

29. maj 2019
Sagsnr. 18/05674
Klagenr. 1002099
ANH

AFGØRELSE FRA MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET

**MILJØ- OG
FØDEVAREKLAGENÆVNET**
Toldboden 2
8800 Viborg

ÆNDRING af afslag på dispensation i sag om arealoverførsel inden for strandbeskyttelseslinjen i Kalundborg Kommune

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37795526
EAN-nr. 5798000026070
nh@naevneneshus.dk
www.naevneneshus.dk

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 65 b, stk. 1, jf. § 15, stk.1, jf. § 78, stk. 4.

Miljø- og Fødevareklagenævnet ændrer Kystdirektoratets afgørelse af 27. marts 2017 om afslag på dispensation til arealoverførsel inden for strandbeskyttelseslinjen fra matr. nr. F1 til matr.nr. F2 be-
liggende A1 , 4400 Kalundborg, til en dispensation.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet² og gebyrbekendtgørelsens³ § 2. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 8 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 om naturbeskyttelse.

² Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

³ Bekendtgørelse nr. 132 af 30. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Miljø- og Fødevareklagenævnet mv.

1. Klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet

Afgørelsen er den 24. april 2017 påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af den modtagende ejendoms ejer, der er repræsenteret ved konsulent.

Klager har navnlig anført, at

- der er tale om et særligt tilfælde, hvorfor der bør meddeles dispensation til det ansøgte.

Klagepunkterne er nærmere uddybet i afsnit 2.3.

2. Sagens oplysninger

2.1 Ejendommen/området

Ejendommene er beliggende i den vestlige del af Kalundborg i området Myrekærshuse, som ligger ud til kysten.

Ejendommen, matr.nr. F3 , hvortil arealet ønskes overført, er i sin helhed omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Det ansøgte areal ligger i en afstand af ca. 62 m fra kysten, og inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje. De tilstødende matrikler, matr. nr. F4 og F5 , er ligeledes ejet af klager og ligger tilsvarende inden for strandbeskyttelseslinjen. Matriklerne F3 , F4 og F5 har et areal på hhv. 550 m², 1.140 m² og 392 m². Ejendommen, matr. nr. F1 , hvorfra en del af arealet på ca. 1.400 m² ønskes overført, er delvist omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Ejendommene ligger alle i landzone og grænser op til et sommerhusområde i vest.

Matriklerne F4 , F3 og F5 udgør hver især en selvstændig fast ejendom. På ejendommen, matr. nr. F4 er der ifølge OIS-oplysninger opført et sommerhus med et boligareal på 97 m² med en tilhørende garage på 13 m² og en tilbygning på 8 m². På ejendommen matr. nr. F3 er der ifølge klagers oplysninger opført et anneks på 19 m², og på både matr. nr. F4 og F3 er der ligeledes opført et mindre udhus. Ejendommen matr. nr. F5 er ubebygget.

Ejendommen matr. nr. F4 ligger delvist i Natura 2000-område nr. 166, Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord (habitatområde nr. 195)⁴.

2.2 Den påklagede afgørelse

Kystdirektoratet har den 27. marts 2017 meddelt afslag på dispensation til arealoverførsel inden for strandbeskyttelseslinjen.

Det fremgår af afgørelsen, at klagers repræsentant den 25. juli 2016 fremsendte en ansøgning om dispensation til arealoverførsel af 1.400 m² inden

⁴ https://mst.dk/media/130761/166_n2000plan_2016-21.pdf.

for strandbeskyttelseslinjen. Det er som begrundelse for ansøgningen anført, at der med ejeren af den tilgrænsende ejendom, matr. nr. F1 , er indgået en aftale om klagers køb af ca. 1.400 m² af ejendommen.

Det fremgår ligeledes af ansøgningen, at købsaftalen/ansøgningen er begrundet af klagers ønske om at sikre en fremtidig mulighed for at flytte det eksisterende sommerhus længere væk fra kysten og op til skellet mellem matr. nr. F3 og F1 , da erosion har bevirket, at der de senere år er forsvundet 10-12 m af klagers ejendom.

Det fremgår videre af afgørelsen, at klager har anført, at arealoverførslen vil medvirke til at reducere antallet af ejendomme inden for strandbeskyttelseslinjen, ligesom en sammenlægning af klagers øvrige matrikler vil sikre, at der ikke opstår forventninger om adgang til selvstændig sommerhusbebyggelse eller andre tilstandsændringer, der strider imod naturbeskyttelseslovens formål.

Kystdirektoratet har indledningsvis anført, at adgangen til arealoverførsel i praksis er lempeligere, hvis det er meget lidt sandsynligt, at arealoverførslen vil medføre faktiske ændringer i landskabet.

Kystdirektoratet har som begrundelse for afslaget anført, at formålet med arealoverførslen er at udvide arealet for ejendommen matr. nr. F3 , således at sommerhuset på sigt kan rykkes tilbage på grunden og placeres med større afstand til kysten. Klagers ansøgning lægger dermed op til faktiske ændringer af landskabet, hvorfor der som udgangspunkt ikke kan dispenseres fra forbuddet mod arealoverførsel.

Kystdirektoratet har endvidere anført, at formålet med ansøgningen ikke udgør et sådant særligt tilfælde, som kan begrunde en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15.

2.3 Klagers indhold

Klager har anført, at kravene for, at der foreligger et særligt tilfælde, i praksis er lempeligere, når det er meget lidt sandsynligt, at arealoverførslen vil medføre uheldige faktiske ændringer af kystlandskabet. Sådanne omstændigheder gør sig gældende i den aktuelle sag, idet arealet ligger landværts og bag eksisterende bebyggelse og bevoksning og dermed ikke er synligt fra kysten.

Klager har endvidere bemærket, at han er indforstået med, at en eventuel dispensation meddeles på vilkår af, at ejendommene, matr. nr. F3 , F4 og F5 sammenlægges til én fast ejendom. En sammenlægning af disse ejendomme vil i øvrigt bidrage til at sikre et ensartet præg på arealerne og sikre, at der ikke opstår forventninger om adgang til selvstændig sommerhusbebyggelse eller andre tilstandsændringer med en utilsigtet virkning på kystlandskabet.

Klager har afslutningsvis anført, at formålet med arealoverførslen er, at han ønsker at fremtidssikre muligheden for om nødvendigt at nedrive det eksisterende sommerhus på matriklen F4 og i stedet udvide eller ombygge det på matrikel F3 eksisterende anneks til et sommerhus, som dermed placeres med større afstand til kysten.

2.4 Nye oplysninger under sagens behandling

På baggrund af nævnets forespørgsel har Kystdirektoratet den 26. marts 2019 fremsendt supplerende oplysninger vedrørende den oprindelige strandbeskyttelseslinjes placering på ejendommene. Det fremgår af Strandfredningskommissionens deklaration af 12. februar 1941 for det pågældende område, at de daværende matrikler F1 og F4 på tidspunktet var delvist omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Det fremgår af deklara-tionskort fra 1940, at strandbeskyttelseslinjen på de pågældende ejendomme var beliggende 15 m fra skræntoverkanten.

Den oprindelige strandbeskyttelseslinje var ifølge Kystdirektoratet labil og ændrede sig i takt med, at forholdene på de pågældende ejendomme ændrede sig. En ændring af kystskræntens beliggenhed ville således medføre en tilsvarende ændring af strandbeskyttelseslinjens grænse.

I forbindelse med revisionen af strandbeskyttelseslinjen søgte Strandbeskyttelseskommissionen at fastslå den oprindelige strandbeskyttelseslinjes konkrete placering. For det pågældende område vurderede kommissionen, at den oprindelige strandbeskyttelseslinje var beliggende omtrent 30-40 m fra kysten.

Det følger af det fremsendte, at matr. nr. F4 er delvist omfattet af den oprindelige strandbeskyttelseslinje. Revisionen af strandbeskyttelseslinjen i 2001 medførte, at matriklerne F4, F3 og F5 blev omfattet af den udvidede strandbeskyttelseslinje, mens matr.nr. F1 blev delvist omfattet.

3. Miljø- og Fødevarerklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1 Miljø- og Fødevarerklagenævnets bemærkninger

Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, indeholder et generelt forbud mod at foretage ændring i tilstanden af arealer inden for strandbeskyttelseslinjen, herunder foretage bebyggelse, udstykning, matrikulering og arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Formålet med bestemmelsen er at sikre en friholdelse af strandene og de umiddelbart bagvedliggende kystområder mod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse.

Forbuddet gælder, uanset at 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

udstyknings eller arealoverførsel, i sig selv vil kunne medføre uønskede ændringer af kystlandskabet.

Efter naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 1, kan der kun i særlige tilfælde meddeles dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Der kan derfor kun dispenseres, hvis særlige forhold taler for det, herunder hvis der er tale om et nødvendigt formål, som bør gå forud for den generelle beskyttelsesinteresse, og der ikke ved en dispensation skabes præcedensvirkning i strid med det generelle formål med reglerne. Bestemmelsen administreres i praksis meget restriktivt.

Efter Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis (jf. Naturklagenævnet Orienterer (NKO) nr. 524 fra juni 2010 og Naturklagenævnet Orienterer (NKO) nr. 253 fra december 2002) stilles der lempeligere krav til den særlige begrundelse i sager om arealoverførsel, medmindre der opstår en ny ejendom med adgang til kysten. Denne praksis er baseret på en forudsætning om, at arealoverførslen ikke umiddelbart vil medføre faktiske ændringer i kystlandskabet.

Miljø- og Fødevareklagenævnet finder, at klagers ansøgning om arealoverførsel lægger op til faktiske tilstandsændringer, der vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet, da klager ønsker at flytte det eksisterende sommerhus længere væk fra kysten. Sådanne tilstandsændringer vil normalt kræve, at der foreligger særlige omstændigheder, som kan begrunde en dispensation.

Miljø- og Fødevareklagenævnet finder, at der i den konkrete sag foreligger et sådant særligt tilfælde, som kan begrunde en dispensation. Nævnet har herved lagt vægt på, at arealet, som ønskes overført, ligger i den udvidede del af beskyttelseslinjen, og at der ikke med overførslen opstår nye ejendomme med adgang til kysten. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at arealet, som ønskes overført, er af en forholdsvis beskeden størrelse, at arealet ligger landværts eksisterende bebyggelse, og at overførslen skal ske for at sikre ejendommen i tilfælde af yderligere kysterosion. Det bemærkes afslutningsvis, at der såvel øst som vest for det pågældende areal forefindes ejendomme, der fremtræder mere synlige i kystlandskabet end klagers ejendom.

3.2 Gebyr

Som følge af afgørelsen tilbagebetales det indbetalte klagegebyr, jf. gebyrbekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 1.

3.3 Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevareklagenævnet ændrer Kystdirektoratets afgørelse af 27. marts 2017 om afslag på dispensation til arealoverførsel inden for strandbeskyttelseslinjen fra matr. nr. F1 til matr.nr. F2 be-
liggende A1 , 4400 Kalundborg, til en dispensation.