



Afgrænsningsnotat

Skamlebæk Badehotel

1. oktober 2025

Indholdsfortegnelse

1. Om afgrænsningsnotatet.....	2
1.1 Krav om miljøvurdering	2
1.2 Afgrænsning af miljøkonsekvensrapporten.....	2
2. Høring af offentligheden og berørte myndigheder	4
3. Projekt- og planbeskrivelse	5
3.1 0-alternativ og andre alternativer, der præsenteres	7
4. Miljøkonsekvensrapportens indhold	8

1. Om afgrænsningsnotatet

Odsherred Kommune er ved at udarbejde et forslag til en lokalplan samt tillæg til kommuneplanen for et badehotel i den nu nedlagte Skamlebæk Radiostation.

Projektet er omfattet af ministeren for landdistrikters forsøgsordning for kyst- og naturturisme, jf. planlovens § 4 a.

Det er Odsherred Kommunes vurdering, at planforslagene skal miljøvurderes. Denne beslutning er truffet efter miljøvurderingslovens § 8 stk. 1 på baggrund af en planernes karakter og omfang.

Dette notat beskriver afgrænsning af miljøkonsekvensrapport og miljørapport, der jf. miljøvurderingsloven skal udarbejdes for hhv. projekt og planer for etablering Skamlebæk Badehotel i Odsherred Kommune.

Miljøkonsekvensrapport og miljørapport forventes udarbejdet som én samlet rapport, der i det efterfølgende omtales som "miljøkonsekvensrapporten".

Afgrænsningsnotatet udarbejdes i forbindelse med processen for forventningsafstemning om miljøkonsekvensrapportens indhold mellem bygherre og myndighederne. En tidlig og sikker fastlæggelse af miljøkonsekvensrapportens indhold er en vigtig forudsætning for en hurtig og smidig miljøvurderingsproces.

Miljørapporten skal give en samlet beskrivelse af projektet og planerne og disses miljøkonsekvenser, som kan give grundlag for såvel en offentlig debat som Odsherred Kommunes endelige beslutning om, hvorvidt planerne kan vedtages, og om der kan gives tilladelse til projektet.

Odsherred Kommune gennemgår miljørapporten og rapporten vil sammen med udkast til planer og tilladelser, blive offentligt fremlagt i 8 uger.

Her bliver der igen mulighed for at sende bemærkninger til Odsherred Kommune. På baggrund af de indkomne bemærkninger og konklusionerne i miljørapporten, vil Odsherred Kommune vedtage de endelige planer og give de nødvendige tilladelser

1.1 Krav om miljøvurdering

Projektbeskrivelsens indhold i dette afgrænsningsnotat tager udgangspunkt i den fremsendte lokalplananmodning, ansøgning til staten om at medvirke i forsøgsprojektordningen for kyst- og naturturisme, statens planlægningstilladelse til projektet, samt Bygherres projektbeskrivelse.

Odsherred Kommune har myndighedskompetencen i sagen, og forventer at miljørapporten (miljøvurdering af planerne) og miljøkonsekvensrapporten (miljøvurdering af projektet) slås sammen i én samlet rapport, som skal belyse de miljømæssige konsekvenser af både planerne og projektet. I dette notat referer miljøkonsekvensrapporten derfor både til miljøvurdering af projektet og plandokumenter.

1.2 Afgrænsning af miljøkonsekvensrapporten

Afgrænsningsnotatet er udarbejdet på baggrund af sagens oplysninger, herunder projektansøgningen, dialog mellem bygherres rådgivere og Odsherred Kommune, samt Odsherred Kommunes erfaringer og viden om potentielle miljøpåvirkninger fra lignende projekter.

Afgrænsningsnotatet sætter rammen for udarbejdelsen af den kommende miljøkonsekvensrapport og angiver de emner og miljøparametre, som vurderes at kunne blive påvirket væsentligt ved realisering af planerne og det konkrete projekt. Den endelige afgrænsning fastlægges af Odsherred Kommune efter en offentlig høring på baggrund af de indkommende høringssvar.

I notatet indarbejdes resultatet af høring af offentligheden og de berørte myndigheder.

UDKAST

2. Høring af offentligheden og berørte myndigheder

Når der skal udarbejdes en miljøvurdering, foretager myndigheden en høring af offentligheden, herunder interessenter, og de berørte myndigheder for at få deres input til afgrænsningen af miljøkonsekvensrapportens indhold (jf. miljøvurderingslovens § 32 og § 35).

Ved høringen kan parterne komme med forslag til, hvilke miljøemner de ønsker belyst, hvor omfattende og detaljerede oplysningerne skal være, og hvilke alternativer de ønsker vurderet, samt fremkomme med forslag og idéer i øvrigt.

Høringen af offentligheden og de berørte myndigheder i forbindelse med indkaldelse af forløber i 14 dage fra den 1.10.2025 til 15.10.2025.

Projektet er sendt i høring hos:

- Offentligheden via Odsherred Kommunes hjemmeside
- SGAV (Natura 2000 og retningslinjer af national interesse).
- Region Sjælland (jordforurening og råstoffer).
- Plan- og Landdistriktsstyrelsen (planer og retningslinjer af national interesse).
- Midt og Vestsjællands Politi (befolkningen, menneskers sundhed).
- Roskilde Stift (kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser).
- Beredskabsstyrelsen (befolkningen, menneskers sundhed).
- Slots- og Kulturstyrelsen (kulturarv)

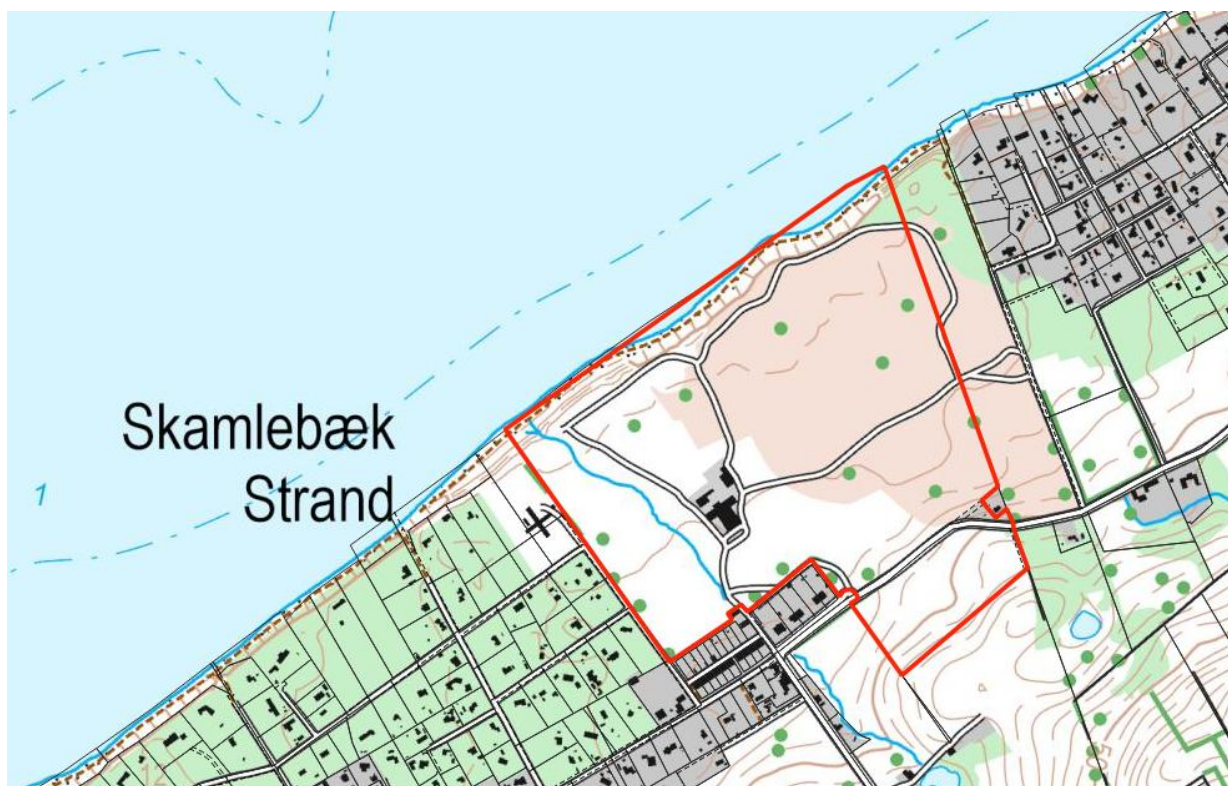
Samt øvrige organisationer og enkeltpersoner der i Plandata er registreret som interessenter for lokal- og kommuneplanlægning i Odsherred kommune.

3. Sammenfattende redegørelse

Når der er udarbejdet en miljøvurdering af en plan eller et program, skal Odsherred Kommune, inden planen eller programmet vedtages endeligt, behandle de indkomne høringssvar og indarbejde eventuelle miljøhensyn i den endelige plan.

Der skal iht. Miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)) udarbejdes en sammenfattende redegørelse.

4. Projekt- og planbeskrivelse



Ejendommen er beliggende Skamlebækvej 23, 4540 Fårevejle

Området ejes af Fischer Ejendomme, CVR 36704322.

Projektet har til formål at omdanne den tidligere radiostation "Skamlebæk Radio" til et moderne badehotel med omkring 50 værelser, samt at forbedre naturforholdene i området.

./. Der henvises til selvstændig projektbeskrivelse fra Skel.dk dateret 30.09.2025.

UDKAST

4.1 0-alternativ og andre alternativer, der præsenteres

I miljøkonsekvensrapporten sammenlignes vurderingen af projektet med et 0-alternativet, der er en fremskrivning af den situation, hvor projektet ikke realiseres, bygninger overlades til naturligt forfald og naturarealer alene plejes indenfor de krav der udstikkes i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne og Natura 2000 planen.

I det endelige afgrænsningsnotat præsenteres de alternativer til plan og projekt, der foreslås i høringsfasen. Som planmyndighed tager Odsherred Kommune stilling til, om alternativerne vurderes at være realistiske og rimelige forslag, som der er ønske om at blive vurderet, eller bygherren, som projektejer, har interesse i at gennemføre.

Videre præsenteres de forslag til indhold af miljøkonsekvensrapporten, der er fremkommet. Det vurderes om forslagene giver anledning til at ændre afgrænsningen af rapportens indhold.

5. Miljøkonsekvensrapportens indhold

I nedenstående tabel er angivet de miljøemner, der indgår i vurderingen af afgrænsningen af miljøkonsekvensrapportens indhold, jf. miljøvurderingsloven.

Beskrivelsen af de forventede væsentlige virkninger på de i § 12 og § 20, stk. 4, angivne emner bør omfatte projektets **direkte virkninger** og i givet fald dets **indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige, samt negative eller positive virkninger**. I beskrivelsen bør der tages hensyn til de miljøbeskyttelsesmål, der er fastlagt på EU- eller medlemsstatsplan, og som er relevante for projektet.

I miljøvurderingsloven er kravene til miljøkonsekvensrapportens indhold nærmere beskrevet i bilag 7, og kravene til miljøkonsekvensrapportens indhold nærmere beskrevet i bilag 4.

De emner, som er **scopet ind (dvs. potentielt påvirkes væsentligt eller uvis påvirkning)** vil blive nærmere behandlet i miljøkonsekvensrapporten. De emner, som er **scopet ud (dvs. ikke påvirkes væsentligt)** vil ikke blive behandlet i miljøkonsekvensrapporten, selvom en mindre påvirkning kan forekomme.

Formålet med afgrænsningen er, at miljøkonsekvensrapporten afgrænses til at fokusere på de miljøemner, der potentielt påvirkes væsentligt, mens de miljøemner, der ikke påvirkes væsentligt, ikke beskrives nærmere i rapporten.

De ikke væsentlige emner er derved ikke afgørende for en senere stillingtagen til, om projektet kan godkendes via en VVM-tilladelse med tilhørende vilkår.

Emner, der er scopet ind i afgrænsningsnotatet i skemaet nedenfor, vil blive opdateret på baggrund af en vurdering af bemærkningerne fra høringsperioden.

Afgrænsningsnotatet vedlægges til dokumentation i den samlede miljøkonsekvensrapport som et bilag.

Miljøemne	Projektfaser Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Beskrivelse af miljøpåvirkning Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv) Ubetydelig Uvis Væsentlig	Scopet Ind/Ud	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der er scopet ind i rapporten samt daggrundlag for vurderingen
-----------	---	---	--	------------------	--

Befolkningen (f.eks. rekreative forhold, sociale interaktioner, beskæftigelse, trafikale trængsel, kulturelle forhold, kontrol, overvågning og socio økonomiske effekter af de øvrige miljøeffekter).		Rekreative forhold:			
	Anlægsfasen	Befolkningens adgang til Skamlebæksletten forventes at være uhindret under anlægsarbejdet bortset fra adgangsvej og områder hvor der foregår anlægsarbejder	Ubetydelig	Ud	
	Driftsfasen	Befolkningens adgang i nærområdet til badehotellet forventes i henhold til fredningskendelsen at være uændret	Ubetydelig	Ud	
		Trafik:			
	Anlægsfasen	Adgangsvej for tung trafik til projektområdet vil være ad Skamlebækvej fra Disbjergvej. Opmærksomhedspunkt er boligerne Skamlebækvej 3-33.	Uvis	Ind	
	Driftsfasen	Adgangsvej for gæster og leverandører ad Skamlebækvej fra Disbjergvej. Opmærksomhedspunkt er boligerne Skamlebækvej 3-33.	Uvis	Ind	
Menneskers sundhed (f.eks. effekt af støj, luftforurening, vibrationer, trafikssikkerhed).		Støj og vibrationer:			
	Anlægsfasen	Afhænger af valgte løsninger for fundament og pilotering	Uvis	Ind	
	Driftsfasen			Ud	
		Luftforurening:			
	Anlægsfasen	Støvgener. Der kan forekomme mindre støvgener som følge af køretøjer.	Uvis	Ind	
	Driftsfasen	Åbne ildsteder og køkkenventilation	Uvis	Ind	
Biodiversitet (f.eks. flora og fauna, Natura 2000 områder og bilag IV-arter)		Natura 2000:			
	Anlægsfasen	Området er i sin helhed udpeget som habitatområde 244, som indgår i natura 2000-område nr. 154. Habitatområde H244 for Bjergene, Desebjerg og Bollinge Bakke. Området er udpeget for at beskytte bestemte arter og naturtyper, der er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det står opført på områdets udpegningsgrundlag, hvilke arter og naturtyper, der er beskyttet i netop dette område. På baggrund af projektets karakter skal der beskrives rutiner og afværgeforanstaltninger der forhindrer at	Uvis	Ind	

Miljøemne	Projektfaser Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Beskrivelse af miljøpåvirkning Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv) Ubetydelig Uvis Væsentlig	Scopet Ind/Ud	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der er scopet ind i rapporten samt daggrundlag for vurderingen
-----------	---	---	--	------------------	--

		anlægsarbejderne påvirker udpegningsgrundlaget.			
	Driftsfasen	Det forventes ikke at det færdige projekts brug som badehotel vil påvirke udpegningsgrundlaget i forhold til status ved ibrugtagning. Men påvirkning fra hotellets gæster skal undersøges også på overdrev syd for Skamlebækvej.	Uvis	Ind	
		Bilag IV-arter og rødlistede arter:			
	Anlægsfasen	Der er registreret markfirben, rødrygget tornskade og flagermus.	Uvis	Ind	Påvirkning af Bilag IV arter vil blive vurderet ... Metoder jvnfr. NOVANA og forvaltningsplan.
	Driftsfasen		Uvis	Ind	Løbende rutineovervågning af Skamlebæksletten ...
		§3 beskyttet natur:			
	Anlægsfasen	Der er registreret §3 beskyttet natur i store dele af projektområdet. Beskyttet natur syd for Skamlebækvej bliver berørt at etablering af parkeringsplads og eventuelt minirensningsanlæg. Der skal belyses alternative placeringer.	Væsentlig	Ind	
	Driftsfasen	Erstatningsnatur - udvikling	Uvis	Ind	
		Læhegn og andre træbevoksninger:			
	Anlægsfasen	I forbindelse med parkering, adgangssti til bygninger og tracé for nedgravning af spildevandsledning	Uvis	Ind	
	Driftsfasen		Ubetydelig	Ud	
		Forstyrrelse af flora og Fauna:			
	Anlægsfasen	Ud over §3 og artsbeskyttelse – Byggepladshegn fri passage for vildt på sletten	Uvis	Ind	
	Driftsfasen	Ud over §3 og artsbeskyttelse – Ingen permanente hegn	Ubetydelig	Ud	
		Havmiljø:			
	Anlægsfasen	Ingen	Ubetydelig	Ud	
	Driftsfasen	Nedsivning af spildevand trods BAT kan frygtes at påvirke den hygiejniske og tekniske kvalitet af badevand og badestrand.	Uvis	Ind	
		Kystskrænter og erosion:			
	Anlægsfasen	Ingen aktiviteter nær sårbare områder	Ubetydelig	Ud	

Miljøemne	Projektfaser Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Beskrivelse af miljøpåvirkning Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv) Ubetydelig Uvis Væsentlig	Scopet Ind/Ud	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der er scopet ind i rapporten samt daggrundlag for vurderingen
-----------	---	---	--	------------------	--

	Driftsfasen	Øget færdsel og flere gæster kan give anledning til erosion af kystskrænter	Uvis	Ind	Estimat og tælling af friluftsgæster.
Jordbund (f.eks. organisk stof, erosion, komprimering og arealbefæstelse).		Jordforurening:			
	Anlægsfasen		Ubetydelig	Ud	
	Driftsfasen		Ubetydelig	Ud	
Vand (f.eks. hydro-morfologiske forandringer, kvantitet og kvalitet, herunder grundvand og overfladevand samt grundvands-sænkning).		Oversvømmelse:			
	Anlægsfasen				
	Driftsfasen				
		Lavbundsarealer:			
	Anlægsfasen	Behov for grundvandssænkning?	Uvis	Ind	
	Driftsfasen	Behov for grundvandssænkning?	Uvis	Ind	
		Overfladevand:			
	Anlægsfasen	Omgang med brændstof og andre kemikalier	Uvis	Ind	
	Driftsfasen	Vandkvalitet i "Skamlebækken" i tilfælde af ikke-kloakering?	Uvis	Ind	
		Drikkevandsinteresser:			
	Anlægsfasen	Forbrug og adgang til drikkevandsforsyning fra lokalt vandværk	Uvis	Ind	
	Driftsfasen	Forbrug og adgang til drikkevandsforsyning fra lokalt vandværk	Uvis	Ind	
		Vandforbrug og spildevand:			
	Anlægsfasen				
	Driftsfasen	Vandforsyning fra lokalt vandværk afklares.	Uvis	Ind	
		Spildevandshåndtering:			
	Anlægsfasen				
	Driftsfasen	Kloakering eller minirensesanlæg? Sårbar natur og hygiejniske forhold på stranden må ikke påvirkes af spildevand fra badehotellet.	Uvis	Ind	
Luft (f.eks. emissioner og lugt).		Luftforurening:			
	Anlægsfasen	Arbejdsmaskiner	Uvis	Ind	
	Driftsfasen	Opvarmning + køkkenudsugning	Uvis	Ind	
Klima (f.eks. drivhusgas-emissioner og virkninger, der er relevante for		Klimatilpasning:			
	Anlægsfasen				
	Driftsfasen				
		Drivhusgasser og materialer:			

Miljøemne	Projektfaser Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Beskrivelse af miljøpåvirkning Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv) Ubetydelig Uvis Væsentlig	Scopet Ind/Ud	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der er scopet ind i rapporten samt daggrundlag for vurderingen
-----------	---	---	--	------------------	--

tilpasning).	Anlægsfasen				
	Driftsfasen	Opvarmning	Ubetydelig	Ud	
Materielle goder (f.eks. andre anlæg og fysisk ejendom)		Naboejendomme- og anlæg			
	Anlægsfasen				
	Driftsfasen				
		Beskyttede sten og jorddiger			
	Anlægsfasen				
	Driftsfasen				
		Fortidsminder og kulturhistorie			
	Anlægsfasen	Kulturhistorisk vurdering af ændringer i udpeget kulturmiljø	Væsentlig	Ind	
Landskab	Driftsfasen				
		Visuel effekt:			
	Anlægsfasen				
	Driftsfasen	Projektets samlede landskabelige påvirkning	Uvis	Ind	Visualiseringer
		Kyst og kystzone:			
	Anlægsfasen				
Jordarealer (f.eks. inddragelse af arealer)	Driftsfasen	Projektets påvirkning af kystlandskabet	Uvis	Ind	Visualiseringer
		Arealanvendelse:			
	Anlægsfasen:		Ubetydelig	Ud	
Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker (f.eks. fare for eksplosion eller giftudslip).	Driftsfasen:		Ubetydelig	Ud	
	Anlægsfasen				
Ressourceeffektivitet (f.eks. affald og anvendelse af råstoffer)	Driftsfasen				
		Råstoffer:			
	Anlægsfasen	Livscyklusvurdering	Uvis	Ind	LCA
	Driftsfasen				
		Byggematerialer:			
	Anlægsfasen	Livscyklusvurdering	Uvis	Ind	LCA
	Driftsfasen				
		Affald:			
	Anlægsfasen	Byggeaffald Livscyklusvurdering	Uvis	Ind	LCA

Miljøemne	Projektfaser Anlægsfasen Driftsfasen Afviklingsfasen	Beskrivelse af miljøpåvirkning Direkte virkninger og i givet fald indirekte, sekundære, kumulative, grænseoverskridende, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende eller midlertidige samt positive eller negative virkninger, samt det indbyrdes forhold mellem miljøemnerne.	Vurdering af potentielle påvirkning (negativ/positiv) Ubetydelig Uvis Væsentlig	Scopet Ind/Ud	Metode til vurdering af miljøemner og underparametre, der er scopet ind i rapporten samt datagrundlag for vurderingen
-----------	---	---	--	------------------	---

	Afviklingsfase				
Indbyrdes forhold mellem ovenstående miljøemner	Anlægsfasen				
	Driftsfasen				