

2. juli 2019  
Sagsnr. 19/00182  
Klagenr. 1002818

## **AFGØRELSE FRA MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET**

**MILJØ- OG  
FØDEVAREKLAGENÆVNET**

Toldboden 2  
8800 Viborg

### **ÆNDRING af dispensation i sag om udstykning med henblik på opførelse af bebyggelse indenfor søbeskyttelseslinjen i Randers Kommune**

Tlf. 72 40 56 00  
CVR-nr. 37795526  
EAN-nr. 5798000026070  
nh@naevneneshus.dk  
[www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk)

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 16, stk. 1, jf. 65, stk. 1, jf. § 78, stk. 1, 1 pkt.

Miljø- og Fødevareklagenævnet ændrer Randers Kommunes afgørelse af 3. december 2018 om dispensation til udstykning med henblik på opførelse af bebyggelse indenfor søbeskyttelseslinjen på matr. nr. 19a, Langå By, Langå, beliggende Toftevej 3, 8870 Langå, således at der alene meddeles dispensation til udstykning med henblik på opførelse af bebyggelse på arealets nordligste del (matr. nr. 1).

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 Fødevareklagenævnet<sup>2</sup> og gebyrbekendtgørelsens § 2.<sup>3</sup> Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 1 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet, der i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 1, har behandlet sagen i nævnets læge afdeling, jf. § 3, stk. 1, nr. 9, i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 om naturbeskyttelse.

<sup>2</sup> Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

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

## **1. Klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet**

Afgørelsen er den 28. december 2018 påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling Randers.

Klager har navnlig anført, at

- udstykningen med opførelse af bebyggelse vil medføre en uønsket påvirkning af landskabet omkring Langå Sø, og herunder formindske den grønne kile i området, og
- en dispensation til det ansøgte vil medføre en uønsket præcedensvirkning.

Klagepunkterne er nærmere uddybet i afsnit 2.3.

## **2. Sagens oplysninger**

### *2.1 Ejendommen og området*

Ejendommen er en ca. 6.866 m<sup>2</sup> stor beboelsesejendom i byzone, som ligger ca. 75 m nordøst for Langå Sø. Ejendommen er i sin helhed omfattet af søbeskyttelseslinjen omkring Langå Sø.

Ejendommens eksisterende bolig er ifølge oplysninger fra BBR opført i 1896 og har et samlet boligareal på ca. 360 m<sup>2</sup>. Hertil kommer et udhus på ca. 114 m<sup>2</sup>.

Ifølge opmålinger via luftfotos ligger der ca. 7 m vest for ejendommens bolig et ca. 2.860 m<sup>2</sup> stort haveareal. Arealet ønskes udstykket fra ejendommen til yderligere tre matrikler med henblik på opførelse af bebyggelse.

Det omhandlede areal afgrænses mod øst af ejendommens private indkørsel, og mod vest af en offentlig sti med et nord-sydgående forløb. Arealets vestlige skel er desuden synligt afgrænset af en græsbræmme med højt voksende træer. Græsbræmmen ejes af Randers Kommune og udgør sammen med arealets sydvestlige del en mindre grøn kile, der fremstår som en integreret del af det omhandlede areal. Den sydvestlige del af arealet er uden træbevoksning og med udsyn til søen.

Arealet bærer præg af at være jævnt til let kuperet, og har et faldende terræn i retning mod søen.

Langs arealets nordlige skel løber i øst-vestgående retning en grusvej, Toftevej. Nord for Toftevej ligger et mindre villakvarter. Henholdsvis syd for Toftevej og vest for arealet ligger en naboejendom bestående af en bolig og flere småbygninger, som er opført på linje med den omhandlede ejendoms eksisterende bebyggelse. Naboejendommen ligger i første række til søen og ud til den nordøstlige søbred, der består af et grønt område.

Det grønne område anvendes til dyrehold, og ejes ligeledes af Randers Kommune.

Arealets sydlige skel støder op til en større matrikel med rækkehusbebyggelse, som ligger ud til et grønt fællesareal og i første række til søen. Umiddelbart syd for rækkehusene ligger det udbyggede villakvarter, Søvej. Villakvarteret er ifølge luftfotos opført i perioden 1960'erne til 1970'erne, dog er enkelte ejendomme af nyere dato, herunder ejendommen beliggende Søvej 48, der er opført i 2018. Flere af villakvarterets ejendomme ligger i første række til søen, imidlertid adskilt af en mindre villavej og en sti.

Omkring søbredderne til Langå Sø er der et tydeligt stiforløb. Stiforløbet har sin naturlige begyndelse fra Toftevej, og løber i nord-sydgående retning forbi det omhandlede areals vestlige skel. Stien fortsætter rundt om store dele af søbredden og afsluttes på søens nordvestlige bred, hvor stien igen bliver en del af Toftevej.

Landskabet omkring søens nordlige bred bærer præg af at være et åbent og rekreativt, grønt strøg, hvori det omhandlede areal indgår sammen med de øvrige grønne arealer i området. Området omkring søens sydlige- og vestlige bred har bevoksning af varierende karakter, og er forholdsvis uberørt med undtagelse af en enkelt ældre landejendom.

Området er ifølge Randers Kommunes Kommuneplan 2017 udlagt til boligområde med åben-lav boligbebyggelse. Videre er søbredden omkring Langå Sø omfattet af kommunens udpegning af områder med bevarelsesværdigt landskab.<sup>4</sup>

Store dele af området omkring søen, herunder det omhandlede areal er ikke lokalplanlagt.

Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 5,3 km fra ejendommen.

## 2.2 Den påklagede afgørelse

En landinspektør har den 19. juni 2015 på vegne af ejendommens ejer kontaktet Randers Kommunes planafdeling vedrørende en foreløbig vurdering af udstykning fra ejendommen til tre matrikler på mindst 800 m<sup>2</sup> hver med henblik på opførelse af bebyggelse.

Randers Kommune har den 9. juli 2015 blandt andet oplyst, at det ansøgte ikke ville kræve en lokalplan.

---

<sup>4</sup> Se kommuneplanramme 3.01.B.8 – Langå i Randers Kommuneplan 2017  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_3154388\\_1498810053423.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_3154388_1498810053423.pdf).

Den 20. august 2018 har landinspektøren på vegne af ejendommens ejer ansøgt om dispensation fra søbeskyttelseslinjen til udstykning af ejendommen med henblik på opførelse af bebyggelse.

Randers Kommune har den 17. september 2018 besigtiget ejendommen og området omkring Langå Sø, og har på baggrund heraf foreløbigt vurderet, at der bør meddeles afslag på dispensation til det ansøgte.

Randers Kommune har i forbindelse med behandlingen af sagen foretaget partshøring af ejendommens ejer, der den 20. oktober 2018 blandt andet har oplyst, at kommunen tidligere har meddelt dispensation til lignende projekter i området, herunder til opførelse af en bolig på Søvej 48. Videre har ejeren anført, at bebyggelsen ikke vil påvirke den landskabelige oplevelse af søen, idet der efter udstykningen stadig vil være en grøn kile mellem bebyggelse, sti og sø, og idet to tredjedele af den ønskede udstykning skal placeres på linje med eksisterende bebyggelse på Toftevej.

Sagen er behandlet af Randers Kommunes udvalg for miljø- og teknik på et møde den 19. november 2018. Det fremgår af dagsordenspunktet fra udvalgsrådet, at forvaltningen havde indstillet, at der blev meddelt afslag på ansøgning om dispensation til udstykning med henblik på opførelse af bebyggelse indenfor søbeskyttelseslinjen. Forvaltningen havde blandt andet vurderet, at det ansøgte ville medføre en landskabelig påvirkning af det rekreative område omkring søen, herunder den samlede oplevelse af det grønne område både set fra vejen, stien og søsiden. Det var hertil forvaltningens vurdering, at det ansøgte ville påvirke området omkring søen, uanset at der syd og vest for arealet findes strækninger med relativt tæt bebyggelse med større nærhed til søen. Forvaltningen havde desuden vurderet, at det ville være i strid med praksis at meddele dispensation til det ansøgte.

Udvalget besluttede at meddele dispensation til det ansøgte, idet det var udvalgets opfattelse, at bebyggelse på grunden vil kunne udformes så det ikke påvirker landskabet ved søen.

Randers Kommune har den 3. december 2018 meddelt dispensation fra søbeskyttelseslinjen til det ansøgte på baggrund af oplysningerne i ansøgningen og høringen af ejendommens ejer.

### *2.3 Klagers indhold*

Klager har anført, at en dispensation til det ansøgte vil påvirke den landskabelige oplevelse af området omkring Langå Sø. I den forbindelse har klager anført, at det omhandlede areal i dag fremstår som en forlængelse af det offentligt tilgængelige, grønne område omkring søen, hvilket en opførelse af bebyggelse vil ændre.

Klager har desuden bemærket, at foreningen ikke har påklaget Randers Kommunes tidligere meddelte dispensation til opførelse af et enfamilie-

hus på Søvej 48, idet der i dette tilfælde var tale om bebyggelse på den sidste ubebyggede grund i det pågældende villakvarter, og idet ejendommen afgrænses af en vej, der løber mellem søen og ejendommen. Det er derfor klagers opfattelse, at dispensationen i den konkrete sag ikke ville medføre en uønsket præcedensvirkning.

Klager har den 27. januar 2019 supplerende anført, at Randers Kommunes vurdering af, at der kan opføres bebyggelse på arealet på en sådan måde, så det ikke påvirker landskabet ved søen, er modstridende med de af vurderinger, som fremgår af forvaltningens besigtigelsesnotat. Klager har hertil anført, at uanset om det måtte være muligt at opføre bebyggelse på arealets nordlige del, således at det ikke påvirker sølandskabet, vil dette ikke medføre et tilstrækkeligt grundlag for at meddele dispensation til udstykning af hele arealet med opførelse af bebyggelse.

#### *2.4 Randers Kommunes bemærkninger til klagen*

Randers Kommune har den 8. januar 2019 bemærket, at kommunen fastholder sin afgørelse og vurdering af, at der kan bygges på det omhandlede areal på en sådan måde, at det ikke vil påvirke landskabet omkring søen.

#### *2.5 Nye oplysninger under sagens behandling*

Sekretariatet for Miljø- og Fødevarerklagenævnet har den 27. marts 2019 som led i nævnets behandling af klagesagen foretaget en besigtigelse af ejendommen, der ønskes udstykket og det omkringliggende område.

Sekretariatet optog ved besigtigelsen en række fotos samt filmsekvenser, blandt andet ved hjælp af drone. Film- og fotomaterialet, der er indgået i Miljø- og Fødevarerklagenævnets behandling af sagen, har været sendt i høring hos sagens parter, som ikke har haft bemærkninger hertil.

### **3. Miljø- og Fødevarerklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

Følgende medlemmer af Miljø- og Fødevarerklagenævnet har deltaget i sagens behandling: Thomas Steensen (formand), landsdommerne Norman Cleaver og Henrik Twilhøj samt de læge medlemmer Pelle Andersen-Harild, Jørgen Elikofer, og Jens Vibjerg.

#### *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).

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

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

Forbuddet i § 16, stk. 1, omfatter ikke udstykning, arealoverførsel m.v., men hvis formålet er at gennemføre foranstaltninger, der er omfattet af forbuddet, f.eks. at opføre bebyggelse, kræves dispensation.

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.

Et enigt Miljø- og Fødevarerådet finder, at der kan meddeles dispensation til udstykning med henblik på opførelse af bebyggelse på den nordligste del af arealet (matr. nr. 1). Nævnet har lagt vægt på, at de visuelle gener ved byggeri i forhold til søen vil være begrænset, idet matriklen ligger i tilknytning til anden eksisterende bebyggelse, og idet opførelse af en bolig på matr. nr. 1 ikke vil medføre en fortætning af bebyggelsen i området.

Et flertal af rådets medlemmer finder, at der ikke er grundlag for at meddele dispensation på den midterste- og sydligste del af arealet (matr. nr. 2 og 3), idet opførelse af boliger på disse arealer vil medføre en fortætning af bebyggelsen i området, samt en uønsket påvirkning af den landskabelige oplevelse af den grønne kile langs søens østlige bred. Flertallet har lagt vægt på, at navnlig indsynet til og udsynet fra søen vil blive påvirket af en opførelse af boliger på matr. nr. 2 og 3, idet matriklerne ikke ligger i tilknytning til anden eksisterende bebyggelse. Endvidere er det flertallets opfattelse, at den beplantning, der delvist skærmer for ind- og udsyn mellem sø og matr. nr. 2, til enhver tid kan fjernes uden dispensation, hvorved en bolig vil fremstå mere synlig. Flertallet har desuden lagt vægt på, at en bolig på matr. nr. 3 vil ligge i første række til søen og uanset beliggenhed på grunden vil have en negativ visuel påvirkning i forhold til søen.

Et mindretal bestående af Jens Vibjerg finder, at der kan meddeles dispensation på arealets midterste del (matr. nr. 2). Efter mindretallets opfattelse vil den visuelle påvirkning af området være begrænset grundet

eksisterende bebyggelse, samt at en bolig på matr. nr. 2 vil fremstå som en naturlig del af det eksisterende villakvarter nord for Toftevej.

Et mindretal bestående af Jørgen Elikofer finder, at Randers Kommunes afgørelse bør stadfæstes med vilkår om, at bebyggelsen på arealets sydligste del (matr. nr. 3) alene opføres på matriklens nordøstlige hjørne. Mindretallet har lagt vægt på, at boligen med dens placering ikke vil påvirke indsynet til og udsynet fra søen.

### 3.2 Gebyr

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

### 3.3 Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevareklagenævnet ændrer Randers Kommunes afgørelse af 3. december 2018 om dispensation til udstykning med henblik på opførelse af bebyggelse indenfor søbeskyttelseslinjen på matr. nr. 19a, Langå By, Langå, beliggende Toftevej 3, 8870 Langå, således at der alene meddeles dispensation til udstykning med henblik på opførelse af bebyggelse på arealets nordligste del (matr. nr. 1).

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales.

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Randers Kommune (j.nr. 01.05.02-P25-18-18) samt for klageren via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på [mfkn.naevneneshus.dk](http://mfkn.naevneneshus.dk). Personoplysninger vil blive anonymiseret.



Thomas Steensen  
Stedfortrædende formand