



Lasse Kronholm
Ved Smedebakken 14
2800 Kongens Lyngby

Kystdirektoratet
J.nr. 17/02733-10
Ref. Jacob Hansen Rye
31-08-2018

Bygnings- og anvendelsesmæssig vurdering af badehotel inden for strandbeskyttelseslinjen

På baggrund af dine henvendelser fra henholdsvis 20. september 2017 og 21. august 2018 tilkendegiver Kystdirektoratet hermed, at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger tilstrækkelige oplysninger til at der kan træffes afgørelse med dispensation fra strandbeskyttelseslinjen for projektet.

Endvidere er det Kystdirektoratet vurdering, at det ikke er naturbeskyttelseslovens bestemmelser om strandbeskyttelse, der er den primære regulerende lov for projektet, men er planlovens bestemmelser om kommuneplanlægning, herunder i kystnærhedszonen og for ferie- og fritidsanlæg, samt anvendelsen af landzonen, som er styrende for sagen.

For Kystdirektoratet handler sagen primært om de eksisterende fysiske forhold versus de ønskede, mens for planloven ikke direkte skal indgå en vurdering af de eksisterende forhold, men stort set kun vil blive vurderet på de fremtidige.

Med nedenstående bemærkninger, kan Kystdirektoratet hermed tilkendegive, at der med visse ændringer og yderligere oplysninger kan forventes dispensation til det overordnede projekt.

Første skridt må dog være, at den kommunale myndighed, vedtager et forslag til en kommuneplanramme, der beskriver de retningslinjer, der vil indgå i en fremtidig lokalplan for området. Såfremt Erhvervsstyrelsen som angivet finder at udlægget af ferie- og fritidsanlæg på det pågældende sted vil være i strid med de nationale interesser er der ikke grundlag for at fortsætte sagsbehandlingen i de to relevante myndigheder.

Kystdirektoratet indgår gerne i dialog med Samsø Kommune om eventuelle problemstillinger i projektet i forhold til diverse myndighedsroller. Det giver ikke mening at den ene myndighed giver tilladelse/dispensation til noget som den anden myndighed af juridiske årsager ikke kan tillade. Ser kommunen således at det er påkrævet at gennemføre ændringer i projektet, før alle nødvendige tilladelser kan komme i hus, er Kystdirektoratet fuldt indstillet på dialog om disse.



Miljøpåvirkning

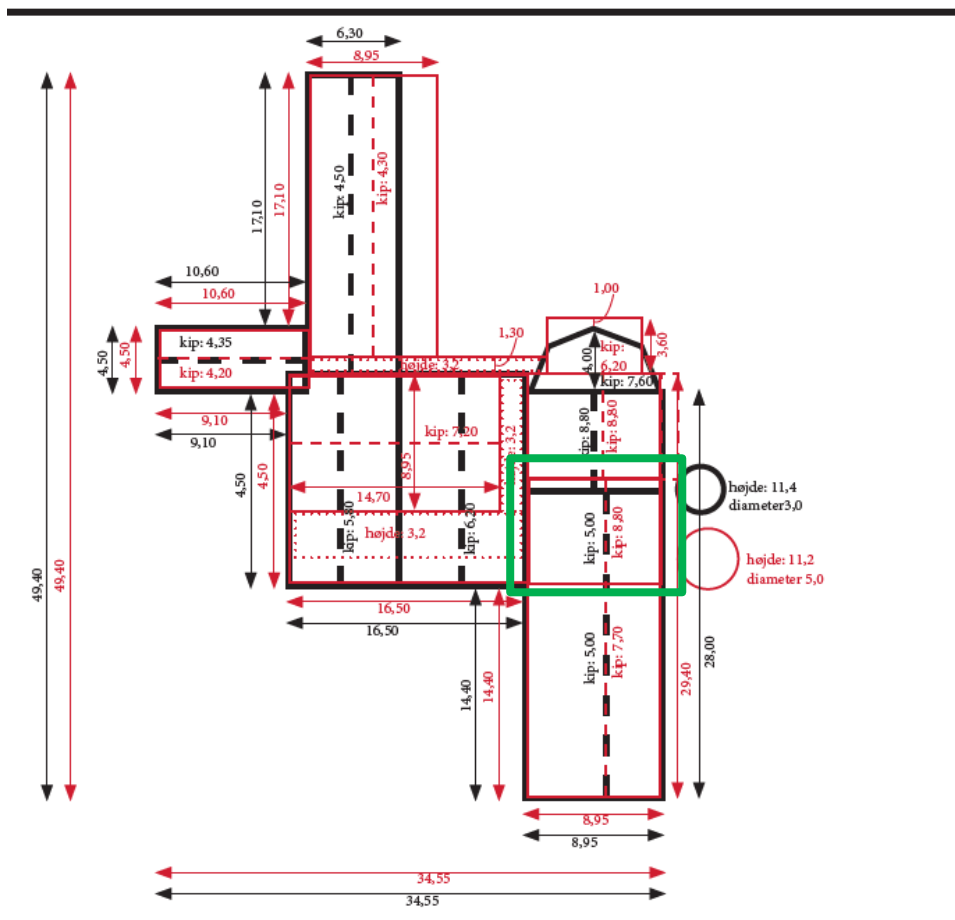
Miljømæssigt set finder Kystdirektoratet ud fra de tilsendte oplysninger, at miljøpåvirkningen med hotellet vil være anderledes, men ikke umiddelbart større end påvirkning har været fra betonvarefabrikken. Kystdirektoratet er således indstillet på at dispensere til selve ændringen af anvendelsen af ejendommen.

Bygningsmasse

Det kan forventes at dispensation til selve byggeriet kan opnås, såfremt bygningshøjden på dele af hotellet kan reduceres til maks. 7,7 m. Det er angivet, at der ønskes 2 fulde etager på dele af hotellet, og da dette kan lade sig gøre med en bygningshøjde på henholdsvis 7,2 og 7,7 m, synes der ikke at være grundlag for en bygningshøjde på 8,8 m på del af centrale del af bygningen, der ønskes hævet fra 5 til 8,8 m.

I forhold til henvisninger om sagen fra Langeland, bemærkes det at man i denne også kun har givet dispensation til det absolut nødvendige i forhold til bygningshøjde, og har beskrevet at bygningen fremstår i 1½ plan, selv om den reelt er 2 plan.

I denne sag er de dele af bygningen som går op i 8,8 m, tydeligvis en 2 plans bygning med sadeltag, hvilket dermed umiddelbart giver en unødvendig forhøjelse fra de nuværende 5 m.





Skitse fra redegørelsen, der viser nuværende grundplan og kiphøjde (sort streg) og ønskede grundplan og kiphøjde (rød streg). Det er området inden for den grønne firkant, der må anses som problematisk.

Andre tilstandsændringer

Skitserne viser endvidere parkeringsarealer i form af grusparkering, dog ejendommens nuværende oplagsarealer mod nordøst. Dette kan godt indgå i en samlet dispensation til projektet.

Resten af området er på skitse over ejendommens disponering vist som klitlandskab, men nogle af visualiseringerne viser, at der påtænkes terrasser eller opholdsarealer på dele af de i forhold til hotelbygningen søværts beliggende arealer. Det bemærkes, at disse eventuelle tilstandsændringer ikke er tilstrækkeligt beskrevet i materialet. Der kunne eventuelt ansøges om dette efterfølgende, men Kystdirektoratet finder det mest hensigtsmæssigt at alle tilstandsændringer gennemtænkes og beskrives, således, at der så vidt muligt kan træffes en samlet afgørelse. I øvrigt er visse af arealer mod vandet udpeget som beskyttet natur, omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der anmodes således om en præcisering af ønskede tilstandsændringer i dette klitlandskab: terrænændringer, beplantning, andre anlæg (legeplads, sportsfaciliteter mv.).

Med venlig hilsen

Jacob Hansen Rye

jhr@kyst.dk