



## NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8  
2400 København NV  
Telefon: 72 54 10 00  
nmkn@nmkn.dk  
www.nmkn.dk

27. juli 2016 · J.nr.: NMK-33-03135, NMK-501-00188, NMK-33-03114, NMK-501-00187 · KlageID: 82585 og 82197 · Ref.: Kapha

### **AFGØRELSE**

#### **i sag om opførelse af en tilbygning til en roklub ved Sorø Sø i Sorø Kommune**

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens<sup>1</sup> § 58, stk. 1, nr. 4 og naturbeskyttelseslovens<sup>2</sup> § 65, stk. 2, jf. § 16, stk. 1 (søbeskyttelseslinje).

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster Sorø Kommunens afgørelse af 29. maj 2015 om dispensation fra søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, til opførelse af en tilbygning til Sorø Roklubs eksisterende klubhus ved Sorø Sø på ejendommen matr. nr. 70, Lyngesvej, Lyngesvej og 137, Sorø Markjorder, beliggende Frederiksvej 33 i Sorø.

Natur- og Miljøklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Sorø Kommunes afgørelse af 29. maj 2015 om dispensation fra Lokalplan nr. 85 til opførelse af ovennævnte tilbygning.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden tre år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 1 og naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet<sup>3</sup>. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden seks måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1 og planlovens § 62.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere ændringer

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 951 af 3. juli 2013 af lov om naturbeskyttelse med senere ændringer

<sup>3</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1620 af 8. december 2015 om Natur- og Miljøklagenævnet

## **Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet**

Sorø Kommunes afgørelser er påklaget af Danmarks Naturfredningsforening, Sorø Afdelingen og af Lokalrådet for Gammel Sorø.

Lokalrådet har i sin klage af den 3. juni 2015 anført, at Naturklagenævnet i en afgørelse fra 2002<sup>4</sup>, hvormed Naturklagenævnet stadfæstede Vestsjællands Amts afgørelse om dispensation fra naturbeskyttelsesloven til opførelse af et bådhus på bredden af Sorø Sø, bl.a. henviste til, at der ifølge lokalplanen ikke ville kunne opføres yderligere byggeri inden for lokalplanområdet.

Det er Lokalrådets opfattelse, at Sorø Kommune med den aktuelle dispensation fra lokalplanen og naturbeskyttelsesloven tilsidesætter Naturklagenævnets afgørelse fra 2002.

Lokalrådet henviser i øvrigt til Lokalplan nr. 100 for Sorø Kultur- og Fritidscenter, som blev vedtaget i 2004. Det fremgår af lokalplanens redegørelsesdel, at hovedbygningen bl.a. kan rumme træningslokaler til søsportsforeninger. Vinteroplæg for søsportsklubbernes udstyr og bådfarten kan tilgodeses på friarealer ifølge samme.

Lokalrådet finder ikke, at det er undersøgt og slet ikke sandsynliggjort, at yderligere træningsfaciliteter ikke kan ske inden for rammerne af de muligheder, de gældende lokalplaner giver.

Danmarks Naturfredningsforening, Sorø Afdelingen (herefter benævnt "DN Sorø"), har i sin klage af 11. juni 2015 anført, at der dispenseres i strid med lokalplanens principper.

DN Sorø har supplerende anført, at dispensationen kan give en uheldig og uønsket præcedensvirkning.

DN Sorø har endvidere anført, at kommunen er ved at tilsidesætte selve formålet med søbeskyttelseslinjen.

Endelig har DN Sorø henvist til den af Naturklagenævnet tidligere truffne afgørelse i 2002.

## **Sagens oplysninger**

Sorø Kommune har meddelt dispensation fra Lokalplan nr. 85 og fra naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, til opførelse af en 100 m<sup>2</sup> stor tilbygning til Sorø Roklubs eksisterende klubhus inden for søbeskyttelseslinjen. Tilbygningen placeres mellem roklubbens klubhus og Færøsk Foreningshus.

### *Ejendommen og området*

Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af Lokalplan nr. 85 for et område ved Sorø Sø. Lokalplanen er vedtaget i 2001.

Lokalplanen angiver i § 1 som sit formål:

- at sikre områdets fortsatte anvendelse til offentlige rekreative formål, herunder særligt fritidsaktiviteter der knytter sig til søen,

---

<sup>4</sup> J.nr.: 97-131/300-0029

- at sikre, at bebyggelsen i området (til søsportsaktiviteter) fremstår som en harmonisk helhed tilpasset de landskabelige forhold,
- at give mulighed for opførelse af et bådehus nord for eksisterende bebyggelse,
- at begrænse yderligere bebyggelse og sikre områdets sø-nære kvaliteter

Lokalområdets anvendelse er i lokalplanens § 3.1 fastsat som offentligt rekreativt område, bortset fra område O1, der fastlægges til offentlige formål.

Den konkrete ejendom er beliggende i området "G1", som i § 3.2 er fastlagt som grønt område til bl.a. søsportsaktiviteter med bebyggelse for klubvirksomhed.

Det fremgår af lokalplanens § 5.1, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse i området, bortset fra det på kortbilag 2 viste byggefelt A i område G1 samt den på kortbilaget viste byggetilladelse.

Det ansøgte byggeri ligger udenfor de i lokalplanen anførte byggefelter.

#### *Ansøgningen*

Sorø Kommune modtog den 5. februar 2015 en ansøgning fra formanden for Sorø Roklub om etablering af indendørs træningsfaciliteter på 100 m<sup>2</sup> i forlængelse af de eksisterende søsportshuse.

Som begrundelse for ansøgningen er anført, at træningen i Sorø Roklub i mange år har været en helårssport, hvor der trænes lige meget sommer og vinter - blot på en anden måde om vinteren.

Træningen indendørs foregår i stationære ro-ergometre eller slides og er en pladskrævende træningsform.

Træningsfaciliteterne på land er imidlertid, ifølge ansøgningen, langt fra optimale.

Ansøger har oplyst, at der om sommeren ikke er plads til at træne indendørs, fordi pladsen er optaget af robåde. Om vinteren er det et meget stort arbejde at gøre plads til vintertræningen. Hvert forår bliver stort set alle ergometre taget fra hinanden, pakket ned og stillet på loftet. Om efteråret tages de frem igen, bliver samlet og gjort klar til vintertræningen. Samtidig om efteråret bliver alle robådene pakket ned og opmagasineret andre steder. En flytning som rummer stor risiko for skader på bekosteligt materiel.

Ligeledes er der i sommerperioden begrænset adgang til klubbens styrke- og gymnastikmateriel på grund af pladsmangel.

Ifølge ansøger vil det med etableringen af nye og mere permanente træningsfaciliteter blive muligt at træne indendørs hele året, udvide samarbejdet med skolerne i Sorø Kommune, få en højere udnyttelsesgrad af klubbens materiel og undgå en omfattende og risikofyldt op- og nedpakning af materiellet.

Placeringen af tilbygningen er ifølge ansøger hensigtsmæssig, bl.a. fordi den vil ligge tæt på eksisterende sanitære forhold i roklubben.

Byggematerialerne og arkitekturen vil ifølge ansøger blive tilpasset de øvrige bygninger. Ansøger har vedlagt tegninger vedrørende den ansøgte bebyggelse.

#### *Sorø Kommunes dispensation fra lokalplan og søbeskyttelseslinje*

Sorø Kommune har den 29. maj 2015 meddelt dispensation fra Lokalplan nr. 85 og søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 til opførelse af tilbygningen.

Dispensationen er givet på vilkår af, at mellembygningen får en glasfacade i begge gavle som beskrevet i ansøgningsmaterialet, så der bliver et kig til søen igennem bygningen.

Sorø Kommune har i afgørelsen i forhold til dispensationen fra søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 lagt vægt på, at der er tale om en mindre tilbygning set i forhold til den øvrige bebyggelse langs søbredden i området. Derudover har kommunen lagt vægt på, at en mindre del af facaden gøres transparent med glas i begge gavle. Der vil således blive kig til søen igennem bygningen, som i dag er sløret af et træ på stedet.

Sorø Kommune har i afgørelsen i forhold til dispensationen fra lokalplanens § 5.1 om byggefelter, lagt vægt på, at det for roklubben er vigtigt, både ud fra et socialt men også logistisk hensyn, at roklubbens træningslokale er beliggende i sammenhæng med roklubbens øvrige faciliteter, således at roklubbens medlemmer indgår i et samlet fællesskab. Endvidere vil roklubben med en placering af tilbygningen på den ansøgte lokalitet alene have behov for en enkelt tilsynsførende/træner ad gangen.

Kommunen anfører, at lokalplanen har til formål at sikre områdets fortsatte anvendelse til rekreative formål, herunder særligt fritidsaktiviteter der knytter sig til søen. Desuden har kommunen lagt vægt på, at der inden for lokalområdets samlede bebyggelse alene sker en beskedent overskridelse af byggefeltet og en huludfyldning med krav om, at kig fra søstien til søen sikres ved hjælp af transparens i en del af tilbygningens facade.

#### *Sorø Kommunes bemærkninger til klagerne*

Sorø Kommune har ved brev af den 25. juni 2015 og ved brev af den 7. juli 2015 til Natur- og Miljøklagenævnet kommenteret klagerne.

Sorø Kommune har i sin kommentar til klagerne anført, at kommunens administration i sagsforløbet har orienteret kommunens Teknik- og Miljøudvalg om, at overskridelse af byggefelter i en lokalplandispensation kan have principiell karakter. Samtidig blev det imidlertid af administrationen påpeget, at den ansøgte udvidelse af roklubben vurderedes at være i overensstemmelse med lokalplanens formål- og anvendelsesbestemmelser.

Kommunen har endvidere anført, at formålsbestemmelsen overholdes i og med, at områdets fortsatte anvendelse til offentlige rekreative formål sikres, herunder særligt fritidsaktiviteter der knytter sig til søen. Endvidere respekteres den del af formålsbestemmelsen, der omhandler begrænsning af yderligere bebyggelse, idet udbygningen ud fra en helhedsvurdering på det pågældende sted sker som en huludfyldning i rækken af eksisterende bådhus, hvorved den samlede bebyggelses udstrækning langs søbredden begrænses mest muligt. Man inddrager således ikke mere "uberørt" søbred ved den pågældende udfyldning.

Søbredden er på det pågældende sted i forvejen bebygget, og søsportsbebyggelsen fremstår som en integreret del af Sorø bymidte.

Kommunen har supplerende anført, at eventuelle konsekvenser af den meddelte dispensation har været drøftet (dvs. spørgsmålet om præcedens). Når der tages udgangspunkt i, at eventuelle nye bygninger holdes inden for den eksisterende bygningsmasses ydre afgrænsning, er det begrænset, hvor meget bygningsmasse, der vil kunne udvides med. Udover det sted hvor tilbygningen ønskes placeret i den aktuelle sag, er der meget få huller, hvor der kan placeres en bygning.

Det helt særlige i denne sag er ifølge kommunen, at dispensationen gives til en "huludfyldning" inden for et lokalplanlagt område, der åbner mulighed for bebyggelse til søsport i vandkanten. Der er ikke tilsvarende lokalplanområder omkring Sorø Sø med muligheder for bebyggelse til søsport. Det er på denne baggrund kommunens vurdering, at dispensation fra søbeskyttelseslinjen ikke vil skabe præcedens uden for lokalplanområdet.

Kommunen har, inden der blev meddelt dispensation, set på andre mulige placeringer for en udvidelse af Sorø Roklub, men kommunen har vurderet, at den aktuelle placering af bygningen er den korrekte og mest hensigtsmæssige.

Endelig har kommunen anført, at kommunen ikke finder den aktuelle sag sammenlignelig med den dispensation, som Naturklagenævnet stadfæstede i 2002, idet det i Naturklagenævnets afgørelse fra 2002 - modsat den aktuelle sag - handlede om opførelse af bebyggelse i forlængelse af en bygningsrække, hvorved man forlængede bygningsmassen langs søbredden. I den aktuelle sag opføres bebyggelsen mellem to eksisterende bygninger.

## **Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

### *Kommunens dispensation fra lokalplanen*

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Det er et retligt spørgsmål, om kommunens afgørelse har hjemmel i planloven.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne. Det betyder, at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan en kommune dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1, kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse, og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Princippet omfatter derimod som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Det kan følge af en detaljeret formålsbestemmelse i lokalplanen, at en bebyggelsesregulerende bestemmelse i lokalplanen må anses for at være en del af principperne i planen, såfremt der specifikt henvises til den pågældende bebyggelsesregulerende bestemmelse i formålsbestemmelsen, eller fordi det kan udledes af karakteren og detaljeringsgraden af lokalplanbestemmelsen.

I nærværende sag har kommunen dispenseret fra lokalplanens § 5.1, hvorefter der ikke kan opføres yderligere bebyggelse i området, bortset fra det på kortbilag 2 viste byggefelt A i område G1, idet tilbygningen ligger uden for byggefeltet.

Det ansøgte kan således kun realiseres, såfremt kommunen har hjemmel i planlovens § 19 til at dispensere.

Lokalplanens formålsbestemmelse nævner ikke specifikt eller præciserer i øvrigt de bebyggelsesregulerende bestemmelser nærmere. Formålsbestemmelsen er i øvrigt ikke formuleret på en måde, hvorved en dispensation til opførelse af bebyggelse det ansøgte sted vil være i strid med principperne.

Som lokalplanen er udformet, finder Natur- og Miljøklagenævnet ikke, at Sorø Kommunes dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser i § 5.1 og § 5.4 er i strid med lokalplanens principper. Det er således muligt for kommunen at dispensere fra bestemmelserne efter en konkret vurdering.

Kommunens afgørelse om at meddele dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan prøves af Natur- og Miljøklagenævnet.

Naturklagenævnets bemærkning i afgørelsen fra 2002 om, at der ifølge lokalplanen ikke vil kunne opføres yderligere byggeri inden for lokalområdet, må alene opfattes som en henvisning til det i lokalplanen anførte udgangspunkt. Nævnets bemærkning i den pågældende afgørelse kan ikke tages til indtægt for, at det er nævnets opfattelse, at der ikke vil kunne dispenseres fra lokalplanens bestemmelser herom, såfremt betingelserne for at dispensere efter planlovens § 19 i øvrigt er opfyldte.

*Kommunens dispensation fra søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1*

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 eller fra registrerede vandløb (sø- og åbeskyttelseslinjen).

Naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, er en forbudsbestemmelse, der suppleres af en række undtagelser i stk. 2 og stk. 3.

Hovedformålet med sø- og åbeskyttelseslinjerne er at sikre henholdsvis søer og åer som værdifulde landskabslementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Kommunen kan meddele dispensation fra forbuddet, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. Ved vurderingen af, om der kan meddeles dispensation, er det efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis

afgørende, om formålet med den ansøgte bebyggelse 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.

Ud fra en samlet vurdering af sagen finder Natur- og Miljøklagenævnet, at såvel sociale som logistiske hensyn kan begrunde en dispensation fra søbeskyttelseslinjen. Der er herved lagt vægt på, at tilbygningens placering og udformning ikke er skæmmende for landskabet, der har karakter af bynært, rekreativt område. Nævnet finder ikke, at opførelse af den pågældende tilbygning indebærer en væsentlig negativ påvirkning af de landskabelige hensyn, som søbeskyttelseslinjen skal sikre.

Nævnet lægger i denne henseende – ligesom kommunen – vægt på, at tilbygningen placeres i rækken af eksisterende bådhus, hvorved den samlede bebyggelses udstrækning langs søbredden ikke forlænges i forhold til yderpunkterne. Det er nævnets vurdering, at bebyggelsen vil falde naturligt ind i den allerede eksisterende bebyggelse.

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster således Sorø Kommunes afgørelse af 29. maj 2015 om dispensation fra søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, til opførelse af en tilbygning til Sorø Roklubs eksisterende klubhus ved Sorø Sø på ejendommen matr. nr. 70, Lynge By, Lynge og 137, Sorø Markjorder, beliggende Frederiksvej 33 i Sorø.

Natur- og Miljøklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Sorø Kommunes afgørelse af 29. maj 2015 om dispensation fra Lokalplan nr. 85 til opførelse af pågældende tilbygning.

Natur- og Miljøklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.



Lena Kongsbach  
Ankechef

/



Katrine Palm Hansen  
Specialkonsulent

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Lokalrådet for Gammel Sorø, Johnstrupvej 4, 4180 Sorø, [bestyrelsen@gammel-soroe.dk](mailto:bestyrelsen@gammel-soroe.dk),  
[hjtoudal@gmail.com](mailto:hjtoudal@gmail.com)

Danmarks Naturfredningsforening, Sorø Afdelingen, [soroe@dn.dk](mailto:soroe@dn.dk), [niels.hilkers@gmail.com](mailto:niels.hilkers@gmail.com),  
[dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)

Sorø Kommune, Rådhusvej 8, 4180 Sorø, sagsnr.: 340-2014-20009, [soroekom@soroe.dk](mailto:soroekom@soroe.dk),  
[emhj@soroe.dk](mailto:emhj@soroe.dk)

Sorø Roklub, Rådhusvej 8, 4180 Sorø. Att.: Bjarne Hjorth, [hjorthbjarne@gmail.com](mailto:hjorthbjarne@gmail.com)