



Ittaouil Group
Jægersborggade 20, 5.
2200 København N

Kystdirektoratet
J.nr. 23/04090-4
Ref. Jan Kofod Winther
21-05-2023

Afslag til at opføre 48 overnatnings-/campinghytter på feriecenter inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.40f, Ugerløse By, Rørby, Græsmarken 17, 4400 Kalundborg, Kalundborg Kommune

Ansøgning

I har søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til at opføre 48 hotel-/campinghytter på feriecenter inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.40f, Ugerløse By, Rørby, Græsmarken 17, 4400 Kalundborg, Kalundborg Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver afslag efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til det ansøgte.

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

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er et feriecenter med campingplads med 50 studepladser, 4 campinghytter, ca. 12-16 ferielejligheder (motel) mv..

Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at de eksisterende faciliteter i sin helhed fjernes., bortset en udendørs pool.

I stedet opføres 48 campinghytter/hotelhytter på pladsens areal.

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

Hytterne er på 21 m² og har vægge af "spejlglas" på 3 af siderne og er indrettet med bad og et mindre køkken foruden opholdsfaciliteter. Hver hytte har en terrasse.

I ansøgningen anføres:

Køb af nuværende feriecenter, og omdannes til prisvindende ÖÖD Hotels i form af små, energivenlige boliger som kan flyttes, hvis det bliver nødvendigt en dag.

Vi ønsker at påbegynde arbejde med lokalplan og få udstedt tilladelse til opførelse af prisvindende modulære huse, bygget på fabrik og sat på prisvindende fundament som er klimavenligt.

Vi ønsker at købe nuværende feriecenter og opgradere det med fremtidssikrede faciliteter.

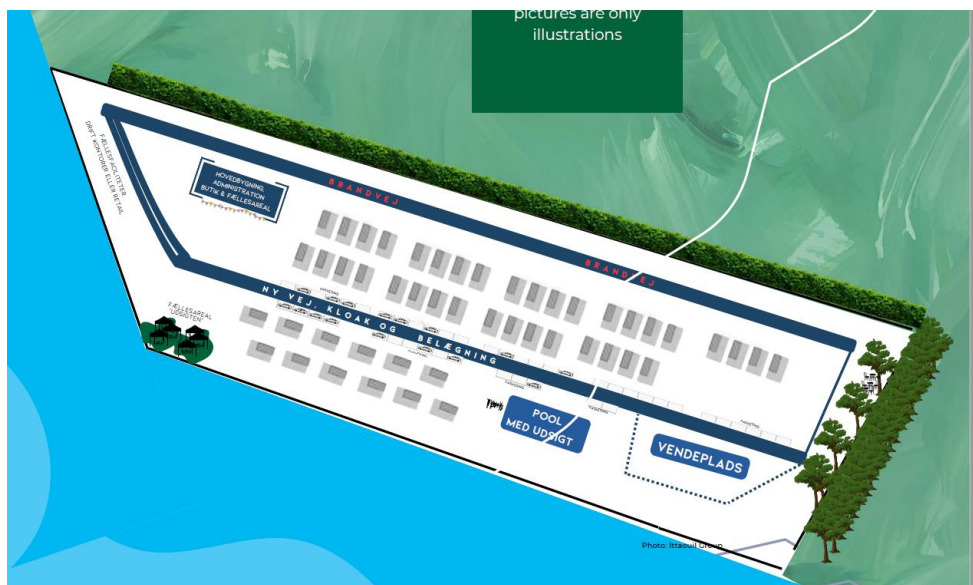


Udformningen af hytterne





*Eksisterende forhold – ferielejligheder i bygningen midt på pladsen
Under – projektplan for ny bebyggelse*



STRUKTUR & EKSTERIØR

RAMME
Svejsset og malet stålramme (udvendige dele galvaniseret)
Træramme
Fermacell krydsfiner & OSB plader

ISOLERING
Ventilation og isoleringssystem
200 mm isolering (stenuld, EPS eller PIR30)
Elektrisk gulvvarme (17,7m²)

TAG
Dobbeltlags SBS tagssystem (fladt tag)
Tagrendesystem og taghætter

FACADE
Aluminium facadesystem (antracit)
Dobbeltlags isoleringsglas med reflekterende belægning
(6+6 mm/argon fyldt)

PHOTOS: ÖÖD HOUSE



Front



Sider

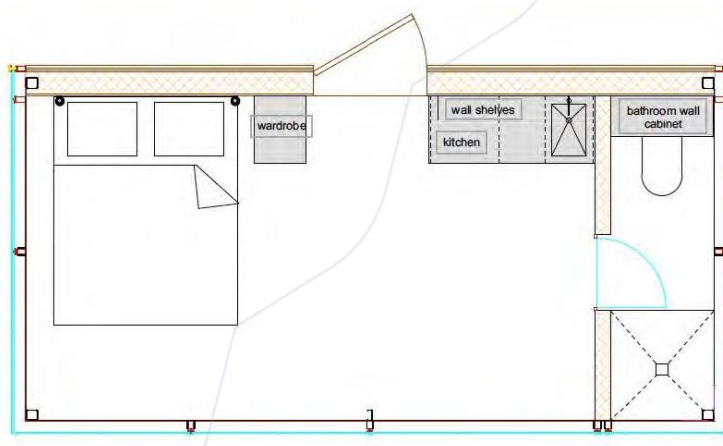


Indgang

DIMENSIONER

Udvendigt areal 21,1 m²
Indvendigt areal 17,7 m²
Badeværelsesareal 3,7 m²
Total længde 6,32 m

Bredde 3,33 m
Højde 3,13 m
Volume 65,87 m³
Vægt ~ 7,5 ton



Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen vurderer Kystdirektoratet, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV.



Idet der meddeles afslag på ansøgningen har Kystdirektoratet ikke foretaget en nærmere vurdering af, om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt, eller foretaget en vurdering af, om det ansøgte kan medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje og forudsætter dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Strandbeskyttelseslinjen gælder for alle typer af erhverv. I forbindelse med at strandbeskyttelseslinjen blev udvidet fra 100 m til 300 m ved "kystloven" (lov nr. 439 af 1. juni 1994) i 1994, blev det anført i lovbemærkningerne, at der vil kunne dispenseres i det omfang, der er tale om eksisterende ferie- og fritidsbyggeri og andre erhvervs nødvendige og arealmæssigt begrænsede ønsker om at tilpasse sig udviklingen.

Bemærkningerne har alene sigte på virksomheder beliggende i den udvidede strandbeskyttelseszone, dvs. den del der ligger mellem 100 m og 300 m fra kysten. For større campingpladser (over 75 enheder) i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen vil der normalt være grundlag for dispensationer til udvidelse, byggeri mv., som er nødvendige for at campingpladsen kan gennemføre en sædvanlig produktudvikling. Der vil også kunne forventes dispensation til en arealmæssig kapacitetsudvidelse, såfremt den videst muligt foretages landværts pladsens eksisterende bredde og ikke står i urimeligt forhold til kapaciteten for den eksisterende plads. Endvidere må afgørende hensyn til landskab og natur ikke tale imod den ansøgte udvidelse.

Med en beliggenhed i den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje, er feriecentret / campingpladsen ikke omfattet af den lempelige dispensationspraksis som beskrevet ovenfor. Den ansøgte bebyggelse – der skal erstatte de t eksisterende – forudsætter dispensation fra forbudsbestemmelsen i § 15, stk. 1, jf. § 65b, stk. 1. Der skal således foreligge en særlig begrundelse for dispensation.

Efter administrativ praksis meddeles der som udgangspunkt ikke dispensation til opførelse af ny bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen, medmindre der er tale om udskiftning af eksisterende bebyggelse med et nyt, med omtrent samme placering, størrelse og udformning.

Kystdirektoratet finder efter en konkret vurdering ikke, at der er særlige forhold, der kan begrunde, at der i strid med praksis gives dispensation til det ansøgte byggeri. Det i ansøgningen anførte om bebyggelsens karakter (prisvindende) kan ikke føre til en ændring af denne vurdering.

Der er i vurderingen lagt vægt på, at en dispensation til det ansøgte byggeri vil indebære en væsentlig og landskabelig uønsket påvirkning af kyststrækningen, og at en dispensation vil kunne skabe en utilsigtet præcedensvirkning i andre



lignende sager, dvs. at andre grundejere vil kunne få en forventning om at kunne opnå dispensation til lignende byggeri inden for strandbeskyttelseslinjen.

Kystdirektoratet meddeler på denne baggrund afslag til det ansøgte.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Kalundborg Kommune, kalundborg@kalundborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Kalundborg, kalundborg@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordvestsjælland, kreds14@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Kalundborg, kalundborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Direktør OCFF, Frederik Lund nfl@campingoutdoordanmark.dk

kalundborg@kalundborg.dk; dn@dn.dk; kalundborg@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
kreds14@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; kalundborg@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
nfl@campingoutdoordanmark.dk; ittaouil@gmail.com; m@m.dk;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk.



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens² § 15 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Formålet med bestemmelserne om strandbeskyttelse er at sikre, at arealerne nær kysten bevares så uberørte som muligt. Hermed varetages landskabelige, biologiske og rekreative hensyn.

Forbuddet mod tilstandsændringer betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen. Der må heller ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

En række ændringer er dog umiddelbart undtaget fra forbuddet. Undtagelserne fremgår af lovens §§ 15a og 15b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65b.

Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, administreres bestemmelserne om strandbeskyttelse meget restriktivt. Der dispenseres desuden kun, når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen³ skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, vurdere om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt (en væsentlighedsvurdering). Direktoratet vurderer i den forbindelse, om det ansøgte kan påvirke områdets naturtyper og levesteder samt de arter, som området er udpeget for at bevare. Hvis det ikke kan udelukkes, at det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område. Viser vurderingen, at projektet vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan der ikke meddeles dispensation til det ansøgte.

Kystdirektoratet er desuden forpligtet til at varetage beskyttelseshensyn til en række dyr og planter (arter på habitatdirektivets bilag IV) over alt i landet, det vil sige uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. Der kan ikke gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.

² Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 2091 af 12. november 2021 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort på vores hjemmeside, regnes fristen dog altid fra offentliggørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- adressaten for afgørelsen
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører
- offentlige myndigheder
- en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Der klages via Klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk, eller alternativt på www.borger.dk og www.virk.dk. Der logges ind med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer i gebyr at indgive en klage. Betaling foregår via Klageportalen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Kystdirektoratet. Kystdirektoratet videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. § 88, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven.