



LIFA Landinspektører
Att. Søren S. Thomsen

Sendt via e-mail.

Kystdirektoratet
J.nr. 2025 - 14613
Ref. bengm
Den 19. november 2025

Afslag til udstykning og fastlæggelse af nyt skel inden for strandbeskyttelseslinjen.

Ansøgning

Der er på vegne af ejeren søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til udstykning og fastlæggelse af nyt skel inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.nr. 40a Gårslev By, Gårslev, beliggende Hvidbjergvej 11, Høll, 7080 Børkop i Vejle Kommune.

Afgørelse

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

Lovgrundlaget for afgørelsen fremgår af bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Klagevejledning fremgår af bilag 2.

Redegørelse for sagen

Sagen vedrører en ansøgning om udstykning af matr.nr. 40a Gårslev By, Gårslev, beliggende Hvidbjergvej 11, Høll, 7080 Børkop i Vejle Kommune.

Ejendommen er i BBR noteret som en samlet fast ejendom (landbrug). Der er, foruden ejendommens stuehus og dertilhørende udhusbygninger, 14 sommerhuse på ejendommen.

Ejendommen er delvist beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, se figur 1. 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.

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



Fig. 1. Kortudsnit af matr.nr. 40a Gårslev By, Gårslev, beliggende Hvidbjergvej 11, Høll, 7080 Børkop i Vejle Kommune. Det strandbeskyttede areal er markeret med orange signatur. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel og den røde prik markerer ejendommen.

Det fremgår blandt andet af ansøgningen:

”[...]

Ejendommens stuehus og dertilhørende udhusbygninger ligger på matr.nr. 40a lige vest for Hvidbjergvej. På den østlige del af matr.nr. 40a ligger der med adresse til Høllsmindevej, 14 sommerhuse på lejet grund. Sommerhusejerne har lejekontrakt og betaler årlig leje [...].

[...] det er et ønske fra både [...] og de 14 sommerhusejere, at området sommerhusene ligger på, kan udstykkes til én ny samlet ejendom, som via en ejerforening ejes og administreres af sommerhusejerne i fællesskab. Formålet med udstykningen er alene at sikre sommerhusejerne adkomsten, så de for eftertiden bliver ”herre i eget hus”. Områdets tilstand, karakter og særpræg skal ikke forandres med udstykningen, og området er også underlagt så mange arealbindinger, at en forandring slet ikke er mulig.

Området der ønskes udstykket, fremgår med grøn farve på vedlagte oversigtskort, og udgør ca. 4,99 ha af matr.nr. 40a. Foruden de bebyggede arealer samt adgangsgivende grusvej, består hovedparten af området som naturarealer i form af strandeng, strand og rørskov. Der er ikke landbrugsmæssig drift på området.

Med undtagelse af de bebyggede arealer og grusvejen, er hovedparten af området omfattet af strandbeskyttelseslinjen (NBL §15). Et stort set tilsvarende område, er omfattet af en arealfredning fra 1992. Ligeledes er store dele af områdets kystarealer registreret som §3-beskyttet

strandeng (NBL §3). Området ligger derudover delvis i landzone og sommerhusområde. En del af sommerhusområdet er omfattet af lokalplan nr. 1003.

Fælles for alle ovennævnte arealbindinger er, at de direkte eller indirekte har til formål at opretholde områdets nuværende karakter og tilstand. Lokalplanen giver mulighed for ombygning og nybygning af de eksisterende sommerhuse indtil 80 m², men er ellers restriktivt iht. fastholdelse af områdets karakter.

Udstykning af de 14 sommerhuse på individuelle parceller er ikke mulig iht. lokalplanen.

Vejle Kommune har forlods nærværende ansøgning været adspurg, og er positivt indstillet over for udstykningen, og vil i den forbindelse medvirke til at give landzonetilladelse og evt. dispensation fra lokalplanen.

Ansøgning

På vegne af ejendommens ejer søges der hermed om dispensation iht. naturbeskyttelseslovens §15 til at udstykke en ny ejendom på ca. 4,99 ha (uden landbrugspligt) fra landbrugsejendommen matr.nr. 40a m.fl. Gårslev By, Gårslev, og samtidig hermed at fastlægge et nyt skel på ca. 0,23 m indenfor strandbeskyttelseslinjen, som vist på oversigtskortet. Den øvrige del af det nye skel placeres så det følger, eller ligger umiddelbart udenfor strandbeskyttelseslinjen.

Den udstykkede ejendom afhændes efterfølgende til de 14 sommerhusejere i fælles eje via en stiftet forening.

Restejendommen opretholdes med landbrugspligt på ca. 3,56 ha, og ejendommens stuehus og udhusbygninger vil være beliggende på restejendommen.

Der bemærkes følgende:

- Området er beliggende i landzone og sommerhusområde delvis omfattet af lokalplan nr. 1003
- Hovedparten af det ubebyggede område er omfattet af strandbeskyttelse jf. NBL §15
- Hovedparten af det ubebyggede område er Fredet i 1992
- Hovedparten af det ubebyggede område er registreret som §3-beskyttet strandeng jf. NBL §3
- Området drives ikke landbrugsmæssigt og fremstår som natur, strandeng, rørskov mv.
- Udstykning har alene til formål at sikre de 14 sommerhusejere adgang til området, så de via en stiftet forening, kan eje og administrere ejendommen i fællesskab
- Områdets karakter ønskes fastholdt og forandres ikke
- Restejendommen opretholdes med landbrugspligt og beholdes af nuværende ejer
- Dispensation til udstykning iht. NBL §65b stk. 3 nr. 5 er ikke mulig, pga. lokalplan 1003. [...]”

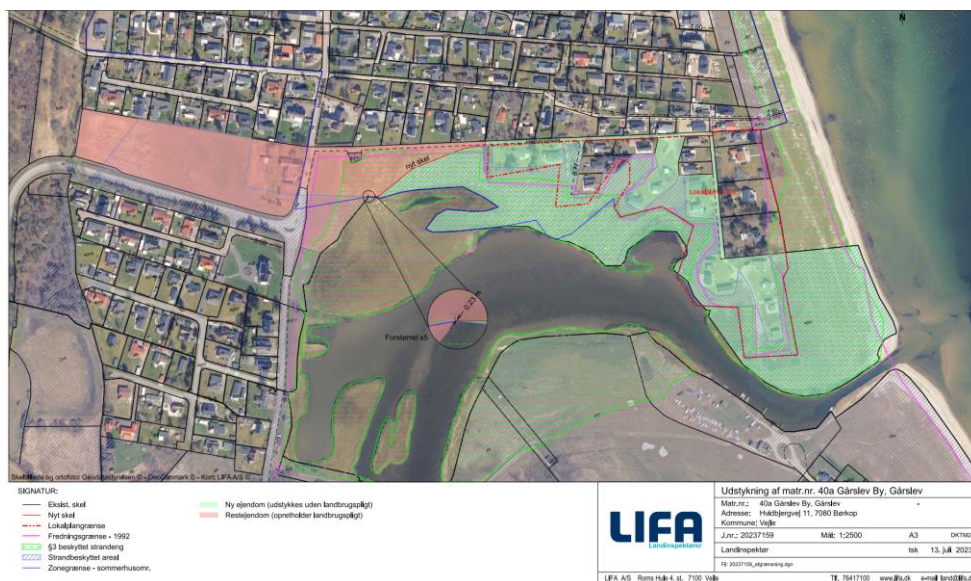


Fig. 2: Oversigtskort vedhæftet ansøgningen.

Den ansøgte udstykning og det ansøgte skel er beliggende i et område omfattet af fredningen: Hølsminde, Rands Fjord. Videre er der beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3 i form af strandeng. En del af området, der søges udstykket, er omfattet af lokalplan: 1003, Vejle, Sommerhusområde, Hølsmindevej, Børkop.

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. N78 Skove langs nordsiden af Vejle Fjord) ligger ca. 6,2 km mod nordøst. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 67 og fuglebeskyttelsesområde nr. 45.

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.

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, hvorefter der, uden at der foreligger et særligt tilfælde, kan dispenseres til 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 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 bestemmelsen, at der gives mulighed for at meddele dispensation til, at sådanne ejendomme opdeles i selvstændige matrikelnumre 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 selvom der er tale om udstykning af sommerhuse på lejet grund opdeles ejendommen ikke i selvstændige matrikelnumre for hvert enkelt hus med et hus pr. ejendom. 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 efter en konkret vurdering, at der ikke er særlige forhold, der kan begrunde, at der gives dispensation til det ansøgte, herunder ikke det i ansøgningen anførte om, at formålet med den ansøgte udstykning er at sikre sommerhusejerne adkomsten, samt at der ikke ændres ved områdets tilstand, karakter og særpræg. Kystdirektoratet lægger vægt på, at ændrede ejendomsforhold som følge af den ansøgte udstykning i sig selv vil kunne medføre uønskede ændringer af kystlandskabet eventuelt efter ejerskifte.

Kystdirektoratet har overvejet det forhold, at der er tale om et meget kort skel, kan føre til et andet resultat, men finder heller ikke, at det er et særligt tilfælde, der kan medføre en dispensation i strid med praksis. Kystdirektoratet bemærker hertil, at formålet med forbuddet mod udstykning ikke er at forhindre selve skellet, men snarere de afledte faktiske ændringer i kystlandskabet, hvorfor længden af skellinjen inden for strandbeskyttelseslinjen ikke er en del af vurderingsgrundlaget.

Det er også indgået i Kystdirektoratets vurdering, at en dispensation må antages at kunne skabe præcedens og derved give andre lodsejere en berettiget forventning om at kunne opnå dispensation i lignende tilfælde.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag 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:

- Vejle Kommune, post@vejle.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Vejle, dnvejle-sager@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftstraadet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Trekantområdet, trekantomraadet@friluftstraadet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Vejle, vejle@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, nbu_jyl@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Fredningsnævnet for Syddjylland, nordlig del, syddjyllandnord@fredningsnaevn.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. N78 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)
	Klitlavning (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 2018-22. 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](#))