



LandSyd Landinspektører I/S Aabenraa
Ejnar Sønderby Christensen
Nørreport 1, 1.
6200 Aabenraa

Kystdirektoratet
J.nr. 23/04481-10
Ref. Søren Mikael Brandt-
Møller
20-03-2024

Afslag til matrikulære ændringer ved Knebel Vig på Mols inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Du har ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til arealoverførsel fra ejendommen matr. nr. 1a Rolsøgård Hgd., Rolsø til ejendommen matr. nr. 2q Rolsøgård Hgd., Rolsø inden for strandbeskyttelseslinjen ved Knebel Vig i Syddjurs 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.

En klagevejledning ses en i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Sagen vedrører en ansøgning om en arealoverførsel af ca. 14.100 m² fra ejendommen matr. nr. 1a Rolsøgård Hgd., Rolsø, beliggende Rolsøgårdvej 26, 8420 Knebel til ejendommen matr. nr. 2q Rolsøgård Hgd., Rolsø, beliggende Møllevej 12, 8420 Knebel, begge i Syddjurs Kommune. Det pågældende areal er opdelt i 4 delarealer, benævnt A, B1, B2 og C på det nedenstående kortbilag fra ansøger (Figur 2).

Alternativt ønskes arealoverført 7.700 m² – markeret ved delarealerne A, B1 og C på nedenstående kort – og et andet ønsket alternativ er overførsel alene af arealerne A og C omfattende ca. 5.400 m², begge dele stadig mellem de to respektive nævnte ejendomme.

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



Figur 1. Ortofoto 2023. De orange streger markerer de strandbeskyttede arealer. Den ejendom, som arealerne ønskes overført til, ses på Figur 1 som Møllevej 12 og på Figur 2 angivet ved matr. nr. 2q. Arealerne ønskes overført fra henholdsvis søværts arealer Møllevej 12 sydvest for denne og landværts Møllevej 12 nordøst for denne – for nærmere præcisering af arealernes beliggenhed se Figur 2.



Figur 2. Ansøgers skitsering af matrikulære ændringer, delarealer A, B1, B2 og C



Ejendommen Rolsøgårdvej 26, der ønskes arealoverført fra, er en landbrugs-ejendom, og ejendommen Møllevej 12, der ønskes arealoverført til, er registreret i BBR-registret som et enfamiliehus med et grundareal på 7.576 m². De ansøgte arealer er i deres helhed beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, se figur 1 og 2.

Arealerne B1 og B2 ligger inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje, mens arealerne A og C ligger i zonen for den udvidede beskyttelseslinje på 300 m, som trådte i kraft d. 2. september 2002 for arealer beliggende i det daværende Århus Amt.

Areal B2 og en del af areal B1 er registreret som tilstandsbeskyttet overdrev efter naturbeskyttelseslovens § 3, jævnfør den orange skravering på figur 1.

Ansøger anfører følgende i ansøgningen:

Baggrundsoplysninger:

I forbindelse med erhvervelsen af ejendommen i 1998 blev vedlagte deklaration om brugsret tinglyst den 27/3-1998 til fordel for matr.nr. 2q Rolsøgård Hgd., Rolsø. Brugsretsarealet består af 2 arealer – A (udgør ca. 3.300 m²) og B (udgør ca. 8.700 m²), jf. kortbilaget til deklarationen.

Arealerne har siden dengang været benyttet i tilknytning til matr.nr. 2q Rolsøgård Hgd., Rolsø – areal A har været anvendt til ridebane og afgræsning med tilknyttede skurvogne, mens areal B alene har henlagt i strand, forareal til strand, m.v. – altså som arealet har henligget i årtier.

Begge arealer har efter det oplyste også før 1998 været anvendt til de angivne anvendelser.

Ansøgning:

Nærværende ansøgning er initieret af flere årsager – mulighed for nedlægning af jordslanger på eget areal samt erhvervelse af de lejede arealer.

Størrelsen af ejendommens bygninger gør, at der skal være et yderligere areal – benævnt C på vedhæftede tegning og udgør ca. 2.100 m² for, at jordslangerne til et fremtidigt jordvarmeanlæg kan nedlægges på eget areal – det er oplyst, at det kræver en samlet slangelængde på 2 km.

Ønske om etablering af jordvarme skal ses i forhold til at sikre ejendommen en mere miljørigtig opvarmning end der pågår p.t., samt også i erkendelse af, at Kystdirektoratet forventelig ikke vil tillade, at der opstilles solceller på arealerne A, B og C.

De lejede arealer A og B ønskes arealoverført/indlagt under matr.nr. 2q Rolsøgård Hgd., Rolsø med uændret anvendelse – altså i overensstemmelse med den faktiske brug gennem mere end 25 år, jf. ovenfor – ligeledes vil der ikke komme nye grænser i marken samt ske ændring af de fysiske forhold.

Samtidigt med arealoverførslen af arealerne A og B ønskes areal C overført til matr.nr. 2q Rolsøgård Hgd., Rolsø. Arealet er i dag anvendt til landbrugsmæssig drift og vil fremover også kunne anvendes uændret til landbrugsmæssig drift i form af at være udlagt i græs til afgræsning / hoslæt.



Alternativt hertil kunne være, at det kun var en del af areal B – delareal B1, der overføres til matr.nr. 2q Rolsøgård Hgd., Rolsø eller at hele areal B helt udgår således, at det alene er A, der er tilgrænsende til matr.nr. 2q Rolsøgård Hgd., Rolsø sammen med areal C, der overføres til matr.nr. 2q Rolsøgård Hgd., Rolsø.

Såfremt areal B ikke kan arealoverføres til matr.nr. 2q Rolsøgård Hgd., Rolsø forventes det at leje af arealet vil kunne fortsættes fremtidigt.

I løbet af sagen har Kystdirektoratet haft en drøftelse med ansøger, idet direktoratet har tilkendegivet over for ansøger, at man ikke agter at imødekomme nogen af de tre ansøgte scenarier. Efterfølgende har Kystdirektoratet foretaget vurdering af, om man kan imødekomme et scenarium, der alene rummer arealoverførsel af delareal B1, samt endnu et scenarium, der alene rummer arealoverførsel af delareal A. Kystdirektoratets vurdering af disse elementer fremgår af afsnittet ”Begrundelse for afgørelsen” længere nede i dokumentet.

Endelig har Kystdirektoratet d. 18. marts 2024 fremsendt et udkast til afgørelse til eventuel kommentering hos ansøger, og ansøgers kommentar lød efterfølgende:

I forlængelse af, at arealerne A og B indgår i en lejekontrakt og har gjort det siden 1998, vil der ikke ske ændringer i landskabsinddelingen på stedet med nye grænser, hvor der registreres nye skel, som følge af tilladelse til at arealoverføre disse arealer (A og B) – faktiske forhold på stedet vil fortsætte uændret. Med baggrund heri anmodes om en omgørelse af jeres udkast til afgørelse til en tilladelse.

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. 227, *Mols Bjerge med kystvande*) ligger ca. 2½ km mod øst. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 186.

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 og projektets begrænsede karakter.

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 beskædigelse/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. Efter naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges nye skel inden for strandbeskyttelseslinjen.

De ansøgte arealoverførsler vil medføre ændring af skel inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter således dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Formålet med bestemmelsen er bl.a. at forhindre udstykning og arealoverførsel, 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 – evt. efter ejerskifte – vil kunne medføre uønskede ændringer af kystlandskabet. Hvis en udstykning medfører, at der skabes nye selvstændige ejendomme med direkte adgang til kysten, er udsigten til faktiske ændringer nærliggende, og der meddeles derfor efter praksis afslag.

Ved dispensationsansøgninger om udstykning og arealoverførsel skal baggrunden for ønsket om udstykningen eller arealoverførslen således vurderes i forhold til arealets beliggenhed, hvilke ændringer de nye skel vil medføre nu og fremover efter kommende ejerskifter, og hvilken præcedensskabende betydning sagen vil kunne få.

Forbuddet mod arealoverførsel administreres noget mere lempeligt end forbuddet mod udstykning som følge af, at det i disse sager nogle gange er ikke er sandsynligt, at arealoverførslen vil medføre uheldige faktiske ændringer af kystlandskabet. Når det er tilfældet, stilles der lempelige krav til den særlige begrundelse, jævnfør praksis som anført af Miljø- og Fødevareklagenævnet, bl.a. i NKO ("Naturklagenævnet orienterer") nr. 253, fra 2002.

Der er her tale om, at en ejendom ønskes tillagt arealer (B1 og B2), der i modsætning til hidtil vil medføre, at der fra ejendommen etableres direkte adgang til kysten. B1 og B2 ligger kystværts landevejen foran boligen uden særlig tilknytning til ejendommen og inden for den gamle strandbeskyttelseslinje. I overensstemmelse med praksis som beskrevet oven for kan der derfor ikke dispenseres til arealoverførsel af B1 og B2.

Efter naturbeskyttelseslovens § 15 a, stk. 1, nr. 7, gælder forbuddet i § 15, stk. 1 ikke "arealoverførsel i jordbrugserhvervet eller salg af jordlodder på op til 2 ha i jordbrugserhvervet." Denne undtagelse fra tilstandsbeskyttelsen inden for



strandbeskyttelseslinjen gælder ikke her, da der ikke er tale om arealoverførsel mellem to jordbrugsvirksomheder.

Arealerne A og C i nærværende ansøgning er som de øvrige delarealer i ansøgningen noteret med landbrugspligt. Modsat arealerne B1 og B2 rummer arealerne A og C ikke andre bindinger end strandbeskyttelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 15. Det er af ansøger anført, at arealerne A og C – som tilsammen udgør ca. 5.400 m² – er nødvendige at råde over for at kunne nedgrave jordslanger til opnåelse af jordvarme som miljørigtig og tilstrækkelig energiforsyning til ejendommen. Der vil i givet fald være tale om en betydelig udvidelse af ejendommens jordtilliggende.

I overensstemmelse med praksis på området og intentionen med lovbestemmelsen vurderer Kystdirektoratet, at der ved arealoverførsel af delarealerne A og C fra en landbrugsejendom til en beboelsesejendom vil opstå en risiko for en mere arealintensiv benyttelse og dermed også en negativ påvirkning af kystlandskabet, da der er tale om betydelige arealstørrelser – både hver for sig og samlet. Denne vurdering ændres ikke ved, at de pågældende arealer ikke har direkte forbindelse til kystlinjen og i øvrigt ligger i den udvidede strandbeskyttelseszone.

Delarealet A har – antagelig via den langvarige lejeaftale – tidligere været brugt til andet end landbrugsformål, men den kendsgerning udgør ikke i sig selv et særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation. Endelig er det indgået i vurderingen, at der ved arealoverførsel af delareal A kan opstå forventninger om, at undtagelse og lempeligere dispensationsadgang til mindre anlæg, mv. i haver, kan finde anvendelse på arealet

Samtidig finder Kystdirektoratet, at den hidtidige gældende lejekontrakt på arealerne A, B1 og B2 ikke er et særligt forhold, der kan begrunde, at der gives dispensation til disse ansøgte arealer.

Uændrede skel og ejerforhold hindrer ikke, at der kan laves en privatretlig aftale om nedgravning af jordvarmeslanger på de pågældende arealer.

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 bemærker, at afslaget er meddelt af andre årsager.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til arealoverførsel af det ansøgte, såvel som andre fremkomne kombinationer af overførsler af delarealer.

Med venlig hilsen

Søren Mikael Brandt-Møller
sombr@kyst.dk



Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Syddjurs Kommune, syddjurs@syddjurs.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings, Syddjurs, syddjurs@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Østjylland, oestjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forenings, Syddjurs, syddjurs@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- 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. 1392 af 4. oktober 2022 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. 227, Mols
Bjerger med kystvande**

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 186		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Kystklint/klippe (1230)
	Forklit (2110)	Grå/grøn klit* (2130)
	Kliithede* (2140)	Klitlavning (2190)
	Enebærklit* (2250)	Græs-indlandsklit (2330)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tør hede (4030)	Enekrat (5130)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Hængesæk (7140)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Stilkeke-krat (9190)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
	Arter:	
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	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.

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