



Købingsmark Strandcamping
Købingsmarkvej 53
6430 Nordborg

Kystdirektoratet
J.nr. 20/01685-2
Ref. Jan Kofod Winther
03-06-2020

**Afslag på dispensation til servicebygninger på Købingemarks Strand
Camping på matr.72, Pøl, Nordborg, Købingsmarkvej 53, 6430
Købingsmark, Sønderborg Kommune**

Ansøgning

Kystdirektoratet meddelte den 18. juni 2016 dispensation til totalreovering af Købingsmarks Strandcamping, hvilket indebar nedrivning af eksisterende bygningsmasse og opførelse af ny bebyggelse - 173 m² privat bolig, - 314 m² reception/cafe, - 531 m² servicebygning, - 223 m² udlejningslejligheder m.m., - servicestation og autocamperparkering.

Afgørelsen blev ikke udnyttet, hvorfor den er bortfaldet jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 3.

I har den 20. april 2020 fremsendt ny ansøgning. Den nye ansøgning skyldes, at Købingsmark Campingplads har fået afslag fra Sønderborg Kommune den 10. november 2016 til at nedrive det eksisterende bevaringsværdige stuehus og den gamle lade, som efter planerne skulle være erstattet af en helt ny bygning. Det har medført, at campingpladsens ejere har måtte nytænke udviklingsplanerne for campingpladsen.

Der ansøges herefter om:

Opførelse af ny servicebygning med toiletter/bad og reception/cafe i stueetagen, samt terrasse til cafeen. 1. sal indrettes til lejlighed for campingpladsens bestyrer og depot. Den gamle servicebygning ved indkørslen (i dag toiletter og badefaciliteter) nedrives.

Eksisterende stuehus bevares og renoveres, og skal i første omgang bruges til privat bolig, men hvis der er brug for ferielejligheder skal der også være mulighed for at bruge stuehuset eller en del af huset til dette.

Den gamle ladebygning (i dag reception og butik) er nedslidt og utidssvarende som servicebygning, og skal fremadrettet fungere som fx værksted og opbevaringsmulighed for redskaber.



Afgørelse

Kystdirektoratet meddeler herved afslag på dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, stk. 1, til opførelse af ny servicebygning som ansøgt.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en campingplads, som i sin helhed er beliggende inden for den udvidede strandbeskyttelseslinjen. Pladsen er godkendt til 178 enheder. På pladsen findes følgende bebyggelse jf. BBR, hvoraf hovedparten er beliggende i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen:



Arealer ifgl BBR:

- B 1 – Enfamiliehus 104 m² bolig
- B 2 – Enfamiliehus 100 m² / 84 m² erhverv
- B 3 – Udhus 50 m²
- B 4 – Feriebygning – 109 m²
- B 5 - Garage – 95 m²
- B 6 – Udhus 26 m²
- B 7 - Udhus 14 m²

Eksisterende arealer ifgl ansøgning:

- 130 m² privat bolig (B 1 med tillæg)
- 163 m² skure (B 3, 5 og 6)
- 84 m² reception/butik, (B 2)
- 109 m² service bygning, (B 4)
- 16 m² hytter og
- 100 m² udlejning (B 2 privat del)

Ansøgte ny bebyggelse

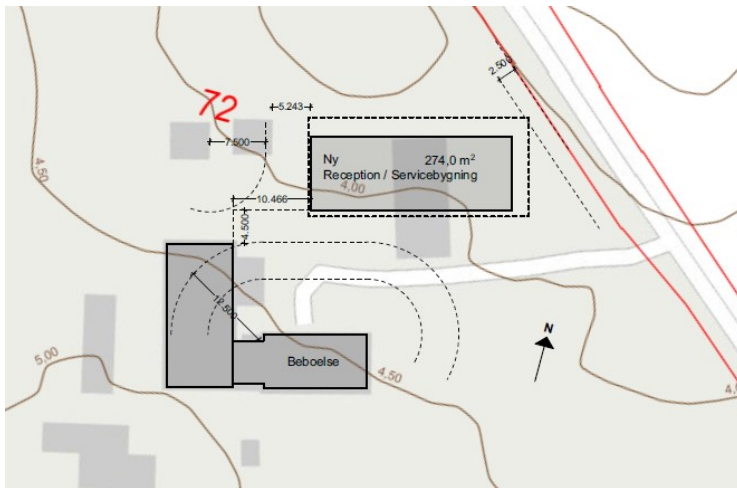
Den eksisterende servicebygning (B 4 på 109 m²) nedrives og der opføres ny reception/servicebygning med et areal i stueplan på 274 m² hvor disse funktioner placeres. Bygningens opføres med en 1. sal med et areal på 207 m², hvorved etagearealet bliver 481 m² i nybygningen. 1. salen indrettes til lager og beboelse for bestyreren af campingpladsen.



Nettoforøgelse i bygningsareal vil således være 372 m² (evt. 16 m² mindre såfremt hytte nedrives). Tagfladen mod syd skal forsynes med solcellepaneler.

Det Eksisterende stuehus bevares og renoveres, og skal i første omgang bruges til privat bolig, men hvis der er brug for ferielejligheder skal der ifølge redegørelsen for ansøgningen også være mulighed for at bruge stuehuset eller en del af huset til dette.

Den gamle ladebygning der i dag er reception og butik, bevares men funktionerne flyttes til den ny bygning. Ladebygningen er nedslidt og utidssvarende som servicebygning, og skal fremadrettet fungere som fx værksted og opbevaringsmulighed for redskaber.



Ny servicebygning

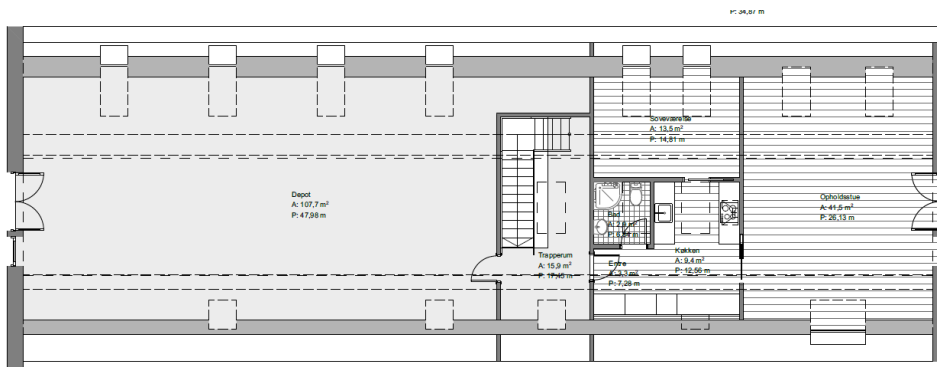
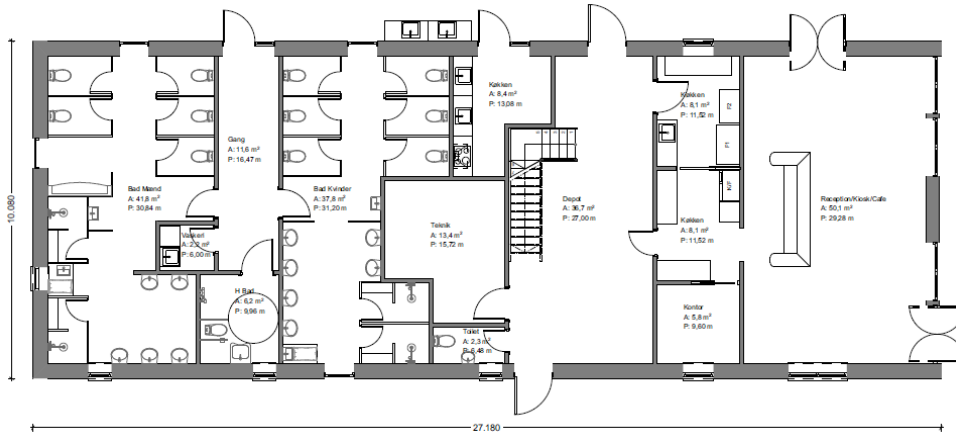


Facadeperspektiv fra Øst



Facadeperspektiv fra Vest







Lovgivning

Af naturbeskyttelseslovens § 15 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Forbuddet mod tilstandsændringer betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen.

Der kan gøres undtagelse fra bestemmelsen, jf. § 65b.

Strandbeskyttelseslinjen administreres meget restriktivt. Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, dispenseres der kun, når der foreligger en begrundelse herfor, og når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Der kan endvidere ikke gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Begrundelse for afgørelsen

Campingpladsen er i sin helhed beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, og den eksisterende bebyggelse og de ansøgte ligger i den udvidede del af linjen.

Det er anført i bemærkningerne til kystlovforslaget, at der i rimeligt omfang vil kunne dispenseres fra forbuddet mod tilstandsændringer til efterkommelse af ønsker fra eksisterende virksomheder i den udvidede strandbeskyttelseszone om arealmæssigt begrænsede udvidelser, som er nødvendige for at virksomheden kan tilpasse sig udviklingen.

For campingpladser på over 75 enheder betyder tilkendegivelsen i Lovbemærkningerne til kystloven, at der normalt vil være grundlag for dispensation til udvidelser, nybyggeri mv., som er nødvendige for, at campingpladsen kan gennemføre en sædvanlig produktudvikling.

Der er tale om en allerede eksisterende campingplads med 138 pladser, hvorfor det kan være grundlag for at dispensere til at campingpladsen kan udvide og modernisere for at gennemføre en sædvanlig produktudvikling.

Kystdirektoratet finder, at en dispensation til en ny (mindre) bebyggelse med servicefaciliteter, butik, reception og cafe, kan ligge inden for ovennævnte rammer.

Ud over de nævnte faciliteter, ønskes bygningen endvidere opført med en 1. sal, hvori der indrettes depotrum på ca. 108 m² og lejlighed på 75 m².



Kystdirektoratet finder umiddelbart, at denne udvidelse går ud over, hvad der kan forstås ved *arealmæssigt begrænsede udvidelser*, som er nødvendig for at kunne tilpasse sig udviklingen, særligt når der henses til, at der på ejendommen allerede findes en beboelse (huset der skal bibeholdes jf. kommunens afgørelse om nedrivning), samt at bebyggelsen med kiosk mv. frigøres og kan overgå til anden anvendelse som eksempelvis depot.

Den ansøgte bebyggelse får endvidere en størrelse og volumen, som efter Kystdirektoratets vurdering vil være unødigt dominerende i kystlandskabet, ligesom de samlede bebyggelse på ejendommen vurderes at være uforholdsmæssig store.

Kystdirektoratet meddeler herefter afslag på opførelse af den ansøgte bebyggelse.

Det bemærkes, at en efterfølgende anvendelse af boligbebyggelsen til ferielejligheder – som anført som en mulig anvendelse – ikke vil kunne forvente dispensation, idet der efter praksis ikke dispenseres til ferielejligheder på camping-pladser, og der ses ikke at være forhold som kan begrunde en fravigelse af denne praksis.

At der tidligere ved en enkeltstående – nu bortfaldet og forældet - dispensation måtte være dispenseret hertil, er ikke et særligt forhold som kan begrunde, at der atter dispenseres til forhold, som efterfølgende er undergivet en skærpet praksis.

Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen. 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, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Der klages via Klageportalen, som der er et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Man logger på via www.borger.dk eller www.virk.dk typisk 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. Gebyret betales med betalingskort i 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 videregiver 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.

Har du spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte Jan Kofod Winther på jkw@kyst.dk

Med venlig hilsen

Hans Erik Cutoi-Toff
Afdelingschef

Afgørelsen er sendt til:

- Sønderborg Kommune, post@sonderborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Sønderborg, soenderborg@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sønderjylland Øst, soenderjylland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Sønderborg, soenderborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen, jyllandskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Direktør OCFF, Jens Brendstrup, jpb@ocff.dk

post@sonderborg.dk; dn@dn.dk; soenderborg@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
soenderjylland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; soenderborg@dof.dk;
jyllandskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
jpb@ocff.dk; info@koebingsmarkcamping.dk