

# Kerteminde Marina.

## Oversigt over gældende bestemmelser (juli 2011).

Af  
S. Riber Kristensen.

### **Højhedsretten.**

Anlæg på søterritoriet administreres efter statens højhedsret over søterritoriet, som ikke er fastlagt i egentlig lovgivning. I ældre tid – før Enevældens ophævelse – havde kongen ejendomsret over søterritoriet, og han kunne som følge heraf bestemme, hvad der måtte udføres på havet langs kysten.

Søterritoriet er ikke undergivet ejendomsret, og kongens rettigheder blev tidligere administreret af flere ministerier. I dag er den generelle kompetence ifølge statens højhedsret tillagt Transportministeriet. Højhedsretten indebærer, at der ikke uden tilladelse fra staten må foretages inddæmning/opfyldning på søterritoriet eller anbringes faste indretninger/anlæg.

For så vidt angår lystbådehavne gives de nødvendige tilladelser til etableringen i dag af Kystdirektoratet, der hører under Transportministeriet (tidligere Trafikministeriet). En tilladelse bliver givet på forskellige vilkår (se nedenstående skrivelse af 19. juni 1972 fra Trafikministeriet).

Marinaen ligger dels på søterritoriet og dels på areal, der er indvundet fra søterritoriet ved opfyldning. Grænsen mellem søterritoriet og arealet, der er indvundet, følger søsiden af betonmuren langs promenaden. Molerne og broerne ligger således på søterritoriet, medens marinaens bagland - vinteropbevaringspladsen og det øvrige landareal - er matrikuleret som matr. nr. 114a og 114b Kerteminde Bygrunde og overdraget til Kerteminde kommune.

Vilkårene i indvindingstilladelsen er bindende for kommunen, men er ikke tinglyst. Vilkårene kan ikke ændres eller ophæves uden Kystdirektoratets tilladelse.

Planloven giver ikke kommunen hjemmel til at ændre vilkårene i indvindingstilladelsen.

### **Trafikministeriets / Kystdirektoratets vilkår:**

1) Trafikministeriets tilladelse til indvinding af areal fra søterritoriet til etablering af

Kerteminde Marina (ministeriets skrivelse af 19. juni 1972. J. nr. s. 2800-6, brev nr. s. 449).  
ad. 1: I skrivelsen anføres en række vilkår, ministeriet har stillet for anlæggelsen af marinaen og den fremtidige administration af de landarealer, der er indvundet fra søterritoriet, samt moler og broer m.v., der ligger på søterritoriet.

Det er bl.a. betinget

- at anlægget udelukkende benyttes til anlægsplads for lystfartøjer, og
- at tilladelsen eller anlæggene ikke uden forud indhentet godkendelse fra ministeriet kan overdrages til andre.

2) Notat af 31. maj 1988 fra samtale mellem sekretariatsleder Finn Nørmark, Kerteminde Kommune, og kontorchef Reidar Jørgensen, Trafikministeriet.

ad. 2: Notatet uddyber bestemmelserne i skrivelsen af 19. juni 1972. I notatet anføres bl.a.: ”I Trafikministeriets tilladelse af 19. juni 1972 til etableringen af marinaen i Kerteminde var der bl.a. følgende vilkår:

at anlægget udelukkende benyttes til anlægsplads for lystfartøjer,

at tilladelsen eller anlæggene ikke uden forud indhentet godkendelse fra ministeriet kan overdrages til andre.

Udtrykket ”anlæggene” skal forstås således, at det både omfatter moler og broer, og det inddæmmede landareal. Vilkaere ville have været krævet tinglyst på ejendommen, hvis det var en privat, der havde fået tilladelse til etableringen af marinaen, men ministeriet forudsatte, at kommunen ville overholde vilkaere under alle omstaendigheder.”

3) Trafikministeriets skrivelse af 13. august 1991 til Kerteminde Kommune (ministeriets j. nr. 89-3421-K439-001, brev nr. 1210) angaaende magelæg med deraf følgende aendringer i bestemmelserne for anvendelse af omraadet til baadopbevaring.

ad. 3: I skrivelsen godkendes de gensidige arealoverdragelser mellem Scangrund A/S (nu villaejerne Ved Stranden) og kommunen. Et areal af marinaen blev frigivet til byggeri. Til gengæld udvidedes bestemmelserne i skrivelsen af 19. juni 1972 til ogsaa at omfatte det areal, kommunen koebte af Scangrund A/S. Tilladelsen er givet pa vilkaere, der er betegnet nr. 1-4 i skrivelsen, og der henvises til kortbilag 2 i lokalplan nr. 42.

Vilkår nr. 2 er formuleret saaledes: ”De vilkaer, der er fastsat i ministeriets tilladelse af 19. juni 1972 til anlæg af lystbaadehavnen, udgaar, for sa vidt angaar det solgte areal, men gaelder fremover for det i lokalplanforslag nr. 42, som omraader G og H benaevnte arealer. Vilkåret indebærer, at omraade H ikke kan benyttes som erhvervsomraade uden saerlig tilladelse fra ministeriet.”

Som vist pa kortet er praktisk taget hele marinaens areal i dag omfattet af bestemmelserne i skrivelsen af 19. juni 1972. Undtaget er alene parkeringspladsen ved Johannes Larsen Museet og et mindre areal under og omkring den sydlige del af Baadkommissaerens hal.

4) Kystdirektoratets skrivelse af 20. januar 2004 til Kerteminde Kommune (direktoratets j. nr. 4331-439-195-41).

ad. 4: Skrivelsen er direktoratets godkendelse, af lejemålet, der blev indgaet med Baadkommissaeren A/S d. 30.01.2003.

Fornaevnte skrivelser ligger i Kystdirektoratets arkiv og i kommunens arkiv.

Det er Kystdirektoratet alene, der administrerer vilkaere i fornaevnte skrivelser, og kommunen kan som tidligere naevnt ikke aendre eller ophaeve de af Trafikministeriet/ Kystdirektoratet fastsaette bestemmelser ved en lokalplan.

### **Lokalplan.**

5) Lokalplan nr. 42, august 1991, Boliger, fritidsformaal og erhverv ved Kerteminde marina.

ad. 5: Kerteminde Sejlklub og Motorbaadklubben AMANDA har rettet henvendelse til kommunen og anmodet om, at der bliver udarbejdet en ny lokalplan for marinaen til afløsning af lokalplan nr. 42. Der er gjort en energisk indsats for at faa etableret adgang fra Hindsholmvej til sommerparkering pa marinaen, men Amtet har afslaet etablering af en overkoersel, og kommunen har udsat udarbejdelse af en ny lokalplan pa ubestemt tid. Det bliver herefter medlemmer af det kommende byraad, der efter indstilling fra den tekniske administration afgør, hvornaar en lokalplan skal udarbejdes og bestemmer planens naermere indhold, herunder muligheden for at etablere en vej over vinteropbevaringspladsen.

For sa vidt angaar servitutterne (tilstandsservitutter), der blev palagt marinaen i forbindelse med mageskiftet mellem Scangrund A/S og kommunen (se nedenstaende tingbogsoplysninger: dok. lyst d. 12.12.1991 pa matr. nr. 114a og 114b), kan det oplyses, at kommunen som planlaegningsmyndighed har hjemmel til at ophaeve tilstandsservitutter (planloven §15, stk. 2, nr. 16). Det er saaledes muligt for kommunen helt eller delvis at ophaeve servitutterne, der er tinglyst til fordel for villaejerne Ved Stranden.

Man skal dog være opmaerksom pa, at kommunen efter en eventuel ophaevelse af servitutterne stadig vil være kontraktligt forpligtet af de aftaler, der er indgaet i skøderne og deklarationen, kommunen underskrev i 1991.

Det nævnte er blevet bekræftet af Miljøministeriet, Landsplanafdelingen (j. nr. SN 2001-LPA207-0291. Ref. LVI), der den 15.02.05 har skrevet følgende til S. Riber Kristensen: ”En privat tilstandsservitut, der er pålagt et område efter gensidig aftale mellem en kreds af grundejere og en kommune, er omfattet af disse regler (mulighed for ophævelse, RK). En kommune kan altså også i denne situation ophæve servituten i kraft af at være lokalplanmyndighed.

Ved at indgå en aftale kan en kommune blive forpligtet som kontraktspart. Den bindende kraft af en sådan aftale bortfalder efter Skov- og Naturstyrelsens vurdering ikke, selv om en servitut, der regulerer det samme forhold, bortfalder.

Det er Skov- og Naturstyrelsens opfattelse, at de to regelsæt således har hver sit grundlag og ikke er i konflikt med hinanden.” (Skrivelsen findes i Kystdirektoratets og kommunens arkiver).

Med andre ord. Selv om kommunen som planlægningsmyndighed ophæver servitutterne i en lokalplan, er den stadig bundet af servitutterne som kontraktspart.

### **Kystdirektoratet i forhold til forslag til lokalplaner (vetoret).**

Statslige myndigheder, herunder Kystdirektoratet, har videregående beføjelser ved forelæggelse af forslag til lokalplaner end ved forelæggelse af forslag til kommuneplaner og masterplaner. En statslig myndighed kan - med vetovirkning - gøre indsigelse mod bestemmelser i et lokalplanforslag.

Hvis Kystdirektoratet skønner, at bestemmelserne i et lokalplanforslag for marinaen er i strid med de vilkår, der er stillet i eller afledt af indvindingstilladelsen af 19. juni 1972, eller hvis der i øvrigt planlægges, så det tillades, at anlægget kan benyttes til andet end anlægsplads for lystfartøjer, vil Kystdirektoratet kunne gøre indsigelse med vetovirkning.

’Anlægget’ omfatter både broer og moler på søterritoriet og landarealet, der er markeret på kortet.

Direktoratet vil kunne nedlægge veto mod vejen over vinteropbevaringspladsen, selv om den er optaget i kommuneplanen og havnemasterplanen. Hvis man i direktoratet f. eks. mener, at vejen beslaglægger plads på vinteropbevaringspladsen eller skal tjene formål, der er lystbådehavnen uvedkommende, og gør indsigelse, vil der være blokeret for den videre behandling af lokalplanen.

Indsigelserne kan ikke afvises af kommunen som andre indsigelser, og lokalplanforslaget kan ikke godkendes endeligt af byrådet, inden der er opnået enighed mellem direktoratet og kommunen. Ministeren kan træffe afgørelse i sagen, såfremt direktoratet og kommunen ikke kan forhandle sig frem til en løsning.

Bestemmelserne om statslige myndigheders vetoret findes i planlovens §§28 og 29, stk. 4.

Se også: Miljøministeriet. Landsplanafdelingen. Vejledning om planloven, side 140-141.

### **Kommuneplan.**

6) Kommuneplan 2004-2016. Rammer for lokalplanlægning.

ad 6: I kommuneplanen udlægges en vej fra Hindsholmvej ved Peder Møllerstræde over vinteropbevaringspladsen til Marinavej ved Bådkommissærens nye hal.

I offentlighedsfasen blev der gjort indsigelse mod udlæg af vejen, men indsigelsen blev afvist af byrådet efter indstilling fra Teknisk forvaltning.

Til behandling under pkt. 9 på mødet i Teknisk udvalg d. 14.06.05 fremsendte Ib Rasmussen, Henning Wind-Hansen og S. Riber Kristensen et forslag til ændring af kommuneplanen således:

”**Tillæg til kommuneplanen.**

- a) Side 56: 7E1 Grønlandsgade. Særlige bestemmelser: ”- hvor en ny vejforbindelse til Hindsholmvej fastlægges –”. Udgår.
- b) Side 57: 7F1 Marinaen. Særlige bestemmelser: ”- hvor en ny vejforbindelse til Hindsholmvej fastlægges –”. Udgår.

Kommunen har ikke reageret på forslaget om at ændre kommuneplanen.

### **Kystdirektoratet i forhold til kommuneplanforslag.**

Statslige myndigheder, herunder Kystdirektoratet, har ikke mulighed for at gøre indsigelse med vetovirkning, når forslag til kommuneplaner bliver fremsendt i høringsfasen. Statslige myndigheder forholder sig passive og betragter forslag til kommuneplaner som fremsendt til orientering. (Vejledning om planloven side 129).

### **Havnemasterplan.**

7) Masterplan for Kerteminde Havn. Udarbejdet i tilknytning til Kommuneplan 2004 – 2016. ad 7: I masterplanen udlægges vejen over vinteropbevaringspladsen som i kommuneplanen.

Der blev gjort indsigelse mod vejen i offentlighedsfasen, og til mødet i Teknisk udvalg d. 14.06.05 blev der fremsendt forslag til ændring af masterplanen således:

#### **”Tillæg til havnemasterplanen.**

- c) Side 5, pkt. 3: ”Den kørende adgang til havnen kan med fordel suppleres med en ny tilkørsel via rundkørsel fra Hindsholmvej / Peder Møllerstræde.” Udgår.
  - d) Side 10, Delområde 3: Marinaområdet med området vest for marinavejen: ”En ny tilkørsel til marinaens bagland via en rundkørsel i forlængelse af Peder Møllerstræde vil betyde bedre parkeringsmuligheder i sommerhalvåret, hvor der er størst efterspørgsel. Udnyttelsen af arealet til sommerparkering vil samtidig stille krav om en oprydning af bådstativer, når de ikke er i brug.” Udgår.
  - e) Side 11, Kommuneplanens bestemmelser for 7F1 og 7F3: ”- Omkring Sejlklubben vil den nye vejforbindelse fra Hindsholmvej udmunde ved Bådkommissærens nye hal -.” Udgår.
- Kommunen har ikke reageret på forslaget om at ændre masterplanen.

### **Kystdirektoratet i forhold til havnemasterplaner.**

Forslag til havnemasterplaner behandles efter samme regler som kommuneplanforslag.

### **Tingbog.**

Tingbogens udvisende d.07.07.2005.

(Matr. nr. 114a og 114b Kerteminde Bygrunde udgør marinaområdet).

Matr. Nr. 114a Kerteminde Bygrunde (Aktnr. H 163):

Nr.	Dato		Aktnr.
001	16.02.1972	Dok. om forbud mod opførelse af bygninger m.v.	E 469
	1131		
002	03.01.1979	Lejekontrakt med Carsten Madsen	H 249
	943520		
1979		Dok. om restaurationsbygning m.m.	
	1406		
004	06.05.1981	Dok. om oversigt m.v.	E 524
	943521		
005	16.09.1991	Lokalplan nr. 42	E 524

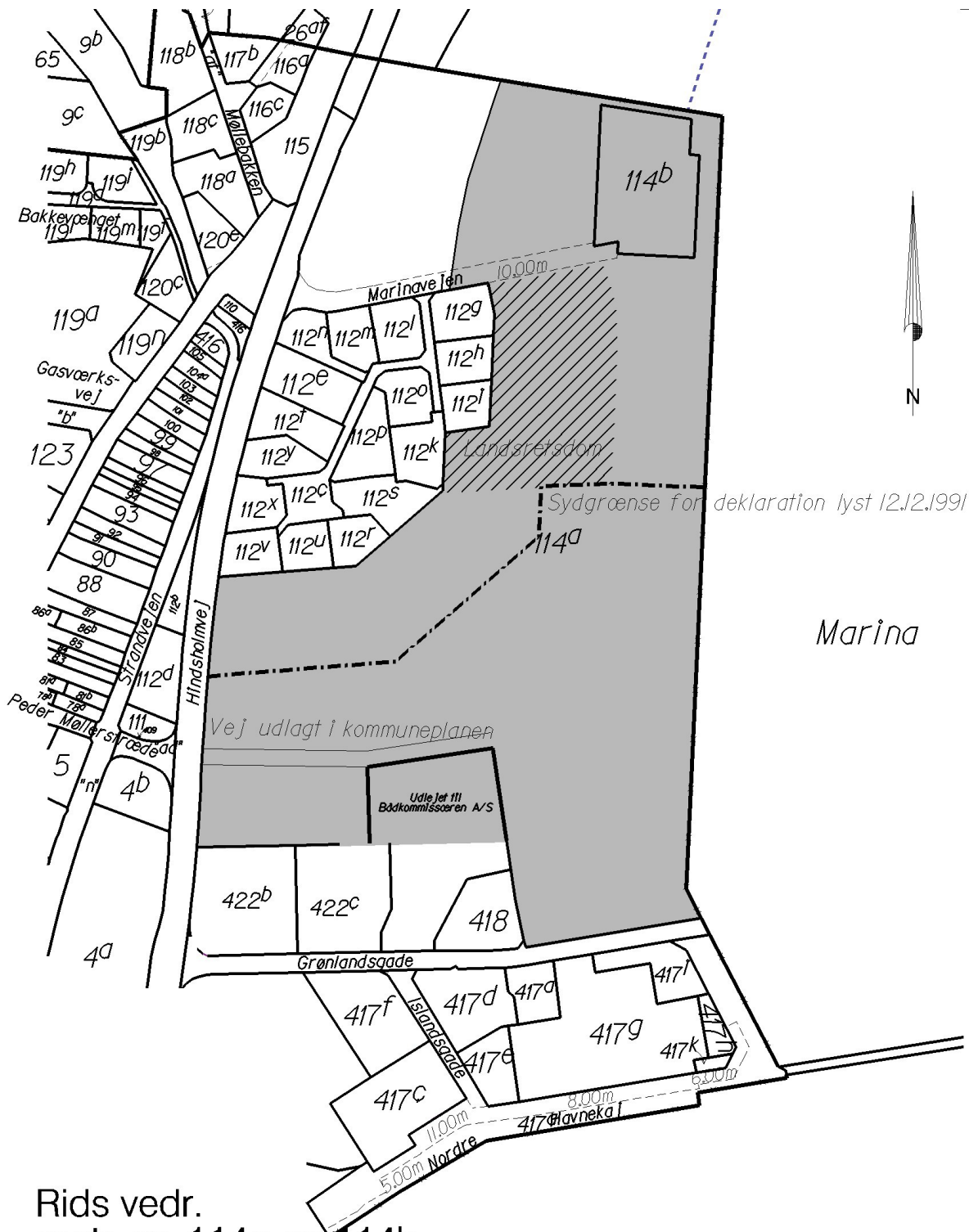
	2451		
006	01.11.1991	Dok. om adgangsbe­græn­sn­ing m.v.	H 163
	2932		
007	12.12.1991	Dok. om be­byg­ge­lse, be­nyttelse m.v.	A 443
	3311		
008	18.08.1995	Lejekon­trakt med Kertem­in­de Sejlklub	anm byrder
	2438		
Nr.	Dato		Aktnr.
009	14.03.2003	Dok. om godkendelse af den Båd­kom­missæren	
	6383	A/S skete pantsætning iht lejekon­trakt	anm byrder

Matr. Nr. 114b Kertem­in­de Bygrunde (Aktnr. H 163):

Nr.	Dato		Aktnr.
001	16.02.1972	Dok. om forbud mod opførelse af bygninger m.v.	E 469
	1131		
002	03.01.1979	Lejekon­trakt med Carsten Madsen	H 249
	943524		
003	25.01.1979	Dok. om restarationsbygning m.v.	
	1406		
004	07.08.1991	Dok. om forbud mod be­byg­ge­lse m.v.	
	943525		
005	16.09.1991	Lokalplan nr. 42	E 524
	2451		
006	12.12.1991	Dok. om be­byg­ge­lse, be­nyttelse m.v.	A 443
	3311		

ad. Dok. lyst på matr. nr. 114a og 114b den 12.12.1991 (3311): Deklarationens be­græn­sn­ing mod syd er vist på kortet med en stiplede linie. Deklarationen omfatter således den del af matr. nr. 114a, der ligger nord for den stiplede linie, samt hele matr. nr. 114b. Villaejerne 'Ved Stranden' har påtaleretten. Fortolkningen af deklarationens bestemmelser for område "II" (vist på kortet) er fastsat ved dom afsagt d. 03.10.2003 af Østre Landsrets 2. afdeling (2. afd. a. s. nr. B-3686-02).

**Oversigtskort på næste ark.**



Rids vedr.  
 matr. nr. 114a og 114b  
 Kerteminde Bygrunde

Ændringer inden for området  
 kræver Kystdirektoratets godkendelse

