



KALVØEN A/S
Leif Jørn Tullberg
Havnegade 2-4
3600 Frederikssund

Kystdirektoratet
J.nr. 20/04376-12
Ref. Martin Cenholt
Kjeldgaard
08-02-2022

Sendt på leif@tullberg.me

Dispensation til opførelse af hotel og conferencefaciliteter inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. nr. 19b, Frederikssund Markjorder beliggende Kalvøvej 20 i Frederikssund Kommune

Ansøgning

Du har den 12. maj 2020, via Frederikssund Kommune, søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til opførelse af hotel og conferencefaciliteter inden for strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr. nr. 19b, Frederikssund Markjorder, Kalvøvej 20, 3600 Frederikssund, i Frederikssund Kommune.

Afgørelse

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

Kystdirektoratet bemærker, at der ikke kan forventes dispensation til projektet igen, hvis der ikke bygges inden for denne afgørelses gyldighedsperiode.

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. Du skal selv undersøge, om dit projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

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

Dispensationen er meddelt på følgende vilkår:

- at bebyggelsen holdes indenfor det byggefelt, der er afgrænset i lokalplan nr. 48
- at der ikke opføres trappehus, tårne og andet, der overskrider ovennævnte bygningshøjde
- at beplantningen langs sti mod Roskilde Fjord modsat byggefeltet ikke fjernes
- at beplantningen omkring byggefeltet i videst mulig omfang skånes

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



- at området fastholdes som offentligt tilgængeligt område med adgang til eksisterende stier

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

Du må ikke udnytte dispensationen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er dispensationen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. Du vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan du skal forholde dig, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Du kan se en klagevejledning i bilag 2.

Redegørelse for sagen

Ejendommen matr. nr. 9b, Frederikssund Markjorder er beliggende på Kalvøvej 20 i Frederikssund. Området ligger umiddelbart syd for havnen og op mod et større sammenhængende grønt område, Kalvøanlægget, som omfatter en del af byens friluftsområde indeholdende blandt andet friluftsscene, sportsanlæg, strand, mv. Ejendommen er i BBR noteret som ren forretning beliggende i byzone. Der er noteret to bygninger, bygning 1 er restaurant, café og konferencecenter uden overnatning opført i 1952 og på i alt 776 m². Bygning 2 er en 30 m² lagerbygning opført i 1957.

Arealet er omfattet af lokalplan 48, der er vedtaget den 15. august 1989, og som udlægger arealet til rekreativt fritidsområde med muligheder for at den eksisterende restaurant kan udbygges med konference og hotelfaciliteter, indenfor nærmere angivne rammer. Ejendommen ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Overfredningsnævnet, Frederiksborg Amt, Miljøcenter Roskilde og Naturstyrelsen har hhv. den 22. maj 1989, den 4. oktober 2006, den 2. september 2009 og den 10. juni 2013 meddelt dispensation til opførsel af hotel- og konferencefaciliteter i tilknytning til eksisterende restaurant på ejendommen. Byggeplanerne er efter alle afgørelser blevet indstillet på grund af usikre driftsforhold. Alle dispensationer var baseret på det i lokalplanen og af Overfredningsnævnet tilladte.

Frederikssund Kommune afholdt den 14. maj 2014 møde med Naturstyrelsen om mulige ændringer af projektet i forhold til det tilladte. Der blev drøftet to punkter; dels en hævet taghøjde på 1,1 eller 2,2 m, for at imødekomme ændringer af byggetekniske krav til byggeriet som følge af ny lovgivning, dels en mulighed for at regulere terrænet foran bygningen, mod kysten. Naturstyrelsen tilkendegav at være sindet, at meddele dispensation til at øge bygningshøjden med 1,1 m grundet nye tekniske krav til byggeriet, men tilkendegav afslag til regulering af terræn. Naturstyrelsens dispensation havde en gyldighedsperiode på 3 år, og er derfor udløbet.

Ansøger ønsker nu at igangsætte byggeriet og har derfor ansøgt om en fornyet dispensation til samme projekt som tidligere dispenseret, dog med et ønske om at hæve taghøjden med 2,2 m begrundet i dels de nye byggetekniske krav, dels i, at det er nødvendigt at udligne forskellen mellem ny og gammel bygning – der

rummer køkken, adgangsforhold og flere festlokaler - så de er i samme niveau. Udligningen sker, for at skabe handicap- og personalevenlige adgangsforhold mellem de to bygninger. Det er oplyst, at en nedgravning af bygningen, for at udligne forskellen, vil ødelægge mulighederne for lysindfald og anvendelse af stueetagen.



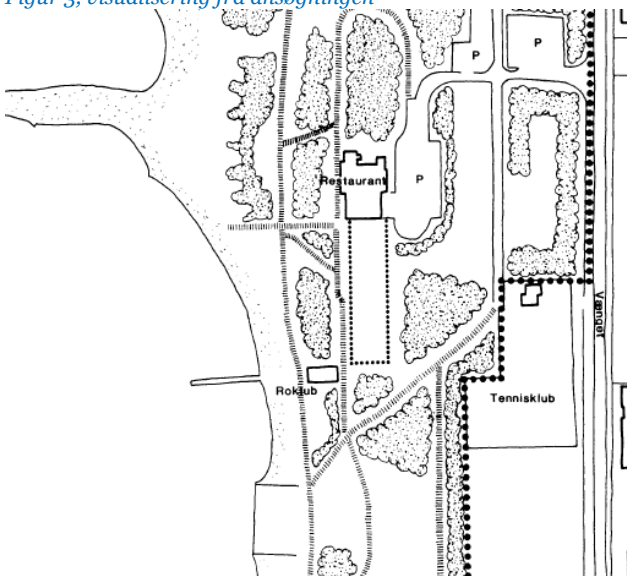
Figur 1. Ortofoto 2020. Det orange skraverede område markerer det strandbeskyttede areal. De røde streger markerer de vejledende matrikelskel. Ejendommen er markeret med rød prik.



Figur 2, situationsplan, fra ansøgningen



Figur 3, visualisering fra ansøgningen



Figur 4, byggefelt fra lokalplanen – ses som rektangel vist med stiplede linje syd for restaurant

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen skal Kystdirektoratet vurdere, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV. Læs evt. mere herom i bilag 1.

Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000-område (nr. 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov) ligger umiddelbart vest for ejendommen, på søterritoriet. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 120 og fuglebeskyttelsesområde nr. 105.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3.

Orbicon har den 24. juni 2013 udarbejdet en rapport med en foreløbig vurdering af blandt andet hotelbyggeriet i forhold til Natura 2000-området. Rapporten konkluderer, at der – i hvert fald for hotelprojektet – ikke vurderes at være en



væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-området. Frederikssund Kommune har den 4. februar 2022 truffet afgørelse om, at projektet ikke er omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på, at der bygges på bygningsnære, kultiverede og bynære arealer i tilknytning til intensivt anvendte arealer. Det er endvidere indgået i vurderingen, at Frederikssund Kommune, har truffet screeningsafgørelse om projektet mulige påvirkning af området, og ikke fundet at selve hotelbyggeriet, kan medføre en væsentlig negativ påvirkning. Kystdirektoratet har ikke fundet anledning til at tilsidesætte denne vurdering. Det ansøgte vil således efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre en væsentlig påvirkning af de naturtyper, levesteder og/eller arter, som området er udpeget for at bevare, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

På baggrund af et generelt kendskab til bilag IV-arters forekomst i Danmark og deres valg af levested samt gennemgang af offentlige databaser, vurderer Kystdirektoratet, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Kystdirektoratet vurderer på denne baggrund, at det ansøgte projekt ikke vil 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 strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Kystdirektoratet finder, at der er tale om et ganske betydeligt byggeri inden for strandbeskyttelseslinjen, helt kystnært og grænsende op til et grønt område. Direktoratet finder samtidigt, at byggeriet i væsentlig grad vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet negativt, på trods af den meget bynære placering.

Kystdirektoratet finder, at de tidligere afgørelser, fra Overfredningsnævnets afgørelse fra 1989 til Naturstyrelsens dispensation samt tilkendegivelse om bygningshøjder fra 2013/14, hvor de kompetente myndigheder på strandbeskyttelsen gennem en meget lang årrække har gentaget dispensationerne til et projekt, der stort set er identisk med det nu ansøgte, har givet ansøger en *berettiget* forventning om fortsat at kunne få dispensation til byggeriet, hvorefter ansøger har indrettet sig i tillid til, at dispensationen vil blive givet. Kystdirektoratet finder, at beskyttelsen af den berettigede forventning vejer tungt i vurderingen af, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte. Det er indgået i vurderingen, at der ikke tidligere er varslet at en dispensation ikke vil blive gentaget.

Kystdirektoratet har herefter overvejet, om ansøgers ønske om en øget bygningshøjde på 2,2 m, som er 1,1 m udover det, Naturstyrelsen i 2014 har udtalt vil kunne opnå dispensation, også kan indeholdes i afgørelsen. Ansøger, og



tidligere kommunen, begrundet den øgede højde med nye byggetekniske krav (de 1,1 m) og forbedrede adgangsforhold for handicappede og personale samt sammenhæng i mellem ny og gammel bygning.

Tidligere afgørelser, tilbage til Overfredningsnævnets afgørelse fra 1989, har været på vilkår, at det nye byggeri ikke blev højere end det eksisterende. Naturstyrelsens tilkendegivelse fra 2014 bryder med dette vilkår, ved at tillade en øget højde på 1,1 m af byggetekniske årsager. Kystdirektoratet finder, at ansøgers argumenter om forbedret sammenhæng mellem bygningerne og handicap-, samt personalevenlige adgangsforhold, er særlige begrundelser, der kan medføre en dispensation til den ansøgte bygningshøjde. Det er indgået i vurderingen, at en nedgravning af byggeriet ikke kan ske uden negativ effekt på anvendelsen af stueetagen, samt, at en vis øgning af bygningshøjden er nødvendig af tekniske årsager og tilkendegivet tilladt af Naturstyrelsen.

Kystdirektoratet har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod det ansøgte. Se afsnittet "Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse".

På ovenstående baggrund og med afgørende vægt lagt på sagens historik, meddeler Kystdirektoratet dispensation til opførelse af hotel, mv. som ansøgt.

Kystdirektoratet bemærker, at dispensationen ikke kan forventes fornyet, skulle den ikke blive udnyttet indenfor gyldighedsperioden.

Med venlig hilsen

Martin Cenholt Kjeldgaard
Specialkonsulent
mackj@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning

Bilag 3: Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området



Afgørelsen er også sendt til:

- Frederikssund Kommune, epost@frederikssund.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Frederikssund, frederikssund@dn.dk
- Friluftsrådet centralt: fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordsjælland v/ Poul Erik Pedersen, nordsjaelland@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Frederikssund, frederikssund@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

epost@frederikssund.dk; dn@dn.dk; frederikssund@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
nordsjaelland@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk;
frederikssund@dof.dk; oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.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. 240 af 13. marts 2019 af lov om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 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.



Bilag 3: Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov

De gældende udpegningsgrundlag for de danske habitat- og fuglebeskyttelsesområder fremgår af Natura 2000-planerne for 2016-21. Udpegningsgrundlagene er dog under opdatering, og forslag til justerede udpegningsgrundlag er offentliggjort i en basisanalyse for hvert Natura 2000-område i juni 2020.

Myndighederne skal både varetage hensynet til arter og naturtyper, der fremgår af de gældende udpegningsgrundlag, og til eventuelle nye arter og naturtyper, der fremgår af forslaget, selv om forslaget endnu ikke er endeligt besluttet og meddelt Europa-Kommissionen.

Udpegningsgrundlagene, der er relevante for den konkrete afgørelse, er indsat herunder.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 120		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålsø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
	Arter:	
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Eremit* (1084)	Stor vandsalamander (1166)
	Blank seglmos (1393)	Mygblomst (1903)
Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	knopsvane (T)	sangsvane (T)
	grågås (T)	skeand (T)
	trolldand (T)	hvinand (T)
	stor skallesluger (T)	havørn (TY)
	blishøne (T)	klyde (Y)
	fjordterne (Y)	havterne (Y)
	dvärgterne (Y)	

Gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 136 (fra [Natura 2000-planen 2016-21](#))



Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 120		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
	Arter:	
	Mygblomst (1903)	Stellas mosskorpion (1936)
	Eremit* (5380)	Skæv vindelsnegl (1014)
	Sumpvindelsnegl (1016)	Havlampret (1095)
	Stor vandsalamander (1166)	
Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Krikand (T)	Troldand (T)
	Hvinand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Havørn (TY)
	Rørhøg (Y)	Blishøne (T)
	Klyde (Y)	Sorthovedet måge (Y)
	Dværgterne (Y)	Fjordterne (Y)
	Havterne (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Forslag til nyt udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 136 (fra [basisanalysen, juni 2020](#))