



Borgmester Karina Vincentz
Odsherred Kommune
kommune@odsherred.dk

Tilladelse til projektet Badehotel Skamlebæk Radiostation efter planlovens forsøgsordning for kyst- og naturturisme

Odsherred Kommune har den 31. januar 2024 ansøgt om forsøgstilladelse efter forsøgsordningen for kyst- og naturturisme efter planlovens¹ § 4 a, stk. 1, til projektet Badehotel Skamlebæk Radiostation. Odsherred Kommunes høringssvar af 22. maj 2024 med supplerende oplysninger af 18. juni 2024 er indgået i vurderingen af projektet.

Frederiksholms Kanal 21
1220 København K
www.km.dk

Telefon 3392 3390
e-post km@km.dk

Dato: 13. november 2024

Afgørelse om forsøgstilladelse med vilkår

Ministeren for byer og landdistrikter skal hermed meddele Odsherred Kommune forsøgstilladelse til det ansøgte projekt, jf. planlovens § 4 a, stk. 1. Forsøgstilladelsen giver kommunalbestyrelsen tilladelse til planlægning og til meddelelse af landzonetilladelser til det ansøgte projekt, uanset planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1, 3 og 4 og § 35, stk. 3. Tilladelsen meddeles med vilkår.

Det ansøgte projekt kræver desuden en særskilt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 (strandbeskyttelseslinjen), jf. § 65 a. Miljøministeren træffer efter bestemmelsen afgørelse herom. En eventuel dispensation kan meddeles på nærmere fastsatte vilkår.

Odsherred Kommune har ansvaret for at påse, at projektet realiseres i overensstemmelse med forsøgstilladelsen, at vilkår overholdes, og at gældende lovgivning – der ikke er fraveget i forsøgstilladelsen – overholdes i den efterfølgende planlægning til realisering af projektet.

Beskrivelse af det ansøgte projekt

Odsherred Kommune har ansøgt om omdannelse af Skamlebæk Radiostation nord for Ordrupnæs til et badehotel med ca. 40 værelser. Radiostationen er nedlagt og enten ønskes bygningerne nedrevet og i stedet opføre et nyt byggeri svarende til fodaftrykket af de eksisterende bygninger, alternativt ønskes det eksisterende byggeri anvendt. Derudover planlægges det, at det omkringliggende landskab skal afgræsses for at forbedre naturkvaliteten i området. Projektet er omfattet af strandbeskyttelse.

Vurdering af det ansøgte projekt

Ministeren for byer og landdistrikter skal vurdere det ansøgte projekt efter fire kriterier oplistet i planlovens § 4 a, stk. 1. Der kan alene gives tilladelse til forsøg, som opfylder alle fire kriterier i bestemmelsen.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 om planlægning.



Forsøgsordningens fire kriterier

Side 2

- 1) Projekterne har et væsentligt potentiale til at skabe vækst og udvikling i kyst- og naturturismen og øget tiltrækning af turister samt via nyskabende elementer er særegne, så de kan bidrage til udviklingen af turisme i Danmark*

Det fremgår af ansøgningen, at projektet har til hensigt at realisere et unikt badehotel med ca. 40 værelser. Projektet er beliggende i Odsherred, der i 2023 havde ca. 580.000 overnatninger, hvoraf de ca. 170.000 var udenlandske overnatninger. Odsherred er et område med mange besøgende, omend kun en mindre andel af de samlede overnatninger er kommercielle. Det er vurderet, at projektet vil bidrage til udviklingen af turismen i området, og som følge af projektets karakter er det vurderingen, at projektet indebærer et væsentligt turismemæssigt vækstpotentiale.

På denne baggrund vurderes det sammenfattende, at projektet lever op til kriterie 1.

- 2) Etableringen af de konkrete projekter sker i tilknytning til øvrige turismemæssige aktiviteter eller ved omdannelse af eksisterende, overflødiggjorte bygninger inden for strandbeskyttelseslinjen og er i overensstemmelse med de sammenhængende turistpolitiske overvejelser i kommunalbestyrelsens planlægning for turisme samt kommunalbestyrelsens planstrategi*

Det er oplyst, at etablering af hotellet vil ske ved omdannelse af eksisterende, overflødiggjorte bygninger inden for strandbeskyttelseslinjen. Det fremgår af ansøgningen, at hotellet ønskes realiseret ved genopførelse, alternativt ved at anvende/ombygge de eksisterende bygninger. Området ved Ordrup er udpeget til et af i alt tre kraftcentre i Odsherred i "Udviklingsplan for Sjælland og øerne - en fælles ambition for turismen mod 2025" fra 2020. Et kraftcenter skal bl.a. være med til at løfte overnatningskapaciteten i området. Det ansøgte projekt er behandlet i planstrategi 2023 for Odsherred Kommune. Projektet ses på denne baggrund at være i overensstemmelse med kommunens turismeplanlægning.

På denne baggrund vurderes det sammenfattende, at projektet lever op til kriterie 2.

- 3) Projekterne indpasses arkitektonisk og opføres under særlig hensyntagen til den omkringliggende natur og landskabet*

Projektet vurderes i omfang, placering og arkitektonisk indpasning at kunne tilpasses den omkringliggende natur og landskabet. Ansøgningen har fokus på at varetage eksisterende natur- og landskabsværdier knyttet til kystlandskabet og dets natur, det vil sige de bærende landskabstræk, biodiversiteten og hermed offentlighedens mulighed for at opleve kystlandskabet. I den videre projektering forudsættes disse hensyn fastholdt i den arkitektoniske udformning af bygninger, anlæg og terræn, herunder gennem valg af bygnings- og anlægshøjder, materialer, belysning, skiltning og befæstelse. Disse hensyn er



særligt vigtige at varetage i den del af projektet, som vil kunne påvirke oplevelsen af kystlandskabet.

Side 3

4) projekterne indeholder tiltag, som bidrager positivt til den omkringliggende natur og også gerne til gode naturoplevelser

Området er udpeget til Natura 2000-område, og der er registreret beskyttede naturtyper i form af tør hede, surt overdrev og kalkoverdrev, hvor naturtilstanden er i "moderat tilstand".

Det fremgår af ansøgningen, at ejeren af ejendommen har tilkendegivet interesse i at foretage helårsgræsning som et bidrag til forbedring af naturtilstanden på ejendommen, hvilket efter det oplyste vil være i overensstemmelse med handlingsplanen for det pågældende Natura 2000-område. Uanset at der er tale om en privat ejendom vil der iht. ansøgningen være offentlig adgang til området efter etablering af et hotel. Det er vurderet, at ansøgningen på den baggrund indeholder tiltag, som bidrager positivt til den omkringliggende natur.

På denne baggrund vurderes det sammenfattende, at projektet lever op til kriterie 4.

Statslige interesser i arealanvendelsen

Det fremgår af bemærkningerne² til planlovens § 4 a, at der ikke kan godkendes projekter, som er i strid med statslige interesser.

På det foreliggende grundlag vurderer ministeren for byer og landdistrikter, at de statslige interesser inden for arealanvendelsen ikke er til hinder for, at der meddeles forsøgstilladelse.

Forholdet til anden lovgivning

Der kan alene ske fravigelse af de bestemmelser, der fremgår af forsøgsordningen, og der kan derfor ikke gives tilladelse til et projekt eller dele deraf, som strider mod anden lovgivning, jf. bemærkningerne til planlovens § 4 a.

I forhold til det ansøgte projekt skal kommunalbestyrelsen i den videre planlægning af projektet bl.a. være opmærksom på følgende lovgivning:

Kommunalbestyrelsen skal ved realisering af projektet vurdere, om projektet kan skade et Natura 2000-område, og om projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for særligt beskyttede arter (de såkaldte bilag IV-arter) i overensstemmelse med de gældende regler herom.

Hotelvirkksomhed, herunder bed & breakfast, vandrerhjem, kursuscentre mm., skal altid opfylde hotelbegrebet i sommerhusloven og kan derudover kræve en tilladelse efter sommerhusloven fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Der foreligger et fredningsforslag for det ansøgte areal. Odsherred Kommune og Danmarks Naturfredningsforening har over for Fredningsnævnet for

² Lovforslag som fremsat: FT 2016-2017, tillæg A L 668 (lovforslag) s. 20



Vestsjælland den 1. juni 2021 rejst forslag til fredning af Veddinge Bakker og Skamlebæksletten. Fredningsforslaget behandlingsfrist er for nuværende 1. juni 2025.

Slots- og Kulturstyrelsen bemærker, at hvis badehotelsområdet udbygges mod syd vil det kræve dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3 (fortidsmindebeskyttelseslinjen).

Vilkår for forsøgstilladelse

En forsøgstilladelse kan meddeles med vilkår, jf. bemærkningerne til planlovens § 4 a. Forsøgstilladelsen meddeles med følgende vilkår, som kommunalbestyrelsen i den videre planlægning af projektet skal opfylde:

For så vidt angår kriterie 3 om den arkitektoniske indpasning, stilles der vilkår om, at Odsherred Kommune tilpasser projektet landskabeligt i overensstemmelse med afsnittet om vurdering af kriterie 3.

Ministeren for byer og landdistrikters afgørelse og begrundelse

Ministeren for byer og landdistrikter har på det foreliggende grundlag vurderet, at det ansøgte projekt – med det anførte vilkår – opfylder de fire kriterier i planlovens § 4 a, stk. 1, og kan udformes i overensstemmelse med statslige interesser og anden lovgivning. På denne baggrund meddeler ministeren for byer og landdistrikter tilladelse til det ansøgte projekt med de anførte vilkår.

Anvendelse, bortfald og evaluering

Kommunalbestyrelsen kan anvende forsøgstilladelsen ved modtagelsen og således igangsætte den videre planlægning.

Denne forsøgstilladelse, vedtagne lokalplaner og meddelte landzonetilladelser på baggrund af tilladelsen, bortfalder 5³ år fra dags dato, hvis projektet ikke er påbegyndt⁴ på dette tidspunkt, jf. planlovens § 4 a, stk. 8.

Kommunalbestyrelsen skal bistå By-, Land- og Kirkeministeriet med evaluering af forsøgets betydning for udviklingen af kyst- og naturturismen samt påvirkningen af omkringliggende natur og landskabet mv. efter 5 år.

Oplysning om klageadgang

Denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, herunder Planklagenævnet, jf. planlovens § 58.

Søgsmål til prøvelse af denne afgørelse ved domstolene skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62.

³ Fristen på 5 år kan af Ministeren for byer og landdistrikter forlænges med op til 2 år. En forlængelse skal meddeles inden udløbet af fristen.

⁴ Ved påbegyndt forstås, at projektet er fysisk påbegyndt.



Morten Dahlin

Minister for byer og landdistrikter