



Sunke Arkitekter
Andresens Købmandsgård 1, 2. sal
5300 Kerteminde

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 114256
Ref. jkw
Den 20. november 2025

**Dispensation til opførelse af pavillon samt ændring af udearealer ved
Hotel Hesselet på ejendommen matr. 1eu, Nyborg Markjorder,
Christianslundsvej 119, 5800 Nyborg, Nyborg Kommune**

Ansøgning

I har ansøgt om dispensation efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til opførelse af pavillon samt ændring af udearealer ved Hotel Hesselet på ejendommen matr. 1eu, Nyborg Markjorder, Christianslundsvej 119, 5800 Nyborg, Nyborg Kommune.

Afgørelse

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

Dispensationen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. I skal selv undersøge, om jeres 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.

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

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger.

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

I kan se en klagevejledning i bilag 2.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

Redegørelse for sagen

Hotel Hesselet ligger i en afstand af ca. m fra kysten og er i sin helhed omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Den oprindelige 100 m beskyttelseslinje ligger ca. midt i bygningskroppen. Hotellet er oprindeligt opført i 1967 og senest ombygget i 2008.

Ansøgningen omfatter opførelse af pavillon, der skal anvendes til restaurant, reetablering af japansk have og havemur samt ændring og udvidelse af parkeringsareal. I ansøgningen anføres:

Som led i en skarpere definition af Hotel Hesselet, er det besluttet at foretage en nænsom modernisering af hotellets interiør, samt opstået et ønske om oprydning i elementer på hotellets arealer og modernisering af faciliteterne til parkering og ankomst, mv. Hertil kommer udvikling af hotellets restaurant, hvor der ønskes mulighed for at udvikle tilbuddet med en mindre udvidelse ved opførelse af en pavillon, der skal rumme ny restaurant "Hi".

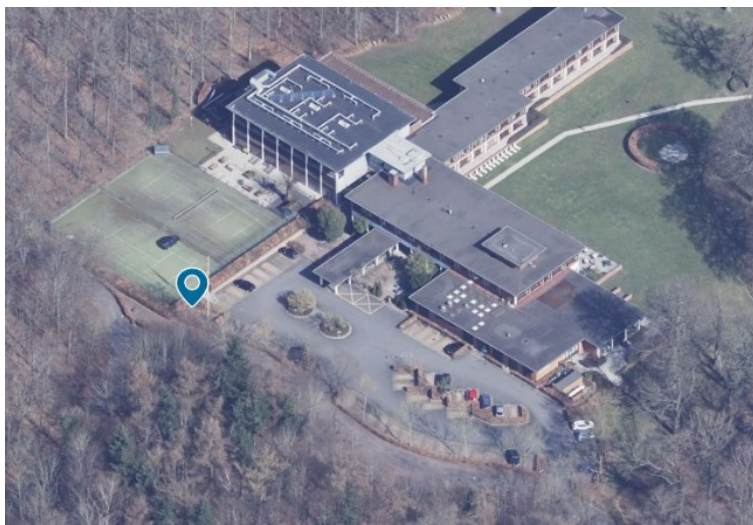
Bortset fra en mindre udvidelse af befæstet parkeringsareal syd for hotellet, så er alle ansøgte anlæg beliggende landværts hovedbebyggelsen, og ligger således visuelt i "læ" af bebyggelsen set fra kysten.

Tilstandsændringerne består af tre forhold:

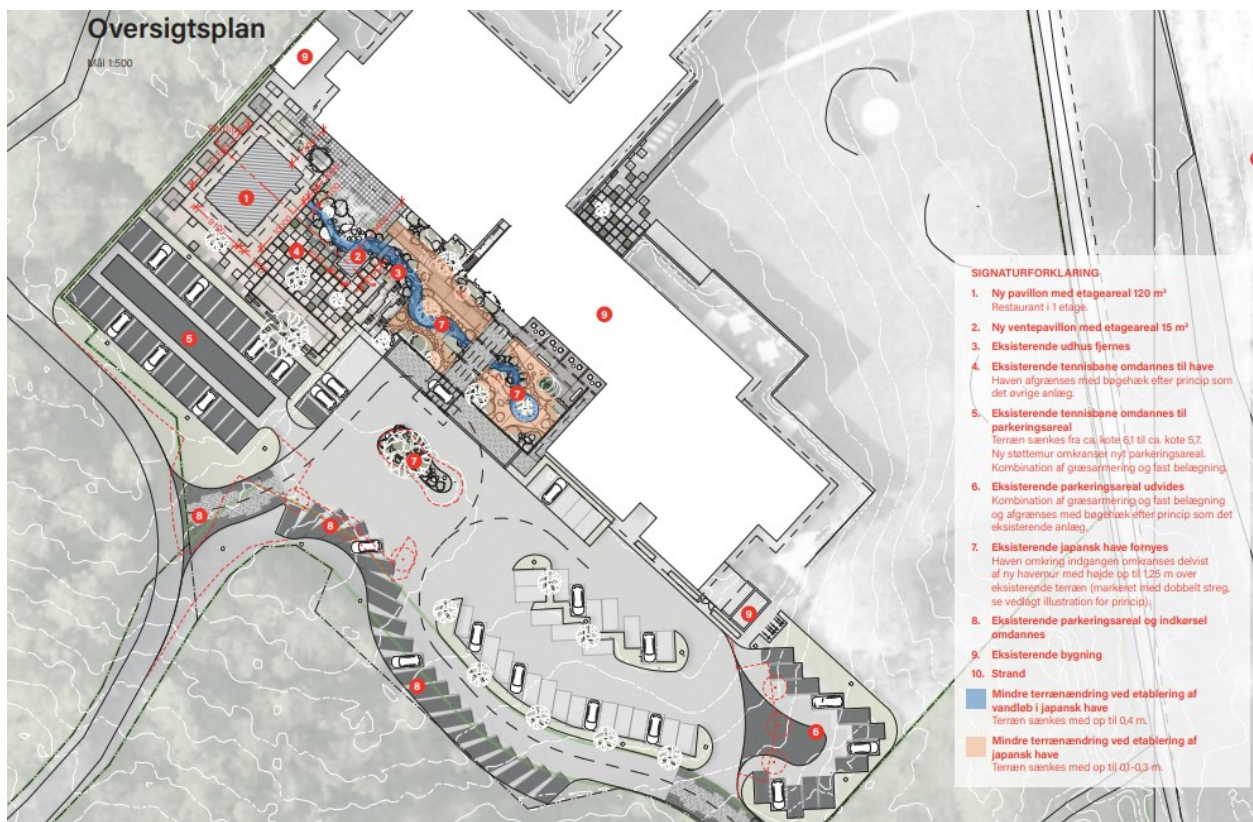
- Opførelse af pavillon, der skal anvendes til restaurant
- Etablering af japansk have
- Ændring af tennisbane, etablering af parkeringsareal, belægning på indkørsler samt forløb af den nordlige indkørsel.

Pavillonen opføres som led i tilpasning til markedet ved produktudvikling, med henblik på at foretage en mindre udvidelse af restaurantforholdene beregnet til op til 20 siddende gæster. Øvrige forhold omhandler alene tilpasning ved modernisering, og der sker ved ændringerne ingen udvidelse af hotellets overnatningskapacitet.

Skoven på naboejendommen er i offentligt eje. Det bemærkes, at ejendommen er noteret med fredskov, og at der samtidigt med denne ansøgning, indsendes ansøgning til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø i forhold til skovloven.



Projektet



1. Ny pavillon med etageareal 120 m² - Restaurant i 1 etage
2. Ny ventepavillon med etageareal 15 m²
3. Eksisterende udhus fjernes
4. Eksisterende tennisbane omdannes til have
5. Eksisterende tennisbane omdannes til parkeringsareal Terræn sænkes fra ca. kote 6,1 til ca. kote 5,7 Ny støttemur omkranser nyt parkeringsareal Kombination af græsarmering og fast belægning
6. Eksisterende parkeringsareal udvides. Kombination af græsarmering og fast belægning
7. Eksisterende japansk have fornyes (3 dele)
8. Eksisterende parkeringsareal og indkørsel omdannes

Pavillon med restaurant

Pavillonen opføres i tilknytning til hotellets hovedbebyggelse, landværts den nordlige fløj, på areal der i dag fremtræder befæstet, med bede, højbede og beplantning samt tennisbane indhegnet med traditionelt sikringshegn.

Pavillonen opføres i enkle, minimalistiske linjer med facader i glas, der er delvist afdækket med trælistes. Taget er med lav hældning og forsynet med en skorstensattrap for ventilation. Bygningen er inspireret af traditionelle japanske thehuse, der stilsmæssigt passer til hotellets arkitektur og den japanske have.

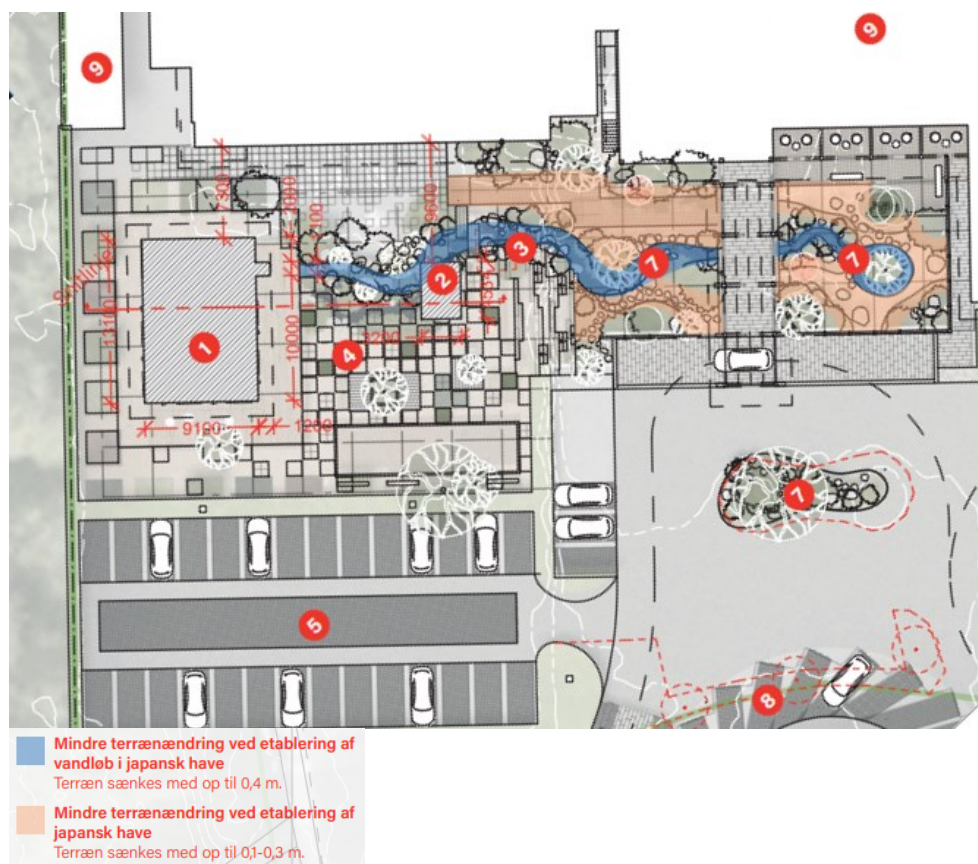
[illegible]

Hotellet er oprindeligt opført i en stil med stærk inspiration fra Japan. I den forbindelse er der oprindeligt etableret japansk have langs hotellets facade mod parkeringsplads på siden af indgangspartiet (punkt 4 og 7 på planen). Der er fortsat eksisterende elementer fra den oprindelige have, der i forbindelse med renoveringen ønskes genskabt, så forløbet langs facaden ved indgangspartiet og bindes sammen med nyttehaven ved pavillonen. Der skabes beplantning, rindende vand, udlægges større sten og etableres muligheder for ophold jf.

tegningsmaterialet. I al væsentlighed er der tale om samme anvendelse som i dag.

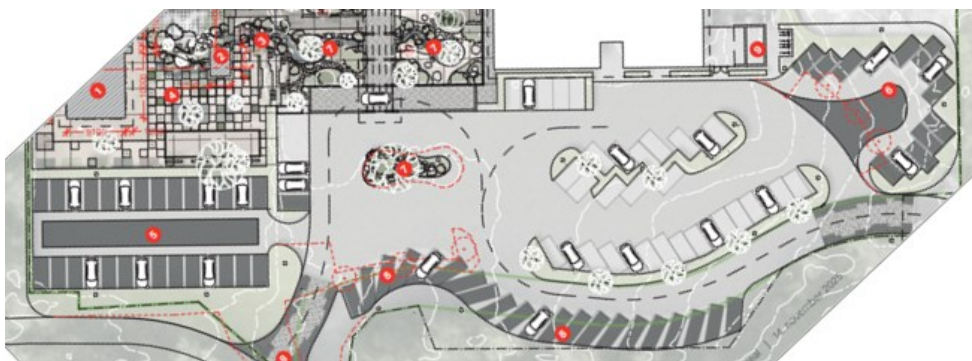


Princip for japansk have og havemur



Parkering

Belægningen ændres fra den eksisterende asfalt til granit (punkt 8 på planen). Ændringen af belægningen ændrer ikke på terrænet, og der foretages ikke udvidelse af det befæstede areal i forhold til i dag. Vejens beliggenhed ændres ikke, men belægningsskiftet skaber en synlig og mærkbar overgang fra den offentlige vej til hotellets private arealer.



Parkeringspladsen

Den vestlige af de to tennisbaner, der ligger mellem den nordlige indkørsel og hovedbygningen, anvendes allerede i dag til parkering (punkt 5 på planen). Banen ligger let hævet over parkeringspladsen, hvorfor der er adgang fra vejen. Til parkering via en rampe. Arealet ønskes fremadrettet permanent anvendt til parkeringsareal, hvorfor tennisbanen skal fjernes, arealet sænkes let i terrænet ved afgravning, så det kommer omtrent i niveau med den eksisterende adgangsvej og parkeringsarealerne. Der er tale om, at arealet skal sænkes med ca. 0,4 m på fladen, og efterfølgende befæstes med græsarmering.

Arealet fremstår allerede i dag befæstet og anvendt til hotellets drift. Der er således ikke tale om regulering af uberørt kystlandskab, hvorfor den landskabelige konsekvens af ændringen er begrænset. Efter ændringen vil arealet fremtræde som en naturlig og integreret del af hotellets ankomst- og parkeringsareal. I den sydlige ende af parkeringsarealet, ud for hotellets sydføj, udvides parkeringsarealet mod øst, inde under træbevoksning og ind på græsplænen (punkt 6 på planen). Der fjernes bevoksning, og etableres græsarmering i terræn til parkering, hvor adgangsvejen asfalteres i stil med det øvrige parkeringsareal.

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.

Det nærmeste Natura 2000-område 116 - Centrale Storebælt og Vresen, omfatter søterritoriet ud for hotellet. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering. Det vurderes endvidere, at det ansøgte projekt ikke vil

medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet Kystdirektoratet vurderer, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Ved udvidelsen af strandbeskyttelseslinjen i 2000 blev den eksisterende hotelbygning i sin helhed omfattet af den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen.

Der skal i rimeligt omfang 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.

Med en "nødvendig tilpasning til udviklingen" sigtes bl.a. (men ikke kun) til foranstaltninger, som er affødt af myndighedskrav til virksomheden. Der sigtes også til byggeri og anlægsarbejder, der er et led i en produktudvikling inden for det pågældende erhverv. Det er generelt en betingelse, at udvidelsen kan begrundes ud fra omfanget af de allerede foretagne investeringer. Det må forudsættes, at udvidelsen fortrinsvis holdes inden for virksomhedens eksisterende samlede bebyggelsesområde, og det vil som udgangspunkt ikke blive tilladt at etablere byggeri nærmere kysten end den eksisterende bebyggelse. Hvis virksomheden eller anlægget nedlægges, og bygningerne eller arealet overgår til anden anvendelse, kan der ikke gives dispensation efter praksis om udvikling i den udvidede beskyttelseszone. Der skal desuden være tale om en eksisterende erhvervsvirksomhed.

Kystdirektoratet finder, at den ansøgte restaurationsbygning med ventepavillon kan anses som værende virksomhedens tilpasning til udviklingen, og med et areal på 120 m² samt en ventepavillon på 12 m², kan disse bebyggelser anses som mindre udvidelser set i forhold til det eksisterende bygningsareal på 5147 m². Med den ønskede placering landværts hovedbebyggelsen og i tilknytning til denne – og på en tennisbane der i øvrigt sløjfes – ses der endvidere ikke at være landskabelige forhold der taler imod en dispensation.

Kystdirektoratet finder endvidere, at der ikke er væsentlige forhold, der taler imod en dispensation til ændringen af parkeringspladsens belægnings samt til de to udvidelser. Dels for hovedpartens vedkommende ved at inddrage en tennisbane, og dels ved en mindre justering ind i et haveareal/plæneareal. Set i forhold til det åbne kystlandskab er disse ændringer af underordnet betydning når der henses til det omhandlede områdes diskret placering bag hovedbebyggelsen og omkranset af skovarealet.

Ændringen af den japanske have og etableringen af havemuren sker i direkte tilknytning til den eksisterende bebyggelse landværts hotellet. Der er endvidere delvist tale om vedligeholdelse af et eksisterende anlæg, hvorfor det ansøgte vil være af underordnet betydning i forhold til kystlandskabet.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til projektet som ansøgt.

Med venlig hilsen



Jan Kofod Winther - Specialkonsulent

+45 91 35 74 34

jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Nyborg Kommune, kommune@nyborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Nyborg, nyborg@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Fyn-nord, fynnord@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Nyborg, nyborg@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, fynskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Miljøstyrelsen, ojl@mst.dk;

kommune@nyborg.dk; dn@dn.dk; nyborg@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
fynnord@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; nyborg@dof.dk;
fynskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
ojl@mst.dk; elc@sunkeark.dk; hotel@hesselet.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. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

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 MitID. 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 Fødevarerklagenævnet 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 Fødevarerklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

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