



Morten Fokdal-Knudsen
Toldbodvej 009Z
4600 Køge
Pr. mail

Kystdirektoratet
J.nr. 23/09792-23
Ref. Thomas Larsen
22-05-2024

Tilladelse til husbåden Oldenburg i Køge Havn, Åbassinet

Kystdirektoratet giver hermed tilladelse til husbåden Oldenburg i Køge Havn, Åbassinet. Tilladelsen er samtidig lovliggørelse.

Tilladelsen indeholder afgørelse efter kystbeskyttelsesloven, kysthabitatbekendtgørelsen og miljøvurderingsloven.

Kystdirektoratet har vurderet, at det ansøgte kan tillades efter kystbeskyttelsesloven.

Kystdirektoratet har vurderet, at der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering for projektet.

Kystdirektoratet har vurderet, at projektet ikke er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2.

Lovgrundlag

Placering af en husbåd på søterritoriet kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, jf. § 16 a, stk. 1, nr. 2 og 3 i kystbeskyttelsesloven (LBK nr. 73 af 18/01/2024). I henhold til § 16 a, stk. 4, kan der stilles vilkår i forbindelse med en tilladelse efter kystbeskyttelseslovens § 16 a.

Kystdirektoratet skal, når der træffes afgørelse efter kystbeskyttelsesloven, vurdere om projektet kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde eller visse udpegede arter væsentligt, jf. § 3 i bekendtgørelse om administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter for så vidt angår kystbeskyttelsesforanstaltninger samt etablering og udvidelse af visse anlæg på søterritoriet (BEK nr. 654 af 19/05/2020).

Kystdirektoratet skal, når træffes afgørelse efter kystbeskyttelsesloven, samtidig vurdere om projektet kræver en miljøkonsekvensvurdering (VVM), jf. § 21, stk. 1, i bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 4 af 03/01/2023).

Kystdirektoratet varslede påbud om fjernelse af husbåden, samt vejledte om ansøgningsmulighed for retlig lovliggørelse. Dette varsel bortfalder i forbindelse med denne afgørelse.



Tilladelsen gives på følgende vilkår

Fælles vilkår efter kystbeskyttelsesloven og kysthabitatbekendtgørelsen:

1. Udformningen og etableringen af husbåden skal ske i overensstemmelse med det ansøgte.
2. Der må ikke uden Kystdirektoratets tilladelse foretages udvidelser eller ændringer af husbåden eller dennes placering.

Vilkår efter kystbeskyttelsesloven:

3. Husbådens ejer forpligter sig til at vedligeholde husbåden i god og forsvarlig stand.
4. Tilladelsen til husbåden og tilhørende anlæg må ikke uden tilladelse fra Kystdirektoratet overdrages til andre.
5. Husbåden eller dele heraf kan af Kystdirektoratet kræves fjernet, for ejers regning, såfremt:
 - husbåden ikke længere anvendes som ansøgt.
 - husbåden ikke vedligeholdes eller den ødelægges og ikke straks geneudbedres, eller
 - vilkår for tilladelsen ikke opfyldes eller overholdes.

Kystdirektoratet (kdi@kyst.dk), Søfartsstyrelsen (sfs@dma.dk) og Geodatastyrelsen (gst@gst.dk) skal underrettes umiddelbart efter husbådens permanente fjernelse.

I forbindelse med en fjernelse af husbåden skal området bringes i en stand så tæt på de forhold, som eksisterede inden husbådens placering, som muligt.

Der skal tilsendes Kystdirektoratet (kdi@kyst.dk), Søfartsstyrelsen (sfs@dma.dk) og Geodatastyrelsen (gst@gst.dk) dokumentation for fjernelsen.

Fælles bemærkninger:

Kystdirektoratet skal gøre opmærksom på at tilladelsen fortabes, hvis nogle af de for tilladelsen fastsatte vilkår ikke måtte blive opfyldt.

Tilladelsen fritager ikke modtageren for pligt til at opnå tilladelser og godkendelser, der måtte være nødvendige for gennemførelse af projektet i henhold til anden lovgivning.

Tilladelsen erstatter ikke privatretlige aftaler med fysiske og juridiske personer, som kan være berørt af projektet, ligesom den ikke fritager ejeren af husbåden for et, i forbindelse med husbådens tilstedeværelse eller etablering, opstået civilretligt ansvar.

Tilladelsen indeholder ikke en garanti for den projekterede konstruktions sikkerhed eller stabilitet.



Afgørelse efter kystbeskyttelsesloven

Kystdirektoratet har vurderet, at der kan gives tilladelse til det ansøgte projekt med den begrundelse, at placeringen af Oldenburg i Åbassinet vurderes forenelig med området generelle fremtoning i det marine miljø, hvor der er en blanding af joller, sejlbåde og andre lidt større fartøjer. Placeringen sker ud for privat område, hvor der tidl. har været værft. Placeringen vurderes ikke at hindre besejling eller anden aktivitet i bassinet. Husbåden vurderes i sit udtryk som ombygget fartøj forenelig med en bynær placering i et marint miljø, hvor byudvikling også har bragt boligejendomme tættere på bassinet. Husbåden vurderes ikke, at medvirke til negative gener for omkringboende eller havnens generelle drift.

Køge Kommune har ud fra et planhensyn tilkendegivet, at Kystdirektoratet ikke skal godkende husbåden. Kystdirektoratet finder, at husbåden ud fra de kriterier og hensyn i kystbeskyttelsesloven og administrationen heraf ikke er væsentlige forhold som taler til hinder for husbåden, og dette har vejet tungest i vores vurdering. Kystdirektoratet skal også bemærke, at der er tilmeldt folkeregisteradresse for beboerne på husbåden.

Der er ikke andre høringssvar, som taler i mod projektet.

Kystdirektoratet har bl.a. vurderet at der ikke er væsentlige naturhensyn som taler imod projektet, ligesom der ikke synes at være hensyn i øvrigt (end allerede nævnt), som taler imod projektet.

Kystdirektoratet finder derfor, at der kan gives tilladelse til lovliggørelse af husbåden Oldenburg.

Afgørelse efter kysthabitatbekendtgørelsen

Alle planer og projekter, der ikke er direkte forbundet med eller nødvendige for et internationalt naturbeskyttelsesområdes forvaltning, skal vurderes med hensyn til deres virkning på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare. Alle planer og projekter skal samtidig vurderes med hensyn til deres virkning på arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Hvis Kystdirektoratet efter høring af andre berørte myndigheder vurderer, at projektet kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde eller en beskyttet art væsentligt, skal der foretages en konsekvensvurdering af projektets virkning.

Idet det ansøgte projekt ikke vil finde sted i eller i umiddelbar nærhed af Natura 2000-områder eller der er kendskab til forekomst af bilag IV arter i området, så vurderer Kystdirektoratet, at der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering for projektet.

Kystdirektoratet har i denne sag vurderet, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områder eller bilag IV arter. Kystdirektoratet vurderer således at der ikke vil ske en væsentlig forringelse af naturtyper og levesteder eller at projektet i øvrigt vil medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for, samt for bilag IV arter. Kystdirektoratet vurderer derfor, at der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering for projektet.



Kystdirektoratets vurdering er foretaget på baggrund af sagens samlede oplysninger og egne konkrete vurderinger samt almene erfaringer fra sagsområdet.

Kystdirektoratets vurdering, af at der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering, skyldes bl.a. husbådens placering.

Begrundelse for at projektet ikke er omfattet af miljøvurderingsloven

Det ansøgte projektet er efter Kystdirektoratets vurdering ikke omfattet af bilag 1 eller 2 i miljøvurderingsloven.

Kystdirektoratet har endvidere ikke kendskab til, at det ansøgte projekt er en del af et større projekt på land, som er omfattet af miljøvurderingslovens regler.

Det er derfor Kystdirektoratets vurdering, at der ikke er hverken funktionel sammenhæng med andre projekter eller på anden måde integreret sammenhæng med andre projekter.

Vurderingen er foretaget på baggrund af det ansøgte, Kystdirektoratets kendskab til området og andre sager, ligesom ansøgningen har været sendt i høring ved kommunen og en lang række statslige myndigheder og interesseorganisationer, som ikke har oplyst om andre projekter.

Projektbeskrivelse

Tilladelsen omfatter lovliggørelse af husbåden Oldenburg, som har ligge til kaj i over 20 år i Åbassinet i Køge Havn. Husbåden er indrettet som privat bolig med ca. 125 kvm og blev erhvervet fra de tidligere ejere i 2021. Det oplyses, at





folkeregisteradresse blev tildelt af kommunen for 23 år siden. Husbåden er 32,71 meter lang og 4,8 meter bred.

Anlægget etableres ud for matr. nr. 247k Køge Bygrunde.

Sagsgennemgang

Efter Kystdirektoratet modtog ansøgningen, har den været sendt i høring hos Søfartsstyrelsen, Trafikstyrelsen, Miljøstyrelsen, Bolig- og Planstyrelsen, Fiskeristyrelsen, Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, Slots- og Kulturstyrelsen, Vikingeskibsmuseet, Køge Kommune samt sendt til orientering til Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Ornitologisk Forening, Friluftsrådet, Fritidshusejernes Landsforening, EjendomDanmark og Geodatastyrelsen.

Nedenfor gengives de væsentligste bemærkninger.

Fiskeristyrelsen skrev den 29. februar 2024 følgende:

”Da Oldenburg skal ligge inde i selve havne området, hvor der ikke foregår erhvervsmæssigt fiskeri, vil det ikke være til gene.

Det skal derfor meddeles, at Fiskeristyrelsen ingen bemærkninger har til det ansøgte”.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse skrev den 5. marts 2024 følgende:

”Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har ingen bemærkninger til høringen vedrørende; tilladelse til husbåden Oldenburg i Køge Havn”.

Køge Kommune skrev den 20. marts 2024 følgende:

”Køge Kommune finder det meget uhensigtsmæssigt, hvis husbåde kan lovliggøres i Åhavnen i Køge.

Området ligger inden for kommuneplanens rammeområde 3R07, som er udlagt til følgende:

- Generel anvendelse er rekreativt område
- Specifik anvendelse er angivet til nærrekreativt område, område til offentlige formål
- Rekreative formål som offentlige formål, turist- og fritidsformål, grønt område og lignende.

Området ligger ifølge vores oplysninger ikke i byzone.

Hvis det var tilfældet, ville vi anvende Planlovens § 12, stk. 3 til at hindre boliger, som tydeligvis ikke er hensigten med kommuneplanrammen.

Anvendelse af § 12 hindres desuden af, at der er mulighed for offentlige formål.

Planlovens § 12:

Stk. 3. Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller



ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Kommunens tilgang handler både om at virke for gennemførelse af kommuneplanen, og om at sikre at boliger ikke vil medføre klager over den lovlige støj fra Køge erhvervshavn.

I dag er området påvirket med 50-55 dB om dagen og 40-45 dB om natten.

Sikring af havnens drift er i øvrigt en statslig interesse i planlægningen.

I forhold til jeres screening af virkninger på miljøet kan vi oplyse følgende om eventuelle kumulative forhold:

Køge Kommune har ikke et klart overblik over, hvor mange "husbåde" der er i havnen, da alle bor på én og samme adresse.

Vi har ikke udført et tilsyn på stedet, men vi vurderer, at der er tale om mindst tre tilfælde.

Vi har ikke yderligere bemærkninger til VVM-screeningen, da vi finder det usandsynligt, at dette projekt kan være VVM-pligtigt.

Vi vil dog henstille til, at Kystdirektoratet ikke godkender det ansøgte efter Kystbeskyttelsesloven, hvis der er hjemmel til dette".

Slots- og Kulturstyrelsen skrev den 18. marts bl.a. følgende:

"...det har Slots- og Kulturstyrelsen ingen indvindinger mod".

-

Alle bemærkninger blev sendt i partshøring og Kystdirektoratet modtog følgende bemærkninger:

"Svaret fra Køge kommunes teknik- og miljøforvaltning (...) giver dog anledning til flere spørgsmål og yderligere relevante oplysninger til sagen:

Først og fremmest undrer det mig, at samme forvaltning i første omgang sender sagen videre til jer i Kystdirektoratet, med ordlyden i mailen d. 12.december 2023:

"Vi vil gerne i dialog med jer i Kystdirektoratet om, hvordan vi får lovliggjort forholdene

- Skal vi bede ejer og beboerne om at søge forholdene lovliggjort hos jer, med fare for at dette ikke bliver gjort?

- Eller tager I på baggrund af denne henvendelse, kontakt til ejer og beboere, for lovliggørelse af forholdene."

Selvsamme forvaltning, ønsker nu pludselig IKKE hjælp til lovliggørelse af forholdene alligevel, og kommer med oplysninger, som jeg ikke kan kende:

- Åhavnen er en privatejet havn, som jeg tidligere har oplyst.



Det er Køge Kommune klar over.

Forvaltningen ved også, hvor mange skibe der ligger her, for man har selv sendt et luftfoto med ring om de skibe der ses ovenfra i Åhavnen.

Forvaltningen ved også godt, at Oldenburg er den eneste bolig på båd, der er godkendt til dette formål i Åhavnen.

Ligeledes gav forvaltningen selv Oldenburg den nuværende adresse, som den har ligget på i 25 år.

Desuden ved kommunen også godt, at de andre både i Åhavnen "lukrerer" på Oldenburgs adresse, ligesom de kan se i folkeregisteret, hvem og hvor mange der er tale om.

Hvis kommunen ikke længere ønsker, at disse beboere skal være tilknyttet Oldenburgs lovlige adresse, kan man jo bede dem om at flytte adressen.

Forvaltningen skriver at området Oldenburg ligger i, er påvirket af støj

(50-55 DB om dagen og 40-45 DB om natten)

Jeg kender ikke til denne måling, men det er jo som de skriver i deres høringssvar, støjen ude i erhvervshavnen.

Her hvor Oldenburg ligger er der ingen støj overhovedet, og vi hører aldrig fra aktiviteter fra havnen hernede. Måske af den grund har der aldrig været klager fra Oldenburg igennem de 23 år.

Kommunen har selv godkendt opførelsen af boligerne på den anden side af Åhavnen, (Åhavnen 1-88), som ligger i samme afstand til erhvervshavnen som Oldenburg gør, så denne begrundelse er derfor også overraskende.

- Åhavnens ejer har først for nylig fundet ud af at hans erhvervsgrund er udlagt til rekreativt område. Han er ikke blevet varslet om dette af kommunen, og har således ikke haft mulighed for at blive hørt.

Der kører derfor en uafklaret sag omhandlende dette forhold ved advokat."

Klagevejledning

Dette dokument indeholder tre afgørelser:

- afgørelse om at give tilladelse til projektet
- afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering
- afgørelse om, at projektet ikke er omfattet af miljøvurderingslovens anvendelsesområde

Afgørelserne kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

For afgørelserne gælder følgende:

- Kystdirektoratets afgørelse kan alene påklages for så vidt angår retlige forhold.
- Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt.



- Der klages via Klageportalen, som der er et link til på forsiden af <https://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.
- Klageberettigede efter kystbeskyttelsesloven er:
 - 1) adressaten for afgørelsen,
 - 2) ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
 - 3) enhver, der har en væsentlig individuel interesse i sagens udfald,
 - 4) en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker,
 - 5) lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
 - 6) landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø,
 - 7) landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser, og
 - 8) landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Klageberettigede efter kysthabitatbekendtgørelsen er:
 - 1) adressaten for afgørelsen,
 - 2) ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
 - 3) enhver, som har en væsentlig, individuel interesse i sagen,
 - 4) en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker,
 - 5) lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
 - 6) landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø,
 - 7) landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser, og
 - 8) landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Klageberettigede efter miljøvurderingsloven er:
 - 1) miljøministeren,



- 2) enhver med retlig interesse i sagens udfald, og
- 3) landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

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. § 18 b i kystbeskyttelsesloven, samt § 54, stk. 1, i miljøvurderingsloven.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen kan tilladelsen ikke udnyttes, før klagesagen er færdigbehandlet, medmindre Kystdirektoratet eller Miljø- og Fødevareklagenævnet konkret bestemmer andet.

Med venlig hilsen

Thomas Larsen
Landinspektør, Chefkonsulent - Kystzoneforvaltning
+45 91 35 74 42 l tla@kyst.dk

Kopi: Søfartsstyrelsen, Trafikstyrelsen, Miljøstyrelsen, Bolig- og Planstyrelsen, Fiskeristyrelsen, Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, Slots- og Kulturstyrelsen, Vikingeskibsmuseet, Køge Kommune, Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Ornitologisk Forening, Friluftsrådet, Fritidshusejernes Landsforening, EjendomDanmark og Geodatastyrelsen.
Kystdirektoratets afgørelse offentliggøres på Kystdirektoratets hjemmeside.