



**SORØ**  
KOMMUNE

Arkitektfirmaet m<sup>2</sup>plus  
Gugvej 124  
9210 Aalborg SØ  
*Att. Alexander Risom*

### **Du har fået dispensation fra søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen**

Kære Alexander Risom

Vi har behandlet din ansøgning om dispensation til at opføre et enfamiliehus på ejendommen:

Adresse.: Egevangs Allé 15, 4180 Sorø  
Matr.nr.: 11qk Lynge By, Lynge

### **Dispensation**

Sorø Kommune giver dig dispensation fra søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen til opførelse af et enfamiliehus efter naturbeskyttelsesloven § 65, stk. 1. Men du må først udnytte dispensationen, når klagefristen er udløbet, og du har modtaget en byggetilladelse.

Klagefristen er på 4 uger fra du har modtaget dette brev. Hvis vi ikke modtager nogen klager, så vil du efter klagefristen modtage din byggetilladelse. Hvis der bliver klaget over dispensationen, skal Miljø- og Fødevarerklagenævnet behandle sagen<sup>1</sup>, før kommunen eventuelt vil kunne meddele en byggetilladelse.

Dispensationen vedrører kun bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens kapitel 2. Du skal søge andre nødvendige tilladelser hos de relevante myndigheder.

Dispensationen er gyldig i 3 år. Dvs. du skal søge på ny, hvis du ikke har udnyttet den inden 3 år fra datoen på dette brev<sup>2</sup>.

Den 16-05-2022

J.nr. 02.34.02-P19-274-21

Ejendom: 12062

#### **Plan og Byg**

Rådhusvej 8

4180 Sorø

Se åbningstider

på hjemmesiden

[www.soroe.dk](http://www.soroe.dk)

Sidsel Marie Heje - simh

57876364

[simh@soroe.dk](mailto:simh@soroe.dk)

<sup>1</sup> Jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 1 og stk. 7.

<sup>2</sup> Jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

## Vær også opmærksom på

### Fund af arkæologisk materiale

Jordarbejder skal standses, hvis der under arbejdet findes spor af fortidsminder. Fundene skal straks anmeldes til Museum Vestsjælland, Arkæologi, Forten 10, 4300 Holbæk. Tlf. 25 52 83 83<sup>3</sup>. Vi har sendt en kopi af tilladelsen til museet. Inden arbejdet påbegyndes, kan den der udfører jordarbejdet, bede Museum Vestsjælland oplyse, om arbejdet indebærer risiko for ødelæggelse af fortidsminder<sup>4</sup>.

### Jordforurening

Hvis du under bygge- eller jordarbejder konstaterer en forurening af jorden eller der sker en forurening af jorden, skal du give besked til Sorø Kommune<sup>5</sup>, som er jordforurenings myndighed, på T 57 87 60 00.

### Servitutter

Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter som ikke påses af Sorø Kommune. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

## Redegørelse

Du har søgt om dispensation til at opføre et nyt enfamiliehus på en ubebygget grund i byzone. Enfamiliehuset opføres i ét plan med høj kælder, hvor én facade er fritlagt ud til en kælderskakt. Kælderen kan ikke godkendes til beboelse. Huset bliver 185 m<sup>2</sup> i stueplan og 165 m<sup>2</sup> i kælderplan. Desuden opføres en overdækket terrasse på 12 m<sup>2</sup> og en overdækket entre på 4 m<sup>2</sup>. Mod nordvest opføres en hævet terrasse, som ikke overdækkes.

Boligen udformes med en asymmetrisk grundform, da der er tinglyst en udsigtsdeklaration på en del af ejendommens areal, hvor der ikke må opføres bebyggelse.

---

<sup>3</sup> Jf. museumslovens § 27

<sup>4</sup> Jf. museumslovens § 25

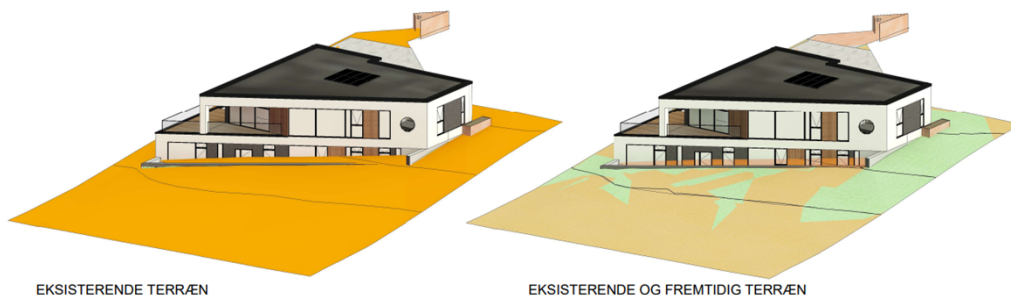
<sup>5</sup> Jf. miljøbeskyttelseslovens § 21

Enfamiliehusets omtrentlige placering er markeret med gul signatur på kortet:



Enfamiliehuset opføres med fladt tag og facaderne vil fremstå i hhv. pudset hvide mursten, blank mur med sortbrune tegl og lodret træbeklædning, som vil fremstå i naturfarve. Døre og vinduer vil fremstå sorte.

Det eksisterende terræn bevares som helhed og der foretages kun mindre justeringer omkring huset. Huset vil fremstå nedgravet i terrænet og dermed kun syne af et hus i én etage med høj kælder. Foran facaden ud mod Sorø Sø graves en kælderskakt. Støttemuren ved kælderskakten går parallelt med facaden, hvor den bliver tilpasset det eksisterende terræn, således der ikke terrænreguleres foran muren - derudover "beklædes" støttemuren med plantevækst.



*Terrænforhold fra ansøgningen*



*Perspektivtegning fra ansøgningen*

Ejendommen ligger indenfor kommuneplanrammen Fr.B 1 Område nord for jernbanen. Jf. kommuneplanrammen kan området anvendes til boligformål med tilhørende fælles anlæg. Der er mulighed for at opføre åben lav bebyggelse, som højst må opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

Enfamiliehuset bliver placeret inden for Søbeskyttelseslinjen<sup>6</sup>, der forløber 150 m fra Sorø Sø. Det ansøgte kræver derfor Sorø Kommunes dispensation<sup>7</sup>. Formålet med beskyttelseslinjen er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Enfamiliehuset bliver også placeret indenfor skovbyggelinjen<sup>8</sup>, der forløber 300 m fra Feldskov. Det ansøgte kræver derfor Sorø Kommunes dispensation<sup>9</sup>. Formålet med byggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselementer samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst.

Skovens ejer, Stiftelsen Sorø Akademi er blevet hørt om det ansøgte<sup>10</sup>. Skovejær er ikke kommet med bemærkninger til det ansøgte.

---

<sup>6</sup>Jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1.

<sup>7</sup>Jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

<sup>8</sup>Jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

<sup>9</sup>Jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

<sup>10</sup>Jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

## Beskyttede dyr og planter

Kommunen skal ifølge <sup>11</sup>bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder vurdere om det, der gives landzonetilladelse til, kan påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag er det vurderet, at det ansøgte ikke kan påvirke et Natura-2000-område væsentligt, da det nærmeste område ligger ca. 145 meter væk. Kommunen skal også ifølge <sup>12</sup>bekendtgørelsen vurdere om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes, at det ansøgte ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

## Sorø Kommunes vurdering

Vi har i sagen lagt vægt på, at enfamiliehuset opføres i byzone i et eksisterende boligkvarter. Vi har lagt vægt på, at huset overholder kommuneplanrammen og at huset fremstår i ét plan og at eksisterende terræn bevares i vid udstrækning. Vi vurderer derfor, at huset vil være indpasset i landskabet og boligområdet ved Sorø Sø. Vi vurderer ikke, at opførelse af huset vil påvirke søen eller skoven som levested og spredningskorridor for dyr og planter. Vi har lagt vægt på, at huset placeres i omtrent samme afstand til søen som naboejendommene.

Sorø Kommune anser ikke denne dispensation efter naturbeskyttelsesloven for at være af større betydning eller af almindelig offentlig interesse. Afgørelsen er derfor ikke offentliggjort ved annoncering<sup>13</sup>.

## Klagevejledning

Dispensationen kan påklages til Miljø og Fødevarerklagenævnet<sup>14</sup> af:

- 1) Adressaten for afgørelsen
- 2) Ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører
- 3) Offentlige myndigheder
- 4) En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- 5) Lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- 6) Landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø og

---

<sup>11</sup>Jf. Habitatbekendtgørelsens § 7, stk. 2, nr. 1

<sup>12</sup>Jf. Habitatbekendtgørelsens § 11, stk. 3.

<sup>13</sup>Byggelinjebekendtgørelsens § 6.

<sup>14</sup>Jf. naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 1 og § 86, stk. 1.

7) Landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal klagen indsendes digitalt til Sorø Kommune via Miljø- og Fødevareklagenævnets Klageportal hos Nævnenes Hus. Klageportalen findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Du logger på med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Miljø- og Fødevareklagenævnet opkræver et gebyr for at klage. Gebyrets størrelse kan ses på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Sorø Kommune, der videresender den til Miljø og Fødevareklagenævnet. Nævnet træffer afgørelse om, hvorvidt de kan imødekomme din anmodning.

Klagefristen udløber 4 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.

Klagefristen regnes i hele døgn. Det vil sige, at klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. En klage skal således være tilgængelig for førsteinstansen i Klageportalen (det vil sige, at du har godkendt og betalt gebyr/bestilt en faktura i Klageportalen) senest kl. 23.59 på den dag, hvor klagefristen udløber.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen<sup>15</sup>.

Venlig hilsen

Sidsel Marie Heje  
Landskabsarkitekt

---

<sup>15</sup>Jf. naturbeskyttelsesloven § 88, stk. 1.

**Kopi af dette brev er fremsendt til:**

- Ejer af ejendommen
- DN-Lokalkomité Sorø, v./ Niels Hilker, Smedevej 66, 4180 Sorø. E-mail: dnsoroe-sager@dn.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V, E-mail: natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Lokalforening, E-mail: soroe@dof.dk
- Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk. E-mail: plan@vestmuseum.dk
- Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København  . E-mail: mst@mst.dk
- Dansk Botanisk Forening. E-mail: nbu\_sj@botaniskforening.dk
- Friluftsrådet i Sydvestsjælland, E-mail: sydvest@friluftsradet.dk

**Lovgrundlag**

- Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse, LBK nr 1986 af 27/10/2021.
- Bekendtgørelse af lov om miljøbeskyttelse, LBK nr 100 af 19/01/2022.
- Bekendtgørelse af museumsloven, LBK nr 358 af 08/04/2014.
- Bekendtgørelse om bygge- og beskyttelseslinjer, BEK nr 1066 af 21/08/2018.
- Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, BEK nr 2091 af 12/11/2021.

**Dine rettigheder**

Efter databeskyttelsesforordningen har du en række rettigheder i forhold til Sorø Kommunes behandling af dine oplysninger. Du kan til enhver tid benytte dig af rettighederne, hvilket sker ved at kontakte kommunen. Læs mere om dine rettigheder her: <http://soroe.dk/databeskyttelse>