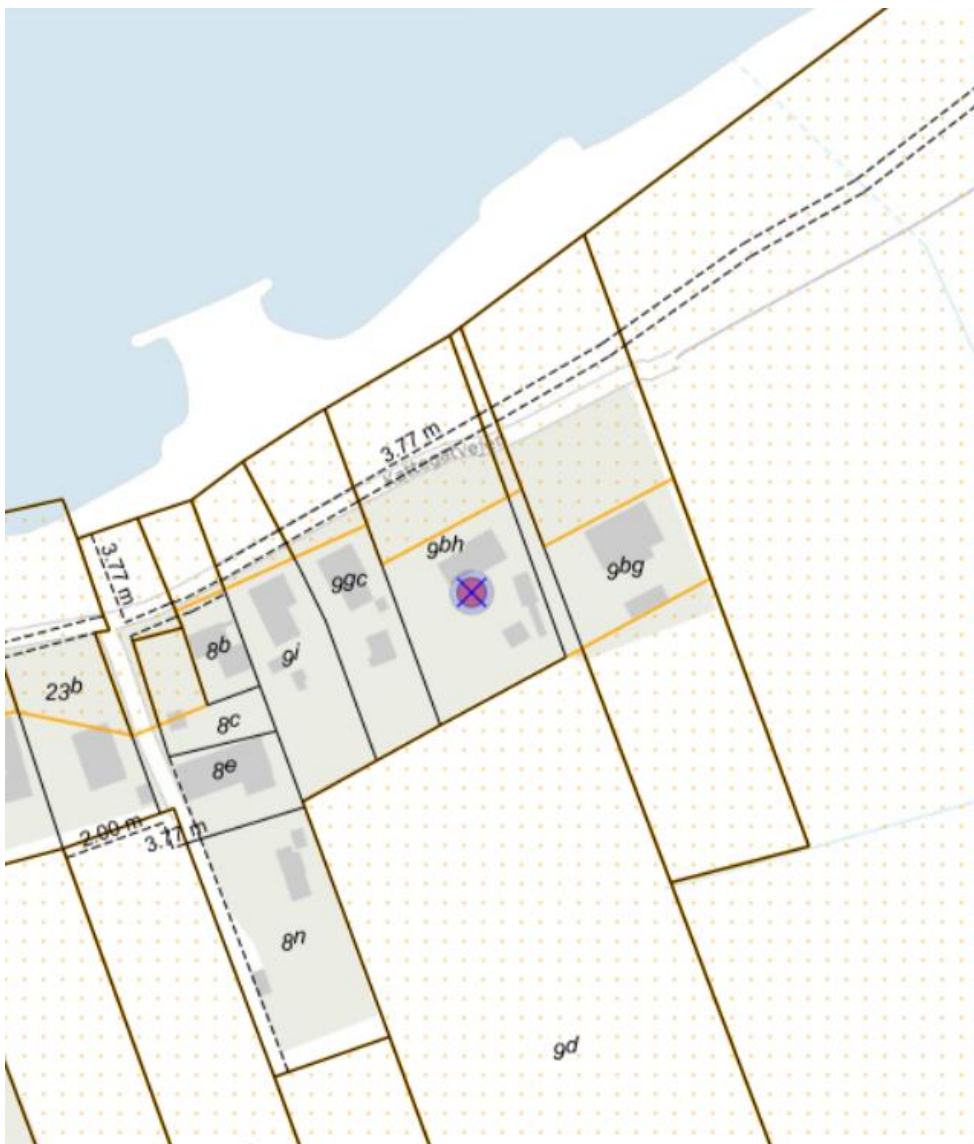
Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Sagen vedrører en ansøgning om arealoverførsel fra ejendommen matr. nr. 9bh Hald By, Torup; Kattegatvejen 72, 3390 Hundested i Halsnæs Kommune til ejendommen matr. nr. 9gc Hald By, Torup; Kattegatvejen 70B, 3390 Hundested i Halsnæs Kommune, og etablering af et nyt skel inden for strandbeskyttelseslinjen.

Begge matrikler er noteret som sommerhuse og er delvist beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen. Arealet, der søges overført og skellet, der søges etableret er delvist beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, se figur 1 og figur 2.

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



Figur 1. Kortudsnit over matr. nr. 9bh Hald By, Torup og matr. nr. 9gc smst. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel. Den røde prik markerer matr. nr. 9 bh.

Det er i ansøgningen blandt andet anført:

”[...]

Det nye skel ville blive fastlagt med fuld hensyn til formålet med strandbeskyttelsen, og derfor ville der ikke være nogen fysiske ændringer i det strandbeskyttede område, i forbindelse med fastlæggelsen af det nye skel.

Sagens omfang

Der henvises til det udarbejdede måleblad vedhæftet med det tilsendte, hvor det fremgår, at:

- Matr. nr. 9bh, Hald By, Torup, Kattegatvejen 72, 3390 Hundested, areal 3000 m², afgiver 752 m² til matr. nr. 9gc, Hald By, Torup. Af de 752 m² er 372 m² af dem strandbeskyttedearealer. Efter gennemførelsen af denne arealoverførsel vil matr. nr. 9bh i Hald By, Torup, have et nyt grundareal på 2247 m², hvoraf 1135 m² er strandbeskyttelsesareal.
- Matr. nr. 9gc, Hald By, Torup, Kattegatvejen 70B, 3390 Hundested areal 1711 m², modtager 752 m² fra matr. nr. 9bh, Hald By, Torup, hvor af 372 m² af dem er strandbeskyttedearealer. Efter gennemførelsen af denne arealoverførsel vil matr. nr. 9gc i Hald By, Torup, have et nyt grundareal på 2463 m², hvoraf 1047 m² er strandbeskyttelsesareal.

Der opnås herved to regulære sommerhusgrunde på over 2000 m² med hver en bredde på ca. 27 m og hver med et optimalt byggefelt bagved strandbeskyttelseslinjen.

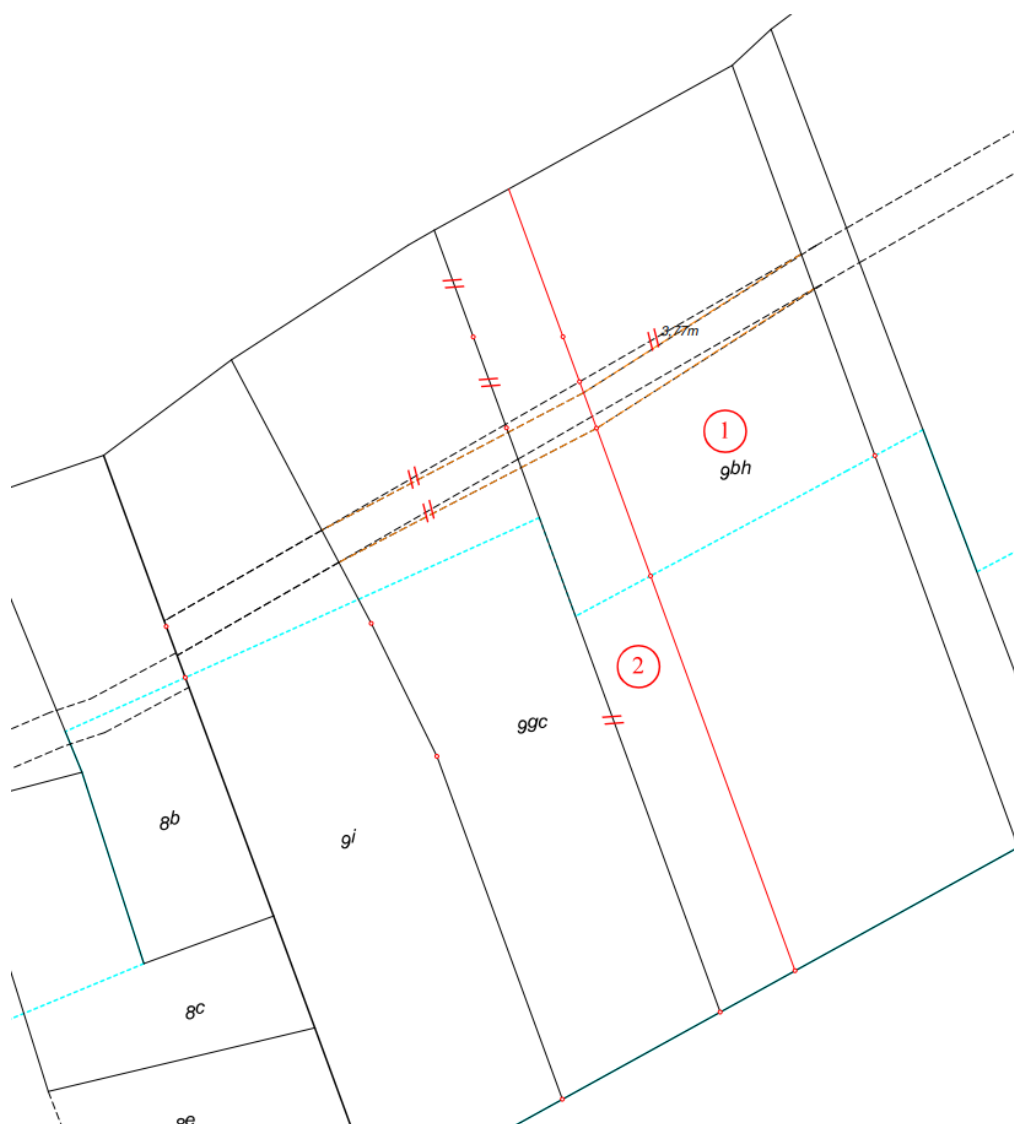
Da der fastlægges nyt skel i strandbeskyttelsesarealet, skal den matrikulære sag forelægges Kystdirektoratet til dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 15.

Skelfastlæggelsen har ingen påvirkning på strandens og de berørte ejendommers nuværende brugsforhold, og det er endvidere heller ikke hensigten, at det nye skel i strandbeskyttelsesarealet skal markeres med nogen form for fysisk afmærkninger som f.eks hegn.

Til brug for Kystdirektoratets behandling af denne ansøgning, har Tvillum Landinspektørfirma A/S anmodet Halsnæs Kommune om en forhåndudtælse i h.t. Kommuneplanen og i h.t. Naturbeskyttelsesloven.

Halsnæs Kommune har herefter ved mail d. 26. oktober. 2023 meddelt en principiel godkendelse af den matrikulære sag.

Halsnæs Kommunes pricipiel godkendelse vedlægges. [...]"



Figur 2: Ændringskort vedhæftet ansøgningen. Den røde streg markerer det ansøgte skel. Den turkise stiplede linje markerer strandbeskyttelseslinjen.

Kystdirektoratet varslede afslag på ansøgningen den 10. marts 2025.

Du har den 30. marts 2025 supplerende oplyst, at:

”[...]

Arealoverførslen omfatter et samlet areal på 752 m², hvoraf 372 m² ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Det vurderes, at det overførte areal er af en moderat størrelse og er uegnet til bebyggelse, samt at arealoverførslen ikke medfører ændringer i kystens tilstand, idet den fysiske fremtræden af området forbliver uændret, da formålet med arealoverførslen udelukkende er at tilpasse ejendomsforholdene, hvilket ikke har indvirkning på kystlandskabet.

Da arealoverførslen ikke resulterer i en ny selvstændig ejendom med adgang til kysten, og situationen således forbliver tæt på uændret, vurderes det, at overførslen ikke vil ændre den nuværende eller fremtidige tilstand eller anvendelse, samt medføre en reduktion af byggefeltet på den arealoverførende ejendom. En arealoverførsel vil således reelt mindske mulighederne for fremtidig bebyggelse og anlæg på matr.nr. 9bh Hald By, Torup, og der er dermed tale om en begrænsning snarere end en udvidelse af det samlede bebyggelsespotentialer på ejendommen.

Samtidig vurderes det, at arealoverførslen ikke påvirker de omkringliggende beskyttede naturområder. De nærmeste Natura 2000-områder, H134, N153 og F102, er beliggende cirka 250 meter fra det berørte areal, men arealoverførslen vil ikke få nogen konsekvenser for de arter eller habitatområder, som disse udpegede områder beskytter, da der ikke foretages fysiske indgreb, og arealets hidtidige anvendelse forbliver uændret.

Desuden vurderes det, at dispensation i denne sag ikke vil skabe præcedens, der kan svække administrationen af strandbeskyttelseslinjen. Tidligere afgørelser fra Miljø- og Fødevarerklagenævnet har vist, at der i sager, hvor arealoverførsler ikke medfører ændringer i brug eller landskab, kan meddeles dispensation. Da der i dette tilfælde alene er tale om en praktisk justering af ejendomsgrænserne, vurderes det, at en eventuel dispensation ikke vil medføre en uønsket præcedensvirkning i lignende sager. Ifølge NKO nr. 253 administreres forbuddet mod arealoverførsel mere lempeligt, da der i disse sager er meget lidt sandsynlighed for, at arealoverførslen vil medføre uheldige faktiske ændringer af kystlandskabet. Dette burde gælde i denne sag, da der ikke bliver/er ændret noget i de fysiske forhold.

På baggrund af de ovenstående argumenter ansøges der om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til den ansøgte arealoverførsel. Det vurderes, at sagen opfylder de kriterier, som i tidligere praksis har dannet grundlag for meddelelse af dispensation, idet der ikke sker ændringer i kystlandskabets fremtoning eller anvendelse, og idet overførslen ikke indebærer oprettelse af nye matrikler med selvstændig adgang til kysten. Desuden vil Natura 2000-områder og anden beskyttet natur ikke blive påvirket af arealændringen. [...]"

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 N153 Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig ligger ca. 280 meter mod øst. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 134 og fuglebeskyttelsesområde nr.102.

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.

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, da begge matrikler allerede har 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. Det forhold, at der ikke skabes synlige skel i landskabet, samt det i ansøgningen anførte om, at skelfastlæggelsen ingen påvirkning har på strandens og ejendommenes nuværende brugsforhold kan ikke føre til et andet resultat. Kystdirektoratet har endvidere lagt vægt på, at arealet, der søges overført og skellet, der søges fastlagt ligger tæt på kysten. At kommunen har givet en principiel godkendelse kan heller ikke føre til et andet resultat. Det supplerende oplyste om, at den ansøgte arealoverførsel reelt mindsker mulighederne for fremtidig bebyggelse og anlæg, kan ligeledes heller ikke føre til et andet resultat.

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 arealoverførslen som ansøgt.

Med venlig hilsen



Bente Gunhild Mikkelsen
+45 24947493
bengm@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag
Bilag 2: Klagevejledning
Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Afgørelsen er også sendt til:

- Halsnæs Kommune, mail@halsnaes.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Halsnæs, halsnaes@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, Halsnæs, halsnaes@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, nbu_sj@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. 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 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. 153 Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 134		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Lagune* (1150)
	Bugt (1160)	Strandvold med enårige planter (1210)
	Strandvold med flerårige planter (1220)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
	Grå/grøn klit* (2130)	Klithede* (2140)
	Klitlavning (2190)	Enebærklit* (2250)
	Kransnålalge-sø (3140)	Tidvis våd eng (6410)
	Avneknippemose* (7210)	Rigkær (7230)
Arter:	Mygblomst (1903)	

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. Naturtyperne elle- og askeskov (91E0) og bøg på muld (9130) er ikke tilstede i habitatområde H134. De nævnte naturtyper gennemgås derfor ikke yderligere.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 102		
Fugle:	Edderfugl (T)	Hvinand (T)
	Toppet skallesluger (T)	Stor skallesluger (T)
	Mosehornugle (T)	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.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. For trækfuglene er følgende fugle ikke tilstede i national eller international væsentlig forekomst: hvinand, toppet skallesluger, stor skallesluger og mosehornugle i fuglebeskyttelsesområde F102. De nævnte fugle gennemgås derfor ikke yderligere.

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