



Mogens Pedersen
Underød Huse 10
4500 Nykøbing Sj

J.nr. 2025 - 14005
Ref. bengm
Den 14. maj 2025

Sendt med digitalt post.

Afslag til arealoverførsel og etablering af nye skel inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at foretage en arealoverførsel og etablere nyt skel inden for strandbeskyttelseslinjen fra ejendommen matr. nr. 8a, Unnerud By, Egebjerg til ejendommen matr. nr. 7a, Unnerud By, Egebjerg, Underød Huse 10, 4500 Nykøbing Sjælland i Odsherred 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.

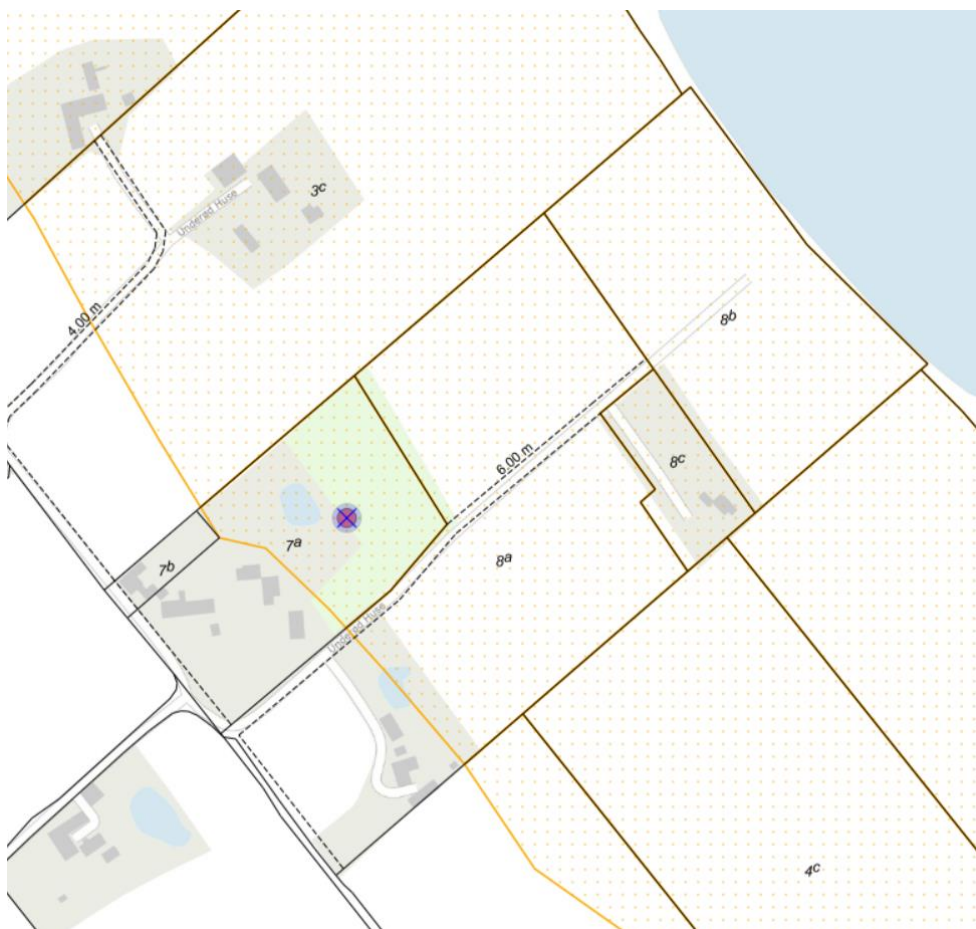
Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Sagen vedrører en ansøgning om arealoverførsel fra ejendommen matr. nr. 8a, Unnerud By, Egebjerg til ejendommen matr. nr. 7a, Unnerud By, Egebjerg, Underød Huse 10, 4500 Nykøbing Sjælland i Odsherred Kommune. og etablering af nyt skel inden for strandbeskyttelseslinjen.

Matrikel nr. 8a, Unnerud By, Egebjerg er noteret som en landbrugsejendom, og matrikel nr. 7 a, Unnerud By, Egebjerg er noteret som en beboelsesejendom. Begge matrikler er delvist beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen. Arealet, der søges overført er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, se figur. 1.

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



Figur. 1. Kortudsnit over matr. nr. 8a, Unnerud By, Egebjerg og matr. nr. 7a smst. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel. Den røde prik markerer matr. nr. 7a.

Det er i ansøgningen af 5. juli 2023 blandt andet anført:

”[...]”

Eftersom jordstykket som nævnt ligger helt indenfor strandbeskyttelseslinien søger vi om dispensation for Naturbeskyttelseslovens paragraf 15 om arealoverførsel med følgende begrundelse:

1. *Jordstykket har tidligere tilhørt vores ejendom og ligger i naturlig forlængelse heraf*
2. *Vi ønsker at bidrage til reduktion af udledning af kvælstoffer til Isefjorden ved at jordstykket fjernes fra intensivt landbrugsdrift*
3. *Omend der ikke er taler om arealoverførsel imellem to landbrugsejendomme som er undtaget fra Naturbeskyttelseslovens paragraf 15, så sker areal overførslen fra en ejendom som jvf. den nye vurdering ikke længere kan kategoriseres som en landbrugs ejendom. Der sker således ingen ændring i hvilken type ejendom jordstykket tilhører før og efter en areal overførsel.*

I tilfælde af dispensation påtænker vi følgende anvendelse:

- 1. Blomstereng – forbedring af biodiversitet*
- 2. Græsning af et mindre antal får eller geder, svarende til arealet.*
- 3. Brakmark/Natur eng.[...]"*



Fig. 2. Kort vedhæftet ansøgningen. Det blå areal markerer arealet, der ønskes overført.

Kystdirektoratet varslede afslag på ansøgningen den 20. marts 2025.

Du har den 1. april 2025 supplerende oplyst, at:

"[...]"

For så vidt angår supplerende argumenter:

1. Den grønne omstilling

I forbindelse med de nye treparts forhandlinger planlægges nu at der skal udtages 100.000Ha landbrugsjord, som jeg forstår det bestående primært af lavbundslande samt rand arealer i nærheden af kyster, fjorde og vandløb.

Det primære formål med denne øvelse er en forbedring af Danmarks CO2 regnskab, men derudover ikke mindst at forbedre vandmiljøet i vores fjorde og indre farvande som er voldsomt belastet af kvælstof og pesticid udledning fra landbruget, samt muslingefiskeri. Et af de svært belastede områder er Isefjorden hvor fiskebestanden er i svær krise og hvor den pågældende mark

skråner direkte ned imod fjorden, med det resultat at sprøjtning og gødning udledes direkte til fjorden.

Der er for nyligt oprettet en Facebook gruppe ved navn "Red Iseffjorden", som har til formål at mobilisere den folkelige opbakning til en standsning af muslingefiskeriet samt reduktion af den voldsomme kvælstofudledning.

I den forbindelse synes det meget paradoksalt at naturbeskyttelsesloven - i modstrid med hensigten - i praksis har til formål at forhindre at landbrugsjord udtages fra intensiv drift. Tværtimod betyder den fortsatte landbrugsdrift at sprøjtning og gødning fortsat kan udledes direkte til Iseffjorden.

Der burde på den baggrund være basis for at revurdere praksis når det gælder arealoverførsel fra landbrug til natur.

2. Anvendelse af arealet

I skriver "Det i ansøgningen anførte om, at I påtænker at bruge arealet til blomstereng, græsning af mindre antal får eller geder eller brakmark/natur eng kan desværre ikke bruges som grundlag for en dispensation. Dette skyldes, at I ikke er bundet af en sådan hensigtserklæring og eventuelle fremtidige ejere kan have andre hensigter eller idéer med arealet."

Det er korrekt at vi såvel som fremtidige ejere vil kunne fremsende nye dispensationsansøgninger med nye hensigter på et senere tidspunkt, og vi forstår at hensigten med den stramme praksis er at minimere unødvendige sagsbehandlinger ved sådanne fremtidige ansøgninger.

Vi mener dog at en lempeligere sagsbehandling er i overensstemmelse med praksis når der er tale om arealoverførsel som IKKE inkluderer udstykning jf. 2a nedenfor, samt at sagsbehandling vedrørende senere dispensationer er sandsynlig uanset om der gives afslag, jvf 2b nedenfor, alene af den grund at der i praksis er tale om areal overførsel fra parcelhus til parcelhus.

2a. Praksis for mere lempelig behandling vedr. areal overførsel.

I Naturklagenævnets orientering nr. 253, december 2002 - NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER - Udstykning og arealoverførsel inden for strandbeskyttelseslinien, kan man desuden læse at den meget restriktive administration af praksis primært gælder ved udstykning:

"Der gives normalt afslag til udstykning, også selvom grunden allerede er udbygget, som f.eks. hvor der ønskes udstykning af et fritidshus ved stranden ud for en landbrugsejendom.

Forbuddet mod arealoverførsel administreres noget mere lempeligt som følge af, at det i disse sager nogle gange er meget

lidt sandsynligt, at arealoverførslen vil medføre uheldige faktiske ændringer af kystlandskabet. Når det er tilfældet, stilles der lempelige krav til den særlige begrundelse.

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

Der er ikke tale om en udstykning og der vil desuden ikke i vores tilfælde blive direkte adgang til stranden fra vores ejendom, idet der er anlagt en kommunal shelterplads imellem jordstykket og stranden.

2b. Praksis for anvendelse og drift af små landejendomme over 2ha

I Vurderingsstyrelsens reviderede kategorisering af landbrugsejendomme SKM2023.149.VURDST i afsnit 4.2 står der blandt andet:

”Selv om en ejendom på 2 hektar er noteret som en landbrugsejendom efter reglerne i landbrugsloven, har udviklingen i landbrugserhvervet gjort, at ejere af mindre landbrugsejendomme ofte ikke anvender ejendommen med hovedfokus på landbrugsmæssig drift, hvorfor en sådan ejendom som udgangspunkt ikke vil blive vurderet som en landbrugsejendom i vurderingsmæssig sammenhæng. I stedet bliver mindre landbrugsejendomme ofte brugt til fritids- og hobbyformål og jorden fx til større haveanlæg, søer og øvrig beplantning eller folde til hobbydyr. Sådanne ejendomme bliver dermed i højere grad primært brugt til boligformål snarere end til landbrugsdrift.”

Det er uklart for mig hvorvidt der på et tidspunkt vil ske en justering af Landbrugs loven så den bliver synkroniseret med Vurderings styrelsens nye retningslinjer, men det burde fremgå klart at et landbrugs areal på kun godt 2ha ikke er tilstrækkeligt til en egentlig landbrugsdrift, og at der i praksis dermed bliver tale om et parcelhus. Ikke desto mindre vil nye ejere af naboejendommen til den tid – såfremt de beholder registreringen som landbrug - få anvendelses rettigheder til den tilhørende landbrugsjord som også kan medføre ændringer i anvendelsen jævnfør den lange række af undtagelser fra naturbeskyttelseslovens paragraf 15, stk 4.

Skulle senere ejere af naboejendommen derimod vælge at opgive registrering som landbrug, vil det betyde at Kyst direktoratet i lige så høj grad kan forventes at skulle tage stilling til henvendelser vedrørende arealet, som fra eventuelle senere ejere af vores ejendom.[...]”

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 (N262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov) ligger ca. 1,6 km mod vest. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 271. Det nærmeste fuglebeskyttelsesområde er nr. 97, der ligger ca. 4,7 km mod nord, i Natura 2000-område nr. 164 (Hov Vig).

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne 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.

Efter administrativ praksis, gives der som hovedregel ikke dispensation til udstykning eller arealoverførsel fra landbrugsejendom til beboelses- eller fritidslandbrugsejendom.

I dette tilfælde opstår der ikke en ny ejendom med adgang til kysten. Der er ansøgt om en arealoverførsel fra en landbrugsejendom til en beboelsesejendom.

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.

Kystdirektoratet finder derfor efter en samlet vurdering, at der ikke er tale om et særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation. Det i ansøgningen anførte om, at arealet tidligere har tilhørt ansøgers ejendom; ønsket om ændre arealets anvendelse, således at det bidrager til reduktion af kvælstof kan efter direktoratets vurdering 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:

- Odsherred Kommune, kommune@odsherred.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred, odsherred@dn.dk
- Friluftsrådet centralt; fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordvestsjælland, kreds14@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Odsherred, odsherred@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. N262
Annebjerg Skov og Ulkerup Skov**

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 271		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Kalkoverdrev* (6210)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Elle- og askeskov* (91E0)	

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.

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

Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. N164 Hov Vig

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 97		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knarand (T)
	Skeand (T)	Bjergand (T)
	Hvinand (T)	Rørhøg (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](#))