

29. juni 2022

Sagsnr.: 21/14307, 21/14308 og  
22/00222

Klagenr.: 1030467,1030423 og  
1030422

CSS

## **AFGØRELSE**

### **i klagesag om Frederikssund Kommunes dispensation fra lokalplan til udstykning af sommerhusgrunde på Meransletten, Jægerspris**

Frederikssund Kommune gav den 8. november 2021 dispensation fra lokalplan nr. 76, nyt område til boliger, sommerhuse og naturområder i Jægerspris, til udstykning af 8 sommerhusgrunde fra ejendommen Meransletten 10-24, 3630 Jægerspris.

En lokalforening, et vejlaug og en genbo har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen har haft hjemmel til at give dispensation, jf. planlovens § 19.
- Om dispensationen er i strid med planhabitatbekendtgørelsens regler om Natura 2000-områder og bilag IV-arter.
- Om reglerne om naboorientering er overholdt, jf. planlovens § 20.
- Om reglerne om partshøring er overholdt, jf. forvaltningslovens § 19.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver den del af Frederikssund Kommunes afgørelse, der vedrører dispensation fra lokalplanens § 4.1, idet dispensationen er uforholdende. Det betyder, at denne del af kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over den del af afgørelsen, der vedrører dispensation fra lokalplanens § 4.2 og § 7.4.2. Det betyder, at denne del af kommunens afgørelse forsat gælder.

**Planklagenævnet**

Toldboden 2

8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

CVR-nr. 37 79 55 26

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

## Indhold

1. Sagens oplysninger.....	3
1.1. Ejendommen og lokalplanen for området .....	3
1.2. Forløbet før kommunens afgørelse, der er klaget over.....	4
1.3. Afgørelsen, der er klaget over .....	5
1.4. Klagerne og bemærkningerne hertil .....	7
2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse .....	7
2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse .....	7
2.1.1. Planklagenævnets kompetence.....	7
2.1.2. Planklagenævnets prøvelse .....	8
2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation .....	8
2.3. Mulighed for at give dispensation .....	9
2.3.1. Klagerne .....	9
2.3.2. Reglerne om muligheden for at give dispensation .....	9
2.3.3. Planklagenævnets vurdering .....	10
2.4. Påvirkning af markfirben og stor vandsalamander.....	10
2.4.1. Klagerne .....	10
2.4.2. Generelt om Natura 2000-områder i forbindelse med dispensationer.....	11
2.4.3. Generelt om bilag IV-arter i forbindelse med dispensationer	12
2.4.4. Planklagenævnets vurdering af stor vandsalamander .....	12
2.4.5. Planklagenævnets vurdering af markfirben.....	13
2.5. Naboorientering .....	14
2.5.1. Klagerne .....	14
2.5.2. Naboorientering.....	14
2.5.3. Planklagenævnets vurdering .....	15
2.6. Partshøring.....	15
2.6.1. Klagerne .....	15
2.6.2. Generelt om partshøring.....	15
2.6.3. Planklagenævnets vurdering .....	16
2.7. Forhold, som ikke behandles .....	17
3. Afsluttende bemærkninger .....	18
4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen .....	18

## 1. Sagens oplysninger

### 1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører udstykning af 8 sommerhusgrunde fra ejendommen Meransletten 10-24, 3630 Jægerspris, matr.nr. 9 c Neder Dråby By.

Den ansøgte udstykning set i forhold til lokalplanen kan ses af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 76, nyt område til boliger, sommerhuse og naturområder i Jægerspris](#).<sup>1</sup> Den del af ejendommen, hvorfra sommerhusgrundene ønskes udstykket, ligger i område B, delområde 1.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 1 om lokalplanens formål:

#### *1.1 Lokalplanen har til formål:*

*at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, sommerhusformål og friarealer i tilknytning til bebyggelserne.*

*at skabe attraktive boligområder og sommerhusområder af høj arkitektonisk kvalitet der harmonerer med områdets unikke landskabskarakter,*

*at fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og udseende i de forskellige områder og delområder,*

*at fastlægge bestemmelser for fælles friarealer.*

Lokalplanen fastsætter bl.a. følgende i § 3 om områdets anvendelse:

#### *3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til:*

**Område A** Boliger og friareal.

**Område B** Sommerhuse og friareal.

**Område C** Boliger.

**Område D** Sommerhuse og skovområde.

[...]

*3.6 Område B opdeles i følgende 2 delområder jf. bilag B.1, hvis anvendelse fastlægges til:*

*3.6.1 Delområde 1: Sommerhuse i form af to klynger med hver 4 sommerhuse med tilhørende fællesareal.*

*3.6.2 Delområde 2: Græsningsareal med naturpræg i form af afgræsset*

---

<sup>1</sup> Planerne kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>.

areal.

[...]

Lokalplanen fastsætter følgende i § 4 om udstykning:

*4.1 Udstykning af området må kun foretages efter en samlet plan efter lokalplanens princip, evt. for det enkelte område, godkendt af Byrådet.*

*4.2 Yderligere udstykning inden for områderne A, delområde 3 og 4, B, C og D må ikke foretages.*

Lokalplanen fastsætter følgende i § 7.4.2

*7.4.2 Det enkelte sommerhus (incl. udhuse garager) skal ligge inden for et husbyggefelt på 20 x 20 m. Husbyggefelterne skal placeres efter en samlet plan som illustreret på bilag B.3.*

Lokalplanen fastsætter følgende i § 9.2.1 for område B:

*9.2.1 Delområde 1 (to sommerhusgrupper) opdeles i 4 bygningszoner for hver gruppe. De 4 bygningszoner i hver gruppe ligger i en gruppezone. Gruppezonerne ligger i delområde 1.*

- a. Den del af byggezone, som ikke er bebygget, må anvendes til privat opholdsareal som terrasse af træ eller natursten på naturligt terræn.*
- b. Gruppezonen skal henligge med størst mulig naturpræg. Vejarrealer, parkering og lign. må kun anlægges i stabilgrus eller græsarmering. Øvrige arealer i gruppezonen skal henligge med græs og evt. enkelte egstypiske planter.*
- c. Delområdets øvrige areal skal henligge og plejes som uklippet græsareal uden større træer og buske.*

I lokalplanens bilag B.3 er der angivet byggezoner (byggefelter) for område B, delområde 1. Disse byggefelter udgør to cirkler. Inden for hver af cirklerne er indtegnet 4 sommerhuse. Uden om sommerhusene er indtegnet firkanter, som delvist udfylder de cirkulære byggefelter. Der er ikke angivet signaturforklaring for disse firkanter.

## **1.2. Forløbet før kommunens afgørelse, der er klaget over**

Frederikssund Kommune traf den 11. oktober 2018 to afgørelser om dispensation fra lokalplan nr. 76, nyt område til boliger, sommerhuse og naturom-

råder i Jægerspris, til udstykning af 4 sommerhusgrunde fra ejendommen. Afgørelserne blev påklaget til Planklagenævnet, som den 28. marts 2019<sup>2</sup> ophævede kommunens afgørelser, idet kommunen ikke havde foretaget en konkret vurdering af, om det ansøgte var i strid med de formål, som habitatdirektivet tilsiger at varetage, herunder beskyttelsen af bilag IV-arter. Planklagenævnet fandt desuden, at kommunen ikke havde hjemmel til at dispensere fra lokalplanen til den ansøgte udstykning, jf. planlovens § 19, da projektet medførte, at en del af det planlagte fællesareal i lokalplanens § 9.2.1, jf. § 3.6.1, blev inddraget.

Det fremgår af sagens oplysninger, at kommunen den 19. maj 2020 modtog en revideret ansøgning, som blev sendt i naboorientering den 3. september 2020.

Kommunen traf herefter ifølge sagens oplysninger den 11. december 2020 en afgørelse om dispensation fra lokalplanen til den ansøgte udstykning, som blev påklaget til Planklagenævnet. Kommunen tilbagekaldte/genoptog efterfølgende afgørelsen, inden klagerne blev videresendt til Planklagenævnet i klageportalen. Dette skyldtes ifølge kommunens oplysninger, at afgørelsen indeholdte væsentlige mangler, og da der ikke var udarbejdet en ny habitatvurdering.

Kommunen fik herefter udarbejdet en undersøgelse for markfirben af virksomheden Amphi Consult.

### **1.3. Afgørelsen, der er klaget over**

Kommunen gav den 8. november 2021 dispensation fra lokalplan nr. 76, nyt område til boliger, sommerhuse og naturområder i Jægerspris, til udstykning af 8 sommerhusgrunde fra ejendommen Meransletten 10-24, 3630 Jægerspris.

Det fremgår af afgørelsen, at den ansøgte udstykning er i strid med lokalplanens § 4.1, § 4.2 og § 7.4.2, da der udstykkes 8 selvstændige sommerhusgrunde og et fællesområde frem for én fællesgrund/matrikel. Derudover medfører det ansøgte udstykningsprojekt, at husbyggefelterne ændres fra at være kvadratiske til at være irregulære. Husbyggefelterne svarer dog fortsat til 400 m<sup>2</sup> (20 x 20 m), ligesom at felterne fortsat er placeret inde i det cirkulære byggefelt som angivet på lokalplanens bilag B.3.

Kommunen vurderede i afgørelsen, at udstykningen ikke er i strid med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, da der alene er tale om en ændring af udformningen af byggefelterne og ejerforholdet. Kommunen lagde desuden vægt på, at områderne uden for husbyggefelterne – både inde og uden for de cirkulære byggefelter – skal henligge med græs og planter jf. lokalpla-

---

<sup>2</sup> Sagsnr. [18/08866](#), [18/09694](#) og [18/08865](#) samt sagsnr. [18/08792](#), [18/08793](#), [18/09696](#). Afgørelserne kan ses på afgørelsesportalen på <https://pkn.naevneneshus.dk/>.

nens § 9.2.1. litra b og c, uanset ejerforhold. Omfanget af byggefelter og friarealer ændres således ikke med det ansøgte projekt.

Derudover fremgår følgende af afgørelsen:

*I 2007 blev der foretaget en undersøgelse af bilag IV arter i lokalplanområdet LP76 ved Amphi Consult. De fandt ingen bilag IV arter indenfor lokalplanområdet, men skrev, at der evt. kunne være markfirben alligevel, da de er svære at finde. Der blev i 2008 opført en støttebiotop for eventuelle markfirben i form af et sten- og jorddige på et grønt areal indenfor lokalplanområdet.*

*Sten- og jorddiget er igennem årene blev besigtiget af kommunens biologer, samt naturinteresserede borgere. Der er ikke blevet fundet markfirben. Men i 2020 fik kommunen henvendelse fra lokale beboere, om at de havde fundet et markfirben på Kignæsbakken 38, som ligger tæt på lokalplanområdet.*

*På baggrund af dette har Frederikssund Kommune i 2021 haft Amphi Consult ApS v. biolog Peer Ravn til at gennemføre en grundig monitoring af markfirben på og omkring Meransletten 10-24, Jægerspris. Ligeledes er egnede levesteder i nærheden blevet undersøgt, samt 3 sommerhusgrunde omkring det anmeldte fund på Kignæsbakken 38.*

*Monitoringen er blevet gennemført af 2 erfarne specialister under optimale vejrforhold, på 9 forskellige dage fordelt på forår, sommer og efter-sommer.*

*Der blev ikke fundet markfirben i eller ved den planlagte udstykning på Meransletten 10-24, Jægerspris. Der blev heller ikke fundet markfirben på eller ved sten- og jorddiget (støttebiotopen) eller langs vejen og stien ved Meransletten, som følger skellet ind til den bestående sommerhusudstykningsområde.*

*I forbindelse med forårsmonitoringen blev der fundet i alt 2 voksne markfirben i haverne på Kignæsbakken 38 og Kignæsbakken 40, henholdsvis en markfirben-hun og en markfirben-han. I forbindelse med eftersommermonitoring i sept. 2021 blev der fundet en enkelt nyklækket markfirbenunge i haven på Kignæsbakken 38.*

*Arealet for Meransletten 10 – 24 er beliggende på et fladt, monotont, helt åbent areal hvor jorden er forholdsvis kompakt og leret og med en tæt græsmatte. Derimod er der i sommerhushaverne på Kignæsbakken 38 og 40 sydvendte skrånninger med varieret vegetationsdække, sten, kvas, småbuske mv. som giver bedre levesteder for markfirben.*

*Firbenseksperten konkluderer "Der blev ikke fundet markfirben i den planlagte udstykning på Meransletten 10-24. Udstykningsarealet er ikke*

*et velegnet leve- eller ynglested for markfirben og den planlagte udstykning kan derfor ikke anses for at have negativ betydning for bestanden af markfirben i Kignæs-området.”*

*Det vurderes, at udstykningsarealet heller ikke er egnet som yngle- og rasteområde for padder, da det består af et tørt, fladt og lysåbent græsareal. En beboer har oplyst, at han har set en stor vandsalamander nær området. Arten stor vandsalamander yngler i søer og den nærmeste sø ligger ca. 350 m nord for udstykningsarealet, målt i luftlinje. Søen ligger i højdekote 4 og udstykningsarealet i kote 42 – 44, så reelt er afstanden længere.*

*Imellem søen og Meransletten 10 – 24, er der arealer med skov, haver mv., som er mere egnede som rastearealer for arten stor vandsalamander. Amphi Consult har også vurderet, at udstykningsarealet er uegnet som yngle- og rasteområde for stor vandsalamander.*

[...]

*Meransletten 10 - 24 ligger ca. 400 m fra nærmeste Natura 2000 område, Natura 2000 område nr. 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. Arealet for Meransletten 10 - 24 består af fladt og monotomt græsområde. Det vurderes, at arealet, ikke rummer naturtyper eller levesteder for arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området. Det vurderes derfor, at projektet, ikke vil medføre væsentlig påvirkning af Natura 2000 området.*

*Det er kommunens samlede vurdering, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000- områder væsentligt, eller vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.*

#### **1.4. Klagerne og bemærkningerne hertil**

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 2 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagerne fra kommunen hhv. den 21. december 2021 og 6. januar 2022.

## **2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

### **2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse**

#### *2.1.1. Planklagenævnets kompetence*

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en

kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.<sup>3</sup>

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

### *2.1.2. Planklagenævnets prøvelse*

Planklagenævnet har behandlet de dele af klagerne, som fremgår af afsnit 2.3-2.6. Klagerens bemærkninger for så vidt angår dette er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

## **2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation**

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanbestemmelser bør som udgangspunkt udformes, så det klart fremgår, hvad der er tilladt eller ikke er tilladt på de omhandlede ejendommen. Der er ikke i planloven adgang til, at kommunen i en lokalplan udskyder stillingtagen til planlægningsmæssige spørgsmål til en senere præcisering/supplerings i udfyldende – formløst tilvejebragte – udstykningsplaner, bebyggelsesplaner, beplantningsplaner eller lign. Dette skyldes, at sådanne planer ikke vedtages efter den i planlovens kapitel 6 fastlagte procedure med inddragelse af offentligheden. Sådanne supplerende ”planer” kan derfor ikke tillægges nogen retsvirkning.

### Lokalplanens § 4.1

Lokalplanen fastsætter i § 4.1, at udstykning af området kun må foretages efter en samlet plan efter lokalplanens princip, evt. for det enkelte område, godkendt af Byrådet. En sådan godkendt plan indgår ikke i lokalplanen for område B, hvor udstykningsarealet er placeret. Lokalplanens § 4.1 kan derfor ikke håndhæves som en bindende bestemmelse i den konkrete sag, jf. planlovens § 18. Nævnet finder på den baggrund, at den ansøgte udstykning er umiddelbart tilladt efter lokalplanens § 4.1.

### Lokalplanens § 4.2

Lokalplanen fastsætter i § 4.2, at yderligere udstykning inden for områderne A, delområde 3 og 4, B, C og D ikke må foretages.

Der er ansøgt om at foretage en udstykning af 8 sommerhusgrunde fra den

---

<sup>3</sup> Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.



del af ejendommen Meransletten 10-24, 3630 Jægerspris, som ligger i område B, delområde 1. Planklagenævnet finder, at dette er i strid med lokalplanens § 4.2, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

#### Lokalplanens § 7.4.2

Lokalplanen fastsætter i § 7.4.2, at det enkelte sommerhus skal ligge inden for et husbyggefelt på 20 x 20 m. Husbyggefelterne skal placeres efter en samlet plan som illustreret på bilag B.3.

Der er ansøgt om at ændre husbyggefelterne, som fremgår af kortbilag B.3, således at disse er irregulære i stedet for kvadratiske, Se Bilag 1, billede 2. Planklagenævnet finder, at dette er i strid med lokalplanens § 7.4.2, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

### **2.3. Mulighed for at give dispensation**

#### *2.3.1. Klagerne*

Det fremgår af klagerne, at kommunen ikke har hjemmel til at give dispensation, da lokalplanens formål bl.a. er at fastsætte bestemmelser for byggeriets omfang og udseende samt for fælles friarealer. Klagerne henviser i den forbindelse til, at der inddrages fælles arealer, når der gives tilladelse til udstykning af selvstændige matrikler, fordi hele grunden i lokalplanen udgør et stort fælles areal, bortset fra soklen. Dispensationen er således i strid med lokalplanens principper og dermed ugyldig.

#### *2.3.2. Reglerne om muligheden for at give dispensation*

En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses, jf. planlovens § 19, stk. 1. Videregående afvigelser end dem, der er nævnt i stk. 1, kræver vedtagelse 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 ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for f.eks. at fastholde eller fastlægge en særlig udformning af bebyggelsen, eller hvis placeringen er en del af den planlagte struktur. Det samme gælder bestemmelser om det præcise omfang, udformning og placering af anlæg.

At en sådan bestemmelse i en lokalplan må anses for at være en del af principperne i planen, kan følge af en detaljeret formålsbestemmelse, der specifikt henviser til den pågældende bestemmelse, eller af karakteren og detaljerings-

graden af bestemmelsen eller af planen i øvrigt. I den forbindelse kan baggrunden for planen have betydning under forudsætning af, at denne har fundet udtryk i planen.<sup>4</sup>

### 2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i lokalplanen ikke er nærmere angivet, hvad der menes med ”fællesareal”. Ud fra tegningen i lokalplanens bilag B.1 og B.3 sammenholdt med lokalplanens § 9.2.1, litra a, lægger Planklagenævnet til grund, at der dermed menes *den del af delområde 1, som ikke er omfattet af de cirkulære byggefelter, der fremgår af bilag B.3*. Nævnet lægger således til grund, at fællesarealet svarer til den ”gruppezone”, der er omtalt i § 9.2.1, litra b.

Nævnet bemærker desuden, at der med dispensationen ikke sker en indskrænkning i de grønne områder og fælles friarealer, som er fastsat i lokalplanens § 3.6.1 og § 9.2.1. Der sker ikke en ændring af husbyggefelternes størrelse (20 x 20 m), ligesom at byggeriet stadig opføres inden for de cirkulære byggefelter, som fremgår af kortbilag B.3.

Planklagenævnet finder, at lokalplanens § 4.2 og § 7.4.2 ikke er en del af planens principper. Nævnet lægger herved vægt på, at der er tale om en bebyggelsesregulerende bestemmelse. Det forhold, at det fremgår af formålsbestemmelsen, at lokalplanen bl.a. har til formål fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og udseende samt fælles friarealer, medfører ikke i sig selv, at bestemmelserne må anses for en del af planens principper. Nævnet bemærker, at formålsbestemmelsen har karakter af en generel opremsning af, hvilke forhold der er reguleret i lokalplanen, og ikke som en fremhævelse af bestemte forhold, som har haft en særlig betydning i forbindelse med vedtagelsen af planen.

Der er heller ikke andre holdepunkter i lokalplanredegørelsen, i selve bestemmelsen eller i planens øvrige bestemmelser for at antage, at bestemmelserne har en sådan særlig betydning, at de må anses for en del af planens principper.

Selve afgørelsen om dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan efterprøves af Planklagenævnet. Kommunens afgørelse skal imidlertid være i overensstemmelse med planhabitatbekendtgørelsens regler om Natura 2000-områder og bilag IV-arter, planlovens regler om naboorientering samt almindelige forvaltningsretlige regler og retsgrundsætninger, herunder reglerne om partshøring.

## 2.4. Påvirkning af markfirben og stor vandsalamander

### 2.4.1. Klagerne

Det fremgår af klagerne, at kommunen ikke forholder sig til, hvordan bestanden af markfirben og stor vandsalamander beskyttes, og at arterne risikerer at

---

<sup>4</sup> Der henvises bl.a. til 19/01020.

blive fortrængt fra området, hvis der bygges yderligere. Klagerne henviser til, at det påtænkte byggeri i høj grad vil påvirke yngle/rasteområderne for markfirben og stor vandsalamander, som begge findes i området. Hertil kommer, at det i Amphi-rapporten konkluderes, at der er flere steder omkring sommerhusområdet, som kan være potentielle levesteder for markfirben, herunder et gærde, der støder op til sommerhusgrundene.

Det gøres desuden gældende, at den etablerede erstatningsbiotop på overdrevet ikke vedligeholdes, hvorfor de eksisterende markfirben må søge andre levesteder.

Klagerne anfører desuden, at de den 19. august 2020 har observeret en stor vandsalamander lige ud for Meransletten 10 -24, og at kommunen i en mail til virksomheden Amphi har oplyst, at det ikke kan udelukkes, at der kan findes stor vandsalamander på det planlagte udstykningsareal, men at der i så fald er tale om individer, som vandrer hen over arealet for at komme fra de omkringliggende løvskove, ynglevandhuller og over til sommerhusområdets velegnede haver og grunde. Dette er ifølge klagerne i strid med habitatdirektivets artikel 12.

Derudover stiller klagerne spørgsmålstejn ved Amphis rapport og konklusionerne af denne, da det ser ud til, at man forlods har foretaget de konklusioner, som rapporten efterfølgende skal legitimere.

#### *2.4.2. Generelt om Natura 2000-områder i forbindelse med dispensationer*

I fuglebeskyttelsesdirektivet<sup>5</sup> og habitatdirektivet<sup>6</sup> er der fastsat regler om oprettelse af internationale beskyttelsesområder. Der er på den baggrund oprettet Natura 2000-områder, som omfatter habitatområder efter habitatdirektivet og/eller fuglebeskyttelsesområder efter fuglebeskyttelsesdirektivet. Nogle af Natura 2000-områderne omfatter desuden Ramsar-områder efter Ramsar-konventionen. Habitatområderne er udpeget til beskyttelse af bestemte naturtyper og/eller dyre- eller plantearter, og fuglebeskyttelsesområderne til beskyttelse af bestemte fuglearter. De naturtyper eller arter, der er beskyttede i det konkrete habitat- eller fuglebeskyttelsesområde, kaldes udpegningsgrundlaget for området.

Habitatdirektivet er implementeret i dansk ret i flere regelsæt, bl.a. planhabitatbekendtgørelsen.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Oprindeligt Rådets direktiv 79/409/EØF af 2. april 1979 om beskyttelse af vilde fugle. Det oprindelige direktiv og senere ændringer er nu kodificeret i Europa-Parlamentet og Rådets direktiv 2009/147/EF af 30. november 2009 om beskyttelse af vilde fugle.

<sup>6</sup> Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter.

<sup>7</sup> Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Før der træffes afgørelse om dispensation efter planlovens § 19, skal der foretages en vurdering af, om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, (væsentlighedsvurdering), jf. planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, nr. 1.

Bestemmelsen i planhabitatbekendtgørelsens § 4 gælder både ved dispensationer i og uden for Natura 2000-områderne. Ved tilladelser uden for områderne skal myndigheden derfor også tage stilling til, om projektet kan påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

#### *2.4.3. Generelt om bilag IV-arter i forbindelse med dispensationer*

Der er i habitatdirektivet<sup>8</sup> fastsat regler om beskyttelse af bestemte dyre- og plantearter (bilag IV-arter). Disse regler gælder også uden for Natura 2000-områderne.

For dyrearter nævnt i habitatdirektivets bilag IV, litra a, er der forbud mod forsætlig drab eller forstyrrelse af disse arter, i særdeleshed i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, jf. artikel 12, stk. 1, litra a og b. Der er desuden forbud mod beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder, jf. artikel 12, stk. 1, litra d. Beskyttelsen er generel og vedrører ikke kun særligt udpegede områder.

Habitatdirektivet er implementeret i dansk ret i flere regelsæt, bl.a. planhabitatbekendtgørelsen fra 2016,<sup>9</sup> som var gældende på det tidspunkt, hvor dispensation blev givet.

Der kan som hovedregel ikke gives dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, jf. planlovens § 19, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV-dyrearter eller ødelægge bilag IV-plantearter, jf. planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, nr. 1. Vurderingen skal fremgå af afgørelsen om dispensation, jf. § 7, stk. 3.

#### *2.4.4. Planklagenævnets vurdering af stor vandsalamander*

Det konkrete areal ligger ifølge sagens oplysninger ca. 400 m fra Natura 2000-område nr. 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, som omfatter habitatområde H120 og H199 samt fuglebeskyttelsesområde F105 og F107.

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet H120 er en række naturtyper, søer, og dyrearter, herunder stor vandsalamander.

Stor vandsalamander er desuden omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

---

<sup>8</sup> Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter.

<sup>9</sup> Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Planklagenævnet finder, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at området ikke anvendes af som yngle- og rasteområde for stor vandsalamander, og at den ansøgte udstykning og en evt. senere bebyggelse ikke vil have væsentlig negativ indflydelse på stor vandsalamander. Planklagenævnet lægger herved vægt på, at der ikke ynglevandhuller for stor vandsalamander inden for udstykningsarealet, og at den nærmeste sø ligger ca. 350 m nord for udstykningsarealet, målt i luftlinje. Mellem søen og udstykningsarealet er der arealer med skov, haver m.v., som er mere egnede som rastearealer for arten stor vandsalamander. Nævnet bemærker i forlængelse heraf, at der i de situationer, hvor en indledende vurdering viser, at der ikke er risiko for, at bilag IV-arter vil blive påvirket af projektets realisering, ikke er krav om, at kommunen skal belyse forholdene i området nærmere.

Planklagenævnet kan på den baggrund ikke give medhold i klagepunktet.

#### 2.4.5. Planklagenævnets vurdering af markfirben

Kommunens afgørelse vedrører dispensation til udstykning af 8 sommerhusgrunde fra ejendommen Meransletten 10-24, 3630 Jægerspris, samt en ændret udformning af husbyggefelterne inden for de cirkulære byggefelter, Se Bilag 1, billede 1 og 2.

Markfirben er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Planklagenævnet finder, at kommunen har foretaget en tilstrækkelig undersøgelse og vurdering af påvirkningen på bilag IV-arten markfirben. Nævnet finder desuden, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at den ansøgte udstykning og en evt. senere bebyggelse ikke kan have væsentlig negativ indflydelse på markfirben.

Nævnet lægger herved vægt på, at kommunen forinden dispensationen har fået virksomheden *Amphi Consult ApS* til at gennemføre en monitoring af markfirben på og omkring udstykningsarealet. Virksomheden foretog desuden en monitoring/undersøgelse af egnede levesteder i nærheden, samt tre sommerhusgrunde på Kignæsbakken, hvor der tidligere er blevet anmeldt fund, Se Bilag 1, billede 3.

Moniteringen/besigtigelserne blev ifølge rapporten gennemført af 2 erfarne specialister på forskellige dage med solrige forhold og mellem 12-20 grader, fordelt på forår og sommer (23. marts, 20., 27., 30. april, 6. juni og 8. juni 2021). Det fremgår desuden af kommunens afgørelse, at der blev foretaget en monitoring af området i september. Moniteringen/besigtigelserne ligger dermed inden for de perioder, hvor tilstedeværelsen af markfirben kan konstateres, ligesom at moniteringen/besigtigelserne er sket under optimale vejrforhold.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Forvaltningsplan for markfirben, 2015, s. 19-20. Forvaltningsplanen kan læses [her](#).

Der blev ved besigtigelserne ikke fundet markfirben inden for det planlagte udstykningsområde, ligesom der heller ikke blev fundet markfirben på de tilstødende arealer, som er mulige levesteder for markfirben, se Bilag 1, billede 3. Derimod blev der fundet 2 voksne markfirben i haverne på sommerhusgrundene Kignæsbakken 38 og 40, som ifølge kommunens oplysninger består af skråninger med varieret vegetationsdække, sten, kvas, småbuske mv., som giver bedre levesteder for markfirben, se Bilag 1, billede 3. Rapporten konkluderer desuden, at udstykningsarealet ikke er et velegnet leve- eller ynglested for markfirben, og at den planlagte udstykning derfor ikke kan anses for at have negativ betydning for bestanden af markfirben i Kignæs-området.

Kommunen har således i sin vurdering inddraget den eksisterende faglige viden om artens overordnede fordeling, levevis og levesteder i området og på den baggrund vurderet, at projektet og det fremtidige byggeri ikke vil have en indvirkning på markfirben, idet der ikke er registreret markfirben i eller i nærheden af udstykningsarealet.

Nævnet bemærker, at planloven ikke indeholder et forbud mod, at en myndighed lader andre parter, herunder f.eks. ansøger eller et konsulentfirma, foretage en undersøgelse/montering af området for bilag IV-arter forinden en afgørelse om dispensation, ligesom der ikke er krav om, at undersøgelsen skal foregå eksternt. Planklagenævnet finder i øvrigt ikke på baggrund af klagen eller sagens oplysninger grundlag for at antage, at virksomhedens vurdering ikke har været uvildig,

Planklagenævnet kan på baggrund af overstående ikke give medhold i klagepunktet.

Nævnet har herved ikke taget stilling til af klagerne anførte om, at erstatningsbiotopen ikke vedligeholdes, da dette forhold ikke vedrører kommunens afgørelse om dispensation, jf. afsnit 2.7.

## **2.5. Naboorientering**

### *2.5.1. Klagerne*

Det er i klagesagen gjort gældende, at kommunen ikke har sendt et udkast til afgørelsen af 8. november 2021 i naboorientering. Klagerne henviser til, at kommunen sendte den tidligere afgørelse om dispensation i naboorientering. Forskellen på den tidligere og aktuelle dispensation er, at kommunen har foretaget en habitatvurdering, hvilket er en så væsentlig en ændring/udvidelse, at dispensationen burde have været sendt i ny nabohøring, således at naboer og andre kunne have fået lejlighed til at forholde sig til indholdet.

### *2.5.2. Naboorientering*

Efter planlovens § 20, stk. 1, kan der først dispenseres fra en lokalplan 2 uger efter, at kommunen skriftligt har orienteret:

- 1) ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
- 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og
- 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

I § 20, stk. 2, er der fastsat en række undtagelser fra § 20, stk. 1. Kravet om orientering gælder f.eks. ikke, hvis en forudgående orientering efter kommunens skøn er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der er nævnt i stk. 1, nr. 1-3. Undtagelsen i § 20, stk. 2, er navnlig relevant i større lokalplanlagte områder, hvor en dispensation kun har betydning for de nærmeste naboer.

Der er således i medfør af bestemmelsen overladt et vist skøn til kommunen med hensyn til, hvilke ejendomme i området, der berøres af påtænkte dispensationer. En sådan skønsmæssig vurdering kan kun underkendes af Planklagenævnet, hvis vurderingen er åbenbart urimelig.

### *2.5.3. Planklagenævnets vurdering*

Det fremgår af kommunens oplysninger, at kommunen har ikke foretaget en naboorientering, idet kommunen har vurderet, at det ville være af underordnet betydning. Kommunen henviser til, at den oprindelige ansøgning af 19. maj 2020 blev sendt i naboorientering den 3. september 2020.

Planklagenævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens skønsmæssige vurdering af, at forudgående orientering var af underordnet betydning.

Planklagenævnet kan på den baggrund ikke give medhold i klagepunktet.

## **2.6. Partshøring**

### *2.6.1. Klagerne*

Det er i klagesagen gjort gældende, at kommunen burde have sendt projektet i partshøring.

### *2.6.2. Generelt om partshøring*

De almindelige regler om partshøring i forvaltningslovens § 19 gælder ved siden af planlovens bestemmelser om naboorientering.

I forvaltningslovens § 19, stk. 1, er der fastsat nærmere bestemmelser om pligten til at høre sagens parter, inden der træffes afgørelse. Hvis en part i en afgørelsessag ikke kan antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om sagens faktiske omstændigheder eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden

har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet parten lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Der er dog kun pligt til at partshøre, hvis de faktiske oplysninger eller eksterne faglige vurderinger er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Manglende partshøring anses generelt for at være en væsentlig mangel, som fører til, at afgørelsen er ugyldig.

Partsbegrebet er ikke defineret i forvaltningsloven, men er udviklet i administrativ praksis. Adressaten for en konkret afgørelse er altid part i sagen, men også andre, der har en væsentlig og individuel interesse i sagen og dens udfald, har partsstatus. Det er således en forudsætning, at afgørelsen angår den pågældende med en vis styrke og intensitet, og at afgørelsen ikke berører en større, mere ubestemt kreds af personer. Derudover er det en forudsætning, at pågældendes interesse i sagen kan anses for værnnet af de bestemmelser, som kommunen skal træffe afgørelse efter.

Væsentlighedsbetingelsen indebærer som udgangspunkt, at der skal være et vist direkte forhold mellem den involverede interesse og parten. Partsstatus er dog ikke udelukket ved enhver form for afledet interesse. Ved bedømmelsen af om en afledet interesse er tilstrækkelig væsentlig til at kunne medføre partsstatus, må der foretages en konkret vurdering, hvorunder blandt andet mængden og arten af de led, der indgår imellem sagens udfald og den aktuelle betydning for den pågældende tages i betragtning.

Naboskab – i betydningen tilgrænsende grundstykke – er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at opnå partsstatus i forvaltningslovens forstand, men hvis et byggeri medfører konkrete og væsentlige gener, f.eks. betydelige lystab, indbliksgener eller lugtgener<sup>11</sup>, må den pågældende anses for part. Hensynet til at bevare en udsigt kan også indgå i den samlede vurdering af, om vedkommende kan anses for part.

### *2.6.3. Planklagenævnets vurdering*

#### *Dispensation vedr. udstykning*

Planklagenævnet finder, at klagerne ikke er parter i sagen om dispensation fra lokalplanens § 4.2 til udstykning, da afgørelsen ikke har tilstrækkelig direkte og automatiske virkninger for klagerne. Nævnet lægger herved vægt på, at afgørelsen alene medfører matrikulære ændringer, og at afgørelsen således i sig selv ikke medfører væsentlige gener for klagerne.

Nævnet kan således ikke give medhold i klagepunktet.

---

<sup>11</sup> Se f.eks. **19/08692**: Naboer var ikke parter i en sag om principgodkendelse til udstykning af en ejendom, hvor det fremgik af godkendelsen, at kommunen ved ansøgning om byggetilladelse ville tage stilling til særlige krav på ejendommen.



### Dispensation vedr. husbyggefelter

Planklagenævnet finder, at klageren, som er genbo til den omhandlede ejendom, *ikke* er part i sagen om dispensation fra lokalplanens § 7.4.2 til en ændret udformning af husbyggefelterne, således at disse ændres fra være kvadratiske til at være irregulære, se Bilag 1, billede 1 og 2. Nævnet finder, at dette forhold ikke medfører sådanne konkrete og væsentlige gener for klageren, at klageren er part i sagen. Nævnet lægger herved vægt på, at der er tale om en mindre ændring, og at husbyggefelterne forsat svarer til 400 m<sup>2</sup> (20 x 20 m), ligesom at felterne forsat er placeret inde i det cirkulære byggefelt, som angivet på lokalplanens bilag B.3. Kommunen var allerede af den grund ikke forpligtet til at partshøre klageren, som er nabo til ejendommen.

Klagerne er desuden indgivet af en lokal forening og et vejlaug. Nævnet finder, at disse klagerer heller ikke er så væsentligt og individuelt berørt af dispensationen til husbyggefelterne, at disse er parter i sagen.

## **2.7. Forhold, som ikke behandles**

### Tilsyn

Det er i klagesagen gjort gældende, at den etablerede erstatningsbiotop på overdrevet ikke vedligeholdes, og at kommunen har tilsidesat sin tilsynsforpligtelse.

Dette er imidlertid ikke omfattet af den afgørelse, der er klaget over, det vil sige kommunens afgørelse om dispensation til udstykning af 8 sommerhusgrunde fra ejendommen Meransletten 10-24, 3630 Jægerspris, samt en ændret udformning af husbyggefelterne inden for de cirkulære byggefelter. Planklagenævnet kan alene tage stilling til forhold, der er omfattet af den afgørelse, der er klaget over, og nævnet kan derfor ikke behandle klagepunktet.

Planklagenævnet er ikke bekendt med, om der findes en klageinstans, der kan behandle dette spørgsmål. Planklagenævnet henviser klagerne til at henvende sig til kommunen og få vejledning om, hvorvidt det kan påklages til anden myndighed.

### Forholdet til byggelovgivningen

Det fremgår af klagerne, at helhedsvurderingen er mangelfuld, og at afstanden til skel for sommerhus i bygningsreglementet ikke er overholdt. Dette er ikke reguleret af planloven, men Planklagenævnet vurderer, at det kan relatere sig til byggelovgivningen. Planklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til forhold efter byggelovgivningen.

Byggeklageenheden v/ Nævnenes Hus er rette klageinstans efter byggelovgivningen. Kommunens *afgørelser* truffet i henhold til byggeloven eller regler fastsat i medfør heraf kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til Byggeklageenheden. Såfremt klagerne mener, at byggelovgivningen er over-

trådt i forbindelse med en afgørelse efter byggelovgivningen, henviser Planklagenævnet klagerne til at klage til eller henvende sig til Byggeklageenheden. Læs eventuelt mere om Byggeklageenheden her: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/byggeklageenheden/>.

### **3. Afsluttende bemærkninger**

Planklagenævnet ophæver den del af Frederikssund Kommunes afgørelse, der vedrører dispensation fra lokalplanens § 4.1, idet dispensationen er uforholdsmæssig.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over den del af afgørelsen, der vedrører dispensation fra lokalplanens § 4.2 og § 7.4.2. Det betyder, at denne del af kommunens afgørelse forsat gælder.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.<sup>12</sup> Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

De indbetalte klagegebyrer tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalernes NemKonto inden for ca. en måned.

### **4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen**

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Frederikssund Kommune (Byg og Miljø, sagsnr. 01.04.00-P19-116-19) samt for klagerne og disses eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.



Inge Rønberg  
Stedfortrædende formand

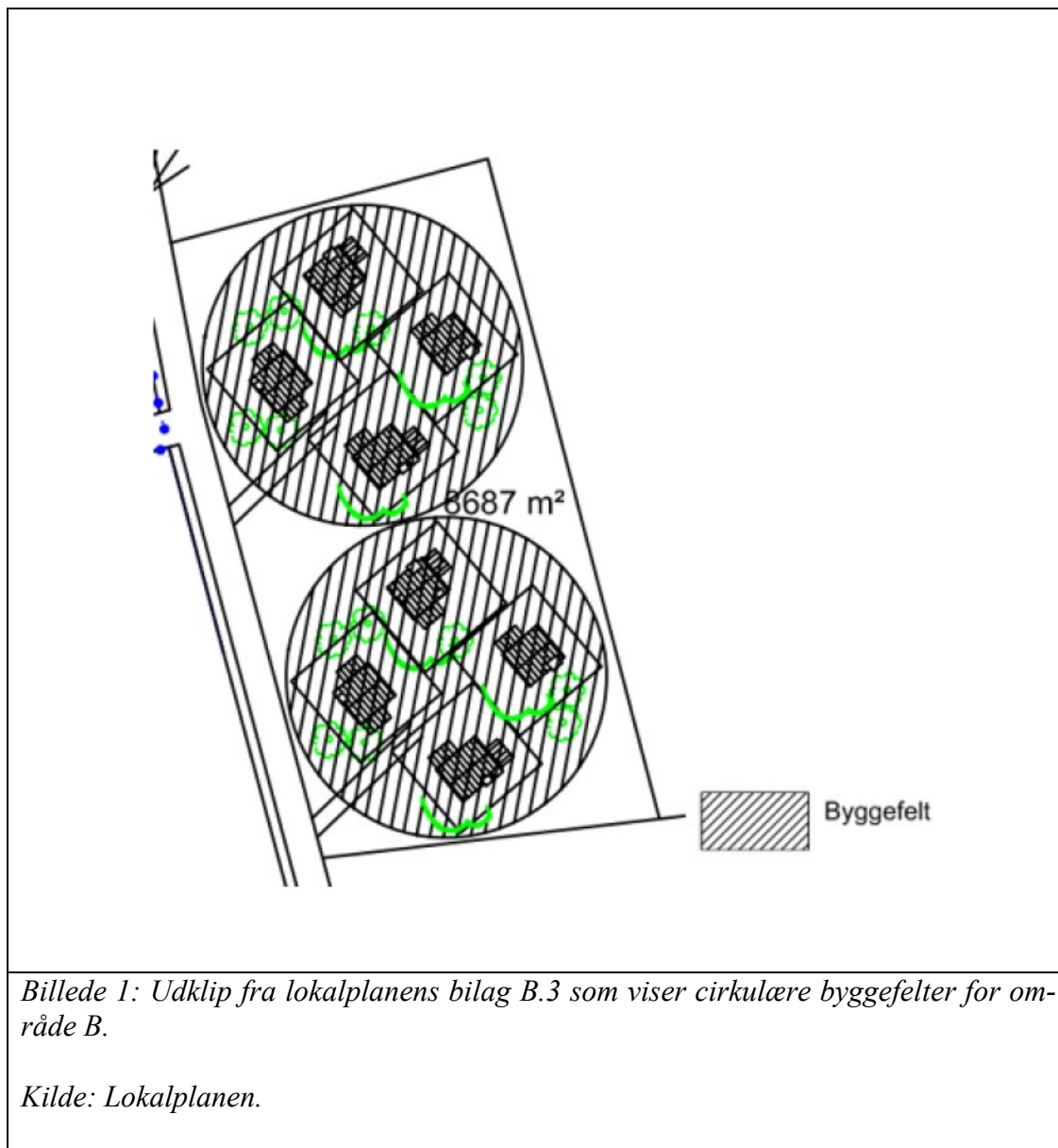
**Bilag** (Se fra næste side)

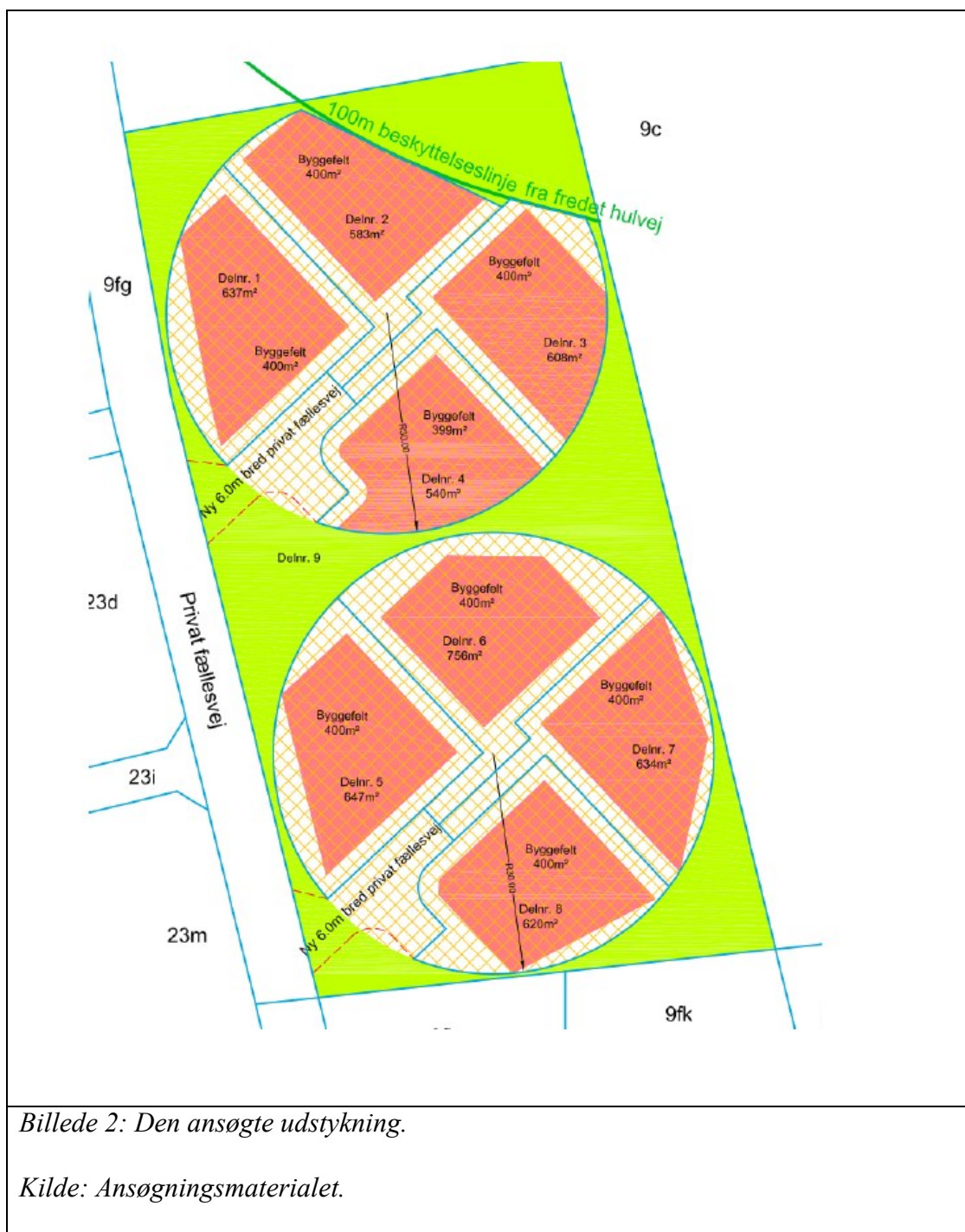
Bilag 1 Billedmateriale  
Bilag 2 Dokumenter modtaget i klagesagen

---

<sup>12</sup> Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

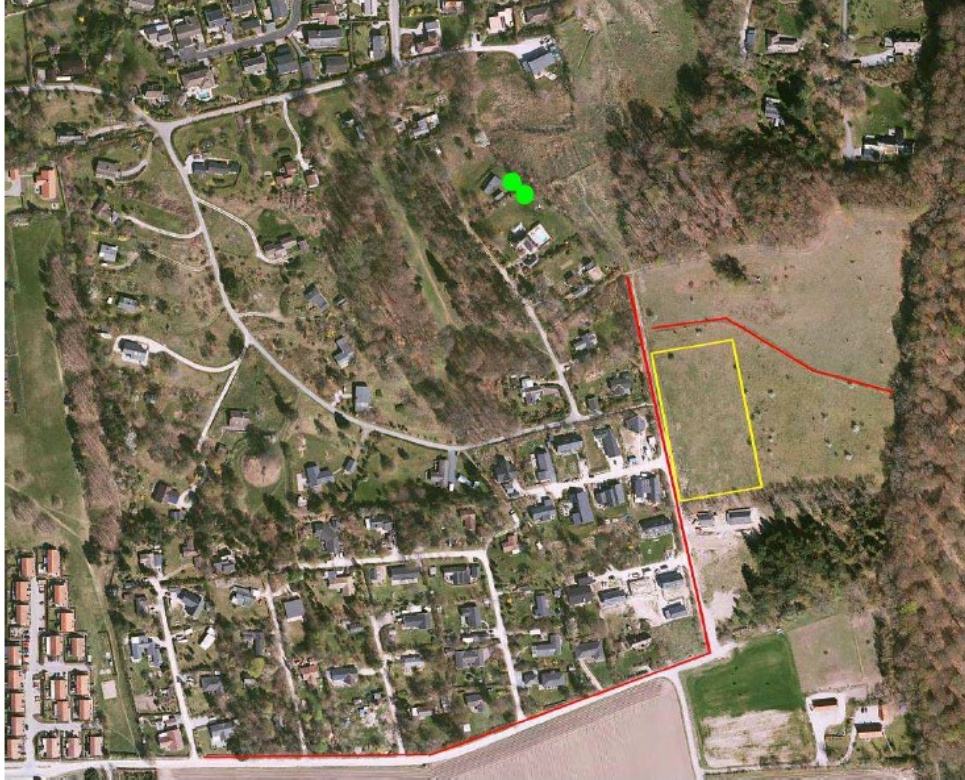
## Bilag 1 Billedmateriale





Billede 2: Den ansøgte udstykning.

Kilde: Ansøgningsmaterialet.



Luftfoto over sommerhusområdet ved Kignæsbakken/Meransletten.

Gul: planlagt udstykning

Rød: Områder med velegnede markfirben-levesteder, som er blevet monitoreret.

Grønne cirkler: Fund af markfirben (2 stk.) i forbindelse med Amphi Consults monitorering gennemført i foråret og sommeren 2021

*Billede 3: Luftfoto med markeringer fra rapporten af Amphi Consult.*

*Kilde: Indsendt af en af klagerne.*



## **Bilag 2 Dokumenter modtaget i klagesagen**

Planklagenævnet har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

### Modtaget fra den lokale forening, som klager:<sup>13</sup>

- Klage af 5. december 2021.
- Bemærkninger af 6. januar 2022.

### Modtaget fra vejlauget, som klager:<sup>14</sup>

- Klage af 6. december 2021.

### Modtaget fra genboen, som klager:<sup>15</sup>

- Klage af 5. december 2021.
- Bemærkninger af 5. januar 2022.

### Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 21. december 2021.

---

<sup>13</sup> Sagsnr. 22/00222, klagenr. 1030422.

<sup>14</sup> Sagsnr. 21/14307, klagenr. 1030467.

<sup>15</sup> Sagsnr. 21/14308, klagenr. 1030423.