

Baggrund for dette brev og lokalplan 307 (Møllestedet, Hornslet)

Syddjurs Kommune vedtager med stor sandsynlighed endeligt lokalplan 307 (Møllestedet, Hornslet) på byrådsmødet 8. oktober 2009. Forud for den forventede godkendelse har været en kamp mod planen, en kamp som er blevet kæmpet uanset at odds hele tiden har været imod modstanderne af lokalplanforslaget. De der har kæmpet mod lokalplanen er en gruppe af naboer til lokalplanområdet i Hornslet, hvoraf jeg er én. Sagen om lokalplanforslag 307 befinder sig nu i den 11. time og venter som nævnt blot på at klokken falder i slag. I den korte ventetid der endnu er, har jeg dog besluttet mig for at gøre et sidste forsøg på at få lokalplanen bremsset. Ikke blot fordi jeg er modstander af lokalplanen og dens indhold, men også fordi jeg mener at dette lokalplanforslag kan få konsekvenser, der rækker langt ud over Syddjurs Kommune.

Historien om lokalplan 307 er lang og snørklet, men jeg vil her blot nævne de punkter som jeg mener, kan have betydning for andre lokalplaner og afgørelser.

Lokalplanforslag 307 kort fortalt

Lokalplan 307 dækker et område i udkanten af Hornslet, der er en mindre by ca. 25 km. nord for Århus. Lokalplanområdet udgøres af to matrikler der tilsammen udgør et areal på ca. 30.000 m². Området har for år tilbage været anvendt til udstilling af landbrugsmaskiner i forbindelse med det lokale dyrskue. I perioden fra ca. 1992 til ca. 2006 blev området afgræsset af kreaturer og siden da har det blot ligget hen uden nogen form for pleje eller pasning. Man kunne måske betegne området som en slags overdrev, selvom hverken Rosenholm Kommune, Århus Amt eller Syddjurs Kommune har anvendt denne betegnelse. Betegnelsen overdrev indgår også i gruppen af §3-naturtyper, men arealet er ikke registreret som overdrev i den forstand.

Dele af lokalplanområdet er mose- og engareal og er som sådan beskyttet af Naturbeskyttelseslovens §3, der sigter mod at beskytte en række af de truede naturtyper vi har i Danmark, herunder moser, enge og overdrev. Desværre har både Århus Amt og Syddjurs Kommune givet dispensation til at der kan inddrages en del af disse §3-naturområder til bl.a. etablering af et kommunalt regnvandsbassin og parcelhuse med tilhørende haver. Resten af lokalplanområdets §3-natur får lov at overleve lokalplanen, dog med den ændring at §3-arealerne som følge af terrænregulering kommer til at ligge i et ca. 1,5 m. dybt hul. Man kan jo frygte at skrøbelig natur som en mose er, ikke kan overleve terrænregulering og byggeri, men Syddjurs Kommune føler sig ganske overbevist om at der ikke er nogen problemer overhovedet. Som om det ikke var nok at man ødelægger nogle naturområder som rummer nogle af de truede naturtyper vi har i Danmark, så har man tilsyneladende heller ikke den store respekt for Naturbeskyttelseslovens §19 (kirkebeskyttelseslinien). Det er sådan, at ca. 1/3 af lokalplanområdet befinder sig indenfor en radius af 300 m. fra Hornslet Kirke, men Syddjurs Kommune mener tilsyneladende ikke at Hornslet Kirke skal nyde beskyttelse under Naturbeskyttelseslovens §19.

Jeg er, som nævnt ovenfor, medlem af Nabogruppen til lokalplanområdet. Vi har fra Nabogruppens side på bedste vis forsøgt at påvirke politikerne ved at deltage i debatten. Vi har været til høringsmøde, vi har gjort indsigelse, vi har kommenteret i den efterfølgende høringsfase og vi har klaget til Naturklagenævnet. Desværre uden meget held. Ganske få punkter er lokalplanen blevet rettet til, men på de alvorlige punkter gemmer Syddjurs Kommune sig bag det faktum, at vi som naboer ikke er klageberettigede. Det har de jo

desværre ret i og åbenbart også ret til. Jeg ser derfor ikke anden udvej end at forsøge at få Jeres opmærksomhed i denne sag. Det er baggrunden for min henvendelse.

Vi besluttede os dog for at anke et afslag fra Naturklagenævnet. Afslaget gik på den §3-dispensation der er en væsentlig del af lokalplanen. Som nævnt er vi som naboer ikke klageberettigede i den slags sager, men denne afgørelse har vi anket på baggrund af en forventning om at være klageberettigede og denne ankesag ligger fortsat til behandling hos Naturklagenævnet.

Jeg vil i det nedenstående forsøge kort at redegøre for nogle få af de problemstillinger der følger af Lokalplan 307. Jeg gør det i et håb om at I som folkevalgte har mulighed for at gribe ind i sagen inden det er for sent. Måske er det for sent at redde Naturområdet Møllestedet i Hornslet, men andre naturområder skal ikke lide samme skæbne. Derfor denne henvendelse.

Kirkebeskyttelseslinien omkring Hornslet Kirke

"Kirkebeskyttelseslinien har til formål at beskytte kirker der ligger mere eller mindre frit i landskabet" eller "Kirkebeskyttelseslinien har til formål at beskytte kirker mod at der opføres bygninger der er højere end 8,5 m., medmindre kirken i hele beskyttelseszonen er omgivet af bymæssig bebyggelse". I Syddjurs Kommune mener man åbenbart at Naturbeskyttelseslovens §19 skal tolkes som i førstnævnte ovenfor.

Som jeg skrev ovenfor i baggrunden for min henvendelse ligger en del af lokalplanområdet indenfor en radius af 300 m. fra Hornslet Kirke. Men i Lokalplanforslag 307 har man end ikke nævnt kirkebeskyttelsen omkring Hornslet Kirke, sandsynligvis fordi man mener at reglen om kirkebeskyttelse ikke gælder her. Hornslet Kirke ligger jo ikke frit i landskabet, den ligger derimod placeret midt i Hornslet by. Kigger man på kortene hos f.eks. Arealinfo.dk og Danmarks Miljøportal vil man dog se, at kirkebeskyttelseszonen omkring Hornslet Kirke findes begge steder.

Ydermere gør sig gældende at Hornslet Kirke ikke er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Omkring kirken findes nemlig både såkaldte Provst Exner-fredninger, indsigtslinier, der er friholdt for bebyggelse, kirkegård, præstegård og have, en del af byparken Bækdalen, samt ca. 1 ha. af det ubebyggede og udyrkede areal, der udgør lokalplanområdet for lokalplanforslag 307. I alt findes der ca. 8 ha. indenfor kirkebeskyttelseszonen, der ikke er bebygget. Kirkebeskyttelsen, der følger af Naturbeskyttelseslovens §19, må derfor være gældende i forhold til Hornslet Kirke.

Som jeg ser det er Kirkebeskyttelseslinien under pres som følge af Lokalplanforslag 307 fra Syddjurs Kommune.

Ganske vist er der i lokalplanforslaget bestemmelser om at boligerne der skal opføres i området ikke må være højere end 8,5 m., hvilket jo er indenfor rammerne af Naturbeskyttelseslovens §19. Men samtidig er det sådan, at man førend der kan bygges på arealet skal foretages såkaldt terrænregulering. Denne regulering er en forudsætning for at der kan bygges på arealet, da dele af det på nuværende tidspunkt er mose og eng. Min påstand er så, at hvis denne terrænregulering er en forudsætning for at byggeriet kan gennemføres, så må terrænreguleringen være at betragte som en del af byggeriet og terrænreguleringen må derfor medregnes i den samlede byggehøjde. Herved opstår problemet, da lokalplanområdet skal

terrænreguleres med op til 1,5m. Den totale byggehøjde bliver med andre ord på op til 10 m., hvilket er 1,5m. mere end Naturbeskyttelseslovens §19 tillader.

Kirkebeskyttelseslinien har hidtil været den af de 5 beskyttelseslinier der er blevet håndhævet mest restriktivt, men det kan være slut nu. Og hvorfor nu det?

Jo, hvis man accepterer at terrænregulering kan foretages inden man tager Naturbeskyttelseslovens §19 i betragtning, så er der jo åbent for at man kan regulere både op og ned i højden, hvorved (i teorien) alt byggeri kan gennemføres indenfor rammerne af §19. Syddjurs Kommune lægger med denne lokalplan op til at det terrænniveau der skal anvendes i forbindelse med bestemmelsen i §19 ikke nødvendigvis skal være kendt på forhånd, men at det er et terrænniveau man blot kan fastlægge som det bedst passer til planerne. Man vil ikke længere kunne opretholde en effektiv beskyttelse og en effektivt virkende §19, hvis man bare kan kalde en del af et byggeri for "terrænregulering". Og andre myndigheder der ønsker at give tilladelse til byggeri indenfor kirkebeskyttelseslinien, kan blot henvise til sagen om Møllestedet i Hornslet.

Beskyttelseslinierne er, går jeg ud fra, indført fordi vi som samfund ønsker at beskytte og bevare bl.a. de kirkeomgivelser, fortidsminder og landskaber som er beskyttet af reglerne i Naturbeskyttelseslovens §§15-19. I forvejen er mange af vores fortidsminder under et voldsomt pres, da fortidsmindebeskyttelseslinierne kun sjældent respekteres. Ønsker vi den samme udvikling for kirkeomgivelserne?

Hvis det er kommet dertil at alle ledige arealer i vores byer, egnede som uegnede, nu er spil når det gælder mulighederne for at opføre boliger og byggeri, så må tiden så også være kommet dertil, hvor vi skal tilpasse beskyttelseslinierne. Inden det er for sent. Når først én sag er afgjort, godkendt og gennemført kan man jo ikke efterfølgende komme med den løftede pegefing og sige; "det må I ikke!" Sagen fra Syddjurs Kommune kan, som jeg ser det, danne præcedens for andre sager, hvorved det ikke længere kun er Hornslet Kirke der mister den sidste rest af kirkebeskyttelsen. Fremover vil det være alle kirkebeskyttelseszoner der kan komme under angreb.

Jeg kunne have lyst til at foreslå, at reglerne om beskyttelseslinierne revideres og tydeliggøres. Kirkebeskyttelseslinien kunne f.eks. defineres ud fra det eksisterende terrænniveau eller ud fra det terrænniveau der var i et bestemt år f.eks. 2001. På den måde kan man sikre at det gøres umuligt at omgå reglen om kirkebeskyttelse. På samme måde kunne man indføre skærpede regler for de øvrige beskyttelsesparagraffer.

I forsøget på at beskytte natur, fortidsminder, kirker m.m. kunne både pisk og gulerod være brugbare redskaber f.eks. en økonomisk gulerod til de landmænd, der gør en effektiv indsats i beskyttelsen af de fortidsminder der ligger frit, men truet i landskabet. Slaget om sikring af vores fortidsminder er sandsynligvis tabt, men kampen for beskyttelseslinierne fortsætter.

§3-natur

Som nævnt ovenfor er en del af lokalplanområdet såkaldt §3-natur, dels et lille engareal og del et lille moseareal. Arbejdet med at skabe en lokalplan for området tog sin begyndelse i det tidligere Rosenholm Kommune og Århus Amt i 2006/07. Dengang bestod projektet af boligbebyggelse i form af rækkehuse,

grønne områder samt et mindre regnvandsbassin på ca. 800m². I forbindelse med at man udarbejdede den første lokalplan blev man dog opmærksom på at der på området var §3-naturtyper, disse naturtyper blev registeret, men der gik tilsyneladende noget galt i kommunikationen mellem Rosenholm Kommune og Århus Amt, hvorved ikke hele udstrækningen af §3-naturtypernes areal blev kommunikeret. Den oprindelige plan for området blev opgivet sandsynligvis bl.a. fordi der blev behov for at indarbejde et større regnvandsbassin er oprindeligt planlagt.

I 2008 dukkede et nyt lokalplanforslag for området op. Man havde nu taget højde for §3-naturtyperne, indarbejdet et større regnvandsbassin samt ændret på bebyggelsen, hvorved der bl.a. blev plads til 7 parcelhuse på arealet. Syddjurs Kommune, som efter strukturreformen havde overtaget efter Århus Amt, gav i sommeren 2008 dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3 og tillod dermed at dele af §3-naturarealerne kunne inddrages i projektet. Dispensationen fra Syddjurs Kommune er givet på baggrund af "en berettiget forventning om at kunne etablere anlæg på matriklen", ligesom man henviser til at ændringerne skyldes at der blev behov for et regnvandsbassin der var "lidt større end oprindeligt forventet". Regnvandsbassinet er nu på 3305,11m²(alle arealer medregnet) og altså, med kommunens ord "lidt større" end de oprindelige 800m². Det er jo alt sammen ganske godt, men spørgsmålene er som følger:

Er det rimeligt at Syddjurs Kommune som myndighed tillader at man inddrager beskyttet §3-natur til etablering af et kommunalt regnvandsbassin? Som beskrevet ovenfor så er regnvandsbassinet vokset fra at være på 800m² til nu at være på 3300m². Altså mere end 4 gange større end oprindeligt planlagt. Er det rimeligt at betegne en firdobling som "lidt større"? Syddjurs Kommune skal tilsyneladende deltage i etableringen og driften af dette regnvandsbassin. Det fremgår af et udkast til deklaration af regnvandsbassin, som er udarbejdet af en advokat. Af denne deklaration kan man se, at Syddjurs Kommune skal betale ca. 2/3 af udgiften ved etableringen af regnvandsbassinet, samt at Syddjurs Kommune skal stå for drift og vedligeholdelse. Kan det virkelig passe at en kommune kan give dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3 til en privat bygherre, hvorefter kommunen efterfølgende selv står som medbygherre på selvsamme projekt og at Syddjurs Kommune dermed aktivt medvirker til at destruere noget af den natur som de ellers skulle forstille at beskytte? Det fremgår af vejledningen til Naturbeskyttelsesloven (vejledning om beskyttede naturtyper), at dispensationer ikke må gives på baggrund af bl.a. økonomiske interesser. Man kan jo derfor undre sig over, at Syddjurs Kommune mener det er §3-områderne der skal vige for et større regnvandsbassin og ikke det planlagte boligbyggeri. Det ville være meget nemt at fjerne dele af det planlagte byggeri for at gøre plads til et regnvandsbassin, uden at lægge beslag på §3-områderne. Der er da en vis forståelse for at bygherre har en interesse i at planen gennemføres, da de jo har investeret et millionbeløb i arealet. Men at nogen har investeret et sted mellem 7 og 17 mio. kr. i 30.000m² landbrugsjord skal vel ikke gå ud over de truede naturtyper?

Lokalplanen opdeler området i 3 underområder. Et område med rækkehuse (seniorboliger), et område med parcelhuse og et grønt/rekreativt område. Førstnævnte (seniorboligerne) berører kun perifert de dele af lokalplanområdet der er beskyttet af §3. For den del af lokalplanområdet der skal anvendes til parcelhuse ligger 4 af de planlagte grunde delvist på §3-engen, for 3 af de 4 parceller gælder at størstedelen af dem ligger på §3-engen. Endelig er der regnvandsbassinet som også lægger beslag på en del af §3-engen. Som tidligere nævnt, så er der i lokalplanforslaget taget "hensyn" til naturen og §3-områderne. Det er dog foregået sådan, at de dele af §3-områderne der ikke indgår i projektet som følge af terrænregulering

kommer til at ligge i et hul der er op til 1,5 m. dybt. I nabogruppen har vi tidligere udtrykt bekymring for hvorvidt det er muligt at etablere volde (diger) og andre anlæg i forbindelse gennemførelsen af lokalplanens byggeri uden at de resterende §3-områder tager skade som følge af f.eks. forurening. Mosen er følsom overfor bl.a. grundvandssænkning og man kan spørge om det er muligt at gennemføre byggeri så tæt på et moseområde uden at sænke grundvandsniveauet og/eller dræne området. Vi har udtrykt bekymring for om de resterende §3-områder kan overleve de vilkår der følger af lokalplanen, altså at de fremover vil ligge væsentligt lavere i terrænet i forhold til det påtænkte boligområde. Ligesom vi har udtrykt bekymring for om de dyr der holder til i området, herunder tudser og frøer, kan overleve at deres mose gennem en periode på 4 år skal være en byggeplads.

Der har i forbindelse med dette lokalplanforslag også været en sag ved Miljøklagenævnet, da vand fra regnvandsbassinet skal ledes ud i Hornslet Bæk og videre ud til Mørke Mose/Rosenholm Sø, hvor ejerne har gjort opmærksom på problemer med at lede større vandmængder væk fra søen. Mørke Mose/Rosenholm Sø afvandes via Skørring Å. Jeg er ikke bekendt med hvordan denne sag ved Miljøklagenævnet er afgjort, hvis den er afgjort.

Jeg vil med min henvendelse til Jer gentage de bekymringer, vi fra Nabogruppens side tidligere har gjort gældende overfor Syddjurs Kommune.

Syddjurs Kommune har med en nærmest grotesk sagsbehandling gjort netop spørgsmålet om §3-områderne til en diskussion om hvorvidt der findes Bilag IV-arter på arealet eller ej. At det med lethed kan fastslås at der findes truede og fredede dyrearter preller fuldstændigt af og Syddjurs Kommune henviser blot til at området ikke er f.eks. spredningskorridor. Man hæfter sig ved at der ikke kan konstateres Bilag IV-arter. Denne grosteske sagsbehandling illustreres bedst af at sagen blev drejet ind på hvorvidt det er markfirben eller skovfirben der findes i området. Men man må desværre give Syddjurs Kommune ret i deres påstand om at de truede og fredede dyr næppe trives i områdets nuværende (meget) naturnære tilstand. Området er som nævnt ikke blevet hverken passet eller plejet siden 2006, heller ikke selvom Danmarks Naturfredningsforening blev spist af med at der blev tinglyst høslet for området. Den manglende pasning og pleje af området kan jo desværre have den konsekvens at der ikke længere findes §3-natur i området. Herved kan opstå den situation at en større del af området kan udnyttes til byggeri, da ejeren og kommunen passivt har set til mens de truede naturtyper kan være forsvundet. Stik mod lovens intentioner.

I har forhåbentligt nu fået et lille indblik i en lang og kompliceret sag. Spørgsmålet er om I har mulighed for at gribe ind eller om ejeren af området og Syddjurs Kommune skal vinde.

Skal man kunne dispensere fra bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens §3 til den slags formål, altså boligbyggeri (der vel nok kan siges at kunne være begrundet i økonomiske interesser)?

Skal det kunne betales sig blot passivt at se til, mens truede naturtyper er i fare for at forsvinde?

Skal den hidtil mest restriktivt administrerede af beskyttelseslinierne miste sin værdi?

Skal man kunne ignorere indsatsen for at beskytte og bevare truede og fredede dyrearter (og plantearter for den sags skyld), ved blot at gemme sig bag Bilag IV? Er det kun Bilag IV-arterne vi ønsker at beskytte og bevare?

Et andet spørgsmålet er om vi ønsker et samfund, hvor kun de få privilegerede, der har masser af tid og penge til rådighed, kan deltage i den offentlige debat? Et samfund hvor penge er afgørende for om man får muligheden for at blive hørt. Eller ønsker vi et samfund, hvor også hr. og fru Danmark har mulighed for at sætte sig ind i tingene og gøre deres mening gældende?

Jeg havde det held at blive fritstillet fra mit arbejde i den tidlige vinter og jeg har derfor haft masser af tid til min rådighed. Tid til at gennemlæse hundredvis af dokumenter, referater, dagsordner m.m. som jeg kunne søge frem via Syddjurs Kommunes hjemmeside samt love, vejledninger m.m. som ligger tilgængeligt på nettet. I blandt andet disse dokumenter fandt jeg så nogle af de oplysninger som ellers ikke ville have set dagens lys. Men oplysninger der kun kom frem fordi jeg havde mulighed for at tilbringe dagevis foran computeren.

Måske sidder du med spørgsmålet; hvorfor ikke bare læse lokalplanforslaget som det blev fremlagt af Syddjurs Kommune?

Og svaret er ganske simpelt: det er fuld af fejl, mangler og unøjagtigheder.

Nogle af disse fejl og mangler blev vi hurtigt opmærksomme på, andre skulle man lede længe efter, men andre var godt skjult. Hvorfor ikke bare lægge kortene på bordet fra starten og få en ordentlig debat om den slags forslag. Det eneste Syddjurs Kommune har opnået ved denne fremgangsmåde er, at vi som borgere er blevet meget kritiske, ikke blot overfor lokalplanforslaget og forslagens indhold, men også overfor både medarbejdere og politikere i Syddjurs Kommune.

Jeg håber I er kommet hele vejen gennem mit temmelig lange brev. Mit brev giver udtryk for mine meninger og synspunkter og jeg er sikker på at Syddjurs Kommune står klar med en ganske anden version. Jeg håber mit brev giver mening og skulle der være huller i min formulering står jeg selvfølgelig til rådighed for en uddybende forklaring. Jeg håber at I har mulighed for at gribe ind inden det er for sent.

Med Venlig Hilsen

Martin Geer

Engboulevarden 47, 3. Th.

8960 Randers SØ

E-mail: theo-chrys111@yahoo.dk