

23. januar 2023
Sagsnr.: 22/07299
Klagenr.: 1036201
KJE

AFGØRELSE FRA MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET

ÆNDRING dels OPHÆVELSE i sag om dispensation til opførelse af parcelhus inden for søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen i Sorø Kommune

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 og § 17, stk. 1, jf. § 65, stk. 1, jf. § 78, stk. 1.¹

Miljø- og Fødevareklagenævnet ændrer Sorø Kommunes afgørelse af 16. maj 2022 om dispensation fra søbeskyttelseslinjen til opførelse af et enfamiliehus på matr. nr. 11qk Lynges By, Lynges, beliggende Egevangs Allé 15, 4180 Sorø, til et afslag.

Miljø- og Fødevareklagenævnet ophæver Sorø Kommunes afgørelse af 16. maj 2022 om dispensation fra skovbyggelinjen til opførelse af et enfamiliehus på matr. nr. 11qk Lynges By, Lynges, beliggende Egevangs Allé 15, 4180 Sorø.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet² og gebyrbekendtgørelsens § 2.³ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse.

² Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevareklagenævnet, som ændret ved lov nr. 900 af 21. juni 2022 om ændring af museumsloven, lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet og forskellige andre love.

³ Bekendtgørelse nr. 132 af 30. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Miljø- og Fødevareklagenævnet mv.

**MILJØ- OG
FØDEVAREKLAGENÆVNET**

Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37795526
EAN-nr. 5798000026070
nh@naevneneshus.dk
www.naevneneshus.dk

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 8 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

1. Klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet

Afgørelsen er den 5. juni 2022 påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling Sorø.

Klager har navnlig anført, at

- der ikke er grundlag for en dispensation,
- projektet vil virke skæmmende for omgivelserne, og
- en dispensation vil medføre en uhensigtsmæssig præcedens.

Klagepunkterne er nærmere uddybet i afsnit 2.3.

2. Sagens oplysninger

2.1 Ejendommen og området

Ejendommen består af matr. nr. 11qk Lynges By, Lynges, der er beliggende i byzone. Ejendommens samlede areal er ifølge BBR 1.312 m².

Matriklen er placeret i første række til Sorø Sø, der ligger sydvest for ejendommen. Grunden er i sin helhed omfattet af søbeskyttelseslinjen, der afkastes af søen. Herudover er den sydøstlige del omfattet af skovbyggelinjen.

Ifølge oplysninger fra BBR er ejendommen bebygget med en carport på 29 m², der er opført i det nordlige hjørne af grunden. Carporten ligger delvist på matr. nr. 11qk og delvist på nabomatriklen 11 cp. Derudover fremstår matriklen udpræget ubebygget med forekomst af græs på den nordøstlige del, hvorimod den sydøstlige del mod søen fremstår med træbevoksning. Området omkring ejendommen, der er beliggende inden for søbeskyttelseslinjen, fremstår udpræget bebygget.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 160 Nordlige del af Sorø Sønder-skov (Habitatområde H141), der ligger ca. 140 m nord for matriklen.

2.2 Den påklagede afgørelse

Sorø Kommune har den 16. maj 2022 i medfør af naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 og § 17, stk. 1, jf. § 65, stk. 1, meddelt dispensation fra søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen til opførelse af et enfamiliehus på matr. nr. 11qk Lynges By, Lynges.

Det fremgår af afgørelsen, at Sorø Kommune har modtaget ansøgning om dispensation til opførelse af et nyt enfamiliehus på en ubebygget grund i byzone. Huset skal opføres i ét plan med høj kælder og facade fritlagt ud til en kælderskakt. Huset bliver 185 m² i stueplan og 165 m² i kælderplan. Desuden opføres en overdækket terrasse på 12 m² og en overdækket entre på 4 m². Mod nordvest opføres en hævet terrasse, som ikke overdækkes.

Huset vil blive udformet med en asymmetrisk grundform som følge af en tinglyst udsigtsdeklaration på en del af ejendommen, hvor der ikke må opføres bebyggelse. Taget vil blive fladt og facaderne vil fremstå i henholdsvis pudsede hvide mursten, blank mur med sortbrune tegl og lodret træbeklædning i naturfarve.

Det eksisterende terræn bevares som helhed, og der foretages alene mindre justeringer omkring huset, der vil blive nedgravet i terrænet. Foran facaden ud mod Sorø Sø vil der blive gravet en kælderskakt. Støttemuren ved kælderskakten vil forløbe parallelt med facaden, hvor den tilpasses det eksisterende terræn, ligesom støttemuren vil blive beklædt med plantevækst.

Sorø Kommune har anført, at huset vil blive placeret inden for søbeskyttelseslinjen, der forløber 150 m fra Sorø Sø, samt skovbyggelinjen, der forløber 300 m fra Feldskov.

Derudover har Sorø Kommune henvist til, at ejendommen ligger inden for kommuneplanrammen ”Fr. B1 Område nord for jernbanen.” Området kan i medfør af kommuneplanen anvendes til boligformål med tilhørende fælles anlæg. Der er mulighed for opførelse af åben lav bebyggelse, som højst må opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

Det er Sorø Kommunes vurdering, at huset vil være indpasset i landskabet og boligområdet ved Sorø Sø. Kommunen har herunder lagt vægt på, at huset opføres i byzone i et eksisterende boligkvarter, at huset er opført i ét plan og overholder kommuneplanrammen, og at det eksisterende terræn bevares i vid udstrækning.

Sorø Kommune har endvidere vurderet, at projektet ikke vil påvirke søen eller skoven som levested og spredningskorridor for dyr og planter. Herunder har kommunen lagt vægt på, at huset vil blive placeret i ca. samme afstand til søen som naboejendommene.

Endeligt er det Sorø Kommunes vurdering, at projektet ikke vil medføre væsentlig påvirkning af det nærmeste Natura 2000-område, der ligger ca. 145 m væk., ligesom det ikke vurderes, at det ansøgte vil have negative konsekvenser for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

2.3 Klagens indhold

Klager har anført, at dispensationen bør ændres til et afslag, og at der ikke er redegjort for den forringede oplevelse af søen. Klager har videre anført, at der ikke foreligger tungtvejende grunde til en dispensation, og at en dispensation vil kunne medføre en uhensigtsmæssig præcedens ved Sorø Sø og andre søer i Sorø Kommune.

Derefter har klager henvist til, at den aktuelle matrikel for få år siden blev udmatrikuleret fra en naboejendom, og at der blev tinglyst en udsigtsdeklaration på en del af arealet, hvor der ikke må opføres bebyggelse.

Klager har påpeget, at husets store glasfacade og hvide flader vil gøre det synligt og skæmmende på omgivelserne. Dels fra en rekreativ sti, der har forløb langs søbredden og rundt om Sorø Sø, samt fra en sti på den modsatte side af søen. Den rekreative sti anvendes ofte af såvel borgere som turister pga. sin naturskønhed.

Desuden har klager bemærket, at Sorø Sø anvendes til rekreativ sejlads og af turbåden "Lille Claus." De mange sejlene vil således opleve, at huset er et indgreb i søens naturkarakter.

Herudover har klager bl.a. påpeget, at søbeskyttelsen er en forbudsbestemmelse, og at Sorø Kommune ved en konkret vurdering skal afgøre, om der er tilstrækkeligt tungtvejende grunde til at meddele dispensation. Herunder om en dispensation vil medføre en præcedensvirkning i strid med det generelle formål med søbeskyttelsen. Til støtte herfor har klager henvist til en tidligere afgørelse fra Miljø- og Fødevarerklagenævnet.⁴

Klager har yderligere henvist til, at der i Sorø Kommune er forekomst af flere store bebyggede matrikler, friarealer og store ubebyggede naturarealer rundt om søerne i kommunen (Sorø Sø, Pedersborg Sø, Tuel Sø mv.), hvor der ville kunne foretages udmatrikulering.

Derudover har klager anført, at selvom den konkrete sags betydning for Sorø Sø kan virke overskuelig, så kan præcedensvirkningen blive uoverskuelig, og at Sorø Kommune ikke har foretaget overvejelser i forhold til præcedens.

Klager har den 17. juli 2022 supplerende bemærket, at risikoen for, at sagen kan danne præcedens er høj. Grundene der ligger ned mod søerne er ofte ca. 2.000 m². Der vil med en ny praksis derfor være gode muligheder for udstykning, idet en parcelgrund for nuværende er ca. 700 m². Herefter har klager henvist til, at en af nabogrundene udgør 2.750 m², og at de egentlige natur- og friarealer ofte er endnu større.

Klager har yderligere påpeget, at der i den konkrete sag ikke er tale om en "huludfyldning", men et ønske om at placere et hus foran et andet hus, blot fordi dette er muligt.

Videre har klager bl.a. henvist til, at beplantningen langs med og ud mod Sorø Sø og Pedersborg Sø ikke er beskyttet, og at beplantningen bliver fjernet løbende såvel med, som uden tilladelse fra Stiftelsen Sorø Aka-

⁴ Sagsnr. 20/11812

demi (bredejeeren). Der er således ingen garanti for, at den eksisterende beplantning vil bestå og skærme for indsiget til ny bebyggelse.

Klager har desuden bemærket, at en enkeltstående ansøgning fra en grundejer ikke i sig selv er en tungtvejende grund, der kan medføre, at den generelle beskyttelsesinteresse bør vige. Det er således klagers opfattelse, at der alene bør meddeles dispensation til nødvendige formål, hvor "almenvællets interesser er på spil."

2.4 Sorø Kommunes bemærkninger til klagen

Sorø Kommune har den 6. juli 2022 bemærket, at kommunen i 2015 modtog en forespørgsel fra ejeren af ejendommen, om grunden kunne udstykkes med henblik på opførelse af en ekstra bolig. Det blev herefter vurderet, at udstykning og yderligere bebyggelse godt kunne indpasses i området uden, at naturbeskyttelseslovens beskyttelseshensyn blev tilsidesat.

Det er Sorø Kommunes vurdering, at sagen ikke kan danne præcedens for de øvrige ejendomme i området omkring Sorø Sø, Pedersborg Sø eller Tuel Sø, idet grundene ikke er sammenlignelige med denne sag.

Herefter har Sorø Kommune fremhævet en række "helt særlige forhold." Kommunen har således anført, at grunden udgjorde ca. 2.819 m² før udstykningen, at projektet vil blive placeret midt mellem to eksisterende boliger langs søen, dvs. en form for "huludfyldning," og at arealet er beliggende i byzone.

Sorø Kommune har henvist til, at ansøger i forbindelse med sagsbehandlingen har fastholdt udformningen af projektet, herunder de hvide facader og det flade tag, og at kommunen har foretaget en konkret vurdering af ejendommen. Kommunen har herved lagt vægt på, at et bagvedliggende hus på Toften fremstår med hvide facader, ligesom Husene på Egevangs Allé og Toften er forskellige i udformning, højde, farver mv.

Yderligere har Sorø Kommune anført, at stien som forløber langs Sorø Sø er meget varieret, og at enkelte haver ligger skjult bag hække eller anden beplantning, mens andre haver ligger åbne ned mod stien. Ved den omhandlede grund er haven åben mod stien, hvorfor projektet vil være synligt fra stien. Det er dog kommunens vurdering, at huset ikke vil skæmme søens landskab eller virke dominerende, da det vil blive delvist nedgravet og fremstå som etplanshus med høj kælder.

Sorø Kommune har desuden henvist til, at der langs søen ud for grunden er forekomst af en række træer og beplantning, som skærmer for indsiget til bebyggelsen fra søsiden, samt fra en sti på den modsatte side af søen. Som følge heraf vil projektet ikke blive dominerende i forhold til den øvrige bebyggelse i området ved Egevangs Allé og Toften. Kommunen

har bemærket, at der fra Egevangs Allé ikke er udsigt til søen, hvorfor bebyggelsen ikke vil påvirke udsigten over søen.

Det er således Sorø Kommunes vurdering, at der er tale om tungtvejende grunde, der kan begrunde en dispensation, idet der er tale om et enkeltstående tilfælde. Kommunen har herved lagt vægt på, at hensynet og formålet med søbeskyttelseslinjen ikke er tilsidesat.

2.5 Andre bemærkninger til klagen

Ansøger har den 20. juni 2022 bemærket, at projektet er tilpasset landskabet og udsigtsdeklarationen, samt kommuneplanen og bygningsreglementet. Det fremgår samtidig af ansøgningsmaterialet, at det eksisterende terræn bevares som helhed, og at der alene vil blive foretaget mindre terrænreguleringer.

Ansøger har videre bemærket, at der langs grundens søbred er placeret en række store træer, som vil blive bevaret, og som afskærmer projektet fra gående på den modsatte side af søen og sejlene i turboåden "Lille Claus." Det ansøgte hus er desuden udformet, så det ligger diskret i lysningen af træerne, hvorfor det vil være mindre synligt end andre huse, som ligger i samme afstand til søen.

Ansøger har påpeget, at der er eksempler på bebyggelse i området, hvor lodsejerne har fået tilladelse til at udstykke og opføre bebyggelse endnu tættere på søen end det aktuelle projekt. Som følge heraf er det ansøgers opfattelse, at projektet ikke vil blive fremtrædende eller markant i naturbilledet. Hertil har ansøger bemærket, at visualiseringen af projektet i ansøgningsmaterialet ikke er retvisende i forhold til oplevelsen af søen eller de nærliggende stier, idet billedet blot viser huset fra den centrale del af grunden.

Endeligt har ansøger anført, at området ikke er omfattet af en lokalplan, som begrænser byggeriets ydre fremtræden, hvorfor byggeriet ønskes opført "nymoderne" med hvide facader og større glaspartier. Desuden er materialevalget og byggestilen ikke skæmmende for naturoplevelsen.

3. Miljø- og Fødevarerklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1 Miljø- og Fødevarerklagenævnets bemærkninger

Efter naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra søer på 3 ha og derover (søbeskyttelseslinjen).

Hovedformålet med søbeskyttelseslinjen er at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Kommunen kan meddele dispensation fra forbuddet, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Det beror på et konkret skøn, om der er tilstrækkelig tungtvejende grunde til at dispensere fra forbuddet.

Ved vurderingen af, om der kan meddeles dispensation, er det efter Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis afgørende, om formålet med det ansøgte er så væsentligt, at den generelle beskyttelsesinteresse bør vige.

Efter praksis har det også betydning, om en dispensation kan medføre præcedens i strid med formålet med forbuddet. I vurderingen af den enkelte sag indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning en dispensation kan få for fremtidige sager. Hvis der meddeles dispensation, skal andre lignende sager som udgangspunkt behandles på samme måde. Efter praksis vejer den generelle beskyttelsesinteresse tungt, uanset at den enkelte sag kan have begrænset betydning.

Efter praksis kan det desuden have betydning, om det er muligt at placere bebyggelsen uden for beskyttelseslinjen eller med en større afstand til søen. Hvis der er mulighed for en alternativ placering af bebyggelsen sådan, at beskyttelseslinjen respekteres, kan der allerede af den grund meddeles afslag. Men selvom der ikke er mulighed for en alternativ placering, f.eks. fordi hele ejendommen er omfattet af beskyttelseslinjen, er det ikke ensbetydende med, at der gives dispensation.

3.2 Miljø- og Fødevareklagenævnets vurdering

Miljø- og Fødevareklagenævnet finder ud fra en samlet vurdering af sagen, at der ikke foreligger forhold, der kan begrunde en dispensation til det ansøgte.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har herved lagt vægt på, at naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 er en forbudsbestemmelse, og at et ønske om at bebygge en grund med et enfamiliehus ikke i sig selv kan betragtes som en tilstrækkelig tungtvejende grund til at dispensere. Nævnet har samtidig lagt vægt på, at ejendommen er ubebygget og ligger i første række til Sorø Sø, og at området vil fremtræde yderligere udbygget, hvis der meddeles dispensation til det ansøgte. Det forhold, at indsigten til ejendommen fra søsiden evt. er dækket af træer mv., og at huset vil blive placeret i samme afstand til søen som nabohusene, ændrer ikke herpå.

Det er endvidere Miljø- og Fødevareklagenævnets opfattelse, at en dispensation til det ansøgte vil kunne medføre en uønsket præcedens, ikke blot generelt, men særligt ved Sorø Sø.

Derudover bemærker Miljø- og Fødevareklagenævnet, at nævnet i sager om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 foretager en fuld prøvelse af, om betingelserne for dispensation er opfyldt, og at nævnet ikke er bundet af kommunens tidligere eller gældende dispensionspraksis, som nævnet ikke har haft anledning til at efterprøve. Nævnet finder på

den baggrund, at det ikke i sig selv kan begrunde en dispensation i denne sag, at kommunen evt. tidligere har meddelt tilladelse til byggeri inden for søbeskyttelseslinjen i sager, der ikke er blevet påklaget til nævnet.

Miljø- og Fødevareklagenævnet bemærker i øvrigt, at det forhold, at ejendommen er beliggende i byzone i et eksisterende boligkvarter, og at området er udlagt til boliger i kommuneplanen, ikke kan tillægges afgørende vægt og ikke kan føre til et andet resultat.

Af ovenstående grunde ændrer Miljø- og Fødevareklagenævnet Sorø Kommunes dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, jf. § 65, stk. 1, til et afslag.

Som konsekvens heraf ophæver Miljø- og Fødevareklagenævnet samtidig Sorø kommunes dispensation fra lovens § 17, stk. 1, jf. § 65, stk. 1, idet en dispensation fra skovbyggelinjen til projektet herefter ikke kan realiseres.

3.3 Gebyr

Som følge af afgørelsen tilbagebetales det indbetalte klagegebyr, jf. gebyrbekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 1.

3.4 Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevareklagenævnet ændrer Sorø Kommunes afgørelse af 16. maj 2022 om dispensation fra søbeskyttelseslinjen til opførelse af et enfamiliehus på matr. nr. 11qk Lynges By, Lynges, beliggende Egevangs Allé 15, 4180 Sorø, til et afslag.

Miljø- og Fødevareklagenævnet ophæver Sorø Kommunes afgørelse af 16. maj 2022 om dispensation fra skovbyggelinjen til opførelse af et enfamiliehus på matr. nr. 11qk Lynges By, Lynges, beliggende Egevangs Allé 15, 4180 Sorø.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales.

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Sorø Kommune (j.nr. 02.34.02-P19-274-21) samt for klageren indsæt evt. j.nr. i parentes og dennes eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på mfkn.naevneneshus.dk. Personoplysninger vil blive anonymiseret.



Klaus Meinby Lund
Stedfortrædende formand