



LANDINSPEKTØRFIRMAET LE34 A/S

Att.: Mathias Nielsen

Sendes pr e-mail til mbn@le34.dk

Kopi til ejeren, Helen Østergaard, Sendes med Digital Post

Kystdirektoratet

J.nr. 2025 - 121310

Ref. makch

Den 2. december 2025

Afslag til udstykning af to sommerhusgrunde inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

Der er søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til udstykning af to sommerhusgrunde inden for strandbeskyttelseslinjen fra ejendommen matr.nr. 14a Lumsås By, Højby, Burvænget 13, 4500 Nykøbing Sj., Odsherred 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

Ovennævnte ejendom er en beboelsesejendom på 11834 kvm, bebygget med et fritliggende enfamiliehus med et boligareal på 200 kvm.

Der søges som at foretage udstykning af to nye ejendomme inden for strandbeskyttelseslinjen.

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



Kort over af området. Ejendommen er markeret med rød prik.
Strandbeskyttelseslinjen er vist med orange signatur. Af kortet fremgår, at et boligområde mellem ejendommen og kysten er undtaget fra strandbeskyttelsen.



Kort viser den ansøgte udstykning med rød streg. Arealerne, der søges udstykket, ligger i deres helhed inden for strandbeskyttelseslinjen, vist med turkis streg.

Ansøger begrundet ansøgningen således:

På vegne af ejeren af ejendommen, søges hermed om dispensation fra Naturbeskyttelsesloven § 15 således at udstykning af 2 sommerhusgrunde som vist på vedlagte udstykningsforslag muliggøres.

Der er desuden indtegnet byggelinjer som viser hvor sommerhuse kan opføres iht. de sædvanlige afstandskrav til skel der normalt gælder for sommerhuse.

-Grundene er beliggende mindst ca. 200 m fra hvor stranden ophører og er således ude af 100 m zonen.

-Grundene er beliggende bag ved eksisterende sommerhusbebyggelse som er lovligt opført.

-Grundene er beliggende så de afslutter en række sommerhusgrunde, som huldudfyld.

-Grundene er beliggende i 4. række bag ved et eksisterende sommerhusområde iht. Planloven.

Ansøger fremhæver desuden:

I Naturbeskyttelsesloven § 69 a stk. 3. står, "Stk. 3. Ved revision af klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen sker fastlæggelsen af linjernes forløb efter de samme kriterier, som er lagt til grund for fastlæggelsen af de gældende linjer. Klitfredningslinjen fastlægges således 300 m fra strandbreddens inderste grænse og strandbeskyttelseslinjen 300 m fra begyndelsen af den sammenhængende landvegetation. I områder, der er udlagt som sommerhusområder, er beskyttelseslinjerne 100 m..."

Det fremgår ikke tydeligt i hverken lovteksten eller vejledning om området bagved et sommerhusområde som er beliggende mellem 100 og 300 meter fra stranden skal pålægges strandbeskyttelseslinjen.

Normalt udvides sommerhusområder indad i landet og det er begrænset hvilke effekt strandbeskyttelseslinjen har bagved et sommerhusområdet, hvis det er indsigten til kysten som ønskes bevaret med lovgivningen.

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 (N154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke) ligger ca. 100 meter mod syd. Natura 2000-området omfatter her habitatområde nr. 135 og fuglebeskyttelsesområde nr. 94.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3.

Kystdirektoratet vurderer, at det ansøgte hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt. Der lægges vægt på, at der er tale om udstykning af sommerhusgrunde uden for Natura

2000-området, og adskilt fra dette af flere rækker af sommerhuse. Der er dermed ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

Kystdirektoratet vurderer, at det ansøgte ikke kan medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Kystdirektoratet bemærker at afslaget er meddelt af andre årsager.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Strandbeskyttelseslinjen blev udvidet fra 100 meter til 300 meter i medfør af en ændring af naturbeskyttelsesloven fra 1994 – ”kystloven”. Linjen blev konkret fastlagt på baggrund af kriterier fastsat ved bekendtgørelse².

Af daværende Skov- og Naturstyrelsens vejledning til 300 meter strandbeskyttelses- og klitfredningszone³ fremgår det om fastlæggelsen af linjen følgende:

Ved kystloven blev det bestemt, at "særligt udpegede områder, der er berørt af bebyggelse og lignende" efter ministerens bestemmelse skal holdes uden for strandbeskyttelse/klitfredning. Der henvises til naturbeskyttelseslovens § 8, stk. 5, og § 15, stk. 4, i den nye affattelse af disse paragraffer.

Som følge heraf er det i bekendtgørelsens § 3 pålagt Strandbeskyttelseskommisionen at indstille et område undtaget fra de udvidede beskyttelseslinjer, når kommissionen vurderer, at lovens administration på grund af sammenhængende bebyggelse eller anden intensiv udnyttelse af området er uden betydning for formålet med beskyttelseslinjerne. Hvis et sådant område udgøres af en mindre klynge af bebyggelse eller lignende, skal der efter bekendtgørelsens § 3, stk. 2, normalt fastlægges beskyttelseslinjer rundt om området, således at "bagarealet" op til den lovbestemte strandbeskyttelses eller klitfredningslinje bliver omfattet af beskyttelsen.

Det er Kystdirektoratet vurdering, at fastlæggelsen af strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.nr. 14a Lumsås By, Højby er sket i overensstemmelse med retningslinjerne herfor.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i mange sager fastlagt, at det forhold, at et anlæg ikke er synligt fra kysten ikke er et særligt forhold, der kan begrunde en

² Bekendtgørelse om retningslinjer for fastlæggelsen af klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjers forløb (BEK nr. 569 af 25. juni 1999)

³ se <https://kyst.dk/publikationer/1999/vejledning-om-300m-strandbeskyttelses-og-klitfredningszone>

dispensation, idet formålet med strandbeskyttelseslinjen også er at beskytte bagvedliggende kystlandskaber, se fx nævnets afgørelse i sag nr. 21/05862.

Ligeledes har klageinstansen også fastlagt, at det forhold, at der tale om "huludfyldning" ikke kan tillægges afgørende vægt, jf. NKN-1321-00617

Kystdirektoratet lægger således også til grund, at der til trods for de foranliggende sommerhuse er en vis beskyttelsesinteresse på det areal, der nu søges udstykket.

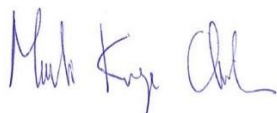
Formålet med forbuddet mod skelforandringer er bl.a. at forhindre udstykning mv., som tilsigter senere bebyggelse eller andre foranstaltninger, der vil ændre tilstanden i kystlandskabet. Forbuddet gælder, uanset der efterfølgende er mulighed for at afslå konkrete ansøgninger om dispensation til byggeri 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, at 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.

Kystdirektoratet vurderer ikke, at der i sagen er sådanne særlige forhold, der kan begrunde, at det almindelige forbud mod udstykning fraviges ved en dispensation. Der lægges vægt på, at bestemmelsen om forbud mod skel specifikt har til hensigt at forhindre udstykninger, som tilsigter senere bebyggelse. Et sådan byggeri vil efter Kystdirektoratets vurdering opleves som et markant indgreb i kystlandskabet,.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til udstykningen som ansøgt.

Med venlig hilsen



Martin Kangas Christensen
makch@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, dnodsherred-sager@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 naturbeskyttelseslovens⁴ § 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 §§ 15 a og 15 b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65 b.

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 habitatbekendtgørelsen⁵ 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.

⁴ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

⁵ 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 N154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 135		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Strandvold med enårige planter (1210)
	Strandvold med flerårige planter (1220)	Kystklint/klippe (1230)
	Enårig strandengsvegetation (1310)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
	Grå/grøn klit* (2130)	Klithede* (2140)
	Klitlavning (2190)	Enebærklit* (2250)
	Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Vandløb (3260)
	Tør hede (4030)	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Hængesæk (7140)
	Tørvelavning (7150)	Rigkær (7230)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Enkelt månerude (1419)	Mygblomst (1903)
	Kildevældsvindelsnegl (1013)	Skæv vindelsnegl (1014)
	Sumpvindelsnegl (1016)	Stavsild (1103)
	Klokkefrø (1188)	Stor vandsalamander (1166)
	Odder (1355)	

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 94		
Fugle:	Gråstrubet lappedykker (T)	Bjergand (T)
	Edderfugl (T)	Sortand (T)
	Fløjlsand (T)	Rørhøg (Y)
	Engsnarre (Y)	Klyde (TY)
	Dværgterne (Y)	Splitterne (Y)
	Havterne (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

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