



Christopher Grant Murphy, Anne Murphy
Bækkelundsvej 7
8240 Risskov

J.nr. 2025 - 10331
Ref. makch
Den 16. maj 2025

Kopi til ejeren af ejendommen matr. 2l, Rude By, Saksild, Odder Kommune
Karin Salling
Ildervej 17
8270 Højbjerg

Afslag til arealoverførsel og fastlæggelse af nyt skel inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til arealoverførsel og fastlæggelse af nyt skel inden for strandbeskyttelseslinjen mellem ejendommene matr. nr. 3g og 2l, begge Rude By, Saksild, adresse hhv Rudehusvej 9 og Kystvejen 144, 8300 Odder, Odder Kommune.

Afgørelse

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

I kan læse mere om lovgrundlaget for afgørelsen i bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 3g, Rude By, Saksild, Odder Kommune, adressen Rudehusvej 9, 8300 Odder består af den ene matrikel på 3091 kvm og er bebygget med et sommerhus på 42 kvm, der ifølge BBR er opført i 1930. Dertil udhuse på tilsammen 52 kvm. Ejendommen er delvist omfattet af strandbeskyttelse. Ejendommens bolig ligger uden for strandbeskyttelseslinjen.

I forbindelse med genopførelse af sommerhuset ønsker ejerne af Rudehusvej 9 at overføre et areal på 85 kvm fra naboejendommen, matr. nr. 2l, Rude By Saksild. Baggrunden for ansøgningen er ifølge ansøger, at Odder kommune har afslået at meddele dispensation fra det krav om afstand til skel på 5 meter, der ifølge ansøger fremgår af lokalplanen for området.

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

Naboejendommen matr. nr. 21 Rude By, Saksild, består af den ene matrikel på 4862 kvm, som er bebygget med et sommerhus (Kystvejen 144) med et boligareal på 204 kvm. Også dette sommerhus er opført uden for det strandbeskyttede areal. Sommerhuset på Rudehusvej 9 er dog placeret mere fremskudt mod kysten end sommerhuset på Kystvejen 144 og øvrige boliger i området.



Kort over området. Strandbeskyttelseslinjen er vist med orange signatur. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel. Rudehusvej 9 er markeret med rød prik.



Luftfoto af området (2024)



Ikke målfast illustration viser det areal, der ønskes overført. Indsendt af ansøger.

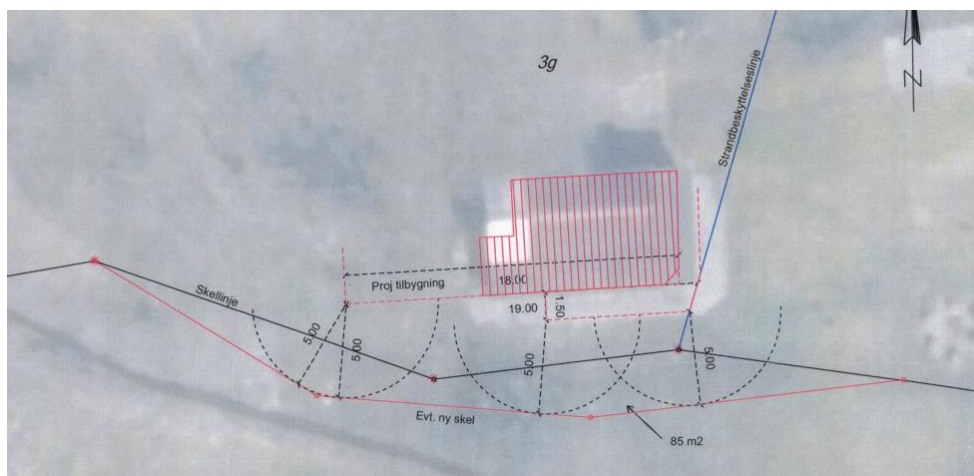


Illustration af ansøgte skelforandringer



Luftfoto af området (2020)



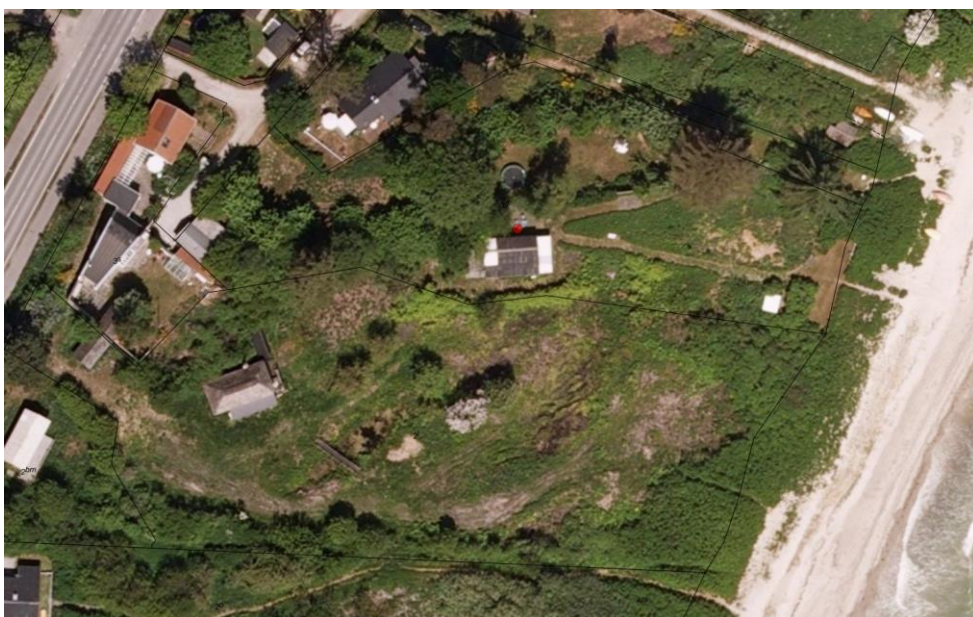
Luftfoto af området (2018)



Luftfoto af området (2016)



Luftfoto af området (2012)



Luftfoto af området 2008

Ansøger skriver om arealet:

Udnyttelsen af det overførte areal vil ikke ændres, og arealet vil ikke fremstå med et ændret præg. Der er alene tale om en mindre flytning af skellet mellem de eksisterende ejendomme der ikke medfører ændringer i kystlandskabet, og der fremkommer hverken en ny ejendom eller ny adgang til stranden ved den ansøgte arealoverførelse.

Kystdirektoratet har varslet afslag på ansøgningen, begrundet som følger:

Vi er ikke enige i at udnyttelsen af det overførte areal ikke vil ændre sig. Det er oplagt et areal - eventuelt efter huset er solgt til andre ejere - vil blive taget i anvendelse som have, da det ligger meget tæt på boligen. Vi vurderer derfor, at der er en vis risiko for, at arealet vil blive anvendt mere intensivt, og derved komme til at fremstå med et ændret præg. Alene risikoen herfor kan være nok til at meddele afslag.

Ansøger svarede hertil:

Til besvarelse af dit spørgsmål kan jeg oplyse, at bibeholdelse af husets nuværende placering på grunden dels skyldes grundens topografi og dels de smukke gamle bevaringsværdige træer nord/nordvest for huset, som vi betragter som særdeles vigtige for bevarelsen af den særlige karakteristiske natur ved Rude Strand, hvor sommerhusene ligger smukt placeret i det kuperede landskab omgivet af gamle træer, se også gældende lokalplan for en beskrivelse af den karakteristiske natur.

Vores ansøgning er netop motiveret af, at vi ønsker at gribe så nænsomt ind i naturen på stedet som muligt ved at opføre huset med samme placering som i dag (og siden husets opførelse i 1930), hvorved kystlandskabet kan bibeholde dets særpræg.

Dispensationen er alene nødvendiggjort af hensyn til de siden husets opførelse ændrede afstandskrav i byggelovgivningen, idet vi ved en placering af et nyt hus længere mod nord/nordvest vil være nødsaget til at fælde de bevaringsværdige træer (der står på ikke strandbeskyttet område).

Vi har som anført i vores ansøgning forespurgt kommunen, om de ville kunne dispensere fra afstandskravet, hvilket de har afslået, og det er baggrunden for ansøgningen om dispensation til arealoverførelsen.

De af ansøger omtalte træer er ikke pålagt fredskovspligt efter skovloven.

Området er omfattet af lokalplan 3039 - Sommerhusområde ved Rude og del af Saksild Strand fra december 2013.

Af lokalplanen fremgår det, at formålet med planen blandt andet er at fastsætte bestemmelser for beplantning. Bestemmelserne indeholder dog - udover en beskrivelse af eksisterende bevoksning - alene henstillinger til at hegn etableres i form af levende hegn af hjemmehørende arter. De af ansøger nævnte træer angives ikke som bevaringsværdige.

I lokalplanen beskrives det pågældende område (Rude og del af Saksild Strand) blandt andet som følger:

Området vest for Kystvejen har en meget grøn karakter med en del store enkeltstående træer og levende hegn. Området tilføres en stor landskabelig kvalitet ved udsynet til det åbne land. Overgangen mellem sommerhusområde og åbent land er markeret med enkeltstående store

egetræer. Øst for Kystvejen er landskabet mere bakket med sommerhuse og grunde i varierende størrelser, hvoraf flere har direkte udsyn over havet og stranden.

...

Nærværende lokalplan nr. 3029 omfatter alene Rude og del af Saksild strand. Målet med lokalplanen er at sikre, at områdets præg af kystnært sommerhusområde fastholdes.

De vigtigste faktorer hertil er:

- ☐ *at fastholde områdets karakter som attraktivt ferie- og fristed,*
- ☐ *at fastholde områdets åbenhed,*
- ☐ *at fastholde områdets grønne karakter på opholds- og friarealer og i private haver herunder også af hensyn til klimatilpasning,*
- ☐ *at sikre at bebyggelsen fremstår som en helhed gennem krav til farvevalg, omfang og maksimale højder for ny-, om- eller tilbygning,*
- ☐ *at sikre offentlighedens adgang gennem området*

Lokalplanen indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser om, At sommerhuse - herunder integreret carport/garage og udhus - skal opføres min. 5 m fra skel.

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 (N59 Kysing Fjord) ligger ca. 1,7 km mod nordvest. Natura 2000-området omfatter fuglebeskyttelsesområde nr. 30.

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.

Formålet med forbuddet mod skelforandringer på de arealer, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen 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. Der dispenseres 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.

I dette tilfælde opstår der ikke en ny ejendom med adgang til kysten. Kystdirektoratet finder dog efter en konkret vurdering, at der ikke er særlige forhold, der kan begrunde, at der gives dispensation til det ansøgte.

Kystdirektoratet vurderer i sagen, at det er en betydelig risiko for at det areal, der søges overført - eventuelt efter ejerskifte - vil blive udnyttet mere intensivt i strid med formålet bestemmelsen om strandbeskyttelse, konkret ved at det bliver taget i anvendelse som have til ejendommen Rudehusvej 9, da det ligger meget tæt på boligen. Til forskel herfra ligger arealet længere fra sommerhuset Kystvejen 144, til hvilken ejendom arealet i dag tilhører, hvorfor risikoen for at det bliver taget intensivt i brug som have til denne ejendom er betydelig mindre.

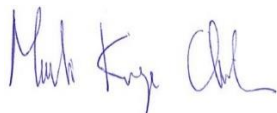
Kystdirektoratet bemærker hertil, at de historiske luftfotos (i redegørelsen oven for) viser, at bevoksningen på arealet, der søges overført, i perioden 2008 til i dag gradvist er skåret til, så den beplantning, der afgrænser de to ejendomme ikke længere følger matrikelskellet. Denne tilskæring af bevoksningen er ikke ulovlig efter bestemmelserne om strandbeskyttelseslinjen i naturbeskyttelsesloven, men kan dog alligevel medføre, at arealet bliver udnyttet mere intensivt i strid med formålet med bestemmelserne om strandbeskyttelseslinjen. Det er Kystdirektoratets opfattelse, at en dispensation til at foretage de ønskede skelforandringer vil forøge denne risiko for mere intensiv udnyttelse, hvilket taler imod en dispensation.

Kystdirektoratet har overvejet om det forhold, at der er tale om et lille areal, kan føre til et andet resultat, men finder heller ikke, at det er et særligt tilfælde, der kan medføre en dispensation.

Det anførte om at kommunen har afvist at tillade bebyggelse tættere end fem meter fra det eksisterende skel kan ikke føre til et andet resultat. Ligeledes kan hensynet til at bevare de nævnte træer heller ikke tillægges afgørende betydning. Kystdirektoratet bemærker hertil, at det ikke forudsætter dispensation fra strandbeskyttelseslinjen at fælde træer, ligesom træerne i lokalplanen ikke er angivet som bevaringsværdige.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til arealoverførsel og fastlæggelse af nye skel.

Med venlig hilsen



Martin Kangas Christensen
+45 91 33 84 31
makch@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Odder Kommune, odder.kommune@odder.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Odder, odder@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Århus Bugt, aarhus@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Odder, odder@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, nbu_jyl@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.