



Vejledning om udstykningskontrollen

1. Generelle regler

Denne vejledning knytter sig til reglerne i bekendtgørelse nr. 1447 af 29. november 2018 om udstykningskontrollen, der igen knytter sig til § 20, stk. 1, 1. pkt., i lov om udstykning og anden registrering i matriklen (udstykningsloven), jf. lov-bekendtgørelse nr. 769 af 7. juni 2018, med senere ændringer:

»Der må ikke ske udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, såfremt den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse efter det oplyste vil medføre forhold i strid med anden lovgivning.«

Geodatastyrelsen er matrikelmyndigheden og er efter udstykningslovens § 24 pålagt at føre kontrol med, at § 20 overholdes – denne kontrol benævnes ”udstykningskontrollen”.

Hvis den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse vil medføre forhold i strid med regler i eller i medfør af anden lovgivning, må der søges om dispensation fra reglerne. I mange tilfælde beskriver lovgivningen ikke direkte den ønskede eller uønskede retstilstand, men foreskriver, at bestemte dispositioner og aktiviteter kræver tilladelse eller godkendelse. Det er uden betydning, om den nødvendige afgørelse benævner sig som en tilladelse, godkendelse eller dispensation. Myndighedsafgørelser, der er nødvendige for, at den matrikulære forandring eller tilsigtede anvendelse kan gennemføres, skal foreligge.

Udstykningslovens § 20, stk. 1, er generel og omfatter enhver retsforordning i anden lovgivning (både love, bekendtgørelser, og andre retsforordninger, der er udstedt med hjemmel i lov og er bindende for borgerne fx lokalplaner og byplanvedtægter), når forskriften vedrører udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, ejendommenes størrelse og afgrænsning, vejforhold, arealanvendelse m.v. Forskrifter, der ikke har bindende retsvirkninger for borgerne, påses ikke efter udstykningslovens § 20, stk. 1 (fx kommuneplaner, spildevandsplaner, Natura 2000-planen og cirkulærer).

Geodatastyrelsen er kun i stand til at føre kontrol med, at udstykningslovens § 20 overholdes, når den matrikulære sag indeholder de nødvendige oplysninger. Dette er baggrunden for, at lovens § 20, stk. 1, begrænser Geodatastyrelsens kontrolpligt ved ordene »efter det oplyste«, og at der i bekendtgørelsen er fastsat regler om, hvilke tilladelser og oplysninger, der skal foreligge for Geodatastyrelsen, før de nævnte matrikulære forandringer (udstykningskontrollen, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning) registreres i matriklen.

Fremskaffelse af den nødvendige dokumentation for, at udstykningslovens § 20 er overholdt, er ifølge lovens § 13, stk. 1, omfattet af begrebet »matrikulært arbejde«. Det er derfor i bekendtgørelsen pålagt landinspektøren at sørge herfor. Geodatastyrelsen kan i forbindelse med sin kontrolpligt afkræve landinspektøren nærmere oplysninger, om hvordan den matrikulære forandring eller påtænkte anvendelse forholder sig til lovgivningen jf. udstykningslovens § 13, stk. 2. Geodatastyrelsen har også mulighed for selv at forelægge spørgsmål vedrørende den matrikulære forandring eller påtænkte anvendelse for de myndigheder, der administrerer reglerne. Men dette vil kun ske undtagelsesvist, hvis Geodatastyrelsens bliver opmærksom på åbenbare erklæringsfejl eller åbenbare vildfarelser mht. retlige eller faktiske forhold.

Den oplysningspligt, der påhviler landinspektøren efter udstykningslovens § 20, stk. 1, sammenholdt med § 13, stk. 1, er ikke begrænset til at omfatte overholdelse af de love, der er opregnet i bekendtgørelsen. Hvis landinspektøren er bekendt med, at den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse kræver tilladelse efter en lov eller



retsforskrift udstedt i medfør af en lov, der ikke er blandt de love, som er opregnet i bekendtgørelsen, har landinspektøren pligt til at sørge for, at der for Geodatastyrelsen foreligger oplysning om forholdet og den fornødne tilladelse.

Alle sager om udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning skal ifølge bekendtgørelsens § 1, stk. 1, forelægges vedkommende kommunalbestyrelse, alene med de undtagelser, der er angivet i bekendtgørelsens § 3. Forelæggelse for statslige myndigheder skal ske i den udstrækning, det fremgår af bekendtgørelsens § 2. Vejledningen indeholder i afsnit 4 en nærmere omtale af de enkelte lovområder.

Geodatastyrelsen kan ikke nægte at foretage registrering i matriklen, blot fordi en myndighed udtaler sig imod den pågældende matrikulære forandring, hvis forandringen eller den påtænkte arealanvendelse ikke er i strid med en gældende retsforskrift.

Efter udstykningslovens § 24, 2. pkt., omfatter udstykningskontrollen ikke matrikulære forandringer, der er en følge af ekspropriation eller jordfordelingskendelse, jf. også bekendtgørelsens § 3. Baggrunden herfor er, at en ekspropriation eller en jordfordeling kun er lovligt foretaget, når der er sikkerhed for, at ekspropriationsformålets eller jordfordelingens virkeliggørelse ikke strider mod anden lovgivning. Det er derfor den pågældende ekspropriations- eller jordfordelingsmyndighed, der skal påse, at den matrikulære forandring eller den tilsigtede anvendelse er lovlig.

En registrering af en matrikulær forandring som følge af en ejendomsdom sker også uden, at Geodatastyrelsen fører kontrol med overholdelse af anden lovgivning.

Efter udstykningslovens § 20, stk. 1, 2. pkt., kan matrikulering af en umatrikuleret ejendom ske uden hensyn til, om matrikuleringen i sig selv eller den tilsigtede arealanvendelse vil medføre forhold i strid med anden lovgivning. Ved en umatrikuleret ejendom forstås ifølge udstykningslovens § 4, stk. 2, et umatrikuleret areal, der udgør en ejendomsretlig enhed (se nærmere herom i Vejledning nr. 64 af 7. juli 2010 om udstykningskravet afsnit 2.4 og afsnit 4). Undtagelsesreglen i lovens § 20, stk. 1, 2. pkt., forudsætter, at ejendommen matrikuleres med de allerede bestående ejendomsgrænser. I så fald kan registreringen i matriklen ikke nægtes, selv om f.eks. grundstørrelsen bliver mindre end krævet i en lokalplan. Dette er baggrunden for, at bekendtgørelsens kontrolregler ikke omfatter en sådan matrikulering, jf. bekendtgørelsens § 3.

2. Aktørerne involveret i udstykningskontrollen

2.1. Landinspektøropgaver

Landinspektøren skal sørge for, at de nødvendige godkendelser, tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end Geodatastyrelsen foreligger. Ved vurderingen af, om tilladelse i henhold til anden lovgivning er nødvendig, skal landinspektøren være opmærksom på, om det er den matrikulære forandring, en påtænkt ændret arealanvendelse eller begge dele, der medfører, at en tilladelse skal foreligge, jf. omtalen i afsnit 4 af de enkelte lovområder. Det er i alles interesse at undgå en matrikulære forandringer, hvor den påtænkte anvendelse af det omhandlede areal ikke kan realiseres. Hvis der i det konkrete tilfælde er tvivl om, hvorvidt en tilladelse, godkendelse eller dispensation er nødvendig, må sagen forelægges vedkommende myndighed.

I alle sager, hvor der sker udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning skal der i den matrikulære sag foreligge en erklæring fra kommunalbestyrelsen om, at den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse ikke medfører forhold i strid med regler i eller fast i medfør af de love, der er opregnet i bekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 1-11. Det er obligatorisk for landinspektøren at gennemføre høring af kommunalbestyrelsen ved, at sagen forelægges ved anvendelse af udstykningskontrolskemaet på Ejendomsregistreringsportalen (ERPO).



Ved arealoverførsel i forbindelse med vandløbsregulering eller ved et meget stort antal samtidige arealoverførsler til eller fra et vej- jernbane eller andet strækningsareal og i øvrigt i ganske særlige tilfælde, kan Geodatastyrelsen fritage fra kravet om, at kommunalbestyrelsens erklæring skal indhentes og afgives digitalt ved brug af udstykningskontrolskemaet jf. bekendtgørelsens § 1, stk. 4. Udstykningskontrolskemaet er egnet til at gennemføre høring af kommunalbestyrelsen også i sager, der angår lange strækninger og berører mange ejendomme. Fritagelse kan derfor kun opnås, hvis sagen involverer et helt usædvanligt stort antal ejendomme, eller hvis der i øvrigt er andre ekstraordinære forhold, der undtagelsesvist begrundes, at udstykningskontrolskemaet er uegnet til at gennemføre høringen. Meddeler Geodatastyrelsen fritagelse, skal der efter Geodatastyrelsens nærmere bestemmelse i stedet indsendes en generel erklæring fra kommunalbestyrelsen om, at sagen ikke vil medføre forhold i strid med lovgivning, hvor kommunalbestyrelsen er myndighed.

I udstykningskontrolskemaet skal landinspektøren oplyse hvilke arealer, der er berørt og beskrive den nuværende og fremtidige anvendelse for eksisterende og nye ejendomme. Oplysning om den tilsigtede arealanvendelse bør være så konkret og fyldestgørende, at det er muligt at bedømme sagen i forhold til den lovgivning, som kommunalbestyrelsen administrerer, og det er normalt ikke tilstrækkeligt blot at skrive, at ejendommen fremover skal anvendes til erhverv, industri eller boligbebyggelse. Til brug for kommunens overblik over de involverede arealer, ejerforhold samt situationen før og efter den påtænkte forandringer, er det hensigtsmæssigt, at landinspektøren vedhæfter ændringskort og skematisk redegørelse jf. reglerne herom i §§ 37 og 39, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder. Herudover skal landinspektøren for hver af de love, der er opregnet i bekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 1-11, besvare skemaets spørgsmål om, hvordan den konkrete sag forholder sig til reguleringen i den givne lov. Landinspektøren skal i skemaet bidrage med oplysninger, der er så fuldstændige, at det er tydeligt for kommunens medarbejder, hvad der skal afgives erklæring om, herunder ved at vedhæfte meddelte tilladelser, afgive forklarende tekst og vedhæfte andre relevante bilag.

Når en sag om udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning nødvendiggør, at der er meddelt tilladelse fra anden myndighed end kommunalbestyrelsen, skal landinspektøren ved fremsendelse af sagen til Geodatastyrelsen sikre, at der foreligger dokumentation for, at de nødvendige tilladelser foreligger. Dokumentation kan i de fleste tilfælde mest enkelt ske ved, at sagen vedlægges genpart af tilladelsen. Landinspektøren skal undersøge om regler i eller fastsat i medfør af de love, der er opregnet i bekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 1-12, nødvendiggør, at der er meddelt tilladelse. Landinspektøren skal være opmærksom på, at opregningen af love i § 2, stk. 1, ikke er udtømmende.

Geodatastyrelsen undersøger ikke om alle nødvendige tilladelser foreligger, idet det er landinspektørens pligt at sikre, at de relevante myndigheder er hørt og de nødvendige meddelelser meddelt.

Landinspektøren skal i en erklæring oplyse om forhold vedrørende naturbeskyttelsesloven, museumsloven og skovloven. Erklæringen findes på Geodatastyrelsens hjemmeside, og er der benævnt "hvid erklæring".

Hvis en myndighed stiller betingelser i forbindelse med en tilladelse, og betingelserne ikke samtidig tinglyses på den pågældende myndigheds foranstaltning, skal landinspektøren påse og oplyse, om betingelserne er opfyldt, når sagen indsendes til Geodatastyrelsen. Hvis det ikke af myndigheden er forudsat, at betingelserne skal opfyldes eller sikres opfyldt ved tinglysning, inden den matrikulære forandring registreres i matriklen, skal landinspektøren godtgøre over for Geodatastyrelsen, at de forpligtede parter har indsendt en erklæring til den pågældende myndighed, hvori de forpligter sig til at opfylde betingelserne. Dette gælder dog ikke i sager, hvor der foreligger en landinspektørerklæring efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 6 – 9, eller § 10, da det er pålagt landinspektøren at sørge for tinglysning af den nødvendige deklaration inden 2 måneder efter registrering i matriklen. Hvis landinspektøren i en sag henviser til en tilladelse, der tidligere er indsendt til Geodatastyrelsen, skal der vedlægges kopi af tilladelsen.



2.2. Myndighedernes opgaver

Myndigheder, der får sager om udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning forelagt, skal være opmærksom på, at der ikke alene skal tages stilling til selve den matrikulære forandring, men også til, om den oplyste arealanvendelse kræver tilladelse efter lovbestemmelser, som den pågældende myndighed administrerer, og om tilladelsen i så fald kan gives.

2.2.1. Kommunalbestyrelsens besvarelse på udstykningskontrolskemaet er en erklæring

Når kommunalbestyrelsens besvarer udstykningskontrolskemaet, afgiver myndigheden herved en erklæring om, hvorvidt den matrikulære forandring eller tilsigtede anvendelse vil være i strid med lovgivning, som kommunen administrerer.

Det er ikke meningen, at kommunalbestyrelsen igennem besvarelsen af udstykningskontrolskemaet kan meddele de nødvendige tilladelser m.v. Selvom behovet for tilladelser først bliver identificeret af kommunen og landinspektøren når landinspektøren fremsender udstykningskontrolskemaet til kommunalbestyrelsen, bør kommunalbestyrelsens afgørelsessager behandles adskilt fra besvarelsen af udstykningskontrolskemaet. Hvis kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering agter at meddele dispensation, bør dette ikke ske ved i udstykningskontrolskemaet at svare, at der ikke mangler en dispensation. Der er med det anførte ikke i denne vejledning taget stilling til, om erklæringen om, at der er givet dispensation er bindende for kommunen som en principptilladelse eller lignende til den angivne anvendelse, selvom en formel afgørelse ikke foreligger.

Der kan også uafhængigt af besvarelsen af udstykningskontrolskemaet være udgået tilkendegivelser fra kommunen til berørte ejere, som rejser spørgsmålet, om tilkendegivelsen for kommunen er bindende og bestemmende for indholdet af en senere endelige afgørelse. Sådanne tilkendegivelser kan fx have karakter af en deltilladelse, hvor et givent projekt opdeles i etaper, så projektet kan påbegyndes, uden at alle forhold er endeligt afklaret. Der kan også være tale om en principptilladelse, hvor der i afgørelsen alene er taget stilling til overordnede elementer i et givent projekt, som giver ansøgeren sikkerhed for, at det angivne projekt kan realiseres, evt. under nærmere bestemte krav og vilkår i en endelig tilladelse. Tilkendegivelserne kan have karakter af en meget præcis vejledende udtalelse om helt konkrete forhold, eller efter omstændighederne karakter af en egentligt bindende forhåndsbesked. Disse forskelligartede tilkendegivelser vil efter omstændigheder kunne danne grundlag for, at kommunalbestyrelsen i udstykningskontrolskemaet erklærer, at den matrikulære forandring eller den tilsigtede anvendelse ikke vil medføre forhold i strid med lovgivning, som kommunalbestyrelsen administrerer. Det afgørende er, om kommunalbestyrelsen ved sin meddelelse mener at have bundet sig i forhold til en senere detailafgørelse i en sådan grad, at ejeren kan have vished for, at projektet vil kunne realiseres. Omvendt skal kommunalbestyrelsen sikre sig, at der ikke med foreløbige tilkendegivelser og afgørelser iværksættes en proces, hvor andre berørte parter mulighed for at udøve partbeføjelser og forsøge at få indflydelse på udfaldet af en sag gøres illusorisk. Tilsvarende skal kommunalbestyrelsen sikre sig, at særlige proceskrav fx til offentlig høring eller høring af andre myndigheder ikke negligeres, og at mulighed for, at tilladelser tillægges opsættende virkning ved en klage, stadig består.

2.2.2. Forelæggelse for andre myndigheder

Der består ikke en generel pligt til at forelægge matrikulære sager for statslige og regionale myndigheder, eftersom der ikke skal foreligge en erklæring fra sådanne myndigheder om forholdet mellem på den ene side den matrikulære forandring og tilsigtede anvendelse og på den anden side lovgivning som myndigheden administrerer. Når en matrikulær sag forudsætter en tilladelse fra en ikke-kommunal myndighed, må landinspektøren forelægge sagen som en ansøgning.

2.2.3. Geodatastyrelsens opgave

Geodatastyrelsens rolle er begrænset til at kontrollere, at sagen "efter det oplyste" ikke medfører forhold i strid med anden lovgivning.



Geodatastyrelsen kan kun gennemføre registrering af den matrikulære sag, hvis kommunalbestyrelsen i udstykningskontrolskemaet for alle de anførte lovområder har erklæret, at sagen ikke medfører forhold i strid med regler som kommunalbestyrelsen administrerer. Dette kræver, at kommunalbestyrelsen for alle lovområder har svaret "nej" til, at der foreligger forhold i strid med de relevante retsregler eller mangler tilladelser/dispensationer. Svares der "ja" til et slutspørgsmål i udstykningskontrolskemaet, må skemaet returneres til fornyet besvarelse i kommunen.

Landinspektøren skal i en erklæring oplyse om forhold vedrørende naturbeskyttelsesloven, museumsloven og skovloven. Erklæringen findes på Geodatastyrelsens hjemmeside, og er der benævnt "hvid erklæring". Hvis landinspektøren skønner, at det er påkrævet, må de relevante statslige myndigheders udtalelse indhentes inden "hvid erklæring" udfyldes.

Geodatastyrelsen undersøger ikke om alle øvrige nødvendige tilladelser foreligger, idet det er landinspektørens pligt at sikre, at de relevante myndigheder er hørt og de nødvendige meddelelser meddelt.

3. Klagefrister og opsættende virkning af klage m.v.

Myndighedstilladelser får retsvirkning fra afgørelsestidspunktet med mindre regler i lovgivningen, en klageinstans eller afgørelsesmyndigheden selv bestemmer andet.

Som hovedregel er Geodatastyrelsen forpligtet til at registrere sagen, selvom en klagefrist ikke er udløbet, og også selvom en tilladelse er påklaget rettidigt. De fleste tilladelser kan udnyttes umiddelbart efter afgørelsestidspunktet, og jf. udstykningslovens § 30 kan Geodatastyrelsen derfor ikke nægte registrering.

Men der er mange undtagelser til udgangspunktet om, at myndighedstilladelser får retsvirkning fra afgørelsestidspunktet. Udskydes retsvirkningerne af en nødvendig tilladelse, er det ensbetydende med, at den matrikulære forandring eller den tilsigtede anvendelse (indtil videre) er lovstridig. Geodatastyrelsen nægter derfor registrering, hvis Geodatastyrelsen bliver bekendt med, at tilladelsen ikke må udnyttes. Geodatastyrelsen undersøger ikke af egen drift, om en tilladelse må udnyttes, og styrelsen bliver derfor kun bekendt med, at en tilladelse ikke må udnyttes, hvis landinspektøren oplyser dette til styrelsen. Det er derfor væsentligt, at landinspektøren er opmærksom på, at der er tilfælde, hvor tilladelsens retsvirkninger udskydes, til klagefristens udløb eller til klageinstansen har truffet afgørelse.

Retsvirkningerne af en tilladelse kan være udskudt, indtil en klagefrist er udløbet. Til eksempel bestemmer museumslovens § 29 v, stk. 7, 1. pkt., råstoflovens § 26 b, stk. 7, og naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 7, 1. pkt., at tilladelser ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet. Den myndighed, der har truffet afgørelsen, kan også selv fastsætte i tilladelsen, at den ikke må udnyttes før udløbet af en klagefrist. I disse tilfælde må sagen ikke indsendes til Geodatastyrelsen, før klagefristen er udløbet.

Retsvirkningerne af en tilladelse udskydes også, hvis en klage tillægges opsættende virkning, hvilket er et udtryk for, at tilladelsen ikke må udnyttes før klageinstansen har truffet afgørelse. Efter naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 2, 2. pkt., er udgangspunktet, at en klage har opsættende virkning, men klagenævnet kan fravige dette. Tilsvarende regulering findes i museumsloven og råstofloven. Det kan også i tilladelsen være bestemt, at en klage skal have opsættende virkning. Klageinstansen kan – også når det ikke fremgår direkte af lovteksten - tage stilling til spørgsmålet om opsættende virkning af en klage. Klager kan anmode om, at en klage tillægges opsættende virkning, og adressaten for en tilladelse kan anmode om, at opsættende virkning skal ophæves.



Bliver landinspektøren inden indsendelse af sagen til Geodatastyrelsen bekendt med, at der er indgivet klage over en myndighedstilladelse, er landinspektøren berettiget til at indsende sagen til registrering, hvis ikke klagen tillægges opsættende virkning. Landinspektøren kan overveje, om indsendelsen af sagen bør afvente en afgørelse af klagesagen. En underkendelse af tilladelsen vil efter omstændighederne kunne medføre at gennemførte registreringer i matriklen, tingbogen og andre registre må tilbageføres, hvilket kan føre til tab hos ejeren, afledte rettighedshavere og myndigheder, som har disponeret i tillid registreringerne.

Er en matrikulær sag indsendt til Geodatastyrelsen, påhviler det landinspektøren at give Geodatastyrelsen underretning herom, hvis landinspektøren bliver bekendt med omstændigheder, der medfører, at retsvirkningerne af en nødvendig tilladelse udskydes.

4. De enkelte lovområder

4.1. Lov om planlægning (planloven)

Kommunalbestyrelserne udarbejder kommuneplaner og lokalplaner, og er myndighed for administration af lovens regler om landzoneadministration og sommerhusområder. De dele af planloven, der påkalder sig interesse i udstykningskontrollen administreres af kommunalbestyrelsen.

For nærmere vejledning om reglernes indhold og administration henvises til

- Vejledning om Lokalplanlægning, Indhold, tilvejebringelse og retsvirkning, By- og Landskabsstyrelsen 2009, https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_lokalplanlaegning_hwu.pdf.
- Vejledning om landzoneadministration, Planlovens §§ 34-38, Erhvervsstyrelsen juli 2018, https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_landzoneadministration_-_erhvervsstyrelsen_november_2019.pdf.

Udstykningskontrolskemaets første spørgsmål under planloven er:

Er der forhold i sagen, der kræver tilvejebringelse af lokalplan, tilladelse/dispensation, eller er der nedlagt forbud i henhold til §§ 12 og 14?

Besvares spørgsmålet med et "ja", åbnes underspørgsmål i udstykningskontrolskemaet som anført neden for i afsnit 4.1.1.-4.1.6, hvor kommunen skal afgive erklæring om, hvordan den matrikulære forandring eller tilsigtede anvendelse forholder sig til loven.

4.1.1. Områder, der ikke er reguleret af en lokalplan eller byplanvedtægt

Underspørgsmål i udstykningskontrolskemaet under planloven:

Kræver den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse, at der tilvejebringes en lokalplan?

Er området ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt, forholder kommunalbestyrelsen sig til, om der er forhold i sagen, som forudsætter, at der tilvejebringes en lokalplan. Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse. Der lægges vægt på, om projektet fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø. Derudover kan projektet være af en karakter, hvor det efter kommunalbestyrelsens vurdering er væsentligt at sikre offentlighedens medindflydelse igennem lokalplanprocessen. Efter 13, stk. 3, påhviler der kommunalbestyrelsen en pligt til snarest at udarbejde



et lokalplanforslag og fremme sagen, når påtænkte større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder er i overensstemmelse med kommuneplanen. Denne lokalplanpligt kan bygherren dog ikke påberåbe sig, hvis området allerede er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt, der er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvis sagen kræver, at der bliver tilvejebragt en lokalplan, skal registrering af den matrikulære forandring normalt afvente, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort. Lokalplaner er underlagt en dobbeltvedtagelsesprocedure. Først vedtager kommunalbestyrelsen et lokalplanforslag, der offentliggøres med en indsigelsesfrist på mindst 8 uger og først herefter kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen endeligt. Kommunalbestyrelsens vedtagelse af et lokalplanforslag udløser et foreløbigt udstyknings-, nedrivnings-, og byggeforbud efter planlovens § 17, stk. 1, selvom udnyttelsen måtte være i overensstemmelse med forslaget. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis betingelserne i planlovens § 17, stk. 2 og 3, er opfyldt.

4.1.2. Forholdet til gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Underspørgsmål i udstykningskontrolskemaet under planloven:

Er den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse i strid med gældende lokalplan eller byplanvedtægt?

Svarer kommunalbestyrelsen "ja" skal følgende besvares:

Mangler dispensation?

Ved høring i forbindelse med udstykningskontrollen, påser kommunalbestyrelsen navnlig, om regler i en lokalplan eller byplanvedtægt kolliderer med den matrikulære forandring eller påtænkte anvendelse.

Kommunalbestyrelsen kan inden for snævre rammer dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, jf. lovens § 19. Kompetencen omfatter navnlig dispensation fra de bestemmelser, som mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering. Bortset fra muligheden for at meddele en tidsbegrænset dispensation kan der ikke meddeles dispensation i strid med planens principper. Dette omfatter for det første planens formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensation fra anvendelsesbestemmelser ses undtagelsesvist i tilfælde, hvor den påtænkte anvendelse ligger meget tæt på det tilladte. Principperne omfatter for det andet den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. Dispensation kan som regel ikke meddeles til indgreb i grønne områder og fælles friarealer.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for midlertidigt at dispensere fra reglerne i en lokalplan, selvom dispensationen er i strid med principperne i planen. Det er en betingelse, at sådanne dispensationer tidsbegrænses til maksimalt 3 år og 10 år for studieboliger. Udvidelsen har til formål at muliggøre, at områder kan udnyttes i en tidsbegrænset periode, så de ikke står ubrugte hen. Bestemmelsen tænkes særligt anvendt i tilfælde, hvor der er udarbejdet en ny lokalplan, som endnu ikke kan realiseres, eller hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan. Der kan ikke dispenseres til anlæg m.v., der ikke kan fjernes, eller som på anden måde medfører en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes kan der som udgangspunkt ikke dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt kan fjernes. En tidsbegrænset dispensation vil godt kunne være grundlag for, at kommunalbestyrelsen i udstykningskontrolskemaet svarer, at der ikke mangler en dispensation fra en gældende lokalplan.

4.1.3. Foreløbige retsvirkninger ved et offentliggjort lokalplanforslag

Underspørgsmål i udstykningskontrolskemaet under planloven:



Foreligger der et offentliggjort lokalplanforslag?

Svarer kommunalbestyrelsen "ja", skal følgende besvares:

Skaber den matrikulære forandring eller tilsigtede arealanvendelse risiko for foregribelse af den endelige plans indhold?

Svarer kommunalbestyrelsen "ja", skal følgende besvares:

Mangler en tilladelse efter planlovens § 17, stk. 2?

Som anført i afsnit 4.1.1. er lokalplaner underlagt en dobbeltvedtagelsesprocedure. Kommunalbestyrelsens vedtagelse og offentliggørelse af et lokalplanforslag udløser et foreløbigt udstyknings-, nedrivnings-, og byggeforbud efter planlovens § 17, stk. 1, selvom udnyttelsen måtte være i overensstemmelse med forslaget. Baggrunden er et ønske om at sikre, at en foregribelse af planens endelige vedtagelse ikke gør inddragelse af offentligheden ved høring før endelig vedtagelse illusorisk. Efter udløbet af den indsigelsesfrist, der er knyttet til den offentlige høring, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis betingelserne i planlovens § 17, stk. 2 og 3, er opfyldt.

4.1.4. Kommuneplaner og forbud mod forhold, der kan hindres ved en lokalplan

Underspørgsmål i udstykningskontrolskemaet under planloven:

Er der nedlagt forbud efter planlovens § 12, stk. 2 eller 3, eller § 14, som forhindrer den matrikulære forandring eller tilsigtede arealanvendelse?

Kommuneplaner og andre administrative retningslinjer, der er bindende for kommunernes administration, er ikke bindende for ejendomssejere og derfor sjældent relevant i forhold til godkendelse af en matrikulær sag. Planloven indeholder i § 12 en modifikation til udgangspunktet om, at kommuneplanen ikke kan tillægges retsvirkning i forhold til ejendomssejere. Efter planlovens § 12, stk. 2, har kommunalbestyrelsen hjemmel til at nedlægge forbud imod udstykning og bebyggelse i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, medmindre det pågældende område allerede forinden kommuneplanens vedtagelse er omfattet af en detaljeret lokalplan eller byplanvedtægt. Ved rækkefølgebestemmelser forstås såvel rammebestemmelser efter planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 12, som rækkefølgeangivelser i kommuneplanens redegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 1. Efter planlovens § 12, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse, der er i strid med kommuneplanens rammedel. Reglen gælder for byzone og sommerhusområder, og forbud kan ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentlige formål i kommuneplanen eller omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Efter planlovens § 14, kan kommunalbestyrelsen tillægge fremtidige lokalplaner en forudgående retsvirkning, ved at nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. De forhold, der kan forhindres herved, er de samme forhold som kan reguleres i en lokalplan efter planlovens § 15. Forbuddet kan nedlægges for et tidsrum af indtil et år. Forbuddet kan ikke nedlægges mod dispositioner, som allerede er lovligt iværksat. For at opretholde forbuddets retsvirkninger, må kommunalbestyrelsen inden gyldighedsperiodens udløb have offentliggjort et lokalplanforslag, hvis foreløbige retsvirkninger (§ 17) afløser § 14-forbuddets.

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om bonusvirkning, det vil sige, at lokalplanen indeholder bestemmelser om, at lokalplanen erstatter de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, jf. lovens § 15, stk. 4 og 7. Bestemmelsen i § 15, stk. 4, giver hjemmel til, at lokalplanen kan få bonusvirkning, for så vidt angår landzonetilladelser.



4.1.5. Landzonetilladelse

Underspørgsmål i udstykningskontrolskemaet under planloven:

Kræves der landzonetilladelse til den matrikulære forandring eller tilsigtede anvendelse?

Svarer kommunalbestyrelsen "ja", skal følgende besvares:

Mangler landzonetilladelse?

Reglerne om zoneinddeling og landzoneadministrationen findes i planlovens §§ 34-38. Kommunalbestyrelsen er landzonemyndighed, jf. lovens § 35, stk. 1. Opmærksomheden henledes på, at lokalplaner kan udgøre et selvstændigt supplement til reguleringen i planlovens §§ 34-38. En lokalplan kan således tillægges bonusvirkning, idet det i en lokalplan udtrykkeligt kan fastsættes, at lokalplanen træder i stedet for en landzonetilladelse jf. planlovens § 15, stk. 4.

Udgangspunktet er, at der kræves landzonetilladelse til enhver forandring i de bestående fysiske forhold i landzone, hvilket omfatter udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse og arealer. Planlovens regler indeholder dog så mange nuanceringer, undtagelser og modifikationer til det overordnede udgangspunkt, at en mere dækkende redegørelse for området ikke egner sig til denne vejledning. Der henvises i stedet til Erhvervsstyrelsens Vejledning om landzoneadministration.

Sager om udstykning skal altid forelægges for landzonemyndigheden, medmindre der er tale om:

1. udstykning efter § 10, stk. 1 og 3, i lov om landbrugsejendomme til samdrift med bestående landbrugsejendom,
2. udstykning af en skovejendom efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, i lov om landbrugsejendomme,
3. udstykning, der er bestemt i en afgørelse til realisering af Natura 2000-planen eller i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, eller
4. udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) til et regionalt jordkøbsnævns formål.

Der kræves ikke landzonetilladelse til andre matrikulære ændringer end udstykning. Arealoverførsel, sammenlægning og matrikulering kræver altså i sig selv ikke landzonetilladelse. Men hvis en ændret anvendelse af ubebyggede arealer, ændret anvendelse af bestående bebyggelse og/eller opførelse af bebyggelse tilsigtes i forbindelse arealoverførsel, sammenlægning eller matrikulering, så kræves som hovedregel landzonetilladelse. Denne hovedregel fraviges, når anvendelsesændringen og/eller bebyggelsen er undtaget fra krav om landzonetilladelse i planlovens §§ 36 eller 37. Visse af de forhold, der er undtaget fra kravet om landzonetilladelse i planlovens §§ 36 og 37, kræver forudgående anmeldelse til kommunen jf. planlovens § 38.

Om forståelsen af begreberne "bebyggelse" og "ændret anvendelse" efter landzonebestemmelserne, henvises til Vejledning om landzoneadministration afsnit 1.2.2.

Bestemmelsen i § 36, stk. 1, omhandler de egentlige undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, mens § 36, stk. 2, omhandler et krav om landzonetilladelse, for så vidt angår beliggenhed og udformning for bygninger, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Planlovens § 37 indeholder også undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, men bestemmelsen angår alene ibrugtagning af overflødiggjorte bygninger til anden anvendelse.

Bilag 1 til Erhvervsstyrelsens Vejledning om landzoneadministration, Planlovens §§ 34-38, juli 2018, indeholder et oversigtsskema, med et samlet overblik over undtagelser fra landzonekravet, og undtagelsernes anvendelsesområde.



Opstilling af vindmøller kræver landzonetilladelse, medmindre opstillingen sker på baggrund af en bonuslokalplan. Opstilling af større vindmøller kræver normalt både udarbejdelse af lokalplan og VVM-tilladelse. Bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller (bekendtgørelse nr. 923 af 10. september 2019) indeholder en række minimumskrav til landzoneadministrationen for vindmøller.

Selvom en disposition efter ved en umiddelbar læsning af planlovens §§ 36 og 37 forekommer at kunne gennemføres uden landzonetilladelse, gælder dette ikke, hvis dispositionen af kommunen vurderes at være lokalplanpligtig jf. planlovens § 35, stk. 2.

En landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, må ikke udnyttes før klagefristens udløb, jf. bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love, jf. § 1, stk. 1, nr. 1. Det vil sige tidligst 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den klageberettigede. I de tilfælde, hvor afgørelsen bliver offentliggjort, beregnes klagefristen fra den offentlige bekendtgørelse, uanset om klageberettigede forinden er særskilt underrettet. Rettidig klage over en landzoneafgørelse har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1. Landinspektøren bør undlade at indsende den matrikulære sag til Geodatastyrelsen før klagefristen for en landzone-tilladelse er udløbet. Opretholdes opsættende virkning under klagesagen bør afgørelse heraf afventes før sagen indsendes til Geodatastyrelsen. Er sagen allerede indsendt til Geodatastyrelsen på det tidspunkt, hvor retsvirkningerne af en nødvendig tilladelse udskydes, påhviler det landinspektøren at give Geodatastyrelsen underretning herom.

4.1.6. Forbud mod mere en én bolig pr. samlet fast ejendom i sommerhusområder

Underspørgsmål i udstykningskontrolskemaet under planloven:

Opføres eller indrettes mere end en bolig på en grund i et sommerhusområde, hvor tilladelse hertil ikke følger af en lokalplan eller dermed ligestillet plan, der er opretholdt i henhold til planlovens § 68, stk. 2?

Svarer kommunalbestyrelsen "ja", skal følgende besvares:

Mangler en tilladelse hertil?

Efter planlovens § 39, må der i sommerhusområder ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse opføres eller indrettes mere end én bolig per samlet fast ejendom. Kravet om tilladelse gælder ikke, når andet er fastsat i en lokalplan eller i en af de planer mv., der er opretholdt ved planlovens § 68, stk. 2.

4.2. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

I forhold til udstykningskontrollen har loven betydning for konkrete projekter, men ikke for planer og programmer. Loven sikrer, at der foretages en vurdering af indvirkningerne på miljøet af konkrete projekter, der ligger inden for lovens anvendelsesområde.

For nærmere vejledning om reglernes indhold og administration henvises til Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), 2. del: Konkrete projekter. Vejledningens 2. del foreligger i udkast på høringsportalen: <https://prodstoragehoeringspo.blob.core.windows.net/080e527f-1f08-4c78-8f08-baf8e01accc7/H%C3%B8ringsversion.pdf>

Kompetencen er delt mellem kommunerne, statslige myndigheder og regionerne, hvilket er nærmere reguleret i lovens § 17. Det er som udgangspunkt kommunalbestyrelsen, der er miljøvurderingsmyndighed. Regionerne varetager miljøvurdering af projekter om råstofindvinding på land. Kystdirektoratet varetager miljøvurdering af kystbeskyttelsesprojekter, der kræver tilladelse efter kystbeskyttelsesloven, og hvor staten er bygherre. Der er yderligere en særlig fordeling



af miljøvurderingskompetencen for projekter på havet (søterritoriet og kontinentalsoklen), hvilket kun undtagelsesvist kan antages at få betydning i sager omfattet af udstykningslovens anvendelsesområde, og da må forudsætte en klar indbyrdes afhængighed mellem den påtænkte anvendelse af et areal på land og et projekt på havet.

Kommunalbestyrelsen skal i udstykningskontrolskemaet svare på følgende:

Sker den matrikulære forandring med henblik på etablering, udvidelse eller ændring af konkrete projekter omfattet af bilag 1 eller 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, (hvor kommunalbestyrelsen har kompetence til at træffe afgørelse)?

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om sagen omfatter projekter, der er medtaget i lovens bilag 1 og 2. Kommunalbestyrelsen skal derudover tage stilling til, om den er rette miljøvurderingsmyndighed. Er begge dele tilfældet, skal kommunalbestyrelsen besvare spørgsmålet med et "Ja", hvorefter følgende spørgsmål skal besvares:

Mangler VVM-tilladelse eller afgørelse om, at projektet ikke er VVM-pligtigt?

Lovens bilag 1 opregner projekttyper, der kan forventes at få væsentlige indvirkninger på miljøet. Disse projekter må ikke påbegyndes, før den kompetente myndighed har meddelt tilladelse til at påbegynde projektet efter en miljøvurdering af projektets indvirkning på miljøet. Dette kaldes en VVM-tilladelse. Projekter omfattet af lovens bilag 1 er altid underlagt krav om miljøvurdering. Bilag 1 omfatter en række nærmere bestemte større projekter indenfor bl.a.:

- Anlæg til energiproduktion og – distribution
- Råstofindvinding
- Anlæg til oplagring af olieprodukter, kemikalier og CO₂ samt rørledninger til transport heraf
- Anlæg til intensiv fjerkræ- eller svineavl
- Anlæg til udvinding, forarbejdning eller fremstilling af visse stoffer og materialer (Råolie, metaller, asbest, træfibermasse, papir/pap)
- Omdirigering eller opstuvning af vandressourcer
- Anlæg til håndtering af affald eller spildevand
- Kemisk industri
- Større infrastrukturanlæg (transport)
- Større ændringer eller udvidelser af projekter omfattet af bilaget.

For projekter omfattet af lovens bilag 2, kan bygherren ansøge om, at projektet skal fritages for krav om VVM-tilladelse, hvorefter den kompetente myndighed træffer en såkaldt screeningsafgørelse herom. Antages det i screeningsafgørelsen, at projektet kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, er en VVM-tilladelse efter lovens § 15 påkrævet. Bilag 2 omfatter en række nærmere bestemte større projekter indenfor bl.a.:

- Landbrug, skovbrug og akvakultur
- Visse industrisektorer (nogle projekter inden for udvinding, fremstilling, forarbejdning af råstoffer, metaller, forsyningsvirksomhed, energi, mineraler, kemi, levnedsmidler, tekstil-, læder, papir og pap, gummi)
- Infrastrukturprojekter ("infrastruktur" forstås bredt, herunder flere projektkategorier i bilag 1, hvor projektet dog er i mindre skala)
- Andre projekter (herunder div. projekter til håndtering af affald eller spildevand)
- Turisme og fritid

Opregning ovenfor af projekttyper omfattet af bilag 1 og 2 er kortfattet. Landinspektøren skal sikre (evt. efter indhentelse af nærmere vejledning og oplysning hos miljøvurderingsmyndigheden), at der er foretaget en bedømmelse af, om den matrikulære sag involverer et projekt omfattet af lovens bilag 1 og 2. I bekræftende fald skal landinspektøren sikre,



at der er indhentet en VVM-tilladelse eller en screeningafgørelse om fritagelse fra krav om VVM-tilladelse hos den kompetence myndighed.

Klager over VVM-tilladelser eller screeningsafgørelser, der fritager fra krav om VVM-tilladelse har ikke opsættende virkning, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer det.

4.3. Lov om offentlige veje

De offentlige veje inddeles i statsveje og kommuneveje. Lovens administration er delt mellem Vejdirektoratet og kommunalbestyrelser.

Transportministeren er vejmyndighed for statsveje, idet administrationen af statsvejene er henlagt til Vejdirektoratet. Kommunalbestyrelser er vejmyndighed for kommuneveje. Det fremgår af bilag 5 til loven, hvilke veje der administreres som statsveje.

Det er navnlig bestemmelserne om adgangsforhold til offentlig vej i kapitel 6 og om sikring af vejanlæg (vejbyggelinjer) i kapitel 5, der har betydning i forbindelse med matrikulære forandringer. Det er næsten altid relevant at kontrollere om lov om offentlige veje (vejloven) er overholdt ved arealoverførsel, udstykning, sammenlægning og matrikulering.

For nærmere vejledning om reglernes indhold og administration henvises til Vejledning i lov om offentlige veje, Vejdirektoratet 2016 (https://www.vejdirektoratet.dk/api/drupal/sites/default/files/2019-10/Samlet%20vejledning%20i%20lov%20om%20offentlige%20veje_0.pdf)

4.3.1. Landinspektørens forelæggelse for kommunalbestyrelsen

Landinspektøren skal til brug for kommunalbestyrelsens besvarelse i udstykningskontrolskemaet redegøre for følgende:

A. Der skal gives oplysning om adgangsforhold til offentlig vej. Besvarelsen skal omfatte alle fraskilte eller overførte arealer samt restejendommen. Det skal fremgå, om udstykningen, matrikuleringen, arealoverførslen eller sammenlægningen forudsætter etablering af ny eller benyttelse af bestående adgang til offentlig vej. Den offentlige vejs kategori, navn, og/eller nr. angives – eller der indføres link til CVF kort (Vejdirektoratets Centrale vej- og stifortegnelse). Når den matrikulære forandring forudsætter etablering af ny eller benyttelse af bestående overkørsel eller overgang til offentlig vej i mindre afstand end 100 m fra en kommunevej - i bymæssig bebyggelse dog i mindre afstand end 50 m - skal dette oplyses.

B. Det skal oplyses, om der er bekendtgjort eller tinglyst adgangsbestemmelser. Dette gælder både for den udstykkede ejendom og evt. anden ejendom, hvorfra adgangen til offentlig vej skal ske. Oplysningspligten omfatter også byggelinjer pålagt i medfør af den tidligere vejbestyrelseslov, samt byggelinjer, der er fastsat med hjemmel i den tidligere lov nr. 275 af 28. november 1928 om fastsættelse af byggelinjer ved veje og gader.

C. Det skal oplyses, om der er bekendtgjort eller tinglyst byggelinjebestemmelser (herunder efter hvilken bestemmelse, og om fraskilte eller overførte arealer berøres).

4.3.1.1. Adgangsforhold

Første spørgsmål under vejloven, som kommunalbestyrelsen skal besvare er:

Afventer den matrikulære forandring eller tilsigtede arealanvendelse vejmyndighedens tilladelse i relation til adgang til offentlig vej?



I vejloven defineres adgang som en vejtilslutning eller en fysisk etableret adgang fra en ejendom til en vej eller sti til brug for gående, ridende eller kørende færdsel. "Adgang" ifølge vejloven udtrykkes i daglig tale som overkørsel, indkørsel eller tilkørsel.

Det følger af vejlovens regler om adgangsforhold, at sager om udstykning, matrikulering, arealoverførsel og sammenlægning forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden (kommunen) i følgende tilfælde 1-4 nedenfor.

1. Når der skal etableres nye adgange eller udvides eksisterende adgange til offentlig vej eller sti jf. § 49, stk. 1.

Landinspektøren og vejmyndigheden skal være opmærksom på tilfælde, hvor der på stedet findes en eksisterende adgang, som vejmyndigheden ikke har givet tilladelse til. Vejmyndigheden skal her tage stilling til, om der kan gives tilladelse efter § 49, stk. 1, til den eksisterende fysiske adgang (retlig lovliggørelse) eller om forholdene skal lovliggøres fysisk – evt. med tilladelse til etablering af en anden ny adgang. Dette fremgår af vejlovens § 136, stk. 1.

2. Når bestående adgange skal benyttes af andre ejendomme, end dem for hvilke de er anlagt, med mindre vejmyndigheden allerede har givet tilladelse til, at andre ejendomme kan benytte dem jf. § 50, stk. 1.

Der vil ofte være tale om, at den offentlige vej slutter til en privat fællesvej, som der tildeles yderligere vejrettigheder til. Hvis vejmyndigheden tidligere har godkendt, at vejen benyttes til udstykning i det pågældende omfang og/eller til det pågældende formål, skal godkendelsen vedlægges i kopi.

3. Når en bestående adgang til en mark ønskes benyttet til anden færdsel end rent landbrugsmæssig færdsel jf. § 50, stk. 2.

En adgang til en mark må ikke uden vejmyndighedens tilladelse benyttes til landbrugsejendommens beboelse eller driftsbygninger.

4. Når en bestående adgang skal benyttes af ejendomme, der fremkommer eller ændres ved udstykning, matrikulering, sammenlægning eller arealoverførsel jf. § 50, stk. 3.

Reglen omfatter alle matrikulære ændringer af ejendomme, som forelægges vejmyndigheden i udstykningskontrollen. Reglen indebærer, at ejendommens adgange kan tages op til fornyet overvejelse, når ejendommen ændres. I udstykningskontrollen skal kommunen have oplysning om alle konkrete adgange i sagen, der skal opretholdes. En generel bemærkning om, at tidligere adgange bevares, er ikke tilstrækkeligt. Den del af § 50, stk. 3, der bestemmer, at en bestående adgang ikke uden tilladelse må benyttes af nye ejendomme, der fremkommer ved udstykning, har i forhold til retsvirkning et sammenfald med § 50, stk. 1. Adgange for private fællesveje kan derfor ikke uden vejmyndighedens tilladelse benyttes som grundlag for udstykning af nye grunde.

4.3.1.2. Bekendtgjorte eller tinglyste adgangsbestemmelser

I forhold til adgangsbestemmelser skal kommunalbestyrelsen svare på følgende:

Er der offentliggjort eller tinglyst adgangsbestemmelser på de berørte ejendomme?

Besvares spørgsmålet med et "ja", skal følgende besvares:

Opstår der forhold i strid med offentliggjorte eller tinglyste adgangsbestemmelser på de berørte ejendomme?



Vejmyndigheden kan i medfør af § 51 fastsætte adgangsbestemmelser for veje, hvorved der varigt gælder begrænsninger med hensyn til tilslutning af nye veje og stier og anlæg af nye veje og evt. begrænsninger af, hvor adgange til vejen må udnyttes. Der er adgangsbestemmelser for alle statsveje og for overordnede kommuneveje, hvor trafikintensiteten og højere hastighed tilsiger sådanne bestemmelser.

Landinspektøren og vejmyndigheden skal i sagen tage stilling til om, der er bekendtgjort eller tinglyst adgangsbestemmelser på de ejendomme, der indgår i sagen, og, når det er tilfældet, oplyse om den matrikulære forandring eller tilsigtede anvendelse medfører forhold i strid med adgangsbestemmelsen. Retsvirkningen af adgangsbestemmelser indtræder, når beslutning om adgangsbestemmelser er offentliggjort eller meddelt ejeren eller brugeren af ejendommen, selvom tinglysning endnu ikke er sket.

Selvom det ikke fremgår af udstykningskontrolskemaet, skal parterne være opmærksomme på, at vejmyndigheden i medfør af § 55 kan have nedlagt et foreløbig forbud med samme retsvirkning som en beslutning af pålæg af adgangsbestemmelser. Et foreløbigt forbud kan nedlægges for en periode på 1 år.

4.3.1.3. Bekendtgjorte eller tinglyste vejbyggelinjer

I forhold til vejbyggelinjebestemmelser skal kommunalbestyrelsen svare på følgende:

Er der offentliggjort eller tinglyst vejbyggelinjebestemmelser på de berørte ejendomme?

Besvares spørgsmålet med et "ja", skal følgende besvares:

Opstår der forhold i strid med offentliggjorte eller tinglyste vejbyggelinjebestemmelser?

En vejbyggelinje er i § 3, stk. 1, nr. 8, defineret som en sikringslinje med vejmyndigheden som påtaleberettiget, som indebærer begrænsninger i ejerens eller andre rettighedshaveres råden over et nærmere defineret areal. Vejbyggelinjer pålægges for at sikre, at der er mulighed for at udvide vejen til en større bredde eller til at lave andre ændringer af hensyn til trafikken. Der er tinglyst vejbyggelinjer langs næsten alle statsveje.

På arealer, der ligger foran en vejbyggelinje, må der jf. § 40, stk. 2, ikke uden vejmyndighedens tilladelse opføres ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende bebyggelse, foretages væsentlig forandring i eksisterende bebyggelse, genopføres nedbrændt eller nedrevet bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art.

Landinspektøren og vejmyndigheden skal i sagen tage stilling til om, der er bekendtgjort eller tinglyst vejbyggelinjer på de ejendomme, der indgår i sagen, og oplyse om den matrikulære forandring eller tilsigtede anvendelse medfører forhold i strid med en pålagt vejbyggelinje. Retsvirkningen af vejbyggelinjer indtræder når beslutning om adgangsbestemmelser er offentliggjort, selvom tinglysning endnu ikke er sket.

Kommunalbestyrelsen anses også for påtaleberettiget til vejbyggelinjebestemmelser for kommuneveje, der er fastsat i medfør af tidligere lovgivning, og uanset hvem der står anført som påtaleberettiget.

Selvom det ikke fremgår af udstykningskontrolskemaet, skal parterne være opmærksomme på, at vejmyndigheden i medfør af § 42 kan have nedlagt et foreløbig forbud med samme retsvirkning som en beslutning af pålæg af vejbyggelinjer. Et foreløbigt forbud kan nedlægges for en periode på 1 år.



4.3.2. Kommunalbestyrelsens forelæggelse for Vejdirektoratet

Før kommunalbestyrelsen som vejmyndighed kan meddele tilladelse til nye eller udvidede adgange til en kommunevej jf. § 49, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen indhente Vejdirektoratets samtykke jf., § 49, stk. 3, hvis den nye eller udvidede adgang har en mindre afstand til statsvej end 100 meter – dog mindre end 50 meter i byer og bymæssige områder.

I sager, hvor kommunalbestyrelsen er vejmyndighed, og som angår tilladelse til at benytte eksisterende adgange til kommunevej efter § 50, stk. 1-3, skal kommunalbestyrelsen indhente samtykke fra Vejdirektoratet jf. § 50, stk. 6, når den bestående adgang har en afstand på mindre end 100 meter til en statsvej – dog mindre end 50 meter i byer og bymæssige områder.

Ved "byer og bymæssige områder" forstås jf. § 3, stk. 1, nr. 5, Københavns Kommune og de områder, der efter planloven er byzone eller sommerhusområde, samt nærmere afgrænsede områder i landzone, som kommunen har besluttet at administrere efter byreglerne i lov om private fællesveje.

Hvis der er tale om en ny ejendom eller en særskilt beliggende del af en ejendom, der skal have adgang ad en bestående privat fællesvej, der ifølge matrikelkortet munder ud i en offentlig vej, og hvis vejmyndigheden for statsvejen tidligere har godkendt, at vejen benyttes til udstykning i det pågældende omfang og/eller til det pågældende formål, skal godkendelsen vedlægges i kopi.

4.3.3. Landinspektøren forelægger sagen for Vejdirektoratet

I følgende tilfælde skal landinspektøren fremlægge tilladelse fra Vejdirektoratet eller indhente Vejdirektoratets erklæring om, at vejloven er overholdt:

1. Når etablering af nye eller udvidelse af eksisterende adgange til en statsvej kræver tilladelse efter § 49, stk. 1.
2. Når benyttelse af eksisterende adgange til en statsvej kræver tilladelse efter § 50, stk. 1-3.
3. Stillingtagen til overholdelsen af adgangsbestemmelserne for statsvejen
4. Når der er fastsat vejbyggelinjebestemmelser for en statsvej.

Ved forelæggelse for Vejdirektoratet bør landinspektøren redegøre for sagens omstændigheder i samme omfang, som sagen skal oplyses for kommunalbestyrelsen i udstykningskontrolskemaet.

Vejdirektoratet anses også for påtaleberettiget til vejbyggelinjebestemmelser for statsveje, der er fastsat i medfør af tidligere lovgivning, og uanset hvem der står anført som påtaleberettiget.

Ansøgning om adgang til statsvejnettet eller om dispensation fra vejbyggelinjer skal ske digitalt ved brug af formularer, der kan tilgås på Vejdirektoratets hjemmeside.

4.4. Lov om private fællesveje

Lov om private fællesveje (privatvejsloven) administreres af kommunalbestyrelsen, der er vejmyndighed for private fællesveje og -stier.

Efter udstykningslovens § 18 må der ikke ske udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, såfremt der derved vil fremkomme en samlet fast ejendom eller et særskilt beliggende areal af en sådan ejendom, som ikke har adgang til offentlig vej. Hvis adgangen skal ske ad privat fællesvej, skal vejen være optaget på matrikelkortet.

Første spørgsmål under privatvejsloven, som kommunalbestyrelsen skal besvare, er:



Er der forhold i sagen, der kræver tilladelse/godkendelse?

Besvares spørgsmålet med et "ja", åbnes underspørgsmål som anført neden for afsnit 5.4.1.-5.4.2., vedrørende henholdsvis private fællesveje på landet og private fællesveje i byer og bymæssige området. Ifølge privatvejslovens § 3, omfatter byreglerne i loven byzone, sommerhusområder, alle private fællesveje i Københavns Kommune samt endelig de områder af landzone, som har bymæssig karakter, og hvor kommunalbestyrelsen har bestemt, at byreglerne skal finde anvendelse. Ifølge lovens § 4 finder landreglerne anvendelse på de private fællesveje i landzone, som ikke er omfattet af § 3.

4.4.1. Kommunal forelæggelse – landreglerne

Underspørgsmål i udstykningskontrolskemaet under privatvejsloven:

Mangler sagen en tilladelse til omlægning eller nedlæggelse af en privat fællesvej, der er taget i brug?

Tilladelse til nedlæggelse eller omlægning af private fællesveje på landet forudsætter, at kommunalbestyrelsen forinden har iagttaget den i lovens kapitel 11 foreskrevne procedure.

I områder, der er omfattet landreglerne, skal kommunalbestyrelsen godkende nedlæggelse og omlægning af private fællesveje, der er taget i brug jf. lovens § 12. § Reglens ordlyd omtaler alene "nedlæggelse af privat fællesvej", men det er i lovens § 10, nr. 14, defineret som en beslutning om, at en privat fællesvej nedlægges, og at et andet areal i stedet udlægges og anlægges som privat fællesvej, hvor de vejberettigede tildeles vejret til det nye vejareal. Omlægning kræver derfor også kommunalbestyrelsens godkendelse.

Tilladelse til nedlæggelse eller omlægning af private fællesveje på landet forudsætter, at kommunalbestyrelsen har iagttaget den i lovens kapitel 11 foreskrevne procedure.

4.4.2. Kommunal forelæggelse – byreglerne

Underspørgsmål i udstykningskontrolskemaet under privatvejsloven:

Mangler sagen kommunal godkendelse af udlæg, omlægning, nedlæggelse af privat fællesvej eller mangler sagen kommunal godkendelse af adgang til offentlig vej ad privat fællesvej/udlagt privat fællesvej?

4.4.2.1. Adgang til offentlig vej ad privat fællesvej eller udlagt privat fællesvej

Efter privatvejslovens § 32, stk. 1, må udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning kun foretages, hvis alle parceller, der dermed opstår, har lovlig adgang til offentlig vej ad privat fællesvej eller udlagt privat fællesvej.

Kommunalbestyrelsen tager stilling til, om vejadgangen til offentlig vej er tilfredsstillende ud fra vejtekniske og trafikale hensyn, men kommunalbestyrelsen har ikke efter § 32, stk. 1 pligt til at påse, om der i forholdet mellem vejejer og den/dem, der skal benytte vejadgangen, er tildelt vejret til en privat fællesvej eller et vejudlæg. Kommunalbestyrelsen kan af egen drift eller efter ansøgning tildele vejrettigheder til en eksisterende privat fællesvej, hvis der efter kommunalbestyrelsens vurdering foreligger "særlige tilfælde", jf. privatvejsloven § 26, stk. 2. Denne regel kan anvendes til at supplere en godkendelse efter § 32, stk. 1, enten samtidigt eller efterfølgende.

Ved "sammenlægning" burde ikke kunne fremkomme en ejendom uden bestående vejadgang (med mindre vejadgang helt undtagelsesvist måtte være fortrængt af senere rettighedshavere over de ejendomme, som hidtidig(e) vej(e) var beliggende på). Adgang til offentlig vej ad nye, udvidede eller bestående adgange skal godkendes efter reglerne i vejlovens §§ 49 og 50, og der henvises til vejledningens afsnit 4.3.1.1. ovenfor. Hvis den private fællesvej giver adgang til en



statsvej, skal kommunalbestyrelsen dermed indhente Vejdirektoratets godkendelse, før kommunalbestyrelsen på udstykningskontrolskemaet kan svare nej til, at sagen ikke mangler kommunal godkendelse af adgangen til offentlig vej.

4.4.2.2. Godkendelse af vejudlæg

Vejudlæg som foretages af ejerne af de ejendomme, som vejudlæggets ligger på, kræver kommunalbestyrelsens godkendelse jf. § 27, stk. 1. Godkendelse forudsætter, at der er udarbejdet et skitseprojekt, der angiver vejens linjeføring og bredde samt dens tilslutning til andre veje, hvor § 27, stk. 2 indeholder en opregning af de hensyn, som kommunalbestyrelsen skal sikre er varetaget i forbindelse med en godkendelse. Kommunen kan også selv foretage vejudlæg efter § 26, stk. 2, ligesom vejudlæg kan være fastlagt i en lokalplan eller ved ekspropriation jf. § 43. Lovligheden af sådanne af kommunen vedtagne vejudlæg skal ikke dokumenteres på udstykningskontrolskemaet.

4.4.2.3. Omlægning og nedlæggelse af privat fællesvej

Omfatter sagen nedlæggelse eller omlægning af en privat fællesvej, må kommunalbestyrelsen tilsvarende tage stilling til, om der er meddelt tilladelse til nedlæggelsen eller omlægningen. Tilladelse forudsætter, at kommunalbestyrelsen har iagttaget den i lovens kapitel 11 foreskrevne procedure.

4.4.3. Adgang til privat fællesvej fra den berørte ejendom eller fra anden privat fællesvej - byreglerne

Underspørgsmål i udstykningskontrolskemaet under privatvejsloven [kommende]:

Afventer den matrikulære forandring eller tilsigtede arealanvendelse kommunal godkendelse af adgang til privat fællesvej fra den berørte ejendom eller fra anden privat fællesvej?

Ud over adgangen til offentlig vej skal kommunalbestyrelsen også påse adgangsforholdene til private fællesveje.

En "adgang" er en vejtilslutning eller fysisk etableret adgang fra en privat fællesvej til en tilgrænsende ejendom eller anden privat fællesvej.

Det følger af privatvejlovens regler om adgang til privat fællesvej, at sager om udstykning, matrikulering, arealoverførsel og sammenlægning forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden (kommunen) i følgende tilfælde 1-4 nedenfor.

1. Når der skal etableres nye adgange eller udvides eksisterende adgange til en privat fællesvej jf. § 62, stk. 1.

Landinspektøren og vejmyndigheden skal være opmærksom på tilfælde, hvor der på stedet findes en eksisterende adgang, som vejmyndigheden ikke har givet tilladelse til. Vejmyndigheden skal her tage stilling til, om der kan gives tilladelse efter § 62, stk. 1, til den eksisterende fysiske adgang (retlig lovliggørelse) eller om forholdene skal lovliggøres fysisk – evt. med tilladelse til etablering af en anden ny adgang. Dette fremgår af privatvejlovens § 99.

2. Når bestående adgange til en privat fællesvej skal benyttes af andre ejendomme, end dem for hvilke de er anlagt, med mindre vejmyndigheden allerede har givet tilladelse til, at andre ejendomme kan benytte dem jf. § 63, stk. 1.

Hvis vejmyndigheden tidligere har godkendt, at vejen benyttes til udstykning i det pågældende omfang og/eller til det pågældende formål, skal landinspektøren til brug for kommunalbestyrelsens besvarelse af udstykningskontrolskemaet vedlægge kopi af godkendelsen.

3. Når en bestående markoverkørsel til en privat fællesvej ønskes benyttet til anden færdsel end rent landbrugsmæssig færdsel jf. § 63, stk. 2.

En markoverkørsel må ikke uden vejmyndighedens tilladelse benyttes til landbrugsejendommens beboelse eller driftsbygninger.

4. Når en bestående adgang til en privat fællesvej skal benyttes af ejendomme, der fremkommer eller ændres ved udstykning, matrikulering, sammenlægning eller arealoverførsel jf. § 63, stk. 3.

Reglen omfatter alle matrikulære ændringer af ejendomme, som forelægges vejmyndigheden i udstykningskontrollen. Reglen indebærer, at ejendommens adgange kan tages op til fornyet overvejelse, når ejendommen ændres.

Når godkendelse i ovenfor anførte tilfælde 1-4 angår en adgang til en privat fællesvej, der er nærmere end 50 meter fra en statsvej skal godkendelse også indhentes fra Vejdirektoratet jf. privatvejslovens § 62, stk. 2 og § 63, stk. 5. Det er kommunalbestyrelsen, der sørger for at indhente godkendelsen fra Vejdirektoratet. Ejerne af de berørte ejendomme skal kun forelægge sagen for kommunalbestyrelsen.

4.5. Byggeloven og bygningsreglementet

Loven og bygningsreglementet administreres af kommunalbestyrelsen.

Under byggeloven og bygningsreglementet som kommunalbestyrelsen skal besvare følgende spørgsmål:

Er der forhold i sagen, der kræver byggetilladelse?

Besvares spørgsmål med et "ja", åbnes underspørgsmålet

Mangler byggetilladelse hertil?

I forbindelse med sager om udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning skal landinspektøren være opmærksom på de bebyggelsesregulerende bestemmelser om bl.a. grundstørrelse, bebyggelsesprocent, bygningers afstand til skel, etageantal og bebyggeshøjde. Reglerne herom findes i bygningsreglement 2018 (BR18) i kapitel 8, Byggeret og helhedsvurdering og i kapitel 20 om de ubebyggede arealer ved bebyggelse, men også lokalplaner og byplanvedtægter indeholder normalt bebyggelsesregulerende regler. Reglerne om placering af bygninger i forhold til skel betyder også, at nye skel skal afsættes i overensstemmelse med disse reglers indhold og formål.

Reglerne i BR18 kapitel 8 om byggeret og helhedsvurdering og kapitel 20 om de ubebyggede arealer ved bebyggelse gælder ikke, hvis en lokalplan eller byplanvedtægt fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold. BR18's regler er dog stadig udfyldende i det omfang en lokalplan eller byplanvedtægt ikke har fastsat noget bestemt om et bebyggelsesregulerende forhold – fx grundstørrelse eller bebyggelsesprocent. Det anførte om lokalplaner og byplanvedtægter gælder tilsvarende, hvis der stadig findes en gældende reguleringsplan for området udstedt i medfør af tidligere gældende byggelov.

Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende bygninger, der opfylder BR18's regler om byggeret, eller de regler i en lokalplan m.v., der har fortrin for BR18's regler. Hvis et byggeri ikke – eller kun delvist - opfylder gældende regler for byggeretten i BR18 kapitel 8, skal kommunalbestyrelsen foretage en helhedsvurdering af byggeriet. Reglerne for, hvordan kommunalbestyrelsen skal foretage deres helhedsvurdering fremgår også af BR18 kapitel 8. Kan der meddeles byggetilladelse efter en helhedsvurdering er der ikke tale om, at byggeriet har opnået dispensation.

Efter byggelovens § 10 A, stk. 1, skal enfamiliehuse (fritliggende og sammenbyggede) til helårsbeboelse opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig



vejadgang. Reglen medfører, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med byggesagsbehandlingen skal tage stilling til spørgsmålet om en eventuel efterfølgende udstykning. Reglen skal modvirke, at der efterfølgende sker ejerlejlighedsopdeling af grunde med enfamiliehuse, fordi det ikke er muligt med udstykning at skabe selvstændig ejendomsret til bolighederne med tilhørende udenoms areal.

I første række medfører reglen, at hver boligenhed skal placeres, så de regler i lokalplan/byplanvedtægt og bygningsreglementets kapitel 8 og kapitel 20 om de ubebyggede arealer ved bebyggelse, som arealet er omfattet af, overholdes – navnlig regler om grundstørrelse, bebyggelsesprocent og afstand til skel. Reglen indebærer samtidigt, at der skal være sikret en fremtidig vejadgang til sådanne grunde ved vejudlæg eller privatretlig servitut.

Når Kommunalbestyrelsen har tilladt, at der på en ejendom opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse, så indbefatter dette samtidigt, hvor kommunalbestyrelsen har kompetencen, at der efter en helhedsvurdering er givet tilladelse til at fravige de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som ville være til hinder for en udstykning og godkendelse af de kommende ejendommers vejadgang (bortset fra godkendelse af adgangsforhold til en statsvej, hvor kompetencen tilkommer Vejdirektoratet). Når det i byggelovens § 22, stk. 3, er anført, at en tilladelse til at anbringe bebyggelser anderledes end bestemt i § 10 A, stk. 1, indbefatter en dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, så er det ikke korrekt, men udtryk for, at § 22, stk. 3, ikke blev ændret i forbindelse med indførelse af den nugældende ordning med en helhedsvurdering i bygningsreglementet.

Efter § 10 A, stk. 1, 2. pkt., skal mulighed for efterfølgende udstykning også foreligge, når tilbygning- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus medfører en opdeling af huset i flere enfamiliehuse.

Landbrugsejendomme, private andelsboliger uden offentlig støtte, og boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., er efter § 10 A, stk. 2, undtaget fra kravet om, at der skal kunne ske udstykning efterfølgende.

Der henvises i øvrigt til Bygge- og Boligstyrelsens vejledning nr. 122 af 5. juli 1991 om koordinering af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse (bygelovens § 10A og forholdet til kommuneplanloven, zonenloven, udstykningsloven, ejerlejlighedsloven, andelsboligforeningsloven m.v.).

4.6. Miljøbeskyttelsesloven

Lovens administration er delt mellem kommunalbestyrelsen og Miljøstyrelsen (efter delegation fra Miljøministeren).

Det er navnlig reglerne i kapitel 3 og 4 om beskyttelse af jord og grundvand samt reglerne i kapitel 5 om godkendelse af særligt forurenende virksomheder (listevirksomheder), som i forhold til den tilsigtede anvendelse kan have betydning i sager, hvor der sker udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning. Listevirksomheder fremgår af bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1640 af 13. december 2006 om godkendelse af listevirksomhed med senere ændringer.

For nærmere vejledning om reglerens indhold og administration henvises til Miljøgodkendelsesvejledningen, <https://miljogodkendelsesvejledningen.dk/>.

I forhold til miljøbeskyttelsesloven skal kommunalbestyrelsen svare på følgende:

Er der forhold i sagen, der kræver godkendelse?

Besvares spørgsmål med et "ja", åbnes underspørgsmålet:



Mangler der en kommunal godkendelse i henhold til miljøbeskyttelsesloven som følge af anlæg, påbegyndelse, udvidelse eller gennemførelse af bygnings-/driftsmæssige ændringer af en listevirksomhed?

4.6.1. Godkendelse af listevirksomhed

Hvis den matrikulære forandring sker med henblik på anlæggelse eller påbegyndelse af en listevirksomhed, der kræver godkendelse efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, skal landinspektøren i udstykningskontrolskemaet oplyse, at der er forhold i sagen, der kræver godkendelse efter miljøbeskyttelsesloven. Hvis den matrikulære forandring sker med henblik på, at en listevirksomhed skal udvides eller ændres bygningsmæssigt eller driftsmæssige, som indebærer forøget forurening, kræves ligeledes forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen eller Miljøstyrelsen.

Det fremgår af bilag 1 og 2 til bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed, hvilke virksomheder, anlæg og indretninger, der er godkendelsespligtige listevirksomheder. Kommunalbestyrelsen har godkendelseskompetencen bortset fra virksomheder m.v., der på bilag 1 og 2 er mærket med (s), hvor godkendelses- og tilsynskompetencen tilkommer Miljøstyrelsen. Uanset om kompetencen tilkommer kommunalbestyrelsen eller Miljøstyrelsen, skal ansøgning indgives digitalt til kommunalbestyrelsen, der herefter videresender ansøgningen, hvis kompetencen er hos Miljøstyrelsen.

4.6.2. Beskyttelse af jord, grundvand og vandmiljø – udledningstilladelser m.v.

Der er ikke i udstykningskontrolskemaet spørgsmål, der relaterer sig til lovens kapitel 3 og 4. Men i de tilfælde, hvor en tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 19 eller § 28 er en forudsætning for, at den tilsigtede anvendelse af arealet overhovedet kan realiseres, forudsættes det, at det som led i udstykningskontrollen dokumenteres, at de nødvendige tilladelser er meddelt, inden den matrikulære forandring registreres.

Miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 har til formål at beskytte jord og grundvand mod forurening. Reglerne har en sammenhæng med jordforureningsloven. Efter miljøbeskyttelseslovens § 19, stk. 1, må stoffer, produkter og materialer ikke uden tilladelse nedgraves i jorden, udledes eller oplægges på jorden eller afledes til undergrunden. Det gælder efter stk. 2, også selvom sådanne stoffer, produkter og materialer findes i en beholder. Kommunalbestyrelsen kan efter § 19, stk. 4, meddele tilladelse.

Miljøbeskyttelseslovens § 27 indeholder et forbud mod tilførsel af stoffer til vandløb, søer eller havet, der kan forurene vandet. Også den indirekte tilførsel, der finder sted igennem kloaknettet eller via drænrør, anses for omfattet af forbuddet. Sådanne stoffer må heller ikke oplægges således, at der ved fx regn, oversvømmelse eller på anden måde er fare for, at vandet forurenes. Kommunalbestyrelsen kan efter § 28 give tilladelse til, at spildevand tilføres vandløb, søer eller havet. Spildevand omfatter alt vand, der afledes fra beboelse, virksomheder, øvrig bebyggelse, herunder jernbaner og fra befæstede arealer, jf. § 4 i bekendtgørelse om spildevandstilladelser

Hvis der er tale om en listevirksomhed, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen eller Miljøstyrelsen, behandles spørgsmålet om tilladelse til udledning af spildevandet efter lovens kapitel 4 som en del af godkendelsen af pågældende listevirksomhed. Ved modtagelse af ansøgninger om godkendelse af listevirksomhed vil kommunalbestyrelsen normalt sideløbende behandle ansøgninger om tilladelser efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3.

Med hjemmel i miljøbeskyttelsesloven, jordforureningsloven og husdyrbrugloven er udstedt en række bekendtgørelser, der regulerer for nærmere afgrænsede grupper af aktiviteter, anlæg og processer. Tilladelse meddeles efter miljøbeskyttelsesloven, men bekendtgørelserne fastsætter specifikke krav for at sikre, at jord, grundvand og vandmiljø ikke forurenes eller udsættes for forureningsfare. Bekendtgørelserne fastsætter endvidere, hvilke vilkår, herunder lempelser, der kan knyttes til tilladelser efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4 *

*[note]

Blandt de væsentligste bekendtgørelser kan nævnes:



Bekendtgørelse nr. 1257 af 27. november 2019 om indretning, etablering og drift af olietanke, rørsystemer og pipelines ([olietanksbekendtgørelsen](#)).
Bekendtgørelse nr. 1716 af 15. december 2015 om varmeindvindingsanlæg og grundvandskøleanlæg
Bekendtgørelse nr. 240 af 27. februar 2017 om jordvarmeanlæg.
Bekendtgørelse nr. 1001 af 27. juni 2018 om anvendelse af affald til jordbrugsformål (slambekendtgørelsen).
Bekendtgørelse nr. 2019 166 om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage mv.
Bekendtgørelse nr. 732 af 9. juli 2019 om anvendelse af bioaske til jordbrugsformål
Bekendtgørelse nr. 1317 af 4. december 2019 om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4.
Bekendtgørelse nr. 1254 af 23. november 2019 om forebyggelse af forurening af jord, grundvand og overfladevand fra benzin- og dieselsalgslanlæg
Bekendtgørelse nr. 1253 af 21. november 2019 om deponeringsanlæg (Deponeringsbekendtgørelsen).
Bekendtgørelse nr. 1457 af 7. december 2007 om etablering og drift af renserier
Bekendtgørelse nr. 1500 af 14. december 2017 om håndtering af udvindingsaffald

4.7. Husdyrbrugloven

Loven finder anvendelse på husdyrbrug, husdyranlæg, gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg og andre forhold forbundet med husdyrhold. Loven finder desuden anvendelse på arealer, der modtager gødning.

Det er lovens kapitel 2 og 3, der påkalder sig interesse i forhold til udstykningskontrollen. Lovens kapitel 2 indeholder en række krav til placering af husdyranlæg, gødningsopbevaringsanlæg og ensilageopbevaringsanlæg på husdyrbrug. Lovens kapitel 3 indeholder regler om, at visse husdyrbrug enten skal godkendes efter lovens § 16 a eller have en tilladelse efter § 16 b, mens andre projekter kan iværksættes efter anmeldelse.

I § 1 i bekendtgørelse nr. 1176 af 23. juli 2020 om miljøregulering af dyrehold og om opbevaring og anvendelse af gødning (herefter husdyrgødningsbekendtgørelsen) er det bestemt, at visse forhold er undtaget fra husdyrbruglovens anvendelsesområde. Dyr, der ikke er fugle eller pattedyr og gødning fra sådanne dyrearter er undtaget fra husdyrbruglovens regulering. Det samme gælder ikke-erhvervsmæssigt dyrehold og dyrehold, hvor der ikke opbevares gødning i mængder svarende til et erhvervsmæssigt dyrehold. Endeligt er visse i bekendtgørelsens § 1, stk. 3, opregnede dyrehold, som ikke kan henregnes under landbrugsdrift, undtaget fra lovens område.

I Det Centrale HusdyrbrugsRegister (CHR) kan der ved angivelse af ejendomme eller ejere/brugere fremsøges oplysninger om besætninger og kreaturer.

Der henvises til Miljøstyrelsens husdyrvejledning [Husdyrvejledningen \(mst.dk\)](#), hvor der er redegjort udførligt for, hvordan reglerne i husdyrbrugloven og tilhørende bekendtgørelser skal forstås og administreres.

Det indledende spørgsmål i udstykningskontrolskemaet er:

Er der forhold i sagen, der kræver tilladelse/godkendelse eller dispensation?

Hvis der i udstykningskontrolskemaet svares "ja" til, at der er forhold, der kræver tilladelse/godkendelse eller dispensation, skal yderligere spørgsmål i udstykningskontrolskemaet besvares.

Sker den matrikulære forandring eller tilsigtede arealanvendelse med henblik på etablering, udvidelse eller ændring af husdyranlæg og/eller gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg i strid med gældende afstandskrav og øvrige krav til lokalisering?

Besvares spørgsmål med et "ja", åbnes underspørgsmålet:
Mangler dispensation hertil?



4.7.1. Generelt om krav til placering, herunder afstand

Husdyrbruglovens kapitel 2 indeholder en række placeringskrav ved etablering, udvidelse eller ændring af husdyranlæg, og gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg på husdyrbrug. Placeringskravene gælder uanset, om anlægget kræver forudgående godkendelse eller tilladelse efter lovens kapitel 3, eller kan iværksættes efter anmeldelse efter husdyrgødningsbekendtgørelsen eller bekendtgørelse nr. 2256 af 29. december 2020 om godkendelse og tilladelse m.v. af husdyrbrug.

Reglerne gælder på tidspunktet for etablering, udvidelse og ændring af anlæg, og det medfører dermed ikke, at anlægene kommer i strid med loven, fordi de zoner, veje, søer, skel m.v. der skal være bestemte afstande til, efterfølgende ændrer eller indfinder sig, så afstanden bliver mindre end foreskrevet i loven. Ændringer til eksisterende anlæg skal overholde afstandskravene, selvom afstanden til det eksisterende anlæg lovligt er mindre end foreskrevet i loven.

4.7.1.1. Placering i forhold til byzone, boliger m.v. Husdyrbruglovens § 6

Efter lovens § 6 er *etablering* af husdyranlæg, gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg på husdyrbrug forbudt i et eksisterende eller ifølge kommuneplanens rammedel fremtidigt byzone- eller sommerhusområde. I landzone er der etablering af husdyranlæg, gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg forbudt i områder omfattet af en lokalplan, hvis lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål, til blandet bolig- og erhvervsformål eller til visse offentlige formål. Disse anlæg må herudover ikke etableres nærmere end 50 m fra byzoner, sommerhusområder og de nævnte lokalplanlagte områder i landzone. Desuden gælder det generelt, at husdyranlæg, gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg ikke må etableres nærmere end 50 m fra nabobeboelser. Ved *nabobeboelse* forstås den nærmeste beboelsesbygning på en anden samlet fast ejendom end den, hvor det pågældende anlæg er placeret, uanset om ansøger selv bebor denne beboelse.

Forbuddet i lovens § 6 omfatter også *udvidelser og ændringer* af husdyranlæg, gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg på husdyrbrug, *der medfører forøget forurening*. Ved vurderingen foretages en isoleret forureningsbedømmelse af anlæggets miljøpåvirkning uden inddragelse af evt. forureningsbegrænsende tiltag.

Måling af afstande sker fra nærmeste punkt på pågældende anlæg til det nærmeste punkt for lokalplangrænsen eller nærmeste hushjørne på en nabobeboelse.

Kommunen kan alene dispensere fra placeringskravene til anlæg til brug for visse hestehold jf. nærmere lovens § 9, stk. 1.

4.7.1.2. Placering i forhold til visse ammoniakfølsomme naturtyper – husdyrbruglovens § 7

Efter husdyrbruglovens § 7 er der forbud mod etablering, udvidelse og ændring af husdyranlæg og gødningsopbevaringsanlæg på husdyrbrug op til 10 m fra nærmere bestemte ammoniakfølsomme naturtyper i og uden for internationale naturbeskyttelsesområder. Der kan i medfør af husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen § 9 dispenseres fra afstandskravene til ammoniakfølsomme naturtyper for visse dyrehold med henblik på naturpleje.

4.7.1.3. Placering i forhold til vandforsyning, søer, skel m.v. – husdyrbrugloven § 8

Efter husdyrbruglovens § 8 gælder der et forbud mod etablering af husdyranlæg, gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg på husdyrbrug og udvidelse eller ændring heraf, der medfører forøget forurening inden for 15-50 m fra vandforsyningsanlæg, vandløb, søer større end 100 m², offentlige veje, private fællesveje, beboelse på samme ejendom og nabo-skel. Gyllebeholdere skal desuden placeres mindst 100 m fra åbne vandløb og søer større end 100 m². Almene vandforsyningsanlæg i husdyrbruglovens § 8, stk. 1, nr. 1, henviser til definitionen af "almene vandforsyninger" i vandforsyningslovens § 3, stk. 3.



Der kan meddeles dispensation i medfør af lovens § 9, stk. 3, hvis det i en konkret sag ikke er muligt for husdyrbruget at finde en egnet placering, der er i overensstemmelse med afstandskravene. Hvor overholdelse af de i § 8 nævnte afstandskrav ikke vil sikre tilstrækkeligt mod væsentlige gener eller forurening, kan kommunalbestyrelsen i medfør af lovens § 9, stk. 2, påbyde, at anlægget placeres mere hensigtsmæssigt, og fastsætte vilkår for indretning og drift.

4.7.2. Godkendelse af husdyrbrug m.v.

I forhold til godkendelse af husdyrbrug skal kommunalbestyrelsen svare på følgende:

Sker den matrikulære forandring eller tilsigtede arealanvendelse med henblik på etablering, ændring eller udvidelse af husdyrbrug?

Besvares spørgsmålet med et "ja" åbnes underspørgsmålet:

Mangler godkendelse eller tilladelse hertil?

Ved ansøgningen og sagsbehandlingen af et konkret projekt efter husdyrbruglovens regler, skal der i første omgang tages stilling til, om projektet kræver godkendelse efter lovens § 16 a eller tilladelse efter lovens § 16 b, eller om projektet kan gennemføres efter en anmeldelse i medfør af bekendtgørelse nr. 2256 af 29. december 2020 om godkendelse og tilladelse m.v. af husdyrbrug. Godkendelsespligten efter lovens § 16 a omfatter husdyrbrug, der har en emission af ammoniak på mere end 3.500 kg om året eller som har flere end 750 søer, flere end 2.000 slagtesvin eller flere end 40.000 stykker fjerkræ på stald ad gangen. Husdyrbrug, der ikke er omfattet af godkendelsespligten efter § 16 a, er som udgangspunkt omfattet af krav om tilladelse efter § 16 b.

Husdyrbrug er i loven defineret som husdyranlæg (stalde/lignende som dyrene er i eller har adgang til), der tilsammen har et produktionsareal på mere end 100 m², og de gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg og andre driftsbygninger m.v. på samme ejendom, der knytter sig til dyreholdet.

4.8. Jordforureningsloven

Jordforureningsloven administreres af regionsråd og kommunalbestyrelser. I Bornholms regionskommune udøver kommunalbestyrelsen de opgaver og beføjelser, som ved loven eller regler fastsat i medfør af loven er henlagt til regionsrådet.

4.8.1. Kortlægning af jordforurening

Regionsrådets kortlægning af forurenede arealer gennemføres i samarbejde med kommunalbestyrelsen. Et areal betegnes kortlagt på vidensniveau 1, når der er kendskab til aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have forårsaget jordforurening på arealet, jf. lovens § 4. Et areal betegnes kortlagt på vidensniveau 2, når der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelige virkning på mennesker og miljø, jf. lovens § 5.

Efter lovens § 12, stk. 1, skal regionsrådet give skriftlig underretning om den endelige kortlægning på vidensniveau 1 eller 2 til ejere af kortlagte arealer og til kommunalbestyrelsen.

Byzonen er som udgangspunkt klassificeret som et lettere forurenede område. Dette er ikke en kortlægning af jordforurening, og medfører ikke de retsvirkninger, der følger af kortlægning på vidensniveau 1 og 2. Jordflytning fra områdeklassificerede arealer skal dog – i lighed med jordflytning fra kortlagte arealer – anmeldes til kommunen. Kommunerne



har mulighed for at undtage områder inden for byzonen, eller inddrage områder uden for byzonen i de områdeklassificerede arealer.

4.8.2. Forelæggelse for kommunalbestyrelsen

Udstykningskontrolskemaet indeholder følgende spørgsmål til kommunalbestyrelsen:

Er der forhold i sagen, der kræver tilladelse?

Hvis spørgsmålet besvares med et "ja", åbnes underspørgsmålene:

Vedrører den matrikulære forandring eller tilsigtede arealanvendelse arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 med henblik på en ændring af anvendelsen til bolig- eller sommerhusformål, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativ eller alment tilgængeligt område, kolonihave eller institution?

Efter lovens § 8 må anvendelsen af et areal, der er kortlagt som forurennet jord på vidensniveau 1 eller 2, ikke ændres til et af de formål, der er nævnt i lovens § 6, stk. 2, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil. Det omfatter anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution.

Der må ikke ske udstykning, matrikulering eller arealoverførsel af kortlagte arealer med henblik på en fremtidig ændret anvendelse til et af ovennævnte formål, før der foreligger tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Før der gives tilladelse, skal kommunalbestyrelsen indhente en udtalelse fra regionsrådet, jf. lovens § 8 a.

4.8.3. Forelæggelse for Regionsrådet

For arealer, der er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje, skal tilladelse til ændring af arealanvendelse til et af de i lovens § 6, stk. 2, nævnte formål, meddeles af regionsrådet, jf. lovens § 8, stk. 6. Der må ikke ske udstykning, matrikulering eller arealoverførsel af kortlagte arealer, før denne tilladelse er givet af regionsrådet, jf. bekendtgørelsen § 2, stk. 1.

4.9. Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelseslovens administration er delt mellem Naturstyrelsen, Miljøstyrelsen, Kystdirektoratet, kommunalbestyrelser og fredningsnævn.

4.9.1. Beskyttede naturtyper m.v.

Kommunalbestyrelsen administrerer håndhævelsen af beskyttelsen af § 3-beskyttede naturtyper og beføjelsen til at meddele dispensation fra § 3. ifølge § 3 må der ikke foretages ændring i tilstanden af de naturtyper, som reglen omfatter.

Der henvises i øvrigt til Vejledning om naturbeskyttelseslovens § 3-beskyttede naturtyper, Miljøstyrelsen 2019, <https://www2.mst.dk/Udgiv/publikationer/2019/12/978-87-7038-139-0.pdf>.

Udstykningskontrolskemaet indeholder følgende spørgsmål til kommunalbestyrelsen:

Foretages ændring i tilstanden af § 3-beskyttede naturtyper, der forudsætter dispensation?

Besvares spørgsmål med et "ja", åbnes underspørgsmålet:

Mangler dispensation hertil?



4.9.1.1. Udpegning af beskyttede naturtyper

Beskyttelsen af naturtyper i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 1-3, er umiddelbar og gælder så snart et givent naturområde opfylder naturbeskyttelseslovens definitioner heraf i følge lovens forarbejder. Det er ikke en forudsætning for beskyttelsen, at områderne er registrerede, eller at ejer og bruger har fået meddelelse herom.

Den vejledende registrering af § 3-beskyttede arealer udgør et nødvendigt grundlag for en hensigtsmæssig kommunal administration og håndhævelse af beskyttelsesordningen. Kommunerne skal opdatere den vejledende registrering af de beskyttede områder i Danmarks Miljøportal (<https://arealinformation.miljoeportal.dk/html5/index.html?viewer=distribution>), hvor de relevante kortlag skal vælges, før visning kan ske.

Landinspektøren skal være opmærksom på naturbeskyttelseslovens § 3, når der ved udstykning, matrikulering, areal-overførsel eller sammenlægning tilsigtes en ændring i tilstanden af naturlige søer på over 100 m², af beskyttede vandløb eller af heder, moser og lignende, strandenge, strandsumpe, ferske enge og biologiske overdrev på over 2500 m² i sammenhængende areal. Moser og lignende, der er mindre end 2500 m², er omfattet af beskyttelse, når de ligger i forbindelse med en sø eller et vandløb, der er beskyttet.

Ved beregning af arealet af de nævnte biotoper lægges det samlede naturareals størrelse til grund. Små biotoper, der ikke i sig selv opfylder størrelseskriteriet, vil således kunne være omfattet af beskyttelsesordningen, hvis de støder op til eller indgår i arealer med andre naturtyper, som er omfattet af beskyttelsesordningen. Der skal dog være tale om et sammenhængende areal.

Med sammenhængende areal forstås et område, som i naturbeskyttelsesmæssig henseende kan karakteriseres som en funktionel helhed. Dette indebærer, at en hede, eng eller mose eller et overdrev eller kombinationer af disse naturtyper kan anses som sammenhængende, uanset om området i et vist omfang er gennemskåret af f.eks. mindre veje, brandbælter, vandløb, små skovparceller, hegn m.v.

Ejerforholdet er uden betydning for afgørelsen af, om et areal er sammenhængende.

Dispensation fra bestemmelserne i lovens § 3, stk. 1-3, kan meddeles af kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde, jf. lovens § 65, stk. 2. Det er også kommunalbestyrelsen, der efter anmodning giver oplysning om, hvorvidt en nærmere angivet foranstaltning eller et bestemt areal er omfattet af beskyttelsesordningen.

Ved bekendtgørelse nr. 1067 af 21. august 2018 om beskyttede naturtyper, er gjort en række undtagelser fra beskyttelsesordningen. For heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, der den 1. juli 1992 var beliggende i byzone eller sommerhusområde, gælder beskyttelsesordningen efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, kun for tilstandsændringer til landbrugsformål. Naturtyper, der opstår som følge af aftaler med en offentlig myndighed om særlige driftsformer (pleje eller braklægning), er undtaget fra naturbeskyttelseslovens § 3 i et år efter aftaleperiodens udløb. Tilsvarende er naturtyper, der opstår som følge af aftale med en offentlig myndighed om etablering af et minivådområde undtaget fra beskyttelsen, indtil vådområdet er nedlagt. Endelig er godkendte kystbeskyttelsesforanstaltninger og visse bade- og bådebroer undtaget fra beskyttelsen.

4.9.2. Beskyttelseslinjer

Ud over beskyttelsen af naturtyper, er der fastlagt en række beskyttelses- og byggelinjer i lovens kapitel 2, der har forskellig udstrækning og indhold. For klitfrede arealer (§ 8), strandbeskyttelseslinjen (§ 15) og fortidsmindebeskyttelseslinjen (§ 19) gælder et forbud mod tilstandsændringer med forskellige undtagelser. For sø- og åbeskyttelseslinjen (§ 16), skovbyggelinjen (§ 17) og kirkebyggelinjen (§ 19), er der forbud mod byggeri dog for sø- og åbeskyttelseslinjen suppleret af et forbud mod beplantning og ændringer i terræn inden for byggelinjen.



Efter lovens § 69 kan Miljøministeren ophæve eller indskrænke beskyttelseslinjer. Det sker yderst sjældent, og som regel kun efter ansøgning fra en kommune i forbindelse med lokalplanlægning. Afgørelseskompetencen vedrørende sø- og åbeskyttelseslinjen, skovlinjen, fortidsmindebeskyttelseslinjen og kirkebyggelinjen er delegeret til Miljøstyrelsen jf. bekendtgørelse nr. 95 af 28. januar 2019. Det sker yderst sjældent, og som regel kun efter ansøgning fra en kommune i forbindelse med lokalplanlægning. Afgørelseskompetencen vedrørende klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjerne er delegeret til Kystdirektoratet jf. bekendtgørelse nr. 269 af 6. januar 2020.

4.9.2.1. Klitfredede og strandbeskyttede arealer

- Afgrænsningen af de beskyttede arealer

Beliggenheden af klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjerne er fastlagt ved lov og i miljøministerens bekendtgørelser og for hele landet registreret i såvel matrikelkortet som matrikelregistret. På grundlag af oplysninger fra Geodatastyrelsen er der foretaget notering i tingbogen på de ejendomme, der helt eller delvis er omfattet af klitfredning og/eller strandbeskyttelse.

Efter lovens § 69 a, stk. 5, afmærkes klitfredningslinjen med pæle eller lignende, når den er beliggende i byzone eller sommerhusområde. Grænserne for klitfredning af de arealer, der er fredet efter den tidligere lov om sandflugtsbekæmpelse, kan endvidere afmærkes.

Grænserne for klitfredning og strandbeskyttelse er fastlagt ved registreringen på matrikelkortet, og det er som udgangspunkt disse linjer, der er gældende. På de strækninger, hvor klitfredningslinjen følger den hidtidigt afmærkede klitfredningslinje, vil det dog være afmærkningen på stedet, der er gældende, hvis der er uoverensstemmelse mellem linjen og matrikelkortet. I disse tilfælde bør Kystdirektoratet eller Geodatastyrelsen kontaktes. Kystnære arealer, der ikke er matrikulerede (fx strande) er omfattet af beskyttelsen, hvis de bagvedliggende arealer er beskyttede.

Geodatastyrelsen har i samarbejde med den nu tidligere Skov- og Naturstyrelsen udarbejdet regler for håndtering af klitfredningslinjen og strandbeskyttelseslinjen i matrikulære sager. Reglerne findes på Geodatastyrelsens hjemmeside (https://gst.dk/media/2916041/regler_klitfredning_strandbeskyttelse.pdf). Det fremgår bl.a. af disse regler, at beliggenheden af en strandbeskyttelseslinje eller en klitfredningslinje, som ikke skal følge skelbillede, skal fastholdes, når der foretages kortopretning eller korttilpasning på grundlag af en nyere skelmåling. Geodatastyrelsen kan dog ved konstatering af unøjagtigheder i matrikelkortet justere beliggenheden af strandbeskyttelseslinjen eller klitfredningslinjen op til + 1½ m for at friholde et matrikelnummer, der hidtil ikke har været berørt af strandbeskyttelse eller klitfredning. Hvis der bliver tale om større ændringer, skal Kystdirektoratet inddrages.

Ved afsætning af strandbeskyttelseslinjen eller klitfredningslinjen skal den del af linjen, som skal følge skel, afsættes efter de normale principper for fastlæggelse af skel, mens den del af strandbeskyttelseslinjen, som ikke skal følge skelbilledet, som udgangspunkt skal afsættes i overensstemmelse med linjens beliggenhed på matrikelkortet. Landinspektøren skal dog være opmærksom på, at i områder hvor der er konstateret væsentlige uoverensstemmelser mellem matrikelkortet og forholdene i marken, må der i samarbejde med Geodatastyrelsen og Kystdirektoratet foretages en nærmere vurdering, inden linjen afsættes.

Miljø- og fødevareministeren kan revidere klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen, når der er sket en væsentlig tilbagekykning eller tilvækst af kysten, eller hvis det er nødvendigt af hensyn til risikoen for sandflugt, jf. lovens § 69a, stk. 1 og 2. Miljø- og fødevareministeren kan endvidere rette mindre fejl, der er sket ved fastlæggelsen af klitfredningslinjen og strandbeskyttelseslinjen, jf. lovens § 69 a, stk. 6. Kompetencen efter lovens § 69 a, stk. 1, 2 og 6, er delegeret til Kystdirektoratet jf. bek. nr. 269 af 06. marts 2020.



Efter lovens § 69 kan Miljø- og fødevareministeren ophæve eller indskrænke beskyttelseslinjer. Afgørelseskompetencen vedrørende klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjerne er delegeret til Kystdirektoratet jf. bek. nr. 269 af 6. januar 2020. Det sker yderst sjældent og som regel kun efter ansøgning fra en kommune i forbindelse med lokalplanlægning.

- **Beskyttelsen**

Der må ikke foretages udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, hvorved der fastlægges skel eller tilsigtes en ændret anvendelse af klitfredede arealer, jf. lovens § 8, stk. 1, eller ske en ændring i anvendelsen af strandbeskyttede arealer, jf. lovens § 15, stk. 1. Der må heller ikke gives adgang til nye ejendomme ad veje, der fører over klitfredede arealer, jf. lovens § 11, stk. 3.

- **Undtagelser fra beskyttelsen af klitfredede arealer og zonen mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen**

Forbuddet i § 8 mod ændringer af tilstanden gælder ikke for havneanlæg og arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål jf. lovens § 8a for så vidt angår placering og udvidelse af bebyggelse og anlæg og lignende til havneformål. Det følger heraf, at forbuddet mod fastlæggelse af skel er gældende for havneanlæg og arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål. I tvivlstilfælde skal spørgsmålet forelægges for Kystdirektoratet. § 8 a undtager derudover tilstandsændringer som sanddæmningsforanstaltninger omfattet af lovens § 53, aktiviteter som nævnt i reglen med forbindelse til fortsat landbrugs- og skovdrift og mindre vedligeholdelsesarbejder på bygninger. Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri for landbrug, skovbrug eller fiskeri er også omfattet af undtagelsen, men der kræves dog en forudgående tilladelse for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

Ifølge bekendtgørelse nr.1061 af 21. august 2018 om klitfredning gælder reglerne i lovens § 8, stk. 1, endvidere ikke for

1. diger, høfder, bølgebrydere og øvrige beskyttelsesforanstaltninger, der er meddelt tilladelse til efter kystbeskyttelsesloven, og
2. sådanne bade- og bådebroer, der er omfattet af bekendtgørelse om bade og bådebroer.

Efter naturbeskyttelseslovens § 15 a, stk. 1, nr. 7, er arealoverførsel i jordbrugserhvervet og salg af jordlodder på op til 2 ha i jordbrugserhvervet undtaget fra forbuddet i § 15, stk. 1. Der er tale om arealoverførsel i jordbrugserhvervet, når begge berørte ejendomme er noteret som landbrugsejendomme før de matrikulære forandringer. Der kræves ikke tilladelse efter loven, når et helt jordstykke udstykkes eller overføres til en anden ejendom, og der på arealet ikke skal ske nogen anvendelses- eller tilstandsændring, der kræver dispensation fra lovens § 15, stk. 1. Bortset fra tilfælde omfattet af § 15 a, stk. 1, nr. 7, er Kystdirektoratets dispensations fra § 15, stk. 1, altid nødvendig, når der fastlægges nyt skel i klitfredede eller strandbeskyttede arealer. Dette gælder også for interne skel, der oprettes eller ændres.

§ 15 a undtager tillige visse tilstandsændringer fra forbuddet i § 15, stk. 1, bl.a. tilstandsændringer, der skyldes aktiviteter som nævnt i reglen med forbindelse til landbrug og skovdrift, mindre vedligeholdelsesarbejder på bygninger og mindre foranstaltninger i haver ved beboelse. Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri for landbrug, skovbrug eller fiskeri er også omfattet af undtagelsen, men der kræves dog en forudgående tilladelse for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

Forbuddet i lovens § 15, stk. 1, gælder endvidere ikke for havneanlæg og arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål for så vidt angår placering og udvidelse af bebyggelse og anlæg og lignende til havneformål jf. lovens § 15 b. Det følger heraf, at forbuddet mod fastlæggelse af skel er gældende for havneanlæg, og arealer der ved lokalplan er udlagt til havneformål. Endvidere er der visse undtagelsesbestemmelser for rekreative faciliteter på strandbeskyttede havne, der er lokalplanlagte til havneformål jf. § 1b, stk. 2.

Ifølge bekendtgørelse nr. 1066 af 21. august 2018 om bygge- og beskyttelseslinjer gælder § 15, stk. 1, ikke for



1. diger, høfder, bølgebrydere, øvrige kystbeskyttelsesforanstaltninger og andre anlæg, hvortil der meddelt tilladelse i henhold til kystbeskyttelsesloven,
2. udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel med henblik på anlæg og foranstaltninger efter nr. 1 ovenfor, og
3. sådanne bade- og bådebroer, der er omfattet af bekendtgørelse om bade og bådebroer.

Ved en ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 blev strandbeskyttelses- og klitfredningszonen udvidet fra normalt 100 m til som udgangspunkt 300 m. Beskyttelseszonen voksede derved ind i områder, der allerede var lokalplanlagt. I vejledning om 300 m strandbeskyttelses- og klitfredningszone, afsnit 4.2.1, er anført:

"arealer, der ikke tidligere har været omfattet af strandbeskyttelse eller klitfredning - og som ved ikrafttrædelsen af de nye beskyttelseslinjer er omfattet af en lokalplan kan udnyttes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser uden dispensation fra strandbeskyttelseslinjen/klitfredningslinjen. Det gælder dog ikke områder med klitdannelser inden for 100 m fra strandbredden langs den jyske vestkyst. Se hertil kystlovens § 3, stk. 3.

Undtagelsen omfatter kun en lokalplan, der er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen før ikrafttrædelsen af den udvidede beskyttelse.

Lokalplanen skal endvidere være så detaljeret, at den indeholder de nærmere regler, som foreskrevet i planlovens § 13, stk. 2 og 5."

Der henvises i øvrigt til Vejledning om 300 m strandbeskyttelses- og klitfredningszone samt til Vejledning om naturbeskyttelsesloven, navnlig kapitel 5 om klitfredning og afsnit 7.1 og 7.2 om strandbeskyttelse.

- **Dispensation – ansøgning forelægges Kystdirektoratet**

Miljø- og fødevareministeren kan gøre undtagelse (dispensere) fra lovens § 8, stk. 1, om ændringer i tilstanden af klitfredede arealer, § 11, stk. 3, om adgang til nye ejendomme ad veje, der fører over klitfredede arealer, og § 15, stk. 1, om ændringer i tilstanden af strandbeskyttede arealer, jf. lovens § 65b. Kompetencen til at meddele dispensation er delegeret til Kystdirektoratet jf. bek.nr. 269 af 6. marts 2020.

4.9.2.2. Søer og vandløb (åbeskyttelse)

Udstykningskontrolskemaet indeholder følgende spørgsmål til kommunalbestyrelsen:

Placeres bebyggelse, foretages beplantning eller ændring i terrænet inden for 150m fra søer med en vandflade over 3 ha eller inden for en beskyttelseslinje for vandløb, der forudsætter dispensation?

Besvares spørgsmål med et "ja", åbnes underspørgsmålet:
Mangler dispensation hertil?

Når det i forbindelse med udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning inden for en afstand af 150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha eller langs de vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje i henhold til den tidligere lovgivning, er hensigten at opføre bebyggelse, campingvogne eller lignende eller foretage beplantning eller ændringer i terrænet, jf. lovens § 16, stk. 1, skal der foreligge tilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. lovens § 65, stk. 1. Forelæggelse skal ikke ske i tilfælde, der falder ind under undtagelsesbestemmelserne i lovens § 16, stk. 2.

4.9.2.3. Skove

Udstykningskontrolskemaet indeholder følgende spørgsmål til kommunalbestyrelsen:

Placeres bebyggelse inden for 300m fra enten



- offentlige skove eller
- private skove, hvis areal udgør mindst 20 ha sammenhængende skov?

Besvares spørgsmål med et "ja", åbnes underspørgsmålet:

Mangler dispensation hertil?

Når det i forbindelse med udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning inden for en afstand af 300 m fra offentlige skove samt private sammenhængende skove på 20 ha eller derover er hensigten at placere bebyggelse, campingvogne og lignende, jf. lovens § 17, stk. 1, skal der foreligge tilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf.

lovens § 65, stk. 2. Forelæggelse skal ikke ske i tilfælde, der falder ind under undtagelsesbestemmelserne i lovens § 17, stk. 2.

Før der træffes afgørelse om dispensation, skal kommunalbestyrelsen give den pågældende skovejjer lejlighed til at udtale sig om det ansøgte, jf. lovens § 65, stk. 2.

4.9.2.4. Beskyttet fortidsminde

Udstykningskontrolskemaet indeholder følgende spørgsmål til kommunalbestyrelsen:

Foretages ændring i tilstanden inden for 100m fra et beskyttet fortidsminde?

Besvares spørgsmål med et "ja", åbnes underspørgsmålet:

Mangler dispensation hertil?

Når det i forbindelse med udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning af arealer, der ligger inden for en afstand af 100 m fra et beskyttet fortidsminde, jf. afsnit 4.10.2 og museumslovens § 29 e, er hensigten at ændre tilstanden inden for beskyttelseslinjen, herunder at etablere hegn, placere campingvogne eller lignende, jf. naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, skal der foreligge tilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. lovens § 65, stk. 3. Forelæggelse skal ikke ske i tilfælde, der falder ind under undtagelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 2.

4.9.2.5. Kirker

Udstykningskontrolskemaet indeholder følgende spørgsmål til kommunalbestyrelsen:

Opføres bebyggelse med en højde over 8,5m inden for en afstand af 300m fra en kirke, der ikke er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen?

Besvares spørgsmål med et "ja", åbnes underspørgsmålet:

Mangler dispensation hertil?

Når det i forbindelse med udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning er hensigten, at der inden for en afstand af 300 m fra kirker skal opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m (f.eks. siloer på landbrugsejendomme eller vindmøller), skal der foreligge tilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. lovens § 65, stk. 2. Byggelinjebestemmelsen gælder dog ikke for kirker, der er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, jf. lovens § 19.

Der henvises i øvrigt til bekendtgørelse nr. 866 af 21. juni 2007 om bygge- og beskyttelseslinjer samt til kapitel 7 i Vejledning om naturbeskyttelsesloven.

4.9.3. Veje og stier med rekreativ betydning

I forhold til visse private veje og stier med rekreativ betydning skal kommunalbestyrelsen svare på følgende:



Nedlægges privat vej/sti i strid med naturbeskyttelseslovens § 26a?

I følge naturbeskyttelseslovens § 26 a, stk. 1, må gennemgående veje og stier, veje og stier, der i øvrigt fører til de naturtyper, der er omfattet af lovens §§ 22-25 (strande, skove, udyrkede arealer og klitfredede arealer), og veje og stier, der fører til særlige udsigtspunkter, kulturminde og lignende, tidligst nedlægges 4 uger efter, at ejeren har givet skriftlig meddelelse herom til kommunalbestyrelsen. Hvis ikke kommunen senest 4 uger fra modtagelsen har truffet afgørelse om at ville foretage en nærmere vurdering af vejens eller stiens rekreative betydning, kan nedlæggelse iværksættes, jf. § 26 a, stk. 2.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 26 a, stk. 3, træffe afgørelse om, at vejen eller stien ikke må nedlægges, såfremt vejen eller stien har væsentlig rekreativ betydning, og såfremt der ikke findes eller etableres tilfredsstillende alternative adgangsmuligheder.

4.9.4. Fredning

Hvis ønsket om en matrikulær forandring eller den tilsigtede arealanvendelse strider mod bestemmelser i en fredning, skal der være meddelt dispensation, jf. lovens § 50. Dispensationer meddeles af vedkommende fredningsnævn. Det samme gælder, hvis der er udstedt foreløbigt forbud i forbindelse med en påtænkt fredning efter lovens § 34, eller hvis der verserer en fredningssag for fredningsnævnet, jf. lovens § 37.

4.10. Museumsloven

I november 2001 blev sager vedrørende sten- og jorddiger samt om fortidsminder, herunder den dertil knyttede administration, pleje af ikke statsejede fortidsminder, tilsyn og håndhævelse, klage samt internationalt samarbejde overført fra Miljøministeriet til Kulturministeriet. Disse sager er senere henlagt til Slots- og Kulturstyrelsen. I oktober 2004 blev reglerne vedrørende sten- og jorddiger samt om fortidsminder overført fra naturbeskyttelsesloven til museumsloven og anført i lovens kapitel 8.

For nærmere vejledning om reglerens indhold og administration henvises til Slots- og Kulturstyrelsens Vejledning om beskyttede Sten- og jorddiger, juni 2009: [digevejledning.pdf \(slks.dk\)](#)

4.10.1. Sten- og jorddiger

Udstykningskontrolskemaet indeholder følgende spørgsmål til kommunalbestyrelsen:

Foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende, der ikke er beskyttet som fortidsminder?

Besvares spørgsmål med et "ja", åbnes underspørgsmålet:

Mangler dispensation hertil?

Ifølge museumslovens § 29 a, stk. 1, må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Ifølge Slots- og Kulturstyrelsens Vejledning om beskyttede Sten- og jorddiger, juni 2009, forstås der ved sten- jorddiger og lignende i lovens forstand: "menneskeskabte, linjeformede forhøjninger af sten, jord, græstørv, tang eller lignende materialer, som fungerer eller har fungeret som hegn og har eller har haft til formål at markere administrative ejendoms- eller anvendelsesmæssige skel i landskabet". Kulturministeren er i lovens § 29b bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om, hvilke sten- og jorddiger, der er omfattet af § 29 a, stk. 1, eller falder uden for reglens anvendelsesområde. Denne afgrænsning er foretaget med § 1 i bekendtgørelse nr. 1190 af 26. september 2013 om beskyttelse af sten- og jorddiger. Det fremgår også af bekendtgørelsen, at kommunalbestyrelsen for hele kommunen kan gennemføre en konkret udpegning af beskyttede diger efter reglerne i bekendtgørelsens §§ 2-8.



Stendiger og andre diger, herunder diger der er angivet på Kort- og Matrikelstyrelsens kortværk Danmark (1:25.000) i den seneste reviderede udgave forud for den 1. juli 1992, er omfattet af § 29 a. Diger og dele af diger, der ligger i byzone eller sommerhusområde, er ikke omfattet af § 29 a, medmindre diget afgrænser et byzone eller sommerhusareal fra landzone. Der henvises i øvrigt til bekendtgørelsens § 1 og Vejledning om beskyttelse af Sten og jorddiger, hvor afgrænsningen af de forskellige diger er beskrevet nærmere.

Landinspektøren skal dermed være opmærksom på, om der ved udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning tilsigtes en ændring i tilstanden af sten- og jorddiger.

Kommunalbestyrelsen kan, når et sten- og jorddiger ikke er beskyttet som fortidsminder, meddele dispensation fra forbuddet mod at foretage ændring i tilstanden af sten- og jorddiger lovens § 29 a, stk. 1, jf. § 29 j, stk. 2. Dispensationspraksis er beskrevet i Slots- og Kulturstyrelsens vejledning.

Sten- og jorddiger kan også være beskyttet som fortidsminder. I så fald gælder alene reglerne om fortidsminder i lovens §§ 29 e og 29 f. Et Sten- og jorddige kategoriseret som fortidsminder kan altså ikke samtidig være beskyttet af reglerne i lovens § 29 a om sten- og jorddiger, og beskyttelsen som fortidsminde indtræder først, når ejeren har modtaget meddelelse om deres tilstedeværelse på ejendommen jf. lovens § 29 e, stk. 3, og bilaget til loven, kapitel 2, nr. 14.

4.10.2. Fortidsminder

Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel gennem fortidsminder, eller tilsigtes ændring i tilstanden af fortidsminder, jf. lovens § 29 e, stk. 1.

De typer af fortidsminder, der er omfattet af beskyttelsen efter lovens § 29 e, stk. 1, er optaget i bilaget til loven, jf. lovens § 29 e, stk. 2. Det fremgår af bilaget, at visse typer af fortidsminder kun er omfattet af forbuddet i lovens § 29 e, stk. 1, når ejeren har modtaget meddelelse om deres tilstedeværelse, jf. lovens § 29 e, stk. 3. Det bemærkes, at lovens § 29 e, stk. 3, endvidere foreskriver, at for fortidsminder under terræn eller under bygninger kan kulturministeren i forbindelse med meddelelsen bestemme, at beskyttelsen efter lovens § 29 e, stk. 1 udstrækkes til ejendomsskellet.

For at sikre hensynet til, at de til enhver tid værende ejere af faste ejendomme kan anses for oplyst om tilstedeværelsen af fortidsminder på deres ejendom, kan meddelelse om fortidsmindet tinglyses på ejendommen. Denne tinglysning tjener kun dette oplysningshensyn og tinglysning er ingen betingelse for, at lovens beskyttelse af fortidsmindet indtræder.

I forhold til landinspektørens oplysning af sagen kan der rettes henvendelse til Kulturministeriet, der på begæring skal oplyse hvilke fortidsminder, herunder udstrækning heraf, der findes på en ejendom jf. lovens § 29 e, stk. 4.

Kulturministeren kan i særlige tilfælde meddele dispensation fra bestemmelserne i lovens § 29 e, stk. 1, jf. lovens § 29 j, stk. 1.

4.11. Kystbeskyttelsesloven

4.11.1. Kystbeskyttelsesforanstaltninger

Udstykningskontrolskemaet indeholder følgende spørgsmål til kommunalbestyrelsen:



Udføres kystbeskyttelsesforanstaltninger på strandbredder, på andre kyststrækninger, hvor der ikke findes sammenhængende grønsvær/anden sammenhængende landvegetation eller på arealer, der ligger inden for en afstand af 1000 m fra, hvor denne vegetation begynder?

Besvares spørgsmål med et "ja", åbnes underspørgsmålet:
Mangler dispensation hertil?

Kystbeskyttelsesforanstaltninger har til formål at beskytte mod oversvømmelse og nedbrydning fra havet. Inden for de arealer, der er nævnt i ovenstående spørgsmål, må sådanne anlæg, indretninger m.v. kun etableres efter tilladelse fra kommunalbestyrelsen jf. kystbeskyttelseslovens § 3, stk. 1 og 2. Er kun en del af en påtænkt kystbeskyttelsesforanstaltning beliggende inden for de nævnte arealer, kræves tilladelse til hele strækningen.

Kystbeskyttelsesforanstaltninger, der udføres med staten som bygherre, kræver efter lovens § 3, stk. 5, tilladelse fra miljøministeren. Kompetencen er delegeret til Kystdirektoratet.

4.11.2. Andre aktiviteter og anlæg end kystbeskyttelsesforanstaltninger

Kystbeskyttelseslovens 16 a vedrører aktiviteter og etablering af anlæg til andre formål end kystbeskyttelse.

På strandbredder og andre kyststrækninger, hvor der ikke findes sammenhængende grønsvær eller anden sammenhængende landvegetation, og på arealer, der ligger inden for en afstand af 100 m fra, hvor denne vegetation begynder, må der kun efter tilladelse fra miljøministeren

- 1) Etableres faste anlæg, som også etableres på søterritoriet eller
- 2) Graves, bores, pumpes, suges eller fortages nogen form for terrænregulering.

Kompetencen til at meddele tilladelse er delegeret til Kystdirektoratet.

4.12. Skovloven

Loven administreres af Miljøstyrelsen.

Ved udstykning, matrikulering, arealoverførsel og sammenlægning skal landinspektøren undersøge, om der er fredskovspligt på de berørte arealer.

I forhold til den matrikulære forandring bestemmer skovlovens § 12, at sammenhængende fredskovspligtige arealer ikke må udstykkes eller formindskes ved arealoverførsel. Et fredskovspligtigt areal, der gennemskæres af en vej, et enkelt jernbanespor, et vandløb, en smal mark o. lign., skal dog fortsat betragtes som sammenhængende. Det beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, om to fredskovspligtige arealer er sammenhængende.

Der kan dispenseres fra lovens § 12 i medfør af § 38. Hovedreglen er, at der meddeles afslag til udstykning, med mindre særlige forhold gør sig gældende. Dispensation meddeles efter lovbemærkningerne som udgangspunkt, hvis der kan fastsættes en hensigtsmæssig grænse mellem de nye skove, og skovdel efter udstykningen hver især er over 50 ha på gode jorder stigende til 300 ha på magre jorder. Praksis skal sikre, at der ikke opstår flere boliger i fredskov end nødvendigt. Grænsen for, hvornår en bolig anses for nødvendig, anses ifølge bemærkningerne for at være 80 ha på gode jorder stigende til 300 ha på magre jorder. Se for udførlig beskrivelse af praksis Miljøstyrelsens Vejledning til [Skovlovens § 12](#) - Udstykning d. 25. august 2015.



I forhold til den påtænkte anvendelse fastlægger lovens §§ 8-10 og § 13, hvordan fredskovpligtige arealer skal drives. Lovens § 11, stk. 1, bestemmer, at der på fredskovpligtige arealer ikke må opføres bygninger, etableres anlæg, gennemføres terrænændringer eller anbringes affald. I stk. 2 er fastsat undtagelser for mindre byggerier, anlæg, nødvendige terrænreguleringer og for spejderhytter, skovbørnehaver og lignende. Der er i bekendtgørelse nr. 864 af 2016 fastsat nærmere regler om godkendelse af spejderhytter, skovbørnehaver og lignende i fredskov.

Der kan dispenseres fra lovens § 8, § 9, § 10 og § 11, stk. 1, i medfør af lovens § 38.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens Vejledning om Skovloven, der indeholder en fylldig beskrivelse af administrativ dispensationspraksis. Vejledningen opdateres løbende.

4.12.1. Fredskovpligtige arealer

Medio 1999 blev fredskovsnoteringen i matriklen afsluttet. Det betyder, at registrerede fredskovspligtige arealer fremgår af såvel matrikelregistret som matrikelkortet.

Fredskovpligtige arealer er efter lovens § 3, stk. 1, og § 72, stk. 1:

1. Arealer, som miljø- og fødevareministeren har besluttet skal være fredskovspligtige.
2. Arealer, der i matriklen eller tingbogen er noteret som majoratsskov.
3. Arealer med skov, der ejes eller erhverves af stat, kommuner eller folkekirke, arealer der ejes af disse, og hvor skov etableres eller indfinder sig, samt tilhørende arealer uden træbevoksning.

Efter § 72, stk. 1, er egekrat, der eksisterede den 1. juli 1989, fredskovspligtige.

Miljøstyrelsen beslutter, om et areal er omfattet af lovens § 3, stk. 1, nr. 3, og om et areal er omfattet af lovens § 72, stk. 1, jf. lovens § 3, stk. 2, og § 72, stk. 2.

Når staten, kommunerne eller folkekirken erhverver skov eller ejer et areal, hvor skov er etableret eller har indfundet sig, påhviler det de nævnte myndigheder at orientere Miljøstyrelsen, jf. lovens § 3, stk. 6.

Private skovarealer, der ikke er fredskovpligtige kan efter ansøgning blive fredskovpligtige, og Miljøstyrelsen beslutter, at arealet er egnet til bæredygtig skovdrift, jf. lovens § 4. Denne regel indgår i et samspil med landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 6 og 7. Efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 6, kan landbrugspligten ophæves på et skovareal på over 20 ha, der ønskes oprettet som en selvstændig ejendom, der er eller vil blive pålagt fredskovpligt, og som udgør en sammenhængende fredskov. Det samme gælder efter § 6, stk. 1, nr. 7, hvis arealet anvendes til supplering af arealer, der allerede er underlagt fredskovpligt, så der fremkommer en sammenhængende fredskovejendom på over 20 ha.

4.12.2. Ophævelse af fredskovpligt og justering af fredskovsgrænsen

Miljøstyrelsen kan, når særlige grunde taler for det, ophæve fredskovspligten på et areal, som ønskes anvendt til andet formål, jf. lovens § 6, stk. 1. En ansøgning til Miljøstyrelsen, hvor kommunen ønsker fredskovspligten på et kommunalt ejet skovareal ophævet, skal i visse tilfælde imødekommes uden vilkår om erstatningsskov, jf. lovens § 6, stk. 2.

Miljøstyrelsen har desuden mulighed for at justere noteringen af fredskovspligtige arealer efter lovens § 37. Efter skovlovens af 1989 blev der gennemført en gennemgang og notering i matriklen alle fredskovspligtige arealer (fredskovskonstatering), som blev afsluttet i 1998. Fredskovskonstateringen var hovedsagelig baseret på luftfotos, hvor grænserne for skoven kunne defineres med højst 5-10 meters nøjagtighed. Bestemmelsen giver ministeren hjemmel til at berigtige



fredskovspligtens omfang, når der opdages unøjagtigheder i fredskovskonstateringen. Muligheden for at berigtige skal desuden gælde, når ministeren fremover konstaterer fredskovspligt på statslige arealer efter § 3, stk. 1, nr. 3. Endelig kan reglen efter lovbemærkningerne også anvendes i tilfælde, hvor ejeren ønsker registreringen indført med større nøjagtighed i matriklen. Sådanne ændringer forudsættes at ske for ejerens regning. Når en justering har fundet sted, drager Miljøstyrelsen omsorg for, at ændringen noteres i matriklen, jf. § 41.

Fredskovspligt og ændringer heraf skal noteres i matriklen, jf. lovens § 41.

I § 32, stk. 7, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder er der regler om beregning af fredskovspligtigt areal i forbindelse med matrikulære forandringer. Hvis der opdages fejl i fredskovsnoteringen, f.eks. i form af uoverensstemmelse mellem angivelsen af størrelsen af arealet i matriklen og forholdene i marken, skal sagen forelægges Miljøstyrelsen. Der kan ske mindre justeringer af fredskovsgrænsen, hvis det sker som konsekvens af korttilpasning af skelbilledet. Tilpasninger af fredskovsgrænsen efter forholdene i marken kræver godkendelse efter skovlovens § 37. Samme godkendelse kræves i forbindelse med ændring af fredskovsgrænsen i forbindelse med udskillelse af offentlige veje.

4.12.3. Majoratskov

Et areal, der i matriklen eller tingbogen er noteret som majoratskov, skal bevares under samme ejer jf. skovlovens § 7. Miljøstyrelsen kan ophæve majoratsbåndet på et areal, hvorefter arealet pålægges fredskovspligt jf. lovens § 7, stk. 2. Såfremt en majoratsskov ønskes delt, f.eks. med henblik på frasal, kan det kun ske ved, at majoratsbåndet ophæves efter lovens § 7, stk. 2, hvorefter arealet noteres som fredskovspligtigt i matriklen. Miljøstyrelsen kan samtidig beslutte, at sammenhængende arealer skal udgøre en samlet fast ejendom i henhold til § 2, stk. 1, i udstykningsloven. Herefter kan ejendommen udstykkes efter skovlovens almindelige bestemmelser om udstykning i § 12.

4.13. Landbrugsloven

For så vidt angår matrikulære forandringer administreres loven fortrinsvis af praktiserende landinspektører og af Landbrugsstyrelsen. Det er navnlig reglerne i lovens §§ 6, 7, 10 og §§ 29 -33, der har betydning i forbindelse med gennemførelse af matrikulære forandringer.

Geodatastyrelsen kan på ejers begæring hhv. ophæve landbrugspligten på en ejendom eller notere en ejendom som landbrugsejendom, når betingelserne i landbrugslovens §§ 4, stk. 1, og 6, stk. 4, er opfyldt.

Herudover foretager Geodatastyrelsen fortsat lejlighedsvis notering i matriklen af landbrugspligt på arealer (frie jorder), der er vurderet under en landbrugsejendom, medmindre arealet er fraskilt ejendommen inden for de seneste 5 år, jf. § 3 i bekendtgørelse nr. 1427 af 16. december 2014 om reglerne i lov om landbrugsejendomme.

Udstykning m.v. og ophævelse af landbrugspligt samt omlægning af landbrugsjorder kan ske uden tilladelse efter loven, når den praktiserende landinspektør kan afgive erklæring efter reglerne i bekendtgørelse om landinspektørerklæringer i henhold til lov om landbrugsejendomme. Erklæringerne skal afgives på særlige skemaer, der skal sendes til Geodatastyrelsen sammen med sagen. Skemaerne kan hentes på Landbrugsstyrelsens hjemmeside.

Hvis der sker flere forandringer af samme landbrugsejendom skal landinspektøren afgive særskilt erklæring for hver forandring, og den forandrede ejendom skal være entydigt beskrevet i skematisk redegørelse, således det er tydeligt, at der kan afgives korrekt erklæring efter landbrugsloven for de enkelte forandringer. Hvis en ejendom f.eks. skal noteres som landbrugsejendom efter reglerne i landbrugslovens § 4, stk. 1, og derpå suppleres med jorder fra en landbrugsejendom, skal noteringen af ejendommen ske i sagens fase 1 og suppleringen i sagens fase 2 ved afgivelse af erklæring efter landbrugslovens § 29. Det er en forudsætning, at der ikke ved de på hinanden følgende forandringer sker omgåelse



af landbrugslovens bestemmelser. Der kan således f.eks. ikke udstykkes 2 landbrugsejendomme uden beboelse fra samme landbrugsejendom i samme sag, uanset der umiddelbart kan afgives korrekt erklæring efter landbrugslovens § 10 for begge udstykninger.

Hvis bygningerne på en landbrugsejendom er fjernet uden, at der samtidigt er sket notering af ejendommen som landbrugsejendom uden beboelse, vil der normalt ikke kunne afgives korrekt erklæring efter landbrugslovens §§ 6, 10 og 29, om matrikulære forandringer af ejendommen. I sådanne tilfælde skal landinspektøren søge Landbrugsstyrelsens tilladelse til notering af ejendommen som landbrugsejendom uden beboelse jf. lovens § 4, stk. 3, inden sagen indsendes til Geodatastyrelsen.

Hvis landinspektøren ikke kan afgive erklæring om det pågældende forhold, skal der foreligge en tilladelse fra Landbrugsstyrelsen. Er landinspektøren i tvivl om, hvorvidt der er grundlag for at afgive erklæringen, skal sagen forelægges Landbrugsstyrelsen som en ansøgning, før sagen indsendes til Geodatastyrelsen.

Når det er et vilkår, f. eks. ved ophævelse af landbrugspligt eller ved oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelse, at der tinglyses en deklaration på den udstykkede ejendom, er det landinspektørens ansvar at sikre opfyldelsen heraf og at sende den tinglyste deklaration til Landbrugsstyrelsen.

Ved udstykning m.v. af arealer, der er pålagt deklaration i medfør af landbrugsloven, f.eks. i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten, skal landinspektøren sørge for, at der vedlægges fornøden tilladelse fra Landbrugsstyrelsen.

Beboelsesbygningen på en landbrugsejendom kan i visse tilfælde nedrives eller fraskilles på grundlag af en erklæring fra en praktiserende landinspektør i henhold til lovens § 10, stk. 1 og 2. Endvidere kan der etableres bygningsløse landbrugsejendomme ved en landinspektørerklæring i henhold til lovens § 10, stk. 3 og 4.

Endelig kan Landbrugsstyrelsen, når særlige forhold taler for det, meddele tilladelse til, at en landbrugsejendom er uden beboelsesbygning, jf. lovens § 10, stk. 5, og Landbrugsstyrelsen kan endvidere bestemme, at der ikke må opføres nye bygninger på en landbrugsejendom, jf. lovens § 9, stk. 6.

Når landinspektøren afgiver erklæring efter lovens § 10, stk. 1-4, og når Landbrugsstyrelsen meddeler tilladelse efter lovens § 10, stk. 5 eller forbud efter lovens § 9, stk. 6, skal kopi af erklæringen/tilladelsen eller forbuddet sendes til Geodatastyrelsen med henblik på registrering i matriklen, jf. §3, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1427 af 16. december 2014 om reglerne i lov om landbrugsejendomme.

4.14. Lov om folkekirkens økonomi

Præstegårde er i almindelighed ikke noteret som landbrugsejendomme i matriklen, men der har i mange år eksisteret en aftale mellem Fødevareministeriet og Kirkeministeriet om, at præstegårde principielt skal være undergivet de samme regler som landbrugsejendomme. Denne aftale er nu lovfæstet, jf. § 22, stk. 1, i lov om folkekirkens økonomi.

Kirkeministeriet har udstedt bekendtgørelse nr. 411 af 3. maj 2006 om præsteembedernes faste ejendomme og den tilhørende vejledning nr. 41 af 16. maj 2006 om præstegårdsbrug m.v.

Bekendtgørelsen gælder for præsteembedernes faste ejendomme bortset fra tjenesteboliger for folkekirkens præster, jf. bekendtgørelsens § 1. Menighedsrådets beslutning om et præsteembedes køb eller salg m.v. af fast ejendom skal godkendes af provstiudvalget.



Køb eller leje af landbrugspligtige jorder på 2 ha eller mere skal godkendes af Kirkeministeriet, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelsen og § 22, stk. 2, i landbrugsloven. Ansøgningen skal indsendes gennem provstiudvalget og stiftsøvrigheden bilagt udtalelser fra den stedlige præstegårdskonsulent og eventuelt fra landbrugsstyrelsen.

Efter bekendtgørelsens § 4 skal provstiudvalget ved godkendelse af salg af et præstegårdsbrug på 2 ha eller mere sikre, at ejendommen noteres i matriklen som en landbrugsejendom. Det fremgår af bekendtgørelsens § 1, stk. 2, hvad der forstås ved et præstegårdsbrug.

Provstiudvalgets godkendelse af nedrivning af en beboelsesbygning på et præstegårdsbrug på 2 ha eller mere skal betinges af, at der tinglyses en deklaration på ejendommen i overensstemmelse med den standarddeklaration, der findes som bilag 1 til Vejledning om præstegårdsbrug m.v., og af at ejendommen noteres i matriklen som en landbrugsejendom uden beboelsesbygning, jf. § 5 i bekendtgørelsen.

Når provstiudvalget godkender, at en beboelsesbygning på et præstegårdsbrug frastykkes med henblik på salg, skal denne bygningsparcel være på mindst 1,5 ha. Hvis bygningsparcellen frastykkes med et areal på 2 ha eller mere, skal ejendommen noteres i matriklen som en landbrugsejendom. Provstiudvalgets tilladelse til frastykningen skal betinges af, at der tinglyses en standarddeklaration på restejendommen, som samtidig skal noteres i matriklen som en landbrugs-ejendom uden beboelse, jf. § 6 i bekendtgørelsen.

Reglerne om deklaration og notering i matriklen gælder kun i de nævnte situationer. Reglerne gælder ikke, når et ubebygget areal fraskilles et præstegårdsbrug til byformål, og der skal i den anledning ikke foretages landbrugsnotering af restejendommen. Landinspektøren skal heller ikke vedlægge en § 6-erklæring efter landbrugsloven, eller udtale sig om eventuelle beboelsesbygninger på restejendommen. Geodatastyrelsen skal heller ikke i den nævnte situation notere restejendommen som landbrug.

Provstiudvalget kan med tilslutning fra Landbrugsstyrelsen fravige ovennævnte bestemmelser, jf. bekendtgørelsens § 8.

Når beboelsesbygningen fraskilles uden landbrugspligt og der i overensstemmelse med ovennævnte regler skal foretages notering om landbrug på en ejendom, skal oplysningen i bemærkningsfeltet om "Præsteembede" slettes. Det skyldes, at ejendommene herefter kan sælges i overensstemmelse med landbrugslovens almindelige regler og uden orientering af Geodatastyrelsen. Når det sker, ville noteringen om "Præsteembede" blive uaktuel og forkert. Derfor bør denne oplysning slettes i forbindelse med registreringen af udstykningssagen i matriklen.

4.15. Råstofloven

Loven administreres af regionsråd og kommunalbestyrelser. De opgaver og beføjelser, som loven henlægger til regionsrådet, udføres for Bornholm Regionskommunes vedkommende af kommunalbestyrelsen. Sager om udstykning eller arealoverførsel mellem ejendomme med henblik på udnyttelse af forekomster i jorden skal ved sagens indsendelse til Geodatastyrelsen vedlægges en kopi af regionsrådets tilladelse til indvindingen i medfør af råstoflovens § 7.

5. Skemaer

Udstykningskontrolskemaet tilgås via Ejendomsregistreringsportalen (ERPO).

Skemaet til erklæring vedrørende naturbeskyttelsesloven, museumsloven og skovloven kan hentes Geodatastyrelsens hjemmeside (https://gst.dk/media/2919297/hviderklaering_uks_2018.pdf)