



Merete Loff
Varnæsvej 329B st.
6200 Aabenraa

Kystdirektoratet
J.nr. 21/11932-23
Ref. Heidi Søgaard Madsen
26-01-2024

Afslag til udstykning af sommerhus på lejet grund inden for strandbeskyttelseslinjen

Ansøgning

LandSyd har på vegne af ejerne af Varnæsvej 221, Aabenraa den 8. juni 2021 søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til udstykning af et enkelt sommerhus på lejet grund inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. 26b, Sdr. Hostrup, Ensted, Varnæsvej 221, 6200 Aabenraa i Aabenraa Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 3, nr. 5, 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.

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

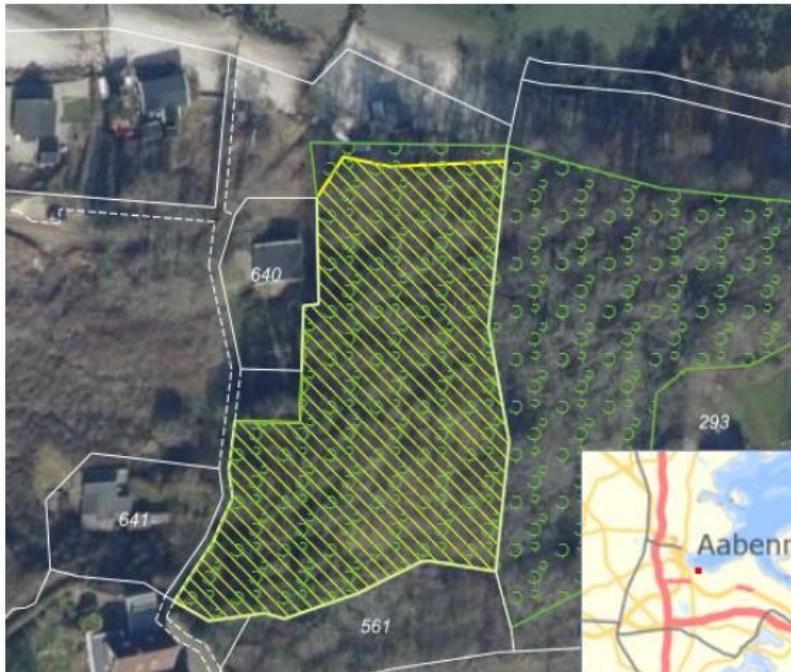
Redegørelse for sagen



Fig.1. Ortofoto 2023. Det orange skraverede område markerer det strandbeskyttede areal. De umatrikulerede arealer ud til kysten samt stranden er dog også omfattet af bestemmelserne om strandbeskyttelse. De sorte streger markerer de vejledende matrikelskel.

Sommerhuset der søges udstykket er beliggende helt ude mod stranden på en stor matrikel. Matriklen står anført som landbrugsjord, og huset er beliggende på lejet grund.

Huset er beliggende udenfor fredskov, men en stor del af matriklen er fredskov. Miljøstyrelsen har den 16. august 2022 udsendt berigtigelse af fredskovpligten på matriklen. Denne er tilsendt Kystdirektoratet til orientering. Af nedenstående foto ses berigtigelsen af fredskovpligten jf. Miljøstyrelsens afgørelse.



Kort 1: Udklip af matr. nr. 26b Sdr. Hostrup, Ensted. Arealet fredskovspligten berigtiges til, er angivet med gul skravering. Nuværende fredskovsregistrering er vist med grøn træsignatur. Matrikelskel er vist med hvid. Ortofoto 2021.

Fig. 2. Fra Miljøstyrelsens afgørelse vedr. fredskovpligten på matriklen

Der ansøges om udstykning af areal omkring sommerhuset, således at sommerhuset får sin egen matrikel.



Fig. 3. Fra ansøgningsmaterialet

Der vil ved udstykning opstå en ny ejendom med direkte adgang til kysten.

Ifølge sagens oplysninger, er der i dette tilfælde tale om forskellige ejere af grunden og bygningen.



Fig. 4. Fra ansøgningsmaterialet. Viser husets beliggenhed tæt på vandkanten

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. 96, Bolderslev Skov og Uge Skov) ligger ca. 3 km. mod nordvest. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 85.

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.



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.

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.

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.

Af lovbemærkninger fremgår, at der for § 65b, stk. 3, nr. 5 er tale om "ejendomme, der er bebygget med et antal sommerhuse eller fritidshuse på lejet grund, hvor de enkelte huse ikke er selvstændigt matrikuleret. Arealerne omkring sådanne huse er i mange tilfælde klart afgrænsede"

§65 b stk. 3 nr. 5 i Naturbeskyttelsesloven åbner mulighed for en lempelig dispensationsadgang for udstykning af arealer i sommerhusområder eller områder med fritidshuse, hvor der er tale om flere allerede eksisterende huse på lejet grund, med henblik på selvstændig matrikulering af arealer om de enkelte huse. Der skal være tale om flere huse på samme matrikel og husene skal være beliggende i sommerhus- eller sommerhuslignende områder.

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 sommerhus på matrikel 26b, Sdr. Hostrup, Ensted, Varnæsvej 221, 6200 Aabenraa.



Med venlig hilsen

Heidi Søgaard Madsen

hsm@kyst.dk

Bilagsgliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

Afgørelsen er også sendt til:

- Aabenraa Kommune, post@aabenraa.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Aabenraa, dnaabenraa-sager@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, Aabenraa, aabenraa@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, dbf.oestjylland@gmail.com
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Miljøstyrelsen, ojl@mst.dk
- Fredningsnævnet for Syddjylland, sydlig del, syddjyllandsyd@fredningsnaevn.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.96,
Bolderslev Skov og Uge Skov**

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 85		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Kildevæld* (7220)
	Bøg på mor med kristtorn (9120)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	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](#))

