# Klage over landzonetilladelse til udstykning af beboelsesejendom og opførelse af bolig ved Fussing Sø, Randers Kommune

# Klage over dispensation til opførelse af bolig inden for søbeskyttelseslinjen, Randers Kommune

Danmarks Naturfredningsforening (DN) klager hermed over Randers Kommunes afgørelse dateret 4/4 2019, j.nr. 01.05.02-P25-3-19. Afgørelsen indeholder landzonetilladelse til udstykning af grund og opførelse af bolig ved Fussing Sø, samt en dispensation til opførelse af bolig inden for søbeskyttelseslinjen. Ejendommen ligger Bjerregravvej 86, 8920 Randers NV.

Der ønskes opført en bolig i to etager med en overdækket terrasse øverst. Boligen bygges delvist ind i en skråning og garage indbygges i nederste etage. Det opføres et beboelsesareal på 237 m2, en garage på 74 m2 og på toppen en overdækket terrasse på 103,8 m2. Ejendommen ligger smukt placeret ved Fussing Sø og den ansøgte højt placeret udsigtsejendom må forventes at få en markant negativ indvirkning på det eksisterende landskab. En bolig dette sted vil også medvirke til at privatisere området. Området er fredet og det ansøgte kræver en behandling i Fredningsnævnet.

**Forhold til Planloven**

Grunden der ønskes udstykket og bebygget, er i dag landbrugsjord. Ejendommen er beliggende i landzonen, som skal friholdes for spredt bebyggelse og hvor landskabs- og naturværdier og arealer til jordbrugserhvervene skal sikres. Området er forholdsvis ubebygget og en opførelse af en beboelsesejendom dette sted vil kunne risikere at danne præcedens for at lignende byggerier kan opføres i værdifulde landskabsområder. DN mener ikke, at der er grundlag for at give tilladelse efter planloven, og konstater, at der ikke i afgørelsen er anført nogen begrundelse for at fravige Planlovens forbud mod spredt bebyggelse i landzone .

**Forhold til søbeskyttelsen**

Byggeriet på ca. 415 m2 inklusiv garage og overdækket tagterrasse skal, efter tilladelsen, placeres højt og delvist gravet ind i en sydvendt skråning inden for søbeskyttelseslinjen omkring Fussing Sø. Der er ikke andet byggeri indenfor søbeskyttelseslinjen i området. For at beskytte landskabet er der et generelt forbud mod at placere byggeri inden for beskyttelseslinjen og det undrer derfor DN, at kommunen dispenserer til et byggeriet der for det første vil påvirke sølandskabet markant, både set fra søen og set fra bred og stier syd for søen, og for det andet, vil forudsætte en uønsket terrænændring af skråningen. Der er ikke i afgørelsen angivet nogen begrundelse for at give dispensation.

**Forhold til Habitatdirektivet**

Matriklen ligger i Natura 2000-område nr. 30, Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal samt Skravad bæk.

*Habitatnatur*

Da huset er projekteret på et område med naturtypen Stilkegekrat (9190), der er en del af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området nr. 30, vil projektet skade områdets integritet og bør ikke tillades. Det fremgår af sagen at en del af egekrattet allerede er ryddet i behandlingsperioden i 2018, og at kommunen med afgørelsen giver lovliggørende dispensation hertil. DN er stærkt forundret og bekymret over, at kommunen accepterer dette og dermed tillader et byggeri, som må vurderes ikke at være muligt efter habitatbekendtgørelsen. DN vurderer, at sagen om fjernelse af en del af Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag må føre til en ret alvorlig påbudssag med erstatningskrav om enten udlægning af erstatnings-egekrat på vilkår eller krav om naturhensigtsmæssigt drift og pleje af nærliggende habitatnaturtype 9190.

*Bilag IV arter*

Matriklen har bred til Fussing Sø og kan derfor være levested og yngleområde for Odder. Det fremgår, at dette ikke er undersøgt nærmere. Der skal efter direktivet foretages en undersøgelse og en konsekvensvurdering heraf, forinden der eventuelt gives tilladelse. Derudover må det med baggrund i det tilbageværende stilkegekrats naturtilstand vurderes i hvor høj grad områdets værdi som leve- og rasteplads for bilag IV flagermus har lidt skade, herunder hvordan denne skadevirkning kan afhjælpes.

**Forhold til Fredning**

Arealet er yderligere omfattet af fredning af Fussing Sø ved Overfredningsnævnets kendelse af 6-6-1953. Denne fredning forbyder i almindelighed nyt byggeri i området, men tillader at der genopføres et murstenshus med saddeltag syd for den i 1953 påviselige have, på baggrund af at der tidligere lå et sådant hus på stedet. Hvorvidt det ansøgte byggeri kræver en dispensation fra fredningen og hvorvidt en sådan dispensation vil blive givet, er endnu ikke behandlet i Fredningsnævnet, men er indbragt for Fredningsnævnet som sag FN-MJØ-018-2019. Derfor indgår forholdet til fredningen ikke i denne klage på nuværende tidspunkt, men det bemærkes, at Byrådet har vurderet at denne byggemulighed stadig er gældende og bruger det som argument for at meddele de ovennævnte tilladelser.

**Afrunding**

Afsluttende mener DN, at selv om et byggeri umiddelbart skønnes muligt med fredningen i 1953, berettiger dette ikke til at fravige den forholdsvise restriktive praksis, der er for opførelse af nyt byggeri inden for søbeskyttelseslinjen og i landzonen.

DN savner ligeledes de grundlæggende argumenter for at tillade det ansøgte som ret åbenlyst er i modstrid med intentionerne og formålet med gældende landzonebestemmelser og naturbeskyttelseslov.

På baggrund af ovenstående beder Danmarks Naturfredningsforening derfor Planklagenævnet og Miljø - & Fødevareklagenævnet om at ændre kommunens afgørelse til et afslag, subsidiært hjemvise sagen til fornyet behandling og håndhævelse.

Med venlig hilsen

Christian Halgreen Annette Eigaard

Formand DN Randers Naturpolitisk medarbejder

 aei@dn.dk tlf.nr. 31 19 32 42