



Bjørn Bergholdt

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2025 - 12415
Ref. jkw
Den 30. juli 2025

**Afslag på opførelse af 4 ferielejligheder inden for
strandbeskyttelseslinjen på matr. nr. 24c og 25c, Ristinge By,
Humble, Klinten 28, 5932 Humble, Langeland Kommune**

Ansøgning

Kystdirektoratet har den 2. marts 2023 meddelt dispensation til genopførelse af et badehotel inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. nr. 24c og 25c, Ristinge By, Humble, 5932 Humble i Langeland Kommune.

Efter dispensationen kan der opføres et hotel med 12 værelser med overdækkede altaner fordelt på to etager og en mindre restaurant.

Dispensationen blev meddelt ansøger på baggrund af en fuldmagt udstedt af ejer af ejendommen til ansøger, der havde option på at erhverve ejendommen. Af fuldmagten fremgår:

4. FULDMAGTENS OMFANG

4.1 Fuldmagtstager er frem til Optionsaftalens ophør tildelt nærværende fuldmagt til på vegne af Fuldmagtsgiver at indhente samtlige nødvendige myndighedsgodkendelser, der måtte være nødvendige for realisering af Projektet.

.....

6. OPHØR

6.1 Fuldmagten ophører, når Optionsaftalen vedrørende Ejendommen mellem Fuldmagtsgiver og Fuldmagtstager ophører eller bortfalder i overensstemmelse med bestemmelserne i Optionsaftalen herom.

Ejer af ejendommen Tonny Bergholdt har gennem sin repræsentant Bjørn Bergholdt i mail af 28. juli 2025 oplyst Kystdirektoratet om, at *"Optionsaftalen...er stoppet den 1. April 2023 men vi gik og håbede til det sidste at han fik rejst kapital dog uden held."*

Der er på denne baggrund fra ejers side fremsendt en ansøgning om et nyt projekt på ejendommen. Frem for at opføre et hotel med 12 værelser og restaurant mv., er konceptet ændret til at opføre 4 sammenbyggede ferielejligheder hver på 118 m² fordelt på 2 plan á 59 m². Lejlighederne opføres som en samlet bebyggelse med et grundareal på 236 m² og et etageareal på 472 m².

Afgørelse

Kystdirektoratet meddeler hermed afslag på dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til at opføre 4 ferielejligheder hver i 2 etager sammenbygget i én bebyggelse med et samlet grundareal på 236 m² og et boligareal på 272 m².

Afgørelsen er begrundet i, at Kystdirektoratet ikke finder, at der er kontinuitet mellem det ansøgte og den tidligere virksomhed der ophørte i 2004, hvorfor det ansøgte ikke kan anses som en genopførelse men må anses som værende etablering af en ny virksomhed. Idet direktoratet ikke vurderer at der foreligger en særlig begrundelse herfor er der meddelt afslag.

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 24c og 25c, Ristinge By, Humble er beliggende på Klinten 28, 5932 Humble, i Langeland Kommune inden for den oprindelige 100 m strandbeskyttelseslinje.

Ejendommen ligger på Ristinge på den vestlige del af Sydlangeland, og har tidligere dannet ramme om et badehotel, mv. og er i BBR noteret som beboelses- og forretnings ejendom med et samlet bebygget areal på 745 m² og et etageareal på 947 m².

Driften af badehotellet ophørte i 2004 og der har efterfølgende været meddelt dispensationer til genopførelse af forskellige hotelprojekter, der dog ikke er blevet udnyttet, hvorfor den oprindelige bebyggelse stadig henligger ubenyttet, men uanset et vist forfald, dog ikke som en ruin.

Tidligere dispensationer

I 2007 meddelte daværende myndighed, Miljøcenter Odense, en principiel dispensation til genopførelse.

I 2010 blev der meddelt dispensation til et konkret byggeprojekt fra Miljøcenter Odense.

I 2013 meddelte daværende myndighed, Naturstyrelsen, en fornyet dispensation til det samme byggeprojekt idet den forudgående dispensation ikke var blevet udnyttet. Naturstyrelsens afgørelse blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, der den 14. oktober 2014 stadfæstede Naturstyrelsens afgørelse.

Kystdirektoratet har den 7. september 2018 meddelt dispensation til genopførelse af hotel. Direktoratets afgørelse blev påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som den 7. marts 2019 stadfæstede Kystdirektoratets dispensation til genopførelse af badehotel.

Den gældende dispensation

Kystdirektoratet meddelte den 2. marts 2023 en upåklaget dispensation til opførelse af et hotel med 12 værelser med overdækkede altaner fordelt på to etager og en mindre restaurant på 66 m². Adgangen til overetagen sker via et trappetårn og svalegang på hotellets bagside og der er herudover en tagterrasse med udvendig adgang via trappetårnet.

Bebyggelsens samlede grundareal er på 517 m², og samlet etagemeter 880 m² samt kælder på 132 m² i forskudt højde.



Visualisering af godkendt bebyggelse – under del af eksisterende bebyggelse



Dispensationen er ikke blevet udnyttet på grund af manglende finansiering af projektet, men er stadig gældende og udløber den 2. marts 2026. Det forventes ikke at projektet vil være påbegyndt inden udløbet i marts 2026 hvorfor dispensationen derved vil bortfalde.

Kystdirektoratet anførte i afgørelsen at:

Det er Kystdirektoratets vurdering, at der ikke vil kunne opnås dispensation til at genopføre hotellet, hvis der ikke bygges indenfor gyldighedsperioden af denne afgørelse, da det efter udløb af gyldighedsperioden ikke længere vil kunne gøres gældende, at der er tale om genopførelse.

Nyt projekt juli 2025 – nærværende ansøgning

Den ansøges om at opføre en bebyggelse der indeholder 4 ens ferielejligheder på 118 m² fordelt på 2 plan. Bygningens bebyggede areal er på 236 m² og etagearealet er 472 m². Den ny bygning placeres stort set inden for den nuværende bebyggelses yder afgrænsning og opføres med sedumtag samt superwood træbeklædning så det falder ind i naturen.

Ansøgningen indeholder en visualisering af bebyggelsens ydre udformning og er rettet mod, at der kan opnås en principiel dispensation til at kunne opføre

bebyggelsen på vilkår, at den endelige udformning og placering godkendes efterfølgende, såfremt myndighederne finder, at der kan dispenseres uanset direktoratets tilkendegivelse i den gældende dispensation om *"at der ikke vil kunne opnås dispensation til at genopføre hotellet, hvis der ikke bygges indenfor gyldighedsperioden af denne afgørelse"*.



Ansøgt bebyggelse øverst – under eksisterende bebyggelse



Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

Kystdirektoratet vurderer, at de ansøgte ændringer ikke vil medføre ændrede forudsætninger for den i 2003 foretagne vurdering, der var som følger:

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.

Natura 2000

Det ansøgte ligger i Natura 2000-område nr. 127, Sydfynske Øhav. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 111 og fuglebeskyttelsesområde nr. 71 og 72. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ses i bilag 3. 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 sker genopførelse af byggeriet til samme anvendelse, som det eksisterende byggeri, på samme placering og med en dæmpet ydre fremtræden. 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 har endvidere vurderet på rapporten fremsendt med ansøgningen, og finder ikke grundlag for at tilsidesætte oplysningerne heri. 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.

I afgørelsen af 2. marts 2023 anfører Kystdirektoratet indledningsvist:

Kystdirektoratet bemærker, at der flere gange forud for denne afgørelse, er meddelt dispensation til genopførelse af hotellet. Disse afgørelser er ikke udnyttet. Grundet kontinuitetsmæssige vurderinger, kan det ikke forventes, at der kan opnås fornyet dispensation, hvis nærværende afgørelse ikke udnyttes indenfor gyldighedsperioden.

I begrundelsen for den gældende dispensation anfører direktoratet bl.a.:

Kystdirektoratet bemærker, at Miljø- og Fødevareklagenævnet senest i 2019 har stadfæstet en dispensation til genopførelse af badehotel på ejendommen. Det ansøgte projekt er reduceret i omfang – både bygge- og kapacitetsmæssigt – i forhold til det af klagenævnet godkendte projekt.

Efter administrativ praksis meddeles normalt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjen, til – efter nedrivning – at genopføre en ny bygning, forudsat den eksisterende bygning ikke er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. er en egentlig ruin. Det

er som udgangspunkt en forudsætning, at bygningen opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle, ligesom det er en betingelse, at den nye bygning anvendes til samme formål som hidtil.

.....

Kystdirektoratet finder efter en samlet vurdering, at det ansøgte projekt udgør et sådant særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation. Der er lagt vægt på, at der senest i 2019 er meddelt dispensation til et større projekt fra klagenævnet, samt at det ansøgte projekt er tilpasset placeringen for så vidt angår størrelse, kapacitet og ydre fremtræden.

Kystdirektoratet bemærker dog også, at der, efter det oplyste, ikke siden 2004 ha været overnattende gæster på ejendommen, hvorfor spørgsmålet om kontinuitet i driften i stigende grad er relevant.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at der ikke vil kunne opnås dispensation til at genopføre hotellet, hvis der ikke bygges indenfor gyldighedsperioden af denne afgørelse, da det efter udløb af gyldighedsperioden ikke længere vil kunne gøres gældende, at der er tale om genopførelse.

Det indgik endvidere i afgørelsen, at direktoratet konkret vurderede at den eksisterende bebyggelse ikke fremstod som en ruin, og dette forhold findes ikke ændret.

Kystdirektoratet vil indledningsvist vurdere hvorvidt der er forhold i det konkrete projekt, som taler mod en dispensation. Direktoratet vil efterfølgende vurdere, om der er kontinuitet mellem det ansøgte og den hidtidige drift og om der (fortsat) er tale om genopførelse eller om det ansøgte må anses som etablering af en ny virksomhed.

Vurdering af det konkrete projekts udformning

Kystdirektoratet finder, at der ikke er forhold ved det ansøgte projekts udformning og placering som taler imod en dispensation. Der er således tale om en bebyggelse der er væsentlig mindre arealmæssig set både i forhold til den der erstattes og den, der potentielt kunne opføres efter den gældende dispensation., og som placeres indenfor den eksisterende bebyggelses fodaftryk.

At de ansøgte ferielejligheder udlejes og ikke indgår i en og har funktion som hotel med restaurant, er efter direktoratets vurdering ikke en ændret anvendelse som i sig selv taler imod en dispensation. Afgørende vil være hvorvidt 4 ferielejligheder frem for 12 hotelværelser kan føre til en ændret og øget belastning af kystområdet.

Kystdirektoratet vurderer samlet, at en dispensation til det ansøgte projekt ikke vil føre til en øget belastning af kystområdet set i forhold til det, der måtte forventes af den gældende dispensation.

Endvidere vurderes den markante reduktion af bygningsmassen at medføre en væsentlig mindre visuel påvirkning af kystområdet.

Det er Kystdirektoratets vurdering, at det nu ansøgte projekt principielt ville være godkendt såfremt der var ansøgt herom i 2023. Det skal dog bemærkes, at

Kystdirektoratet ved en godkendelse af den endelige udformning af projektet ville stille krav til justeringer/ændringer af udformning mv.

Kontinuitet / genopførelse

Uanset nærværende ansøgning ikke omfatter en genopførelse af et hotel med restaurant men alen en bebyggelse med ferielejligheder, finder Kystdirektoratet at der ikke er en så væsentlig forskel i anvendelsen at dette forhold skulle tale imod en dispensation til genopførelse af en ny bebyggelse. At der er tale om en reducerede bygningsmasse ses endvidere ikke at tale imod en dispensation.

Afgørende for hvorvidt der kan dispenseres til genopførelse er herefter om der er tale om videreførelse af en eksisterende virksomhed eller om det ansøgte må anses som værende etablering af en ny virksomhed.

I og med der ikke ses at have være drevet virksomhed fra ejendommen siden 2004, finder Kystdirektoratet ikke, at det kan gøres gældende at der er tale om kontinuitet.

At forholdet ikke tidligere har haft afgørende vægt grunder sig i sagens forhistorie med en række af uudnyttede dispensationer hvor "særlige" begrundelser har ført til, at kontinuitetsspørgsmålet ikke har haft afgørende vægt.

Kystdirektoratet har dog ved den gældende dispensation af 2. marts 2023 forholdt sig hertil og ganske entydigt – som 1. instans – tilkendegivet, at der ikke "*vil kunne opnås dispensation til at genopføre hotellet, hvis der ikke bygges inden for gyldighedsperiode, da det efter udløb af gyldighedsperioden ikke længere vil kunne gøres gældende, at der er tale om genopførelse*".

Direktoratet finder på denne baggrund efter en samlet vurdering, at det ansøgte ikke vil kunne anses som værende en genopførelse, men må anses som en ansøgning om opførelse af en helt ny bebyggelse med ferieboliger.

Efter administrativ praksis meddeles der som udgangspunkt ikke dispensation til opførelse af ny bebyggelse/virksomhed inden for strandbeskyttelseslinjen, medmindre der er tale om udskiftning af eksisterende bebyggelse i forbindelse med videreførelse af en virksomhed med ny bebyggelse, 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. At der allerede ligger en bygningsmasse på ejendommen kan ikke føre til en ændring af denne vurdering.

Ligeledes finde direktoratet ikke, at det forhold, at der foreligger en gyldig dispensation til at opføre et hotel på ejendommen vil kunne føre til andet resultat.

Der er i vurderingen lagt vægt på, at en dispensation til det ansøgte byggeri vil indebære en væsentlig 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 i strid med lovens formål.

Kystdirektoratet meddeler således efter en samlet vurdering af sagen afslag på at opføre den ansøgte bebyggelse med 4 ferielejligheder.

Med venlig hilsen



Jan Kofod Winther
Kystzoneforvaltning (F2 postkasse)
+45 91 35 74 34
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Langeland Kommune, post@langelandkommune.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Langeland, langeland@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Sydfyn, sydfyn@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Langeland, langeland@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Fynskredsen, fynskredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

post@langelandkommune.dk; kulturogplan@svendborg.dk; dn@dn.dk;
langeland@dn.dk; , fr@friluftsradet.dk; sydfyn@friluftsradet.dk; natur@dof.dk;
dof@dof.dk; langeland@dof.dk; fynskredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk;
sager@jaegerne.dk; bergholdt-biler@hotmail.com;

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

Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens¹ § 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 habitatbekendtgørelsen² 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.

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

² 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 videregiver 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.