



Jesper Kihl

Kystdirektoratet
J.nr. 23/03111-4
Ref. Jan Kofod Winther
01-05-2023

Afslag til at kunne udstykke en ny ejendom inden for strandbeskyttelseslinjen fra sommerhusejendommen matr. nr. 23e, Barakkerne, Dråby, Ved Stranden 16, 3630 Jægerspris, Frederikssund Kommune

Ansøgning

I har anmodet Kystdirektoratet bekræfte, at der ikke vil kunne forventes givet en dispensation fra naturbeskyttelseslovens §15 til udstykning fra jeres ejendom.

Kystdirektoratet har valgt at sidestille forespørgslen som en principiel ansøgning om en udstykning af dele af ejendommen inden for strandbeskyttelseslinjen, med henblik på at kunne tilvejebringe en ny sommerhusejendom.

Sagen vedrører ejendommen matr. nr. 23e, Barakkerne, Dråby, Ved Stranden 16, 3630 Jægerspris, Frederikssund Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver (principielt) afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til at der kan ske fastlæggelse af skel inden for strandbeskyttelseslinjen for at udstykke en ny matrikel omfattende dele indenfor som udenfor det strandbeskyttede areal, med henblik på at kunne opføre en ny bolig på den del af den ny matrikel, der vil ligge uden for strandbeskyttelseslinjen.

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.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er et sommerhus, der består af matrikelnummer 23e Barakkerne, Dråby på 7513 m². Heraf er ca. 1200 m² beliggende uden for strandbeskyttelseslinjen.

Efter BR18 (gældende bygningsreglement) anføres i § 173 ”Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i forbindelse med grunde til fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende ejendomme med en grundstørrelse på:

- 1) Mindst 700 m² ved fritliggende enfamiliehuse.
- 2) Mindst 1200 m² ved sommerhuse”

Når der henses til størrelsen af arealet uden for strandbeskyttelseslinjen på 1200 m² - som er det eneste areal hvorpå der vil kunne opføres en ekstra bolig såfremt der skulle ske udstykning idet der ikke vil blive dispenseret til bebyggelse i det strandbeskyttede område - må en væsentlig del af en ny ejendom nødvendigvis også skulle omfatte dele af det strandbeskyttede areal. En udstykning af en bebyggelig ejendom fra matr. 23e vil derfor forudsætte en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.



Ejendommen med strandbeskyttelseslinjen (gul) – vest vender op

I henvendelsen fra ansøger anføres:

Jndertegnede er blevet opmærksom på, at der på ejendomsvurderingen for ovennævnte ejendom, Ved Stranden 16, fejlagtigt fremgår, at der på ejendommen er 2 byggeretter (Bilag 1).

Selv om matrikel 23 E er på 7.513 kvadratmeter betyder strandbeskyttelses linjen, at det bebyggelige areal er reduceret til ca. 1200 kvadratmeter.

I 2008 blev der på det bebyggelige areal opført ét sommerhus.

På grund af udformningen af det bebyggelige areal er det ikke muligt at udstykke til yderligere bebyggelse. Der vedlægges en oversigt over sommerhusets placering på det bebyggelige areal, hvoraf strandbeskyttelseslinjen ligeledes fremgår (Bilag 2).

Dette understøttes af en afgørelse dateret 15. august 1979 fra Frederiksborg Amt for matrikel 23 E, om at der maksimalt må opføres et sommerhus på ejendommen (Bilag 3).

Endelig skal vi henvise til Vurderingsvejledningen 2006-3 hvoraf fremgår, at der ved lov nr. 292 af 15. maj 2002 blev indsat en ny §16B i VUL til præcisering :



”Der er tale om en særregel for grundværdiansættelsen af parcel- og sommerhuse, hvor beboelsesbygningens faktiske placering på grunden hindrer en udstykning. Ændringen medfører, at en del ejendomme der hidtil har været ansat med 2 byggeretter, vil få dette antal reduceret til 1.”

Med henvisning til ovenstående ønskes ovennævnte begrænsninger og klausuler skrevet ind i BBR-systemet registreringer fra 2008 på ejendommen 250 011030, således at dette kan indgå i de historiske og kommende vurderinger af ejendommen.

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.

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, eller 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

Kystdirektoratet må lægge til grund, at såfremt der skal udstykkes en selvstændig ejendom fra matr. 23e, Barakkerne, Dråby, med henblik på at kunne opføre yderligere et sommerhus, vil selve bebyggelsen alene kunne placeres uden for strandbeskyttelseslinjen – hvor der vil være et begrænset areal til rådighed som vil kunne frastykkes (forudsat dele af den eksisterende bebyggelse fjernes) - og for at opnå en acceptabel størrelse på den ny matrikel, må denne nødvendigvis skulle omfatte et væsentligt areal på minimum mellem 600 - 800 m² af det strandbeskyttede areal, hvilket vil forudsætte dispensation efter naturbeskyttelsesloven til at etablere de nødvendige skel.

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.

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. NKO nr. 253. 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.

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 ikke, at der vil kunne fremføres en særlig begrundelse som vil kunne føre til en dispensation til at etablere skel inden for det strandbeskyttede område, når der henses til den restriktive praksis. At der måtte være registreret en byggeret til to boliger i ejendomsvurderingen vil ikke være et særligt forhold, som kan føre til en dispensation.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund principielt afslag, til at dispensere til at etablere nye skel inden for det strandbeskyttede område på ejendommen med henblik på at kunne udstykke en ny ejendom.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Frederikssund Kommune, epost@frederikssund.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Frederikssund, frederikssund@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordsjælland v/ Poul Erik Pedersen, nordsjaelland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Frederikssund, frederikssund@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk



epost@frederikssund.dk; dn@dn.dk; frederikssund@dn.dk; fr@friluftstraadet.dk;
nordsjaelland@friluftstraadet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk;
frederikssund@dof.dk; oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; jesper.kihl@privat.dk;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk.



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens¹ § 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 habitatbekendtgørelsen² 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.

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

² 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.