



Landinspektørfirmaet Nørgaard

Kystzoneforvaltning (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 58582
Ref. kajor
Den 11. september 2025

**Afslag til ændret anvendelse af klubhus og udstykning inden for
strandbeskyttelseslinjen, matr. nr. 12e Ladby By, Kølstrup, Odensevej
200, 5300 Kerteminde**

Ansøgning

Du har på vegne af grundejer søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til ændret anvendelse af klubhus og udstykning inden for strandbeskyttelseslinjen, matr. nr. 12e Ladby By, Kølstrup, Odensevej 200, 5300 Kerteminde

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til ændret anvendelse af klubhus.

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

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

Landinspektørfirmaet Nørgaard har på vegne af grundejer ansøgt om ændret anvendelse af klubhus og udstykning inden for strandbeskyttelseslinjen, matr. nr. 12e Ladby By, Kølstrup, Odensevej 200, 5300 Kerteminde

Af ansøgningen fremgår:

"Arealet, hvorpå det nuværende sommerhus/klubhus er beliggende hørte indtil 15/7-2022 til Kalvehavegård som ligger på matr.nr. 12-a, Ladby by, Kølstrup. Landbrugsjorden med tilhørende sommerhus/klubhus blev udstykket i 2022 og noteret som en bygningsløs landbrugsejendom.

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

Efter optegnelser og oplysning fra tidligere ejere opførtes der i 1921 et sommerhus på grunden ned til fjorden og vi har et billede af en af de tidligere ejere af Kalvehavegård som nyder en cerut ved huset i 1927. Dette er det tidligste billede af huset.

Man genfinder hus og grund på de tidlige ortofotos fra 1954, hvor både bevoksning og sommerhus fremgår tydeligt.

Vandskiklubben begynder, efter oplysning fra Fyns Amt, at anvende areal og sommerhus som klubhus i 1971. Det fremgår også tydeligt, at der er etableret en lang bådebro, så allerede på dette tidspunkt må der have været aktiviteter vedr. vandski på stedet.

I 1982 behandler Fredningsnævnet en ansøgning fra Kerteminde Vandskiklub om at etablere et nyt klubhus på grunden som erstatning for det sommerhus der var opført i 1921 og som fra 1971 har fungeret som klubhus for vandskiklubben.

Det fremgår tillige, at strandbeskyttelseslinjen på daværende tidspunkt er beliggende 15 meter fra stranden og at det nye hus altså derfor opføres dels landværts strandbeskyttelseslinjen men jo også med fredningsnævnets tilladelse, hvorfor huset er opført lovligt i forhold til gældende lovgivning.”

”Der ansøges derfor i forhold til naturbeskyttelseslovens §15 om ændring af anvendelsen af eksisterende lovligt opført hus fra en anvendelse som klubhus til anvendelse som fritidsbolig/sommerhus idet en ændring i anvendelsen ikke forventes at have en sådan karakter, at der sker nogen som helst ændring i tilstanden af strandbredden eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen idet en anvendelse som fritidshus ikke vil medføre en øget aktivitet i forhold til den nuværende, måske snarere tværtimod.

Subsidiært ansøges tillige om tilladelse til udstykning af den del af landbrugsejendommen der siden 1921 har været i brug som sommerhus (i perioden 1921 -1971) og siden som udendørs areal i forbindelse med klubhus. Arealet er i dag omkranset af tæt bevoksning og der vil ikke, hverken fysisk eller visuelt ske nogen forandring ved udstykningen idet nye skel vil følge eksisterende "ejendomsgrænser". Der henvises til dispensationsmulighederne i Naturbeskyttelseslovens § 65b samt tidligere praksis med at tillade udstykning af eksisterende sommerhusbebyggelse på lejet grund.”



Fig. 1. Ortofoto 2024. Det orange prikkede område markerer det strandbeskyttede areal. De umatrikulerede arealer ud til kysten samt stranden er dog også omfattet af bestemmelserne om strandbeskyttelse. De røde streger markerer de vejledende matrikelskel.

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. nr. 113, Urup Dam, Brabæk Mose, Birkende Mose og Ilemose) ligger ca. 6 km mod sydvest. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 97.

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.

Ændret anvendelse af klubhus

Klubhuset blev omfattet af strandbeskyttelse den 25. november 2001, hvor den udvidede strandbeskyttelseslinje på 300 meter trådte i kraft. Klubhuset var både før den 25. november 2001 og efter denne dato anvendt som klubhus.

At der tidligere har ligget en bygning et andet sted på grunden, inden for den gamle strandbeskyttelseslinje, der i perioden fra 1921-1971 har været anvendt som sommerhus har efter Kystdirektoratets vurdering ingen relevans i forhold til ændret anvendelse af det eksisterende klubhus.

Ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan kræve dispensation, selvom der ikke sker en ændring af bygningens ydre fremtræden. Dispensation er således påkrævet, hvis den ændrede anvendelse vil være mere belastende for naturen og/eller kystlandskabet, f.eks. ibrugtagning til beboelse, butikserhverv og lignende. Kystdirektoratet vurderer derfor at den ansøgte ændrede anvendelse fra klubhus til sommerhus vil være mere belastende for kystlandskabet. Kystdirektoratet vurderer endvidere, at, at der ikke er tale om et særligt tilfælde, der kan begrunde dispensation og derved en fravigelse af den restriktive praksis.

På den baggrund giver Kystdirektoratet afslag til det ansøgte.

Udstykning

Efter § 15, stk. 1, må der inden for strandbeskyttelseslinjen ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Disse forhold vil derfor kræve dispensation. Formålet med forbuddet er at forhindre udstykning mv., som tilsigter senere bebyggelse eller andre foranstaltninger, der vil ændre tilstanden af kystlandskabet. Forbuddet gælder uanset, at der efterfølgende er mulighed for at afslå konkrete dispensationsønsker vedrørende byggeri mv.

Forbuddet gælder også i situationer, hvor der ikke er nogen aktuel udsigt til byggeri eller andre dispensationskrævende foranstaltninger, f.eks. hvor arealet er en § 3-beskyttet strandeng. Lovens ordning er således baseret på en forudsætning om, at de ændrede ejendomsforhold, som følger af udstykningen eller arealoverførslen, i sig selv vil kunne medføre uønskede ændringer af kystlandskabet. Hvis en arealoverførsel eller udstykning derudover medfører, at der skabes en ny ejendom med direkte adgang til stranden, er udsigten til faktiske ændringer nærliggende, og praksis derfor meget restriktiv.

Da der ansøges om en udstykning, der vil skabe en ny ejendom med direkte adgang til stranden giver Kystdirektoratet afslag på ansøgningen. Kystdirektoratet vurderer endvidere, at, at der ikke er tale om et særligt tilfælde, der kan begrunde dispensation og derved en fravigelse af den restriktive praksis.

Den i ansøgningen nævnte bestemmelse §65b stk. 3 nr. 5 er møntet på arealer i sommerhusområder eller områder med fritidshuse, hvor der er tale om flere allerede eksisterende sommerhuse. Denne bestemmelse kommer derfor ikke i anvendelse i denne sag.

På den baggrund giver Kystdirektoratet afslag til det ansøgte.

Med venlig hilsen



Karin Jølk Ravn-Jensen

Fuldmægtig i Kystzoneforvaltning

+45 21 74 14 16 | kajor@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpenningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Kerteminde Kommune, kommune@kerteminde.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Kerteminde, dnkerteminde-sager@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Fyn-nord, fynnord@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening Kerteminde, kerteminde@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, nbu_fyn@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. 113, Urup
Dam, Brabæk Mose, Birkende Mose og Ilemose**

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 97		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Avneknippemose* (7210)	Rigkær (7230)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Mygblomst (1903)	Skæv vindelsnegl (1014)
	Sumpvindelsnegl (1016)	

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](#))