



Dato

Dokumentnummer

TMF Plan

22. maj 2023

2023-007763-1

Dispensation fra skovbyggelinjen til opførelse af hotel

Matr.nr. 11xq, Køge Markjorder – Bådehavnen 30, 4600 Køge

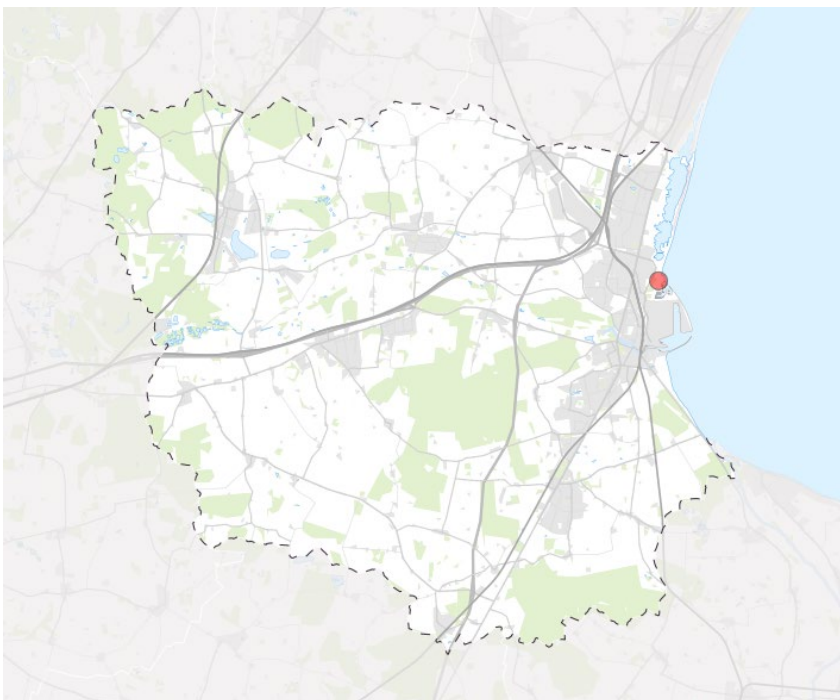
Køge Kommune har modtaget ansøgning om dispensation fra skovbyggelinjen til opførelse af et hotel på en ejendom i den nordlige del af Køge Marina. Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Eva Schønnemann
Tlf. +4591169417
Mail



Oversigtskort med hotellets placering i Køge Kommune.

Afgørelse

Køge Kommune meddeler hermed dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1 fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, til opførelse af et hotel på 9.086 m² på ejendommen matr.nr. 11xq, Køge Markjorder.

Klagefrist den 19. juni 2023. Se mere i afsnittet Klagevejledning.

Dispensationen er først gældende, når klagefristen er udløbet uden indsigelser. Herudover bør du være opmærksom på, at en dispensation fra naturbeskyttelsesloven bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter meddelelsen.

Øvrige tilladelser

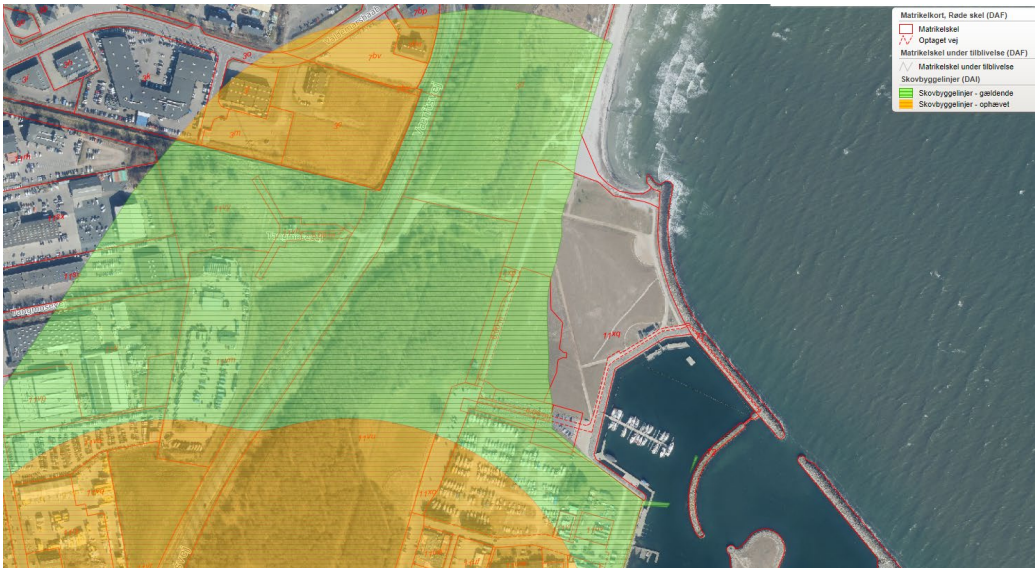
Vi gør opmærksom på, at denne afgørelse kun omhandler dispensation fra skovbyggelinjen. Du er selv ansvarlig for at indhente eventuelle andre tilladelser, herunder byggetilladelse, før du påbegynder projektet.

Om skovbyggelinjen

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre, at der ikke gennemføres projekter omkring skove, der vil påvirke oplevelsen af skovene som landskabselementer negativt, samt at skovbryn bevares som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Inden for skovbyggelinjen må der som udgangspunkt ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende. Kommunen kan på baggrund af en konkret afvejning gøre undtagelse fra forbudsbestemmelsen og meddele dispensation, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

Ejendommen matr.nr. 11xq, Køge Markjorder er omfattet af skovbyggelinjen omkring Tangmoseskoven. Tangmoseskoven er et tidligere affaldsdeponi og fremstår i dag som en kunstig bakkekam med tæt beplantning af træer og buske. Affaldsdeponiet blev afdækket og tilplantet i slutningen af 1980'erne og er i dag omfattet af fredskovspligt.



Skovbyggelinjen omkring Tangmoseskoven

Det ansøgte

Der ansøges om dispensation fra skovbyggelinjen til opførelse af et hotel på 9.086 m². Hotellet ønskes placeret indenfor skovbyggelinjen, hvorfor det kræver en dispensation fra byggelinjen.

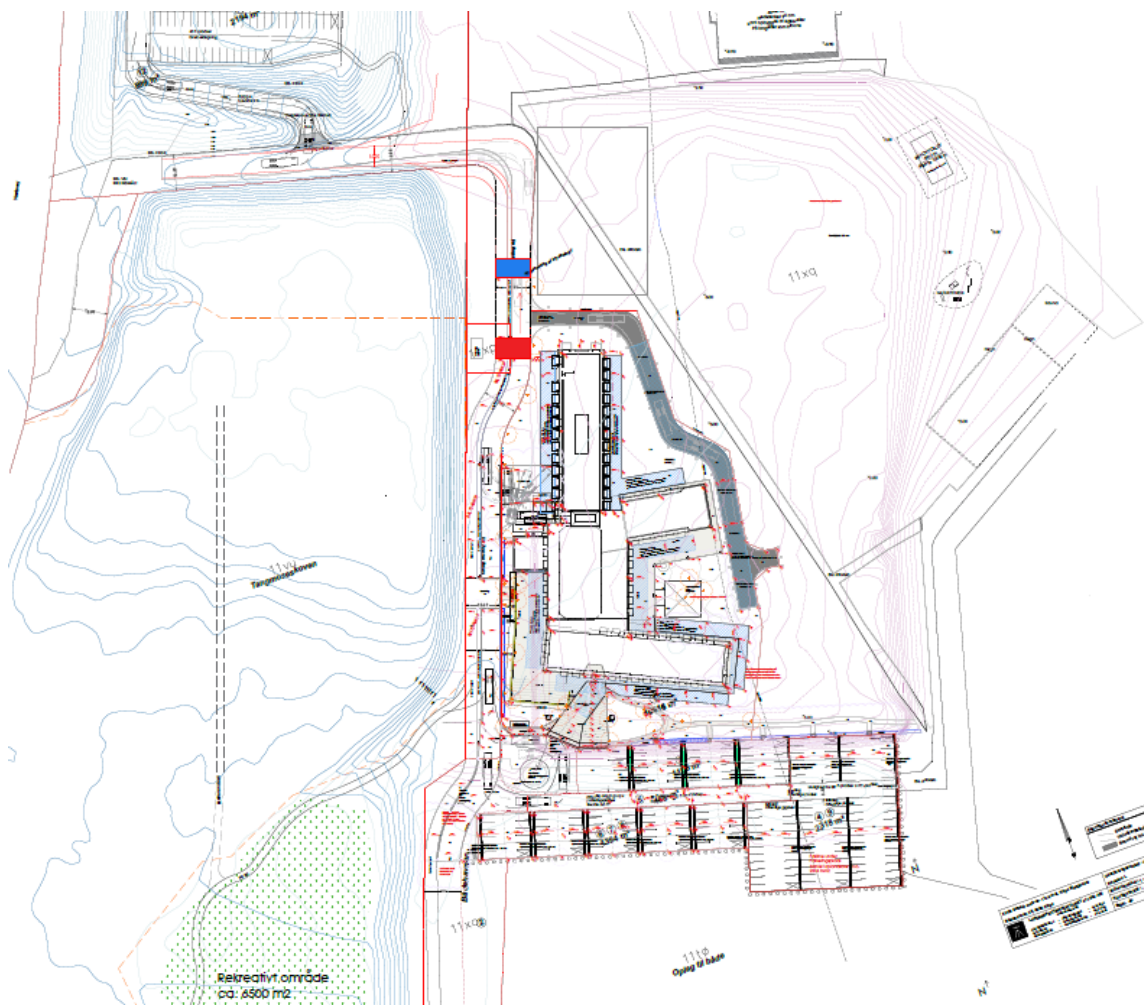
Køge Byråd vedtog 21. juni 2022 lokalplan 1038 – Køge Marina. Lokalplanen omfatter Køges eksisterende lystbådehavn samt nye landområder nord og syd for lystbådehavnen.

Lokalplan 1038 muliggør bl.a. opførelse af et hotel på op til 10.000 m² i den nordlige del af marinaen. Lokalplanen muliggør en hotelbygning i 3 etager placeret langs Tangmose-skoven med to "arme" ud mod kysten. Lokalplanen stiller krav om, at de nederste to etager fremstår i pudset mur, mens øverste etage skal beklædes med naturskifer således, at bygningen fremstår i 2 etager med udnyttet tagetage.

Der er meddelt byggetilladelse til hotellet.



Afgrænsning af lokalplan 1038 – Køge Marina. Lokalplanen muliggør opførelse af et hotel på op til 10.000 m² på arealet markeret med en rød cirkel.



Situationsplan som viser hotellets placering for foden af bakkekammen



Visualisering af hotellet set fra nord. I baggrunden ses erhvervshavnen, Køge Havn.



Visualisering af hotellet set fra molekanten

Høring af skovejer

Før der kan træffes afgørelse vedrørende dispensation fra skovbyggelinjen, skal skovejeren jf. § 2 i byggelinjebekendtgørelsen have mulighed for at udtale sig om det ansøgte. Køge Kommune er skovejer, og har ingen indsigelser.

Habitatnatur – Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000) og bilag IV-arter

Dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 17 er omfattet af § 6, stk. 1, jf. § 7, stk. 2, nr. 1 i habitatbekendtgørelsen. Det betyder, at der skal foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke arter på habitatdirektivets bilag IV eller et Natura 2000-område væsentligt, før der træffes afgørelse i sagen.

Det planlagte hotel ligger i nærmeste afstand 600 meter fra nærmeste Natura 2000-område, Ølsemagle Strand og Staunings Ø og ca. 800 meter fra Ølsemagle Revle-Staunings Ø Vildtreservat.

I forbindelse med lokalplan 1038 - Køge Marina udarbejdede Sweco i 2021 en miljøvurdering på emnerne nærhed til Natura 2000 og visuel påvirkning af kystnærhedszonen samt en væsentlighedsvurdering af lokalplanens potentielle påvirkning af Natura 2000 og bilag 4-arter.

Vurderingerne var, at lokalplanens realisering, herunder opførelse af hotel, ikke vil have væsentlig indflydelse på naturtyperne i Natura 2000, så længe der ikke ændres på hydrologiske forhold, f.eks. ved grundvandssænkning. Vurderingerne var desuden, at tilstedeværelsen af særligt beskyttede arter inden for lokalplanområdet er usandsynlig, og at lokalplanens realisering, herunder opførelse af hotel, i øvrigt ikke vil have væsentlig negativ indflydelse på potentielt tilstedeværende, beskyttede arter.

Det er Køge Kommunes vurdering, at der ikke er sket væsentlige ændringer siden Swecos vurdering fra 2021.

Miljørapporten konkluderer desuden, at opførelse af et hotel, som muliggjort med lokalplan 1038, vil udgøre en påvirkning af landskabet som helhed – særligt set fra kysten og Nordstranden. Det vurderes dog, at når hotellet opføres i forlængelse af eksisterende bebyggelse og anlæg i marinaen og i øvrigt i en farveskala, som findes i marinaen, vil hotellet ikke vil fremstå som et fremmedelement i det nuværende landskab.

Vurdering

Det er Køge Kommunes vurdering, at det planlagte hotel ikke i væsentlig grad vil påvirke Tangmoseskoven som landskabselement, det frie udsyn til skoven eller værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Tangmoseskoven er etableret på et tidligere affaldsdeponi, som i dag fremstår som en kunstig, skovdækket bakkekam. Skoven danner en markant "ryg" for marinaen mod vest. Det planlagte hotel opføres for foden af bakkekammen, trukket tilbage fra kysten således, at hotellet underordner sig skoven, som fortsat vil fremstå som "ryg" eller "bagtæppe", hvorfor det vurderes, at skoven ikke påvirkes negativt som landskabselement. Skovens trætoppe i den nordlige del af skoven er målt til at ligge i kote 17-22. Hotellet placeres i kote 3 således, at trækroneerne rager op over hotellet.

Køge Marina rummer ca. 700 bådepladser, havnekontor, spisesteder, klubhuse, ferieboliger, sejlereklarer, værksteder mv. I den sydlige del af marinaen er der etableret en 10 meter høj støjvold, som skærmer marinaen fra Køges erhvervshavn, som ligger syd for marinaen.

Set fra syd vil det planlagte hotel ikke medføre en væsentlig påvirkning af udsynet til Tangmoseskoven, da marinaens eksisterende bebyggelse, bådeopbevaring og beplantning vil maskere hotellet set fra syd.

Hotellet vil primært påvirke udsynet til Tangmoseskoven fra kystsiden samt fra Nordstranden. Da hotellet placeres i forlængelse af eksisterende bebyggelse og funktioner samt med støjvold og erhvervshavnens markante bygninger i baggrunden, vurderes det dog, at hotellet ikke vil fremstå som et fremmedelement, men som en naturlig forlængelse af den eksisterende marina, hvorfor det vurderes, at påvirkningen er acceptabel.

Hotellet udføres i øvrigt i afdæmpede farver og naturlige materialer, som ikke vil virke markante i landskabet.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for hotellet gennemført en væsentlighedsvurdering af lokalplanens potentielle påvirkning af Natura 2000 og bilag 4-arter. Vurderingen var, at tilstedeværelsen af særligt beskyttede arter inden for lokalplanområdet er usandsynlig, og at lokalplanens realisering, herunder opførelse af hotel, i øvrigt ikke vil have indflydelse på potentielt tilstedeværende, beskyttede arter.

Det planlagte hotel medfører ingen direkte ændringer af Tangmoseskoven, men opføres på et areal, som i dag udgøres af græsbeklædt areal, som er kystsikret ved påfyldning af jord i 2021, og som ikke forventes at være værdifuldt levested for hverken dyre- eller planteliv.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med NemID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Køge Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Køge Kommune. Hvis Køge Kommune fastholder afgørelsen, sender Køge Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Klagefristen udløber fire uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Kopi af afgørelsen sendes til

Miljøstyrelsen: mst@mst.dk

Danmarks Naturfredningsforening: dn@dn.dk og dnkoege-sager@dn.dk

Friluftsrådet: oestsjaelland@friluftsraadet.dk og fr@friluftsraadet.dk

Dansk Ornitologisk Forening: koege@dof.dk og natur@dof.dk

Danmarks Sportsfiskerforbund: post@sportsfiskerforbundet.dk

Dansk Botanisk Forening, Naturbeskyttelsesudvalget og Per Hartvig:

nbu@botaniskforening.dk og nbu@snm.ku.dk

Museum Sydøstdanmark: mm@museerne.dk og museerne@museerne.dk

Venlig hilsen

Eva Schønnemann