



Arkiplus
Holbækvej 111
4180 Sorø.
v/ Anders Køhler-Johansen
E-mail: akj@arkiplus.dk

Du har fået dispensation fra søbeskyttelseslinjen til tilbygning mod Sorø Sø, hævet terrasse, udvendig trappe og ny tagkonstruktion

Den 04-01-2023
J.nr. 01.05.02-P25-11-22
Ejendom: 7282

Plan og Byg

Rådhusvej 8
4180 Sorø
Se åbningstider
på hjemmesiden
www.soroe.dk

Hans Henning Jensen - hhje
57876342
hhje@soroe.dk

Kære Anders Køhler-Johansen,

Vi giver dig dispensation til tilbygning på 20 m² med tagterrasse mod Sorø Sø, hævet terrasse i niveau med stueetagen, ny udvendig trappe og ændring af taghældning fra 35 til 40 grader efter naturbeskyttelsesloven § 65, stk. 1:

Adresse.: Trautnersvej 24, 4180 Sorø.
Matr. nr.: 147, Sorø Markjorder

Dispensationen gælder kun, hvis du opfylder følgende vilkår:

- At bygningsændringer sker i overensstemmelse med de reviderede projekttegninger, dateret den 09-11-2022 samt beskrivelse i ansøgningsmateriale dateret 18.02.2022.
- At det nye tag beklædes med matte tagsten max glans 30.

Du må først udnytte tilladelsen efter klagefristen er udløbet

Du må først udnytte dispensationen, når klagefristen er udløbet. Du kan læse klagevejledningen nederst i tilladelsen.

Klagefristen er på 4 uger, fra du har modtaget dette brev. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, må du først udnytte dispensationen, når nævnet har truffet en afgørelse herom¹.

¹ Jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 1 og stk. 7.

Dispensationen er gyldig i 3 år

Det vil sige, at du skal søge på ny, hvis du ikke har udnyttet den inden 3 år fra datoen på dette brev². Hvis dispensationen bliver påklaget til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, regnes gyldigheden fra datoen for nævnets afgørelse under forudsætning af, at nævnet stadfæster dispensationen.

Dispensationen vedrører kun bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens kapitel 2.

Du skal også være opmærksom på

Fund af arkæologisk materiale

Du skal standse jordarbejdet, hvis du under arbejdet finder spor af fortidsminder. Derefter skal du straks kontakte Museum Vestsjælland, Arkæologi, Forten 10, 4300 Holbæk, tlf. 25 52 83 83³. Vi har sendt en kopi af landzonetilladelsen til museet. Inden du begynder jordarbejdet, kan du bede Museum Vestsjælland oplyse, om der er risiko for at ødelægge af fortidsminder⁴.

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 Kommune⁵, som er jordforurenings myndighed, på tlf. 57 87 60 00.

Servitutter

Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter som Sorø Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på www.tinglysning.dk.

Din ansøgnings indhold

Du har søgt om dispensation fra søbeskyttelseslinjen til en mindre tilbygning på 20 m² med "vinterhave" med tagterrasse på vestfacaden mod Sorø Sø. På 1. salen er søgt om at indsætte tre vindues-/dørpartier i niveau med tagterrassen på vinterhaven.

²Jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

³ Jf. museumslovens § 27

⁴ Jf. museumslovens § 25

⁵ Jf. miljøbeskyttelseslovens § 21

Derudover har du søgt om etablering af en hævet terrasse foran vinterhaven i niveau med stueetagen. Den hævede terrasse får et areal på cirka 18 m². Facadeudtrykket ud mod søen fremgår af nedstående 3D-tegning fra ansøgningsmaterialet.



Endelig har du søgt om at skifte tagkonstruktionen og ændre taghældningen fra 35 til 40 grader. Ændringen af taghældningen betyder, at bygningen bliver cirka 70 cm højere end de eksisterende cirka 11 meter. Taget skal beklædes med matte røde vingetegl. Facaderne bliver gul pudsede med mørk grå sokkel. Tagrender og nedløb bliver i zink.

På nordsiden er søgt om etablering af en udvendig trappe til erstatning af en eksisterende trappe. Den nye trappe er vist på nedenstående facadetegning.



Formålet med ombygningen er, at indrette to lejligheder i bygningen med vandret etageadskillelse. Sidstnævnte betyder, at der udføres nye dør- og vinduespartier på eksisterende vinduespartiers placering samt i blændede partier på ejendommens 1. etage. Den vandrette etageadskillelse betyder desuden, at der er udarbejdet et kommuneplantillæg.

Den nuværende bygning er registreret som bevaringsværdig. Du har ansøgt om nedrivning af en del af den bevaringsværdige bygning. Tilladelse til nedrivning af en del af den bevaringsværdige bygning samt kommuneplantillæg er udarbejdet i separate afgørelser. Den bevaringsværdige bygning og det nuværende facadeudtryk fremgår af nedenstående foto fra ansøgningsmaterialet.



Den omtrentlige placering af tilbygning og hævet terrasse er vist med hhv. gul og rød signatur på kortet:



Logebygningen på Trautnersvej 24 ligger inden for søbeskyttelseslinjen⁶, der forløber 150 m fra bredden af Sorø sø. Det ansøgte kræver derfor Sorø Kommunes dispensation⁷. Formålet med beskyttelseslinjen er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Vi vurderer ikke at det ansøgte kan påvirke et Natura-2000-område eller bilag IV-arter

Kommunen skal ifølge ⁸bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder vurdere om det, der gives dispensation til, kan påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag har vi vurderet, at det ansøgte ikke kan påvirke et Natura-2000-område væsentligt, da det nærmeste område ligger ca. 930 m væk på den anden side af Sorø by. Kommunen skal også ifølge ⁹bekendtgørelsen vurdere om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Vi har vurderet, at det ansøgte ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Vores begrundelse for dispensationen

Kommunen har lagt vægt på, at den nye tilbygning på vestfacaden er en mindre tilbygning, som i høj grad tilpasses den eksisterende bygning. Derudover vil ombygningen forskønne facaden ud mod søen, der i dag har et meget tillukket udtryk med kun ét vindue og en skæmmende skorsten. Endelig kommer tilbygningen ikke tættere på søen end boligen på nabogrunden nord for ejendommen. Kommunens vurdering er således, at de ansøgte ændringer ikke vil skæmme landskabet ved søen. Det er derfor kommunens vurdering, at om- og tilbygningerne ikke vil tilsidesætte de landskabelige hensyn, som kommunen skal varetage inden for søbeskyttelseslinjen. Endelig sker tilbygningerne indenfor et eksisterende haveareal uden naturmæssige værdier. Tilbygningerne vil således heller ikke forringe levesteder for dyre- og plantelivet i og omkring søen.

⁶Jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1.

⁷Jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

⁸Jf. Habitatbekendtgørelsens § 7, stk. 2, nr. 1

⁹Jf. Habitatbekendtgørelsens § 11, stk. 3.

Offentliggørelse

Sorø Kommune anser denne afgørelse efter naturbeskyttelsesloven for at være af større betydning og af almindelig interesse for offentligheden og for andre klageberettigede¹⁰ end de, der har fået direkte besked om afgørelsen. Derfor er afgørelsen annonceret på Sorø Kommunes hjemmeside <https://soroe.dk/om-kommunen/nyheder> den 04-01-2023.

Klagevejledning

Du kan klage over dispensationen og eventuelle vilkår til Miljø- og Fødevareklagenævnet¹¹. Udover dig selv om ansøger kan følgende klage over dispensationen:

- 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
- 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. 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. 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.

¹⁰Byggelinjebekendtgørelsens § 6.

¹¹Jf. naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 1 og § 86, stk. 1.

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 afgørelsen¹².

Venlig hilsen

Hans Henning Jensen
Landskabsforvalter

Kopi af dette brev er fremsendt til:

- 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 Ø. E-mail: mst@mst.dk
- Dansk Botanisk Forening. E-mail: nbu_sj@botaniskforening.dk
- Friluftsrådet i Sydvestsjælland, E-mail: sydvest@friluftstraadet.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>

¹²Jf. naturbeskyttelsesloven § 88, stk. 1.