



Udvikling, Miljø og Teknik
Natur og Miljø
Laksetorvet
8900 Randers

Telefon +45 8915 1515
Direkte 8915 1657

soren.karmark.obel@randers.dk
www.randers.dk

0

04-04-2019 / 01.05.02-P25-3-19

Landzonetilladelse og dispensation til udstykning af beboelsesejendom og opførelse af bolig ved Fussing Sø

Der meddeles hermed landzonetilladelse og dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (sø-beskyttelseslinjen) til udstykning af ny beboelsesejendom på 36.420 m² og opførelse af bolig på matr. nr. 1B Over Fussing By, Ø. Bjerregrav som hører til landbrugsejendommen Bjerregravvej 86, 8920 Randers NV.

Dispensation er meddelt i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65. Afgørelse om landzonetilladelse er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 21-11-2018.

Der er ikke kommet kommentarer i forbindelse med sagens naboorientering.

Baggrund for afgørelsen

Der er ansøgt om landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til udstykning og opførelse af bolig på matr.nr. 1b Over Fussing By, Ø. Bjerregrav.

Arealet er beliggende ned til Fussing Sø i landzone indenfor søbeskyttelseslinjen i et Natura2000-område omfattet af fredningen ved Fussing Sø. Ansøger har fremsendt en tinglyst fredningsprotokol fra 1953, hvoraf det fremgår, at der ved fredningens vedtagelse var mulighed for at genopføre et murstenshus til erstatning for en tidligere bebyggelse på matr.nr. 1b.

Byggemuligheden fra 1953 er ikke tidligere udnyttet og arealet har således henligget ubebygget siden fredningens vedtagelse. Ansøgningen kræver derfor tilladelse og dispensation i henhold til gældende lovgivning, hvor praksis for udstykning af nye beboelsesejendomme og opførelse af boliger i det åbne land er restriktiv. Der er desuden lavet en konsekvensvurdering i forhold til påvirkningen af Natura 2000 udpegningen med negativt udfald.

Det fremgår af det medsendte tegningsmateriale, at der ønskes opført et toetagersbyggeri op af en skråning og delvist indbygget i skråningen, således at de to etager er forskubbet for hinanden. Boligareal er opgivet til 237,6 m² plus garage på 74,2 m² indbygget i nederste etage (parterre etage). Desuden findes 103,8 m² overdækket terrasse på øverste etage (stueetage). Ud fra det medsendte kort kan placering opmåles til ca. 134 m fra Fussing Sø og få meter fra et beskyttet overdrev.

Matr.nr. 1b ønskes udstykket i sin helhed til en beboelsesejendom på 36.420 m². Landbrugsplichten på arealet ønskes således ophævet.

Randers Byråd har den 25. marts 2019 besluttet, at der skal meddeles landzonetilladelse og dispensation til det ansøgte.

Byrådet har ved afgørelsen vurderet, at den tinglyste byggemulighed stadig er gældende og Randers Kommune således kan meddele de nødvendige tilladelser og dispensation til det ansøgte.

Afgørelsen er truffet ud fra en række vurderinger i henhold til planloven (§ 35), naturbeskyttelsesloven (§ 16) og habitatbekendtgørelsen (§§ 6 og 10 jf. § 7). De nærmere vurderinger er beskrevet i vedlagte bilag.

Vilkår

Det forudsættes, at det søgte udføres som beskrevet i ansøgningen 21-11-2018.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 04-04-2019.

Landzonetilladelse og dispensation må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 02-05-2019.

Du vil straks få besked, hvis der modtages klage. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes før, sagen er afgjort i Planklagenævnet, med mindre nævnet bestemmer andet.

Hvis du ikke har hørt noget en uge efter klagefristens udløb, kan landzonetilladelse og dispensation udnyttes.

Forældelse efter tre/ fem år

Hvis dispensationen ikke udnyttes inden 3 år, bortfalder den. Landzonetilladelsen bortfalder fem år efter den er meddelt, hvis den ikke udnyttes, Jf. planlovens § 56.

Andre tilladelser

Du skal være opmærksom på, at byggeriet kræver byggetilladelse hos Randers Kommune. Inden der kan meddeles byggetilladelse, kræves Fredningsnævnets tilladelse til det ansøgte.

Klagevejledning - Naturbeskyttelsesloven

Denne dispensation kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet jf. naturbeskyttelseslovens § 86.

Hvem kan klage?

- ansøgeren,
- ejeren af ejendommen,
- offentlige myndigheder,
- en berørt nationalfond oprettet efter lov om nationalparker
- lokale foreninger og organisationer, som har væsentlig interesse i afgørelsen, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som har beskyttelse af natur og miljø eller rekreative interesser som formål.

Hvordan klager jeg?

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.kpo.naevneneshus.dk eller på www.borger.dk og www.virk.dk, søg efter "klageportalen". Du skal logge på med NEM-ID.

Klagen sendes automatisk gennem Klageportalen først til Randers Kommune. Hvis Randers Kommune fastholder afgørelsen, sender Randers Kommune klagen videre til klagenævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at denne afgørelse er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

Når du klager, skal betales et gebyr på kr. 900 for private. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort på Klageportalen. Gebyret tilbagebetales hvis du får medhold i klagen.

Du kan læse mere om klagens behandling på Miljø- og Fødevarerklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

Kan jeg blive fritaget for brug af Klageportalen?

Miljø- og Fødevarerklagenævnet afviser klagen, hvis den sendes uden om klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail natur@randers.dk eller med almindelig post til Randers Kommune, Teknik og Miljø, Laksetorvet, 8900 Randers C, att. Natur. Randers Kommune videresender anmodningen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

Må tilladelse udnyttes, hvis jeg klager?

En rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Miljø- og Fødevarerklagenævnet bestemmer andet. Det betyder, at tilladelse eller godkendelse ikke må udnyttes, før klagefristen udløbet, eller, hvis der er klaget over afgørelsen, før Miljø- og Fødevarerklagenævnets afgørelse foreligger.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra modtagelsen af dette brev jf. naturbeskyttelseslovens § 88.

Hvis dispensationen ikke udnyttes inden 3 år, bortfalder den.

Klagevejledning - Planloven

Denne landzonetilladelse kan påklages til Planklagenævnet i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Derudover er foreninger og organisationer, der har som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter modtagelsen af denne afgørelse. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog fra tidspunktet for bekendtgørelse. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. for behandling af eller genoptagelse af en klage. Du betaler gebyret med betalingskort på Klageportalen.

En landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes, før sagen er afgjort af Planklagenævnet, medmindre nævnet bestemmer andet.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Fritagelse for brug af Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en *begrundet* anmodning herom til Randers Kommune via e-mail planteam@randers.dk. Randers Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

Med venlig hilsen

Randers Kommune

Bilag – grundlaget for afgørelsen

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse, nr. 1122 af 3. september 2018 (naturbeskyttelsesloven).

Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, nr. 1595 af 6. december 2018 (habitatbekendtgørelsen).

Kopi til:

Ansøger.

Arealets ejer.

Miljøstyrelsen, e-mail: mst@mst.dk

Friluftsrådet, e-mail: oestjylland@friluftsradet.dk

Danmarks Naturfredningsforenings Randers, e-mail: dnranders-sager@dn.dk

Dansk Ornitologisk Forening, København, e-mail: natur@dof.dk

DOF-Randers, e-mail: Randers@dof.dk

Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen,

e-mail: dbf.oestjylland@gmail.com

Entomologisk fagudvalg (EFU): def@entoweb.dk

Museum Østjylland, e-mail: mail@museumoj.dk

Fredningsnævnet, e-mail: midtjyllandoest@fredningsnaevn.dk

Bilag

Grundlaget for afgørelsen

Beskrivelse af det ansøgte

Du oplyser i ansøgningen, at der i 1953 er tinglyst en servitut, der giver tilladelse til opførelse af et murstenshus på matr.nr. 1b og at der tidligere har ligget et beboelseshus på ejendommen. Det fremgår af det medsendte tegningsmateriale, at der ønskes opført et toetagers byggeri op af en skråning og delvist indbygget i skråningen, således at de to etager er forskubbet for hinanden. Boligareal er opgivet til 237,6 m² plus garage på 74,2 m² indbygget i nederste etage (parterre etage). Desuden findes 103,8 m² overdækket terrasse på øverste etage (stueetage). Ud fra det medsendte kort kan placering opmåles til ca. 134 m fra Fusing Sø og få meter fra et beskyttet overdrev.

Vurdering efter planlovens §35

Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land. Byudvikling bør kun ske i byzone og i begrænset omfang i landzone inden for afgrænsede landsbyer. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier.

Derfor bør en ansøgning om udstykning og opførelse af nye boliger i det åbne land, som hovedregel afvises og i stedet henvises til en beliggenhed, hvor der er planlagt for ny bebyggelse i den overordnede planlægning. Der vil ikke kunne planlægges for ny boligbebyggelse på ejendommen.

I planloven findes en undtagelse for kravet om landzonetilladelse for udstykning og opførelse af byggeri i det omfang det er bestemt i en fredning efter naturbeskyttelsesloven. Bestemmelsen kan kun anvendes i afgørelser, der er afsagt efter naturbeskyttelseslovens ikrafttræden den 1. juli 1992. Da byggemuligheden er givet i 1953, er hverken udstykning eller opførelse af boligen fritaget fra kravet om landzonetilladelse.

Vurdering efter naturbeskyttelseslovens § 16

Da det pågældende areal ligger i et område, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16 om sø- og å-beskyttelseslinje, kræver det ansøgte kommunens dispensation.

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 16 (sø- og å-beskyttelseslinjen) er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for plante- og dyreliv, dvs. sikre muligheden for biodiversitet.

Bestemmelsen omfatter et generelt forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.) samt foretage beplantning og terrænændringer i en afstand af 150 m fra søer og åer.

På grund af landskabets kraftige fald fra nord vil huset ikke blive synligt på afstand fra nord. Ligeledes vil huset pga. landskabet ikke være synligt fra øst på afstand.

Stedet er placeret højt i landskabet set fra syd. Det er tilladt at ro i båd på Fussing sø. Et hus på den valgte placering vil være tydeligt at se fra søen og således påvirke det landskabelige indtryk. Desuden er huset tydeligt synligt fra flere veje og markveje syd for søen.

I forhold til dyre og planteliv ligger arealet lige op af et overdrev beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der vil oftest ses en negativ påvirkning fra menneskelig beboelse så tæt på beskyttet natur.

Af fredning i 1954 fremgår at der i forhold til fredningen kan bygges et hus på den pågældende matrikel.

Med afgørelsen gives der også lov til at fjerne det stilkege-krat som er fældet i 2018 uden forudgående anmeldelse efter naturbeskyttelseslovens § 19b.

EF-habitatdirektivet – Foreløbig konsekvensvurdering

I henhold til §§ 6, 7, 8, 10 og 11 i bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen) skal kommunen i forbindelse med administrationen af planloven og naturbeskyttelsesloven foretage en vurdering af, om det ansøgte kan:

- påvirke et Natura 2000-område væsentligt,
- beskadige yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget på EF-habitatdirektivets bilag IV eller
- beskadige plante og dyrearter, der er optaget på EF-habitatdirektivets bilag IV.

Matriklen ligger i Natura 2000-området nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk.

Placeringen af huset er hvor der er udpeget habitatnaturtypen stilkege-krat (9190). Da huset således ønskes placeret i en habitatnaturtype kan det ikke ved en indledende væsentlighedsvurdering udelukkes at en dispensation vil påvirke Natura 2000-området væsentligt og der skal således laves en egentlig konsekvensvurdering af projektet.

EF-habitatdirektivet – konsekvensvurdering

Det ansøgte ligger i et Natura 2000-område, Habitatområde nr. 30: 'Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk'.

Habitatområde nr. 30 har på udpegningsgrundlaget bl.a. habitatnaturtypen Stillekekrat (9190).

At fjerne habitatnatur for at bygge et hus vurderes at være et indgreb som har skadelig virkning på en naturtype som Natura 2000-området er udlagt for at beskytte. Projektet vurderes derfor at ville skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet og efter habitatbekendtgørelsen kan der ikke meddeles landzonetilladelse eller dispensation til det ansøgte.

Dyre- eller plantearter optaget på habitatdirektivets bilag IV

I habitatdirektivets bilag IV er der opført en række dyre- og plantearter, som skal ydes streng beskyttelse overalt i deres naturlige udbredelsesområde, også uden for de udpegede Natura 2000-områder. For dyrearternes vedkommende indebærer dette, at yngle- og rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Der er ikke kortlagt bilag-IV plantearter i Randers Kommune, og det vurderes at være usandsynligt, at de kan forekomme inden for det ansøgte område.

I Randers Kommune er der kendte forekomster af følgende bilag IV-arter/grupper:

- Arter af flagermus
- Odder
- Grøn kølleguldsmed
- Markfirben
- Stor vandsalamander
- Løgfrø
- Spidssnudet frø
- Strandtudse

Det ansøgte vil ikke berøre områder som efter Randers Kommunes kendskab er yngle- eller rasteområde bilag IV-arter. Det ansøgte ligger dog tæt op af Fussing Sø som kan være levested for Odder. Permanent beboelse i området kan inducere større forstyrrelse i området end der er nu og kan potentielt forstyrre Odder. Da placeringen i habitatnatur vurderes alene at skulle føre til afslag er dette forhold ikke undersøgt nærmere. Ligeledes er der tale om en syd skråning som er typiske levesteder for markfirben. Randers kommune har dog ikke kendskab til at der er fundet markfirben ved Fussing sø eller inden for en større radius derfra.

Odderen forekommer udbredt langs alle kommunes større åer, søer og vådområder. Det forventes at den forekommer periodisk og sporadisk langs en række mindre vandløb. Odderen er tilpasset et liv i og opholder sig en stor del af tiden i vand. Den findes i såvel rindende som stillestående vand og søer, samt moser med store rørskovsområder er særligt velegnede levesteder for arten. Odderen yngler og raster i uforstyrrede rørskove og krat ved søer og åer med gode fiskebestande. Den er hovedsageligt følsom overfor forstyrrelser på ynglepladsen.

Markfirben yngler og raster især på solbeskinnede sydskrænter og sandede bakker, typisk grusgrave, vejskrænter, kystskrænter og lignende. Den er desuden afhængig af, at der også er mulighed for at søge skygge under buske, træer eller højt græs. Den er derfor følsom overfor både tilgroning og en rydning/slåning af arealets vegetation. Udlæg til beboelse kan være et problem, da løse katte kan gøre seriøse indhug i de små bestande.

Fra ansøgningsmateriale

BRUTTOETAGEAREAL

Parterre etage - loft > 1,25m	54,3 m ²
Parterre etage - loft < 1,25m	96,7 m ²
Stueetage - loft > 1,25m	183,3 m ²
Stueetage - loft < 1,25m	8,5 m ²
Samlet boligareal	237,6 m ²
Max. boligareal	249 m ²
Garage - loft > 1,25m	69,8 m ²
Garage - loft < 1,25m	12,5 m ²
Skur - loft > 1,25m	1,8 m ²
Skur - loft < 1,25m	20,7 m ²
Overdækket terrasse parterre etage	32,1 m ²
Overdækket terrasse stueetage	103,8 m ²

Fra ansøgningsmateriale:



Fra ansøgningsmateriale

