



LE34 Frederikssund
Att. Kasper Thaarup Hansen
Korshøj 8
3600 Frederikssund

Kystdirektoratet
J.nr. 2025 - 43037
Ref. bengm
Den 1. juli 2025

Dispensation til udstykning inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har på vegne af ejerne søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til udstykning og fastlæggelse af skel inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 8z Bakkegårde, Dråby, Strandkrogen 2A, Kulhuse, 3630 Jægerspris i Frederikssunds Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til det ansøgte.

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.

Sagen vedrører en ansøgning om udstykning af ejendommen matr. nr. 8z Bakkegårde, Dråby, Strandkrogen 2A, Kulhuse, 3630 Jægerspris i Frederikssunds Kommune.

Ejendommen er i BBR noteret som en samlet fast ejendom. Der er fire huse på ejendommen og den ejes af flere.

Ejendommen er delvist beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, se figur 1. En del af arealet, der søges udstykket, er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, og derved søges der om fastlæggelse af skel inden for det strandbeskyttede areal, se figur 2.



Fig. 1. Ortofoto 2024. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel.

Det fremgår blandt andet af ansøgningsmaterialet, at:

”[...]

På vegne af ejeren af matr.nr. 8z Bakkegårde, Dråby skal jeg venligst anmode Kystdirektoratet om dispensation til udstykning af matriklen delvist beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, hvorved der dannes nye skel. Baggrunden for dispensationsansøgningen er, at ejendommen er beliggende i sommerhusområde og delvist placeret inden for strandbeskyttelseslinjen. Området er byggemodnet i slutningen af 1930'erne og starten af 1940'erne, og de fire eksisterende sommerhuse på ejendommen, er alle opført i år 1940. Der har således været fire sommerhuse på ejendommen gennem de seneste 85 år, hvorfor ejendommens anvendelse og karakteristika ikke ses forandret ved den påtænkte udstykning, idet der alene er tale om kosmetisk indlægning af streger på matrikelkortet.

Udstykningen sker i forbindelse med, at Frederikssund Kommune generelt i området ønsker en oprydning af ejendomsforholdene, således der i overensstemmelse med planlovens § 39 alene vil være opført én bolig pr. selvstændig matrikuleret ejendom. Formålet med ønsket om udstykning fra kommunens side af, skal begrundes med, at man ønsker en ensartet beskatning af ejendommene i området ligesom man ønsker større klarhed over ejerskab af de enkelte sommerhuse. Desuden vil en udstykning af sommerhusene til selvstændige ejendomme sikre, at de respektive ejere kan optage lån i deres ejendomme på lige vilkår med andre. Den nuværende ejendomsstruktur medfører, at de respektive ejere hæfter solidarisk over for hinanden. Opføres der eksempelvis noget ulovligt ved det ene sommerhus, vil de øvrige ejere blive involveret da de tillige hæfter for ejendommen. Ovenstående mulighed for at optage pant i fast ejendom ses at være en fundamental forudsætning for det velfærdssamfund som er opbygget i Danmark gennem de seneste 200 år ligesom retten til at råde over fast ejendom ses at være en grundlovssikret ret.

Den ønskede udstykning er således blot en berigtigelse af de faktiske forhold på stedet, hvorfor det nye skel inden for strandbeskyttelseslinjen alene berører det strandbeskyttede område i begrænset omfang. Udstykningen vil således ikke medføre uønskede tilstandsændringer, særligt når der henses til at den ny ejendommen ikke overgår til anden anvendelse.

Til støtte for det ansøgte skal der i øvrigt henvises til, at ejendommen ikke har direkte adgang til kysten, da den er placeret i skyggen af et større grønt område som sikre åbne vider mod kystarealet. Det bemærkes således, at der ved udstykningen ikke skabes nye ejendomme med direkte adgang til kysten.

De nuværende ejere af ejendommen/ejendommene er naturligvis bekendt med, at den ønskede udstykning ikke medfører, at der fremadrettet kan forventes dispensation til hegning eller opførelse af bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen.

Derudover skal der særligt henvises til, at Kystdirektoratet d. 16. december 2020 i direktoratets journal nummer 20/01889-5 meddelte en identisk dispensation til udstykning af naboejendommen.

Jeg skal derfor venligst anmode Kystdirektoratet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1 jævnfør lovens § 15 at meddele dispensation til den ansøgte udstykning. Jeg skal særligt henvise til, at udstykningen ikke ændrer ved arealernes tilstand eller anvendelse.[...]"



Fig. 2. Udstykningsforslag vedhæftet ansøgningsmaterialet.

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. Læs evt. mere herom i bilag 1.

Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000-område (nr. N136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov) ligger ca. 1,2 km mod øst. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 199 og fuglebeskyttelsesområde nr. 107.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på afstanden til Natura-2000 området, samt at den matrikulære ændring, efter Kystdirektoratets vurdering ikke medfører en faktisk tilstandsændring. Det ansøgte vil således efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre en væsentlig påvirkning af de naturtyper, levesteder og/eller arter, som området er udpeget for at bevare, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

På baggrund af et generelt kendskab til bilag IV-arters forekomst i Danmark og deres valg af levested samt gennemgang af offentlige databaser, vurderer Kystdirektoratet, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Kystdirektoratet vurderer 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.

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.

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

Kystdirektoratet har indledningsvist fundet anledning til at undersøge om det ansøgte er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 3, nr. 5.

Af bemærkningerne til § 65 b, stk. 3, nr. 5, fremgår, at der findes ejendomme, der er bebygget med et antal sommerhuse eller fritidshuse på lejet grund, hvor de enkelte huse ikke er selvstændigt matrikuleret. Det fremgår videre, at det følger af de nye regler, at der gives mulighed for at meddele dispensation til, at sådanne ejendomme opdeles i selvstændige matrikel- numre for hvert enkelt hus med et hus pr. ejendom, samt sikring af vej adgang til de enkelte matrikler.

Kystdirektoratet finder, at det ansøgte ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 65 b, stk. 3, nr. 5. Direktoratet har herved lagt vægt på, at der ikke er tale om udstykning af sommerhuse på lejet grund, men af sommerhuse på en grund, der er ejet i sameje mellem flere sommerhusejere. Det er Kystdirektoratets vurdering, at der ikke foreligger grundlag for en udvidende fortolkning af bestemmelsens ordlyd.

Det ansøgte skal som følge heraf vurderes efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 1, hvorefter dispensation fra forbuddet i § 15, stk. 1, kun kan meddeles i særlige tilfælde.

Kystdirektoratet finder, at der i den konkrete sag er tale om et sådant særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation. Direktoratet har herved lagt vægt på, at de konkrete forhold på ejendommen betyder, at det må antages, at arealet ikke vil fremstå med et markant ændret præg, såfremt der dispenseres til den ansøgte udstykning. De fire arealer, som den ansøgte udstykning vil medføre er af begrænset størrelse, der er klart afgrænsede, og at de enkelte arealer er fysisk udbyggede.

Desuden har direktoratet lagt vægt på det særlige ejerforhold, hvor flere ejere af sommerhusene, ejer hele matriklen i sameje, og på at der ved udstykningen ikke skabes nye ejendomme med adgang til kysten, idet de nye matrikler ikke går ud til kysten.

Kystdirektoratet har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod

det ansøgte. Se afsnittet "Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse".

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til udstykningen som ansøgt.

Med venlig hilsen



Bente Gunhild Mikkelsen
Kystdirektoratet
+45 24 94 74 93
bengm@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

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, 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 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 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.

Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 120		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Søbred med smårter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
	Blank seglmos (6216)	Mygblomst (1903)
	Stellas mosskorpion (1936)	Eremit* (5380)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Havlampret (1095)	Stor vandsalamander (1166)

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 199		
Naturtyper:	Brunvandet sø (3160)	Hængesæk (7140)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	

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. Blank seglmos er ikke tilstede i habitatområde H120. Den nævnte art gennemgås derfor ikke yderligere.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Krikand (T)	Troldand (T)
	Hvinand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Havørn (TY)
	Rørhøg (Y)	Blishøne (T)
	Klyde (Y)	Sorthovedet måge (Y)
	Dværgterne (Y)	Fjordterne (Y)
	Havterne (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 107		
Fugle:	Havørn (Y)	Hvepsevåge (Y)
	Sortspætte (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.

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