

Dato: 27. januar 2026
Sagsnr.: 25/01643
Klagenr.: 1069634
Sagsbehandler: SAKD

AFGØRELSE FRA MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET

ÆNDRING af dispensation i sag om boligbyggeri inden for søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen i Silkeborg 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 Silkeborg Kommunes afgørelse af 26. november 2024 om dispensation fra henholdsvis søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen til opførelse af boligbyggeri på matr.nr. 412a Silkeborg Markjorder, beliggende Vestre Ringvej 53, 8600 Silkeborg, til et afslag.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17, stk. 1, i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet² og gebyrbekendtgørelsens § 2, stk. 6.³ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

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

Miljø- og Fødevareklagenævnet

Toldboden 2
8800 Viborg
Nævnets e-mail:
mfkn@naevneneshus.dk

NÆVNEHUS

Tlf.: 72 40 56 00
CVR-nr.: 37795526
www.naevneneshus.dk

¹ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

² Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevareklagenævnet som senest ændret ved lov nr. 640 af 11. juni 2024 om ændring af lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet mv.

³ 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 24. december 2024 påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling Silkeborg.

Klager har navnlig anført, at

- realiseringen af lokalplanen vil påvirke Silkeborg Langsøs værdi som landskabselement negativt,
- realiseringen af lokalplanen vil medføre en negativ påvirkning af skovbrynet som værdifuldt levested for dyr og planter,
- lokalplanen ikke indeholder en redegørelse for og angivelse af, hvor meget skovbyggelinjens 300 meter reduceres, og
- en dispensation kan medføre negativ præcedensvirkning i Silkeborg Kommune.

Klagepunkterne er nærmere uddybet i afsnit 2.3.

2. Sagens oplysninger

2.1 Ejendommen og området

Matr.nr. 412a Silkeborg Markjorder er omfattet af lokalplan nr. 12-036, Boligområde ved Vestre Ringvej i Hvinningdal (Impala). Ejendommen har et areal på ca. 2,4 ha, og er beliggende i byzone nordvest for Silkeborg by. Ejendommen er delvist omfattet af skovbyggelinjen, som afkastes af Langsøhusparken, og delvist omfattet af søbeskyttelseslinjen, som afkastes af Silkeborg Langsø.

Matriklens nordlige del fremstår som et åbent, ubebygget areal med spredt vegetation bestående af buske og træer. Derudover består ejendommens sydlige del hovedsageligt af et skovområde. Dele af skovområdet, samt en øvrig del af ejendommens sydlige del er endvidere registreret som § 3-beskyttet mose.

Ejendommen afgrænses mod syd af Vestre Ringvej, som er beliggende direkte ned til Silkeborg Langsø, mens ejendommen mod nord afgrænses af Sankelmarksvej. Derudover grænser ejendommen mod øst op til et eksisterende boligområde, mens ejendommen mod vest afgrænses af Langsøparken.

Området er i øvrigt præget af bymæssig bebyggelse og skovarealer.

Lokalplanen opdeler matr.nr. 412a, Silkeborg Markjorder i fem delområder. Delområde I må ifølge lokalplanen kun anvendes til etageboligbebyggelse med tilhørende private opholdsarealer på terræn og fællesanlæg til bl.a. bassiner til regnvandshåndtering. Derudover udlægger lokalplanen delområderne IIa og IIb til ubebyggede arealer, som kan anvendes til henholdsvis fri- og opholdsareal samt regnvandshåndtering og stier. Det fremgår videre af lokalplanen, at delområde IIIa og IIIb udlægges til naturom-

råder, samt at områderne er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, herunder beskyttet mose.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 57 Silkeborgskovene (habitatområde H 181), der ligger ca. 1 km syd for ejendommen.⁴

2.2 Den påklagede afgørelse

Silkeborg Kommune har den 26. november 2024 endeligt vedtaget kommuneplantillæg nr. 41, Vestre Ringvej, Hvinningdal,⁵ og lokalplan nr. 12-036, Boligområde ved Vestre Ringvej i Hvinningdal (Impala).⁶

Det fremgår af sagens oplysninger, at lokalplanområdet omfatter et område, som tidligere har været anvendt til hotelvirksomhed.

Som følge af vedtagelsen af lokalplanen har Silkeborg Kommune samtidig i medfør af naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1, dispenseret fra naturbeskyttelseslovens § 16 og § 17 til byggeri, anlæg, terrænændringer mv., som er dispensationskrævende og som lokalplanen giver mulighed for.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at bebyggelsen tilpasses områdets værdifulde natur og omgivende landskab, at bevare og respektere områdets naturkvaliteter og sikre, at projektet klimatilpasses.

Det fremgår af lokalplanen, at der inden for delområde I kan etableres et samlet etageareal på max. 8.500 m², og at der samlet kan opføres 90 boliger. For hvert punkthus er der fastlagt en maksimal bygningshøjde på 13,5 m i forhold til fremtidigt terræn og for hvert byggefelt er der fastlagt en maksimal bygningskote.

Som følge af lokalplanens bestemmelser, herunder bebyggelsens placering og udformning, mulige materialevalg, farver, terrænplan, snit samt visualisering af byggeriet set fra den modstående søbred i Lysbro Skov, har Silkeborg Kommune vurderet, at der kan gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 og § 17 til det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for. Kommunen har vurderet, at realisering af byggeri og anlæg mv. i overensstemmelse med lokalplanens konkrete bestemmelser – herunder krav til bygningernes udformning og placering, farvevalg mv. - er forenelig med de hensyn, der skal varetages ved administration af søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen. Der er samtidig lagt vægt på, at der tidligere har ligget et større byggeri på ejendommen, Hotel Impala.

⁴ Link til plan for Natura 2000-område nr. 57: <https://sgavmst.dk/media/ugqfbnp2/n57-natura-2000-plan-2022-27-silkeborgskovene.pdf>

⁵ Link til kommuneplantillæg nr. 41, Vestre Ringvej, Hvinningdal: <https://silkeborglokalplaner.viewer.dkplan.niras.dk/media/i4ue3ujx/beslutningsprotokol-endelig-vedtagelse-lokalplan-12-036.pdf>.

⁶ Link til lokalplan nr. 12-036, Boligområde ved Vestre Ringvej i Hvinningdal (Impala): https://dokument.plandata.dk/20_11341436_1733296897581.pdf.

Derudover har Silkeborg Kommune vurderet, at en realisering af lokalplanen ikke i sig selv eller i sammenhæng med andre planer kan påvirke Natura 2000-områder, grundet afstanden på ca. 1 km til nærmeste Natura 2000-område.

Silkeborg Kommune har videre vurderet, at en realisering af lokalplanen ikke vil medføre en negativ påvirkning af bilag IV-arter. Kommunen har anført, at kommunen ikke har kendskab til forekomst af stor vandsalamander eller spidssnudet frø i området, men at begge bilag IV-arter findes i Silkeborgområdet. Hertil har kommunen i øvrigt anført, at det fremgår af NIRAS' undersøgelser, at lokalplanområdet ikke udgør et egnet yngleområde for arterne. Derudover har kommunen anført, at odderen muligvis strejfer langs med Langsøhus Bæk, som ligger beskyttet inde i det vestlige moseområde, men at resten af lokalplanområdet ikke udgør et egnet levested for odder. Hertil har kommunen videre anført, at lokalplanen ikke medfører ændringer i Langsøhus Bæk eller det moseområde, som bækken løber igennem. Derudover har kommunen vurderet, at lokalplanområdet ikke udgør et levested for flagermus, bortset fra det skovbevoksede moseområde, men at dette område ikke berøres i lokalplanen.

2.3 Klagers indhold

Klager har anført, at realiseringen af lokalplanen vil påvirke Silkeborg Langsøs værdi som landskabselement negativt. Hertil har klager bemærket, at lokalplanens indeholdte visualiseringsbilleder af boligbyggeriet ikke er retvisende, hvorfor klager har udarbejdet sit eget visualiseringsbillede set fra Lysbro Skov, som ligger syd for Silkeborg Langsø.

Ifølge klagers udarbejdede visualiseringsbillede af lokalplanens boligbyggeri vil boligbyggeriet have en samlet bygningsflade, der er ca. 17 m høj, og ca. 135 m bred. Det er på den baggrund klagers opfattelse, at boligbyggeriet vil udgøre et meget synligt og markant element i landskabet.

Derudover har klager anført, at realiseringen af lokalplanen vil medføre en negativ påvirkning af skovbrynet, som vigtigt levested for dyr og planter. Herved har klager henvist til, at lokalplanen ikke indeholder en redegørelse for og angivelse af, hvor meget skovbyggelinjens 300 meter reduceres. Klager har dog bemærket, at det er klagers umiddelbare opfattelse, at der gives tilladelse til at bygge i en afstand på ca. 10 m til skovbrynet.

Endvidere har klager anført, at en dispensation vil medføre en negativ præcedensvirkning i Silkeborg Kommune, som har mange, store skovarealer.

2.4 Silkeborg Kommunes bemærkninger til klagen

Silkeborg Kommune har den 20. februar 2025 bemærket, at kommunen med afsæt i lokalplanens regulerende bestemmelser, herunder bebyggelsens placering og udformning, har vurderet, at realiseringen af lokalplanen er forenelig med de hensyn, som kommunen skal varetage efter naturbeskyttelseslovens § 16.

Derudover har Silkeborg Kommune bemærket, at afstanden fra byggefelt I og II til skovbrynet udgør 20 m og ikke 10 m som klager har anført. Hertil har kommunen yderligere bemærket, at kommunen har vurderet, at en afstand på 20 m til skovbrynet i det konkrete tilfælde er forenelig med de hensyn, som skal varetages ved administrationen af skovbyggelinjen. Kommunen har videre anført, at skovbrynet på ejendommens vestlige del mere har karakter af randbeplantning omkring en parkeringsplads end egentlig skovbeplantning.

Silkeborg Kommune har endvidere bemærket, at kommunens visualisering af det planlagte byggeri ikke er misvisende.

3. Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1 Miljø- og Fødevareklagenævnets prøvelse

Det fremgår af § 11, stk. 1, 1. pkt., i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet, at nævnet kan begrænse sin prøvelse af en afgørelse til de forhold, der er klaget over.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i denne klagesag fundet anledning til at behandle følgende forhold:

- 1) Om der kan meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 om sø- og åbeskyttelseslinjen til det ansøgte boligbyggeri
- 2) Om der kan meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinjen til det ansøgte boligbyggeri.

3.2 Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger

3.2.1 Ad 1) Om der kan meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 om sø- og åbeskyttelseslinjen til det ansøgte boligbyggeri

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).

Hovedformålet med sø- og åbeskyttelseslinjerne er at sikre henholdsvis søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.⁷ Bestemmelsen gælder både i byzone, landzone og i sommerhusområde.⁸

Kommunen kan meddele dispensation fra forbuddet, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Det beror på et konkret skøn, om der er en tilstrækkelig tungtvejende grund til at dispensere fra forbuddet. Ved vurderingen af, om der kan meddeles dispensation, er det efter Miljø- og Fødevareklagenæv-

⁷ Miljøstyrelsens Vejledning nr. 62 om bygge- og beskyttelseslinjer naturbeskyttelseslovens §§ 16-19, december 2022, s. 13.

⁸ Miljøstyrelsens vejledning nr. 62 om bygge- og beskyttelseslinjer, naturbeskyttelseslovens §§ 16-19, december 2022, s. 14.

nets praksis afgørende, om formålet med det ansøgte er så væsentligt, at den generelle beskyttelsesinteresse bør vige.

Det forhold, at der er udarbejdet en lokalplan, kan ikke i sig selv begrunde, at der skal meddeles dispensation.

Miljø- og Fødevareklagenævnet finder på baggrund af en samlet konkret vurdering, at der ikke kan meddeles dispensation til det i lokalplanen omhandlede boligbyggeri.

Ved vurderingen har Miljø- og Fødevareklagenævnet lagt vægt på, at boligbyggeriet vil forringe den landskabelige værdi og oplevelse af Silkeborg Langsø. Herved har nævnet lagt vægt på, at boligbyggeriet med dets ikke ubetydelige størrelse og udformning vil ændre karakteren af området markant. Derudover har nævnet lagt vægt på, at indsynet til og udsynet fra Silkeborg Langsø vil blive påvirket af boligbyggeriet, idet ejendommen er beliggende i første række til søen. Nævnet har desuden lagt vægt på, at en dispensation vil medføre en væsentlig tilsidesættelse af de landskabelige hensyn, som varetages med søbeskyttelseslinjen, hvilket er i overensstemmelse med nævnets praksis.⁹

Miljø- og Fødevareklagenævnet har endvidere vurderet, at lokalplanens formål ikke er så væsentlig, at den generelle beskyttelsesinteresse i forhold til søbeskyttelseslinjen bør vige. Herved har nævnet lagt vægt på, at boligbyggeriet ønskes opført på et ubebygget areal. Det forhold, at der tidligere er blevet drevet hotelvirksomhed på ejendommen, kan ikke føre til en anden vurdering.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har endvidere lagt vægt på den uønskede præcedensvirkning en dispensation vil kunne medføre i andre lignende sager om boligbyggeri inden for søbeskyttelseslinjen, såvel i dette område, som andre lignende steder.

3.2.2 Ad 2) Om der kan meddeles dispensation til det ansøgte boligbyggeri fra naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinjen

Efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, må der ikke placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove (skovbyggelinjen).

Hovedformålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselement samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Skovbyggelinjen afkastes af alle offentlige skove samt af private skove på mindst 20 ha sammenhængende skov. Kommunen kan meddele dispensation fra forbuddet i § 17, stk. 1, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

⁹ Se eksempelvis Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelser af 1. november 2021, sagsnr. 20/06623 og 20/06627.

Den konkrete afgørelse om dispensation fra forbuddet skal træffes på grundlag af de landskabelige hensyn på det pågældende sted, og der må ske en afvejning af disse hensyn i forhold til det konkrete projekt.

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.

Det forhold, at der er udarbejdet en lokalplan, kan ikke i sig selv begrunde, at der skal meddeles dispensation.

Miljø- og Fødevareklagenævnet finder ud fra en helt konkret vurdering, at der ikke kan meddeles dispensation til det omhandlede byggeprojekt.

Ved vurderingen har Miljø- og Fødevareklagenævnet lagt vægt på, at det ansøgte, med dets placering og udformning, vil medføre en negativ påvirkning af oplevelsen af skoven som landskabsselement i strid med beskyttelseshensynet bag skovbyggelinjen, idet boligbyggeriet ønskes opført på et areal, som fremstår åbent og ubebygget samt henset til byggeriets tætte placering nær skovbrynet. Det forhold, at der tidligere er blevet drevet hotelvirksomhed på ejendommen, kan ikke føre til en anden vurdering.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har endvidere vurderet, at der med det i lokalplanen indeholdte byggeprojekt i øvrigt ikke ses at foreligge omstændigheder, der kan begrunde en fravigelse af den generelle beskyttelsesinteresse i at sikre skovens værdi som landskabsselement.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har desuden lagt vægt på, at en dispensation til det ansøgte byggeprojekt vil kunne medføre en utilsigtet præcedensvirkning i forhold til fremtidige ansøgninger om etablering af boligbyggeri og lignende inden for skovbyggelinjen, såvel i dette område som andre steder.

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 Silkeborg Kommunes afgørelse af 26. november 2024 om dispensation fra henholdsvis søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen til opførelse af boligbyggeri på matr.nr. 412a Silkeborg Markjorder, beliggende Vestre Ringvej 53, 8600 Silkeborg, til et afslag.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales.

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Silkeborg Kommune (j.nr. 23/37103) samt for klager via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://mfkn.naevneneshus.dk>. Personoplysninger vil blive anonymiseret.



Klaus Meinby Lund
Stedfortrædende formand