



LandSyd Landinspektører I/S Aabenraa

Nørreport 1, 1.
6200 Aabenraa

Kystdirektoratet
J.nr. 21/00543-11
Ref. Heidi Søgaard Madsen
19-01-2024

Afgørelse vedr. udstykning inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

LandSyd har på vegne af ejerne af ejendommene Svanereden 1 og Svanereden 3, Nordborg den 16. januar 2021 søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til udstykning af sommerhuse på lejet grund inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 740 Pøl, Svanereden 1 og Svanereden 3, 6430 Nordborg i Sønderborg Kommune.

Den 11. juli 2023 ansøgte LandSyd om udvidelse af ansøgningen til også at omfatte matrikel 739 Pøl, Jacob Jepsens Vej 1 – 7, 6430 Nordborg i Sønderborg Kommune.

Dispensation

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 3, nr. 5., jf. § 15, til udstykning af sommerhuse på matrikel 739 Pøl, Jacob Jepsens Vej 1 – 7 med undtagelse af nummer 4.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. Du skal selv undersøge, om dit projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Afslag

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til udstykning af matrikel 740 Pøl, Svanereden 1 og Svanereden 3.

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

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

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Du må ikke udnytte dispensationen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. Du vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan Du skal forholde dig, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen



Fig.1. Ortofoto 2022. Det orange skraverede område markerer det strandbeskyttede areal. De røde streger markerer de vejledende matrikelskel.

Sommerhuse fra 30' – 50'erne

Langs Svanereden og Købingsmark Strand ligger enkelte ældre sommerhuse fra midten af 30'erne. Husene er på ca. 30-50 m², og de er opført på lejet grund.

Langs Jacob Jepsens Vej ligger 7 sommerhuse, der er opført i perioden 1952-65, ligeledes på lejet grund. Disse sommerhuse har oprindeligt været placeret langs stranden ved Svanereden, men efter en ødelæggende oversvømmelse er sommerhusene genopført ca. 100 m længere inde i landet.



På matrikel 740 Pøl, Nordborg ligger to huse på lejet grund, Svanereden 1 og Svanereden 3. Der ansøges om udstykning således at de to sommerhuse får selvstændig matrikel.



Fig. 2. Fra ansøgningsmaterialet – beskriver de ønskede skel

Af BBR fremgår det, at Svanereden 1 er noteret som landbrug sammen med Købingsmarkvej 50 og, at Svanereden 3 er et sommerhus på lejet grund.

Fra gamle sager Kystdirektoratet har fundet, ses at Svanereden 3 er opført i 1935.

Der vil ved udstykning opstå en ny matrikel/en ny ejendom med adgang til stranden. Den yderste strand er dog en lang matrikel som ejes af Sønderborg Kommune, så der vil ikke opstå direkte adgang til vandet.

Kystdirektoratet bemærker, at såfremt man gør brug af udstykningslovens § 31, stk. 4, bliver der tale om, at der skabes en ny ejendom med direkte adgang til kysten, hvilket der efter praksis ikke dispenseres til.



På matrikel 739 Pøl, Nordborg ligger syv sommerhuse på lejet grund, Jacob Jepsens Vej 1-7.

Alle ovenstående er sommerhuse på lejet grund (bortset fra nr. 4)

Både matrikel 740 Pøl, Nordborg og 739 Pøl, Nordborg er en del af en samlet ejendom; Købingsmarkvej 50, 6430 Nordborg, der er registreret som landbrug og ejes af Knud J H Jepsen. Han er dermed grundejer på alle sagens omhandlede matrikler. Ejeren af Jacob Jepsens Vej 4, er Janni Hvenegaard Jepsen og Knud J H Jepsen Købingsmarkvej 50, 6430 Nordborg. Ligeledes er ejeren af Svanereden 1, Knud J.H. Jepsen. Der er altså i disse to tilfælde tale om sammentræf mellem ejere af matriklen/grundejer og ejer af sommerhuset på lejet grund.



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. 197 – Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als - ligger ca. 5,5 km mod sydøst.

Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 173.

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 det ansøgtes begrænsede karakter samt områdets nuværende benyttelse. 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 ikke vil 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.

Dispensation

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 finder, at der kan meddeles dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 3, nr. 5. til udstykning af matrikel 739, Pøl med undtagelse af husnummer 4. Det fremgår af lovens bemærkninger, at undtagelsesbestemmelsen omfatter ejendomme, der er bebygget med et antal sommerhuse eller fritidshuse på lejet grund.

Kystdirektoratet forstår bestemmelsen således, at grundejeren skal være en anden end ejeren af bygningen, hvorfor bestemmelsen dog ikke finder anvendelse for Jacob Jepsens Vej nr. 4, men for de øvrige huse (1, 1A, 2, 3, 5, 6, og 7)



Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til udstykning af de ovennævnte sommerhuse.

Afslag

Af NMK-500-00780 (2018) fremgår, at naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 3, nr. 5, må fortolkes således, at husene skal være ejet af andre end lodsejer. Lodsejer forudsættes således i det væsentlige afskilt fra husejerkredsen, og vil typisk være en privat enkeltperson eller en offentlig ejer.

Det fremgår af NKO nr. 253, at udstykningsforbuddet administreres temmelig stramt. Der kræves en særlig begrundelse for at dispensere, også selvom der ikke er udsigt til, at der vil ske bebyggelse mv. inden for strandbeskyttelseslinjen. Begrundelsen er, at selve det forhold, at der kommer en ny selvstændig ejendom helt eller delvis inden for strandbeskyttelseslinjen typisk vil medføre, at arealet kommer til at fremstå med et ændret præg og skabe forventning om adgang til bebyggelse eller andre foranstaltninger i strid med lovens hovedregel. 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.

Hvis det ansøgte medfører, at der skabes en ny ejendom med direkte adgang til kysten, er udsigten til faktiske ændringer nærliggende og dispensationspraksis derfor særlig restriktiv.

Kystdirektoratet finder, at der ikke kan meddeles dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 3, nr. 5. Det fremgår af lovens bemærkninger, at undtagelsesbestemmelsen omfatter ejendomme, der er bebygget med et antal sommerhuse eller fritidshuse på lejet grund. Kystdirektoratet forstår bestemmelsen således, at grundejeren skal være en anden end ejeren af bygningen, hvorfor bestemmelsen ikke finder anvendelse i den konkrete sag.

Ifølge sagens oplysninger, er der ikke i dette tilfælde tale om forskellige ejere af grunde og bygninger, hvorfor sagen ikke kan vurderes efter denne lempeligere praksis.

Ansøger har anført, at da der ikke er 100 % sammenfald mellem ejerskabet af grunden og det enkelte sommerhus, er der tale om sommerhuse på lejet grund. Ansøger har endvidere anført, at der efter hans opfattelse er tale om et særligt tilfælde, som bør kunne begrunde en dispensation, og at situationen må være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 3, nr. 5.

Kystdirektoratet finder, at der ikke foreligger sådanne særlige omstændigheder, som kan begrunde en dispensation fra udstykningsforbuddet. Kystdirektoratet har navnlig lagt vægt på, at forbuddet i praksis administreres restriktivt, og at meddelelse af dispensation i dette tilfælde vil kunne medføre uhensigtsmæssig præcedens.



Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til udstykning af matrikel 740, Svanereden 1 og 3.

Kystdirektoratet meddeler dispensation til udstykning på matrikel 739 Jacob Jepsens Vej (1, 1A, 2, 3, 5, 6, og 7) dog ikke nummer 4.

Det bemærkes, at uanset at der er tale om en samlet fast ejendom bestående af flere jordstykker, så, behandler Kystdirektoratet etablering af nye skel ved udstykning af det enkelte jordstykke og vurderer på om det kan udstykkes efter bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 3, nr. 5. jf. § 15.

I dette tilfælde er der tale om to jordstykker (739 og 740), adskilt af en rimelig stor matrikel (337, ejet af Sønderborg kommune). Kystdirektoratet vurderer derfor at der her ikke er grundlag for at lave en afgørelse som en samlet ejendom, men som to enkelte ejendomme/matrikler. Der er i den forbindelse lagt afgørende vægt på, at sommerhusene ikke ligger i sammenhæng og, at de to enligt beliggende sommerhuse på matr. nr. 740 derfor ikke udgør et areal med flere allerede eksisterende huse, omfattet af bestemmelsen.

Det bemærkes, at landinspektør ser en samlet ejendom som de matrikler der er samlet under en ejer på samme sted, hvor Kystdirektoratet ser ejendom som hver enkelt matrikel.

Anden praksis ville kunne medføre uhensigtsmæssig præcedens.

Med venlig hilsen

Heidi Søgaard Madsen
hsm@kyst.dk



Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Sønderborg Kommune, post@sonderborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Sønderborg, soenderborg@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sønderjylland Øst, soenderjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Sønderborg, soenderborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Direktør OCF, Frederik Lund nfl@campingoutdoordanmark.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. 2091 af 12. november 2021 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 NEM-ID. 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. 197 –
Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als.**

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 173		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	
Arter:	Marsvin (1351)	

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.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 64		
Fugle:	Edderfugl (T)	Hvinand (T)

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](#))