



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

Kystdirektoratet
J.nr. 24/08567-9
Ref. Kaj Merrild Hareskov
19-11-2024

Dispensation til opførelse af hotel-/konferencefaciliteter inden for strandbeskyttelseslinjen - reduceret udgave af tidligere dispensation

Ansøgning

Du fik den 08. februar 2022 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.

Du søger nu om en reduceret udgave af denne dispensation, som træder i stedet for den tidligere dispensation.

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 inden for det byggefelt, der er afgrænset i lokalplan nr. 48 – i en reduceret udgave, som gennemgås nedenfor
- at der ikke opføres trapparhus, tårne og andet, der overskrider ovennævnte bygningshøjde

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



- at beplantningen langs sti mod Roskilde Fjord modsat byggefeltet ikke fjernes
- at beplantningen omkring byggefeltet i videst mulig omfang skånes
- 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.

Den reducerede tilbygning er ifølge ansøger: *ca. 500m² i stuegulvs plan, og der vil tilkomme nogle BBR etagemeter i den kælder del som danner foyer og evt. teknik og depot, eller garderobe rum, mod Øst facaden.*

Den nye tilbygning er ca. 43m lang, og er ca. 1/3 kortere end den tidligere tilbygnings længde

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, inden for nærmere angivne rammer. Ejendommen ligger inden for 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 ønskede ved den seneste ansøgning fra 2020 at igangsætte byggeriet og havde 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 skulle ske, for at skabe handicap- og personalevenlige adgangsforhold mellem de to bygninger. Det var oplyst, at en nedgravning af bygningen, for at udligne forskellen, ville ødelægge mulighederne for lysindfald og anvendelse af stueetagen.

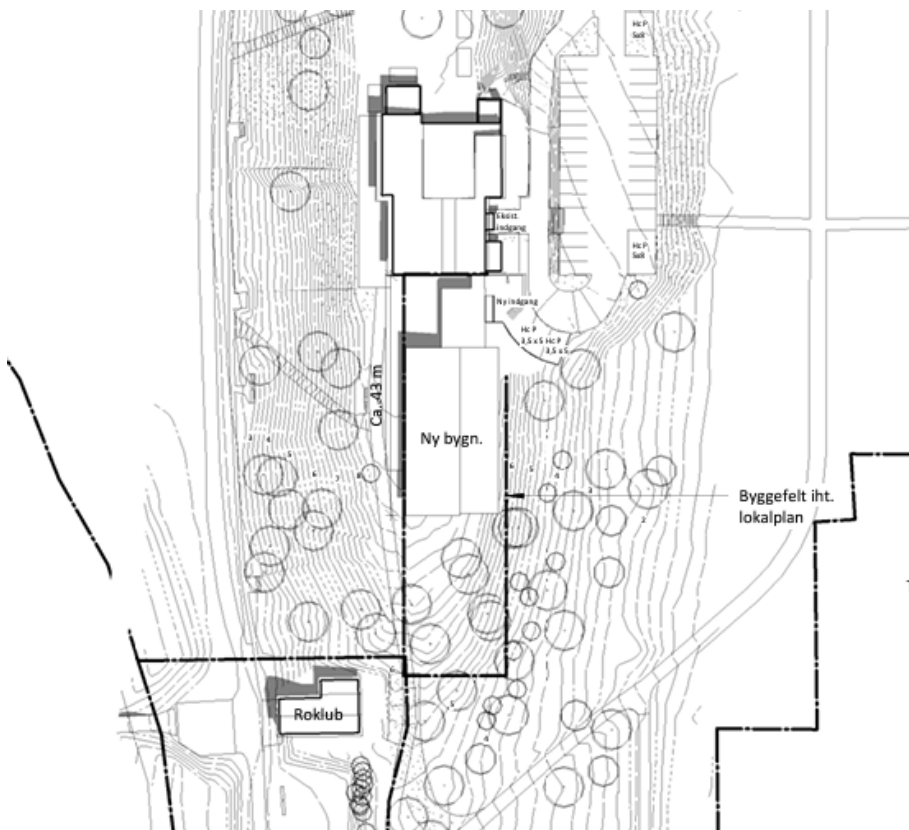
Denne generelle øgning af taghøjden er ikke gældende for dette nye reducerede projekt. Ansøger vil følge den eksisterende bygnings tagkote, men det er muligt elevator tårn vil komme over dette niveauplan.



*Ortofoto 2024. De røde streger markerer de vejledende matrikelskel.
Ejendommen er i sin helhed omfattet af strandbeskyttelse.
Den nuværende bebyggelse er markeret med en rød prik.*



Situationsplan i f. m. den tidligere ansøgning, som svarer til byggefeltet fra lokalplanen.



Ny reduceret situationsplan i f. m. det reducerede projekt



Medsendt visualisering af det tidligere projekt – nybygning til højre på fotoet



Medsendt visualisering af det nye reducerede projekt – nybygning til højre på fotoet



FACADE MOD VEST 1:250



FACADE MOD SYD 1:250



FACADE MOD ØST 1:250

Medsendt visualisering af byggeriets sider



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.

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, i lighed med tidligere vurdering, 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.



I lighed med tidligere afgørelse fra 2022, finder Kystdirektoratet, 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 før 2022 er varslet at en dispensation ikke vil blive gentaget. Det nuværende projekt er en reduceret udgave af afgørelsen fra 2022, og afgøres inden udløbet af denne afgørelse.

I 2022 blev der dispenseret til en bygningshøjde på 2,2 m over det nuværende byggeris niveau – hvor det nye projekt vil holde sig til bygningshøjden af det nuværende byggeri. Der kan dog være tekniske årsager til at elevator tårnet vil være marginalt højere.

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”.

Kystdirektoratet giver på denne baggrund dispensation til ansøgte.

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

Med venlig hilsen

Kaj Merrild Hareskov
+45 91 35 74 44
kaj@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

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@friluftsradaet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Nordsjælland v/ Poul Erik Pedersen, nordsjaelland@friluftsradaet.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

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 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 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 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.



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

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:	
	Blank seglmos (6216)	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)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 107		
Fugle:	Havørn (Y)	Hvæpsevåge (Y)
	Sortspætte (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

(fra [Natura 2000-planen 2022-27](#))