

Afgørelser – Reg. nr.:

Fredningen vedrører:

Domme

Taksationskommissionen

Natur- og Miljøklagenævnet

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet

Forslag

Dispensationer: sidst i filen med den nyeste til sidst



NATUR- OG
MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

Den 31. oktober 2013. j.nr. NMK-520-00035•Ref.: ltp

Afgørelse

i sag om fredning af kystlandskab ved Hadsund Syd i Mariagerfjord Kommune

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 44, stk. 1.

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster Fredningsnævnet for Nordjylland, Sydøstlig dels afvisning af 19. december 2012 om at gennemføre en fredning af kystlandskabet ved Hadsund.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet¹. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 5 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lov nr. 736 af 14. juni 2013 om Natur- og Miljøklagenævnet

Indledning

Fredningsnævnet for Nordjylland, Sydøstlig del, har den 19. december 2012 afvist at gennemføre en fredning af kystlandskabet ved Hadsund.

Fredningssagen er rejst af Danmarks Naturfredningsforening den 25. april 2012. Fredningsområdet er på godt 42 ha, som er i privat eje. Forslaget berører 11 lodsejere.

Fredningsforslaget har til formål at bevare og forbedre de landskabelige værdier i området.

Ifølge det udarbejdede budgetforslag vil erstatningen for fredningen beløbe sig til 318.250 kr.

Afgørelsen er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening.

Baggrunden for sagens rejsning

Ifølge fredningsforslaget er det fra nordsiden af Mariager Fjord en smuk oplevelse tværs over fjorden at betragte kystlandskabet ved Hadsund, der er et enestående landskab på grund af sin nærhed til fjorden, de markante kystskråninger og det let kuperede landbrugsland vekslende med skovpartier og små, spredte beboelsesområder.

Arealerne syd for bygrænsen i Hadsund var i daværende Nordjyllands Amts sidste regionplan (2005) udpeget som regionalt naturområde, geologisk beskyttelses- og interesseområde samt særligt værdifuldt landskab og kystnærhedszone. I forbindelse med udarbejdelse af regionplanen afviste amtet kommunens ønske om at få udlagt arealer syd for bygrænsen som byudviklingsområde med henvisning til, at byggeplanerne var i modstrid med regionplanens retningslinjer. Derudover var afvisningen begrundet i, at byggeønsket berørte væsentlige regionale og nationale beskyttelsesinteresser, og at amtet samlet set vurderede, at den fremtidige byudvikling burde finde sted på arealer, hvor de nationale og regionale beskyttelsesinteresser er ubetydelige.

Med kommunalreformens gennemførelse overgik planlægningskompetencen til kommunerne.

Kommunen vedtog den 17. december 2009 kommuneplantillæg nr. 41 og lokalplan 40/2009 ud fra ønsket om at få ændret udviklingsretningen for Hadsund og samtidig tilgodese et behov for udbud af nye arealer til attraktive boliger i Hadsund. Lokalplanområdet er på ca. 18 ha og ligger lige syd for den eksisterende boligbebyggelse i Hadsund Syd. Lokalplanen muliggør opførelse af ca. 139 boliger med grønne arealer mellem husene.

Med kommunens vedtagelse af kommuneplan 2009-2021 blev der planlagt for yderligere ca. 167 boliger på et ca. 10,5 ha stort areal. Området er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område HAD.B.18.

På baggrund af sagens forhistorie finder Danmarks Naturfredningsforening, at det er nødvendigt at rejse en fredningssag, der kan sikre det tilbageværende bynære landbrugslandskab, der ligger nord for Haderupvej Syd. Med en fredning, der sikrer de landskabelige-, naturmæssige- og geologiske værdier, der gør landskabet syd for byen så smukt, vil kystskrænterne og landskabsoplevelsen af det fredede område kunne bevares intakt for eftertiden.

Beskrivelse af fredningsområdet

Det foreslåede fredningsområde afgrænses mod syd af Haderupvej Syd, mod øst af Randersvej, mod vest af Mariagervej, der løber langs Mariagerfjord, og mod nord af eksisterende boligområder i Hadsund Syd. Ovenfor skråningerne til Mariager Fjord ligger det let kuperede landbrugsland. Spredt i området står større klynger af træer, hvilket bidrager til at give landskabet karakter og dybde. Området vil omkranse det boligområde, der er omfattet af lokalplan nr. 40/2009.

En stor del af fredningsområdet er omfattet af strandbeskyttelses- og fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Der er plantet en del juletræer indenfor såvel strandbeskyttelses- som fortidsmindebeskyttelseslinjen - ifølge Danmarks Naturfredningsforening uden dispensation. Fredningsforslaget tager udgangspunkt i, at der ikke vil blive meddelt dispensation fra de meget restriktivt administrerede bestemmelser.

Inden for fredningsområdet ligger et § 3 beskyttet overdrev og nedenfor kystskrænten en § 3 beskyttet mose. En mindre skov er omfattet af fredskovspligt. Der ligger også tre rundhøje inden for fredningsområdet.

Planforhold

Størstedelen af fredningsområdet er i kommuneplanen udpeget som særlig værdifuldt landskab og værdifuldt geologisk område samt naturområde. Området ligger i landzone indenfor kystnærhedszonen.

Fredningsforslaget berører hele rammeområde HAD.B.18 og ca. 1 ha af rammeområde HAD.B.17 i kommuneplan 2009-2021. Rammeområde HAD.B.17 er identisk med det rammeområde, der var omfattet af kommuneplantillæg nr. 41, og som muliggjorde vedtagelsen af lokalplan nr. 40/2009.

Ifølge rammebestemmelserne skal der fastlægges særlige bestemmelser om bygningernes udformning og materialevalg for de (mindre) dele af området, som er beliggende umiddelbart bag kystbeskyttelseslinjen og som har indvirkning på kystzonen. Dette skal sikre, at bebyggelsen indgår som en harmonisk og upåfaldende del af kystlandskabets topografi og allerede eksisterende bebyggelse. Særlige værdifulde landskabstræk skal bevares, og arealerne skal udlægges som friarealer for bebyggelse. Stiadgang til kysten skal sikres.

Danmarks Naturfredningsforening påklagede såvel kommunens vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 41 og lokalplan nr. 40/2009 som vedtagelsen af Kommuneplan 2009-2021 til Naturklagenævnet, idet foreningen navnlig gjorde gældende, at planerne var i strid med planlovens bestemmelser om kystnærhedszonen i § 5b, hvorefter der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Naturklagenævnet fandt efter en samlet vurdering, at kommunen i begge sager havde anført en tilstrækkelig planlægningsmæssig begrundelse for at udlægge nye boligområder inden for kystnærhedszonen i Hadsund Syd.

Fredningsbestemmelser

Fredningsområdet er opdelt i tre delområder, delområde 1 (landbrug), delområde 2 (skov og skovbryn) og delområde 3 (beskyttede naturtyper). Område 1 skal opretholdes som overvejende åbent

landbrugslandskab uden flerårige udsigtshæmmende afgrøder, den nuværende anvendelse af delområde 2 skal opretholdes, arealerne i delområde 3 skal holdes lysåbne.

Der må ikke opføres ny bebyggelse. De for jordbrugsdriften erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger kan opføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse med fredningsnævnets godkendelse af størrelse, udformning samt placering. Der kan opstilles primitive læskure til græssende husdyr ligeledes med fredningsnævnets godkendelse. Der må ikke opsættes andet end sædvanlige hegn.

Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner som f.eks. tårne, vindmøller, tankanlæg, mv. Arealerne må ikke benyttes til oplag, opstilling af udrangerede maskiner o. lign.

Der må ikke foretages terrænændringer.

De nuværende nåletræer skal afdrives senest 5 år fra fredningens gennemførelse. Vildthege omkring arealerne skal samtidig fjernes.

De fire parallelle nåletræslæhegn på matr.nr. 6i Haderup By, Vindblæs, som vist på fredningskortet, skal ligeledes fjernes senest 5 år fra fredningens gennemførelse.

Senest 2 år fra fredningens gennemførelse skal plejemyndigheden etablere et læhegn af løvtræer og buske langs fredningsgrænsen til det nord og øst for liggende lokalplanlagte område. Læhegnet skal være så tæt og højt, så det skærmer for indsyn til boligområdet. Læhegnets udstrækning fremgår af fredningskortet.

Senest 2 år fra fredningens gennemførelse skal plejemyndigheden rydde en 45 graders udsigtskile mod fjorden fra hver af de to fjordnære oltidshøje.

Offentligheden har adgang til området efter de almindelige bestemmelser i naturbeskyttelsesloven.

Der udlægges to nye stier som vist på fredningskortet. Stierne skal etableres som trampestier senest 2 år fra fredningens gennemførelse. Fredningen er ikke til hinder for udlæg af yderligere stier.

Kommunen er plejemyndighed og udarbejder en plejeplan senest 2 år fra fredningens gennemførelse. Herefter skal plejeplanen fornyes efter 5 år og herefter hvert 10. år.

Plejen skal foretages med henblik på at udmønte fredningens formåls- og bevaringsbestemmelser. Lodsejere, forpagtere og Danmarks Naturfredningsforening skal have planen forelagt til udtalelse. Såfremt der er uenighed om plejeplanen, skal planen forelægges for fredningsnævnet, der træffer afgørelse i sagen.

Ifølge det udarbejdede budgetoverslag vil erstatningen for fredningen beløbe sig til 318.250 kr.

Overslaget tager udgangspunkt i, at de nyplantede juletræer inden for såvel strandbeskyttelseslinjen som fortidsmindebeskyttelseslinjen er plantet uden forudgående dispensation, og at der ikke vil blive meddelt lovliggørende dispensation til at bibeholde træerne. Der er derfor ikke i budgetoverslaget beregnet erstatning for afdrift af de unge juletræer inden for beskyttelseslinjerne.

Fredningsnævnets behandling og afgørelse i sagen

Fredningsnævnet har anmodet sagens parter om bemærkninger til fredningsforslaget. Nævnet holdt offentligt møde den 27. august 2012.

Kommunen har overfor fredningsnævnet anført, at gennemførelse af en fredning forudsætter, at den er hensigtsmæssig eller nødvendig. Fredningsforslaget retter sig mod at skabe et frit udsyn til Maria-ger Fjord fra veje og fortidsminder samt at sløre for eksisterende byggeri. Til fremme af dette formål pålægges plejemyndigheden at fjerne beplantninger og hegn og at etablere et øst-vestgående af-skærmende hegn. Kommunen skal som plejemyndighed udarbejde plejeplaner og sikre vedligeholdel-sen af de ryddede områder. Det er kommunens opfattelse, at omkostningerne herved ikke står i ri-meligt forhold til de landskabelige gevinster som opnås.

Kommunen har endvidere anført, at gennemførelse af fredningen vil få store konsekvenser for den fremtidige byudvikling i Hadsund, idet kommunen vil blive nødsaget til at udtage rammeområde HAD.B.18 og 1 ha af rammeområde HAD.B.17 af kommuneplanen. Herefter vil det ikke være muligt at indplacere byggeri andre steder i Hadsund.

Også på det offentlige møde udtalte kommunen sig mod fredningsforslaget på grund af konsekven-serne for byudviklingen. Kommunen anførte bl.a., at områderne mod nord ikke er egnene til byudvik-ling for en beregnet 12-årig vækst, hvortil kommer, at det vil forudsætte etablering af en omfartsvej, og at grundvandsforholdene er usikre. Arealerne mod vest ligger i et vandindvindingsområde, hvorfor arealerne mod syd er eneste mulighed for byudvikling. Hertil kommer, at det foreslåede frednings-område efter kommunens opfattelse i forvejen er tilstrækkeligt beskyttet.

Naturstyrelsen har overfor fredningsnævnet principalt nedlagt påstand om, at fredningsforslaget afvises, subsidiært at det indskrænkes til alene at omfatte den vestlige del af det foreslåede fred-ningsområde, som er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Naturstyrelsen har bl.a. anført, at kommunens forslag for planlægning af såvel kommuneplanramme HAD.B.17 som HAD.B.18 i første omgang blev mødt af en statslig indsigelse. Efter kommunens frem-læggelse af grundige planlægningsmæssige undersøgelser og særlige begrundelser for udlæg af områderne til byvækst blev den statslige indsigelse frafaldet.

Gennem planlægningen har planmyndigheden således foretaget en samlet afvejning af de sam-fundsmæssige interesser, herunder også hensynet til kystnærhedszonen samt natur- og landskabs-værdierne i området. Rammebestemmelserne forudsætter på baggrund heraf også, at der ved den efterfølgende lokalplanlægning tages særlige hensyn til indpasningen i kystlandskabet ved bebyggel-sens udformning.

Styrelsen finder det ikke hverken rigtigt eller rimeligt, at fredningsinstrumentet anvendes til at for-hindre realiseringen af denne afklarede planlægning. De fredningsmæssige værdier i området findes ikke at have en sådan særlig eller national betydning, at det kan føre til en tilsidesættelse af den samfundsmæssige planlægning. Styrelsen har i den forbindelse særligt fremhævet, at strandbeskyt-telseslinjen allerede sikrer en meget stærk beskyttelse af de kystnære arealer, herunder også af kystskrænterne.

Ifølge styrelsen kan en gennemførelse af fredningen tænkes at udløse meget betydelige erstatningskrav fra de berørte lodsejere baseret på en forventning om områdernes fremtidige overgang til bymæssig bebyggelse.

Styrelsen vil dog ikke modsætte sig, at der evt. gennemføres en reduceret fredning, som alene omfatter de arealer, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen med henblik på at gennemføre de i fredningsforslaget foreslåede forbedringer af adgangs- og udsigtsforhold.

Ejereren af matr.nr. 6i m. fl. (Marie Bruun), der ejer ca. halvdelen af fredningsområdet, har overfor fredningsnævnet indledende anført, at hendes landbrugsejendom benyttes til produktion af juletræer. Ejendommen har en optimal beliggenhed til netop denne drift på grund af beliggenheden ved fjorden og den nordvestvendte skråning.

Ejeren har nærmere anført, at fredningsinstrumentet kun bør bringes i anvendelse, hvor planlovens og/eller naturbeskyttelseslovens generelle regler ikke yder den fornødne beskyttelse eller må anses for at være utilstrækkelige for at varetage det underliggende beskyttelsesformål.

Ejeren finder ikke, at gennemførelse af en fredning er nødvendig for at opnå de hensyn, der ligger bag fredningsforslaget. De landskabelige hensyn samt hensynet til offentlighedens adgang kan fuldt ud varetages af lovgivningens almindelige regler. Imødekommelse af forslaget vil være et klart brud på det almindelige forvaltningsretlige proportionalitetsprincip og et brud med fast fredningspraksis.

Ejeren har endvidere bemærket, at erstatningens størrelse også har en selvstændig betydning for, hvorvidt et område skal fredes eller ej, og hun har i den forbindelse bl.a. henvist til Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 27. juni 2012, hvor nævnet afviste at frede et område i Lilleådalen i Favrskov Kommune.

Såfremt fredningssagen gennemføres har ejeren nedlagt påstand om fuld erstatning.

Udgangspunktet er herefter, at såfremt et areal har en højere værdi end den aktuelle udnyttelse indebærer, skal erstatningen fastsættes på baggrund af den højere værdi. I denne sag er værdien af et areal, hvor der vil kunne opføres boliger, betydelig højere end værdien af landbrugsjord. Ejeren har henvist til en række afgørelser refereret i KFE samt Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse i sagen fra Lilleådalen.

Hertil kommer, at fredningen - for så vidt angår den del af ejendommen, der ikke er udlagt til byudviklingsområde - vil afskære den nuværende drift med juletræer, hvilket vil påvirke ejendommens værdi betydeligt.

Det anslåede tab ved gennemførelse af fredningen er opgjort til ca. 24 mill. kr.

Også flere af de øvrige berørte lodsejere har protesteret mod fredningsforslaget. De har navnlig anført, at fredningen vil føre til, at området vokser til i krat mv. og dermed bliver mindre synligt, og at de dele af området, der er tilplantet med juletræer, ikke er egnede til andre afgrøder pga. af jordbundsforholdene, hvorfor områderne vil ligge brak, da der ikke kan opnås en rentabel drift.

Fredningsnævnet har vurderet, at der i arealerne omkring Hadsund Syd rummes et smukt landskab.

De arealer inden for det foreslåede fredningsområde, der i dag udnyttes landbrugsmæssigt, findes dog ikke i sig selv fredningsværdige. Den helt overvejende del af området er efter det oplyste omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, og § 15, stk. 1, og de i disse bestemmelser indeholdte forbud mod ændringer i tilstanden. Der findes herved en tilstrækkelig sikring af disse arealers landskabelige værdier.

Fredningsnævnet har på den baggrund afvist det fremsatte forslag til fredning af arealer ved Hadsund Syd.

Klage

Danmarks Naturfredningsforening har i klagen navnlig anført, at fredningsnævnet anlægger et meget snævert syn på områdets landskabelige kvaliteter, som ifølge foreningen netop består i samspillet mellem kystskrænten og de højere beliggende arealer landværts denne. Det må antages, at det netop var disse kvaliteter, der indgik i amtets udpegning af arealerne som særligt værdifuldt landskab. Disse værdier er efter foreningens opfattelse stadig intakte uanset inddragelsen af det øst for beliggende lokalplanlagte område til byformål, og fremtræder særligt markant på de arealer, der dyrkes landbrugsmæssigt, dvs. med etårige afgrøder. Omfanget af denne synlighed vil blive større, når de foreslåede rydninger realiseres.

Det er ukorrekt, når fredningsnævnet lægger til grund, at den helt overvejende del af det foreslåede fredningsområde allerede er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Det er samlet set under halvdel af området, som er omfattet af forskellige former for generel beskyttelse. Det er netop de højst beliggende og dermed mest eksponerede arealer, der ikke er beskyttede, og som er udlagt til byudvikling.

Til bemærkningerne fra *Naturstyrelsen* har foreningen navnlig påpeget, at det netop er kommunens tilsidesættelse af de landskabelige og naturmæssige værdier, som det tidligere Nordjyllands Amt hidtil har håndhævet, der er årsagen til, at sagen er rejst.

Foreningen er principielt enig med styrelsen i, at sammenfattende planlægning normalt bør respekteres. Men det må forudsætte, at der er taget behørigt hensyn til områdets landskabs- og naturværdier, hvilket ikke er tilfældet i denne sag. Fjorden og de omgivende kystområder rummer særdeles store landskabs- og naturværdier, som ikke bør vige for snævre kommunale interesser for at tiltrække tilflyttere.

Der er ikke tvivl om, at lodsejerne vil fremkomme med store erstatningskrav begrundet i bristede forventninger, men sådanne krav bør afvises. Ændringen af områdets planlægningsmæssige status er relativ ny, en kommuneplanramme giver ikke lodsejerne noget umiddelbart retskrav mht. til udstyknings og byggeri, og endelig foreligger der ikke, som i sagen fra Lilleådal, et vedtaget forslag til lokalplan for området.

Foreningen vil ikke afvise styrelsens subsidiære påstand om at begrænse fredningen til kun at omfatte det areal, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, og som vil give adgang til pleje af § 3 arealer og sikre adgangen til gravhøjene, men finder, at det vil være utilstrækkeligt til at sikre de store og væsentlige landskabsinteresser.

Til bemærkninger fra *ejerne af matr.nr. 6i m.fl.* har foreningen bl.a. anført, at lovgivningens almindelige regler er utilstrækkelige til at sikre områdets natur- og landskabsværdier. De afgørelser, som ejerne har henvist til, kan efter foreningens opfattelse ikke sammenlignes med denne sag.

Det er endvidere foreningens opfattelse, at hverken bestemmelsen i fredningsforslaget om ophør med driften af juletræer eller ejerens forventninger om udstykning kan føre til erstatninger, der langt overstiger det beløb, der er estimeret i budgetoverslaget. Så længe der ikke foreligger dokumentation for plantningernes lovlighed eller mulighed for gentilplantning, fastholder foreningen sin påstand om, at der ikke skal tilkendes erstatning for forbuddet mod tilplantning med juletræer inden for strandbeskyttelses- og fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Foreningen har afvist påstanden om, at der skal tilkendes erstatning for berettigede forventninger om udnyttelse af ejendommen til udstykning og bebyggelse.

Foreningen har bl.a. anført, at Natur- og Miljøklagenævnet i sagen fra Lilleådal fandt, at den berettigede forventning var skabt pga. af *den fremskredne planlægning* (foreningens fremhævelse) på tidspunktet for fredningssagens rejsning. Den fremskredne planlægning bestod af rammebestemmelser for det omhandlede anlæg i kommuneplanen og et forslag til kommuneplantillæg, der udvidede byggemulighederne, samt et vedtaget forslag til lokalplan.

Området i Hadsund Syd er kun omfattet af kommuneplanrammer, og der forelå ikke ved sagens rejsning hverken forslag til lokalplan eller tilkendegivelser om, hvornår et sådant kunne forventes.

En anden væsentlig forskel er mulighederne og tidsperspektivet for realisering af planerne.

I Lilleådal var der tale om en projektplan udarbejdet på opfordring af en potentiel bygherre. Der var udarbejdet en relativt detaljeret bebyggelsesplan, og området skulle indeholde en række anlæg, funktioner og aktiviteter, som næppe ville blive etableret andet sted i nærheden, hvorfor det måtte forventes, at planen ville blive realiseret inden for overskuelig tid.

I modsætning hertil er det omhandlede rammeområde i Hadsund Syd udlagt til boligformål, dvs. at behovet for inddragelse til byggeri afhænger af salget af byggegrunde og byggeri i de øvrige, allerede lokalplanlagte områder i Hadsund og nærmeste omegn. Der kan således gå en rum tid, før det overhovedet kan blive aktuelt at lokalplanlægge, udstykke og bebygge arealerne, og inden da kan kommunen uden erstatning til ejerne ændre kommuneplanrammerne, så området ikke længere reserveres til byformål.

Til *kommunens* bemærkninger har foreningen anført, at der ved en erstatningsfordeling mellem staten og kommunen givetvis vil blive taget hensyn til de omkostninger, som kommunen skal bære i forbindelse med førstegangsplejen. Omkostningerne til den efterfølgende pleje vil efter foreningens opfattelse ikke blive særligt store.

Foreningen er endvidere uforstående over kommunens påstand om, at det vil have store konsekvenser for den fremtidige byudvikling, hvis rammeområde HAD.B.18 og en mindre del af område HAD.B.17 udtages som følge af fredningen, idet det ikke er muligt at indplacere arealer af samme størrelse andre steder i Hadsund. Det må reelt betyde, at der ikke er yderligere muligheder for at udlægge nye byområder, når de pågældende rammeområder er opbrugt.

Det er muligt, at kommunen i 2009 havde et akut behov for at udlægge nye boligområder, og at dette kun kunne ske i Hadsund Syd pga. de dengang uafklarede, overordnede forhold omkring vandplanlægningen i områderne nord og vest for byen. Nu er disse forhold imidlertid afklaret, og kommunen har haft tre år til at overveje den fremtidige byudvikling ved Hadsund.

Til bemærkningerne fra *en række lodsejere* i området har foreningen anført, at dele af området og dermed de geologiske og landskabelige værdier ikke fremtræder synligt, men det skyldes i høj grad tilplantningen med juletræer, som slører de storladne landskabsformer, og som efter fredningsforslaget derfor skal ryddes.

Foreningen er uforstående overfor, at området efter en fredning skulle vokse til i krat, og at jorden kun egner sig til juletræsdrift. Almindeligt landbrug vil fortsat være tilladt på arealerne, og en af lodsejerne driver faktisk landbrug i området.

Yderligere oplysninger fra Naturstyrelsen og Mariagerfjord Kommune

Naturstyrelsen har oplyst, at man den 25. juni 2013 har meddelt tidsbegrænset dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, til at bibeholde de ulovligt plantede juletræer indenfor strandbeskyttelseslinjen på ejendommen matr.nr. 6i Haderup By, Vindblæs indtil den 1. januar 2019.

Styrelsen har endvidere oplyst, at man har indledt lovliggørelsessager for ulovlige juletræstilplantninger indenfor strandbeskyttelseslinjen på matr. nr. 3f og 2g.

Kommunen har oplyst, at man den 5. september 2013 har meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsmindebeskyttelseslinjen til juletræsbeplantning på matr.nr. 3c og 3f på betingelse af, at der ikke plantes tættere end 50 meter fra foden af gravhøjen, og at kulturen fjernes fuldstændig, såfremt juletræsproduktionen ophører. Dispensationen er tidsbegrænset indtil ophør af juletræsproduktionen. Afgørelsen er af Danmarks Naturfredningsforening påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

I sagens behandling har deltaget Natur- og Miljøklagenævnets 10 medlemmer: Pernille Christensen (formand), Ole Pilgaard Andersen, Martin Glerup, Leif Hermann, Per Larsen, Marion Pedersen, Poul Søgaard, Peter Thyssen, Jens Vibjerg og Henrik Waaben.

Natur- og Miljøklagenævnet har den 23. oktober 2013 besigtiget området og holdt offentligt møde.

Natur- og Miljøklagenævnet udtaler:

Mariagerfjord Kommune har - inden fredningssagen blev rejst - vedtaget Kommuneplantillæg nr. 41 til Kommuneplan 2000 og Lokalplan 40/2009, der udlægger et ca. 18 ha stort område syd for Hadsund Syd til boligformål med ca. 139 boliger og rekreative arealer.

Kommunen har ligeledes - inden fredningssagen blev rejst - vedtaget Kommuneplan 2009-2021. Ifølge rammebestemmelse HAD.B.18 udlægges et ca. 10,5 ha stort areal syd for det ovennævnte areal til boligbyggeri med ca. 167 boliger. Rammebestemmelse HAD.B.17 i Kommuneplan 2009-2021 er identisk med det område, der er omfattet af kommuneplantillæg nr. 41.

Det foreslåede fredningsområde er på ca. 42 ha og omfatter ca. 1 ha af kommuneplanramme HAD.B.17 og hele rammeområde HAD.B.18 på ca. 10,5 ha.

Ifølge rammebestemmelserne skal der fastlægges særlige bestemmelser om bygningernes udformning og materialevalg for de (mindre) dele af området, som er beliggende umiddelbart bag kystbeskyttelseslinen og som har indvirkning på kystzonen. Dette skal sikre, at bebyggelse indgår som en harmonisk og upåfaldende del af kystlandskabets topografi og allerede eksisterende bebyggelse. Særlige værdifulde landskabstræk skal bevares og arealerne skal udlægges som friarealer for bebyggelse. Stiadgang til kysten skal sikres.

Danmarks Naturfredningsforening har rejst fredningssagen for at sikre de tilbageværende bynære landbrugsarealer, der ligger nord for Haderupvej Syd. Med en fredning vil kystskrænterne og områdets landskabelige og naturmæssige kunne bevares. Fredningen har tillige til formål at hindre, at en del af området bebygges.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 1, kan der gennemføres fredning af landarealer til varetagelse af de formål, der er nævnt i naturbeskyttelseslovens § 1. Det fremgår bl.a. heraf, at loven særligt tilsigter at beskytte naturen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier og at give befolkningen adgang til at færdes og opholde sig i naturen.

Et flertal på 7 af nævnets 10 medlemmer finder ikke, at området rummer sådanne landskabelige- og naturmæssige værdier, at fredningsinstrumentet bør bringes i anvendelse og føre til en tilsidesættelse af den kommunale planlægning. Flertallet bemærker herved, at der er tale om en langvarig forudgående planlægningsproces, hvorunder der er sket en samlet afvejning af de modstående hensyn, herunder de landskabelige hensyn. Naturklagenævnet har i relation til planloven (§ 5b om kystnærhedszonen) tidligere godkendt denne planlægning.

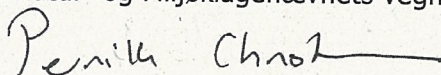
Det er indgået i flertallets vurdering, at op mod halvdelen af det foreslåede fredningsområde er omfattet af den generelle beskyttelse i naturbeskyttelseslovens §§ 3, 15, stk. 1, og 18, stk. 1.

Flertallet stemmer derfor for at stadfæste fredningsnævnets afvisning af at gennemføre fredningen.

Mindretallet (Martin Glerup, Leif Hermann og Peter Thyssen) finder, at det foreslåede fredningsområde rummer store natur- og landskabsværdier, som delvis vil gå tabt, hvis en del af området bebygges med boliger. Mindretallet stemmer derfor for at ophæve fredningsnævnets afgørelse og hjemvise sagen til fredningsnævnet til fornyet behandling og gennemførelse af en fredning af Hadsund Syd.

I overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning går Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse her efter ud på at stadfæste Fredningsnævnet Nordjylland, sydøstlig dels afgørelse af 19. december 2012 om at afvise en fredning af Hadsund Syd.

På Natur- og Miljøklagenævnets vegne



Pernille Christensen
formand

AFGØRELSE:

I FS 22/12:

Forslag til fredning af Kystlandskab ved Hadsund Syd.

Fredningsnævnet for Nordjylland, sydøstlige del modtog den 25. april 2012 fra Danmarks Naturfredningsforening forslag til fredning af Kystlandskabet ved Hadsund Syd, i Mariagerfjord Kommune.

Fredningsområdet, der omfatter ca. 42,4 ha tilhører 11 forskellige lodsejere og afgrænses som vist på vedhæftede fredningskort. Der er i fredningsområdet registreret 9,0 ha beskyttede arealer omkring sø og fortidsminder, 1,24 ha beskyttede naturtyper, 18,5 ha beskyttede arealer inden for strandbeskyttelseslinjen, 0,9 ha fredskovspligtige arealer og 403 m beskyttede sten- og jorddiger. Der er overlap mellem flere af de beskyttede arealer.

Baggrunden for forslaget:

Om fredningsområdet er det oplyst, at det vil omkranse det lokalplanlagte boligkvarter, der er under etablering ved Hadsund Syd. Området omfatter mod vest skråningerne til Mariagerfjord, medens der ovenfor disse ligger let kuperede landbrugsarealer, der drives hovedsagelig med korn og juletræskulturer. Området var i Amtets Regionplan 2005 udpeget som regionalt naturområde, geologisk beskyttelses- og interesseområde samt særligt værdifuldt landskab i kystnærzone A. Dette indebar, at natur- og landskabsinteresser i de udpegede områder skulle varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land og så vidt muligt friholdes fra inddragelse til formål, der kunne skæmme landskabet. Geologiske beskyttelses- og interesseområdet skulle friholdes for byggeri, tekniske anlæg m.v., som kunne sløre de geologiske interesser ligesom arealerne omfattet af kystnærzone A skulle friholdes fra byudvikling. Den daværende Hadsund Kommune ansøgte om tilladelse til at byudvikle på arealer syd for Hadsund, men fik afslag af Amtet, idet Amtet blandt andet fandt, at dette ville stride mod beskyttelsesinteresser sammenholdt med, at det ansås for muligt at byudvikle på arealer, hvor disse beskyttelsesinteresser var ubetydelige. I konsekvens af kommunalreformen overgik kompetencen til den nuværende Mariagerfjord Kommune, hvilket blandt andet medførte, at regionplanens retningslinjer for så vidt angik 18 ha jord umiddelbart syd for bygrænsen til Hadsund Syd var ophævet. Dette muliggjorde et boligbyggeri i to etaper, hvoraf den ene på 19 ha er iværksat. Danmarks Naturfredningsforening påklagede kommuneplan 2009-2021, kommuneplantillæg 41 og lokalplan 40/2009, men da Natur- og Miljøklagenævnet alene tager stilling til retlige spørgsmål, blev der ikke taget stilling til indholdet af kommunens begrundelse for byggeriet.

Fredningens formål:

Fredningens formål er på baggrund af forhistorien angivet til at være en sikring af det tilbageværende bynære landbrugslandskab, der ligger nord for Haderupvej (syd) til sikring af de "landskabs- natur- og geologiske værdier, der landskabet syd for byen så smuk", således at kystskrænterne og landskabsoplevelsen kan bevares.

Planforhold:

Arealerne i kommuneplan 2009-2021 for Mariagerfjord Kommune udpeget som:

- **særligt værdifuldt landskab**, blandt andet ved den kystnære beliggenhed og sammenhæng med havet.

Det er ønsket at sikre, at der tages landskabelige hensyn ved placering og udformning af byggeri i det åbne land,

- **værdifuldt geologisk område**, karakteriseret ved landskaber, der har stor betydning for forståelsen for og oplevelsen af, hvordan landskabet oprindeligt er blevet dannet,

- **naturområde** med særlig tilknytning til kildeområder, vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder.

- **og kystnærzone A** under hensyntagen til, at hele arealet ligger inden for kystnærzonen, der skal udgøre en væsentlig del af natur- og landskabsressource.

Derudover er arealerne beliggende i landzone uden lokalplan.

Sagens behandling:

Bekendtgørelse om sagens rejsning har været indrykket i Statstidende og Nordjyske Stiftstidende for den 12. juni 2012 samt Hadsund Lokalavis den 19. juni 2012.

Offentligt møde blev afholdt den 27. august 2012.

På mødet var der deltagere fra såvel kommune, interesseorganisationer som lodsejere og andre interesserede.

Mariagerfjord Kommune har udtalt sig mod fredningsforslaget, der vil få store konsekvenser for byudviklingen i Hadsund. Byen er en egnsby for Mariager, Hobro og Arden. Områderne mod nord er ikke egnet til byudvikling for en beregnet 12-årig vækst, hvortil kommer, at det vil forudsætte etablering af en omfartsvej, samt at grundvandsforholdene er usikre. Mod vest er arealerne

vandindvindingsområde, hvorfor arealerne mod syd er eneste mulighed for byudvikling. Endvidere er det fagligt set ikke nødvendigt at frede området, der ikke rummer frednings-værdier. Arealerne, der ikke rummer kulturhistoriske værdier, er i forvejen tilstrækkeligt beskyttede. Endelig vil en plejeplan for arealerne være bekostelig for kommunen.

På baggrund af en forespørgsel om, hvor mange ubebyggede grunde, der er i kommunen blev det oplyst, at der ét sted i kommunen er 35 usolgte grunde og et andet 50. Det oplystes af en lodsejerrepræsentant endvidere, at der er 4-600 boliger til rådighed i umiddelbart nærhed af fredningsområdet. En unødvendig mulighed for at bygge langs med fjorden vil ødelægge det brand, kommunen har som landets smukkeste fjordkommune. Dertil kommer, at der synes at være tilstrækkelig klarhed over drikke- og grundvandsområderne i kommunen. Endvidere oplystes, at ca. 10 % af 115 grunde vil få fjordudsigt medens ca. 40 % vil få fjordkig.

Ejendomsmægler Tom Pedersen har tilkendegivet, at han støtter Mariagerfjord Kommunes begrundelse for modstand mod fredning.

Advokat Kim Trenskow har på vegne lodsejer Marie Sejersbøl Bruun i processkrift af 22. august 2012 protesteret mod fredningen og blandt andet anført, at der er tilstrækkelig beskyttelse af de landskabelige hensyn samt hensynet til offentlighedens adgang, der ligger bag fredningsforslaget i naturbeskyttelsesloven og planloven. Hans klient vil med fredningen påføres et eksorbitant tab ved fjernelse af de tilplantede juletræer samt mistet mulighed for i fremtiden at foretage udstykning til beboelser. En imødekommelse af fredningsforslaget vil medføre et brud på det almindelige forvaltningsretlige proportionalitetsprincip og et brud med fast fredningspraksis. Der henvises i den forbindelse til en række afgørelser.

Lodsejerne Marius og Lis Skøtt (matr. nr. 6h), Leif og Elsebeth Eriksen (matr. nr. 6k), Jens Peter A. Hansen (matr. nr. 1a) og Allan Thygesen (matr. nr. 6m) har den 1. oktober 2012 protesteret mod fredningsforslaget, idet det anføres, at en fredning af det foreslåede område udgør en lille del af den samlede kystlinje langs Mariager Fjord, at fredning vil medføre en tiltagende tilgroning af arealerne og derved hæmme udsynet til området i større grad end det nu er tilfældet, samt endelig at tilplantning med juletræer er eneste mulige afgrøde henset til jordens indhold af sand og ler.

Fredningsnævnets bemærkninger:

Ved gennemførelse af en fredning skal naturbeskyttelseslovens formålbestemmelse være opfyldt. Den har følgende ordlyd:

” ...

§ 1

Loven skal medvirke til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Stk.2. Loven tilsigter særligt

1. at beskytte naturen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier,
2. at forbedre, genoprette eller tilvejebringe områder, der er af betydning for vilde dyr og planter og for landskabelige og kulturhistoriske interesser, og
3. at give befolkningen adgang til at færdes og opholde sig i naturen samt forbedre mulighederne for friluftslivet.

Stk.3. Der skal ved lovens administration lægges vægt på den betydning, som et areal på grund af sin beliggenhed kan have for almenheden.

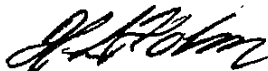
.....”

Det er fredningsnævnets vurdering, at der i arealerne omkring Hadsund Syd rummes et smukt landskab. De arealer inden for fredningsforslaget, der i dag udnyttes landbrugsmæssigt findes dog ikke i sig selv fredningsværdige. Den helt overvejende del af det foreslåede fredningsområde er efter det oplyste omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, stk.2, og § 15, stk.1, i de i disse bestemmelser indeholdte forbud mod ændringer i tilstanden. Der findes herved en tilstrækkelig sikring af disse arealers landskabelige værdier.

Det af Danmarks Naturbeskyttelsesforening den 25. april 2012 fremsatte forslag til fredning af området ved Hadsund Syd afvises.


Melanie Simick


Christian Lundblad


Holger L. Holm

Fredningsforslag i Mariagerfjord kommune

Kystlandskab ved Hadsund Syd

Udarbejdet af Danmarks Naturfredningsforening, februar 2012



Kystlandskabet set fra nordsiden af Mariager Fjord

Dato: 29. februar 2012
Sagsbehandler: Christina Steenbeck

Fredningsnævnet for Nordjylland, sydøstlig del
Retten i Aalborg
Badehusvej 17
9000 Aalborg

Forslag til fredning af kystlandskab ved Hadsund Syd

Indholdsfortegnelse:

1. Baggrunden for forslaget	side 3
2. Beskrivelse af fredningsområdet	side 4
3. Planforhold	side 5
4. Konsekvenser af fredningsforslaget	side 7
5. Forslag til fredningsbestemmelser	side 8

Bilag

Bilag 1:	Areal- og lodsejerliste
Bilag 2:	Budgetoverslag
Bilag 3:	Budgethøring og bemærkninger
Bilag 4:	Nordjyllands Amts regionplanretningslinjer (uddrag)

Kortbilag 1: Fredningskort i 1:4.000 og oversigtskort i 1:25.000

Kortbilag 2: Fotostandpunkter

1. Baggrunden for forslaget

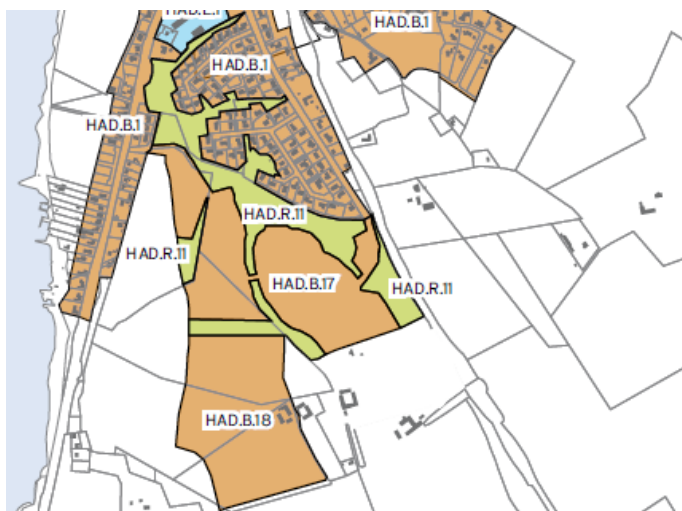
Fra nordsiden af Mariager Fjord er det en smuk oplevelse tværs over fjorden at betragte kystlandskabet ved Hadsund Syd, der er et enestående landskab på grund af sin nærhed til fjorden, de markerede kystskrånninger og det let kuperede landbrugsland vekslende med skovpartier og små, spredte beboelsesområder.

I Nordjyllands Amts sidste regionplan (Regionplan 2005) var arealerne syd for bygrænsen til Hadsund Syd da også udpeget som regionalt naturområde, geologisk beskyttelses- og interesseområde samt særligt værdifuldt landskab og kystnærhedszone A. Det betød i korte træk, at hensynet til natur- og landskabsinteresser i de udpegede områder skulle varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land; de særligt værdifulde landskaber skulle så vidt muligt friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kunne skæmme landskabet; geologiske beskyttelses- og interesseområder skulle friholdes for byggeri, tekniske anlæg mv., der ville medføre sløring af de geologiske dannelser. Kystnærhedszone A skulle som hovedregel friholdes for byudvikling mv. Den fulde ordlyd af regionplanretningslinjerne kan læses i bilag 4.

Den tidligere Hadsund Kommune – nu Mariagerfjord Kommune - har længe ønsket at bebygge disse regionplanlagte arealer lige syd for bygrænsen til Hadsund Syd. Senest i forbindelse med udarbejdelsen af Regionplan 2005 ansøgte kommunen om at få udlagt arealer syd for bygrænsen som byudviklingsområde. Amtet afviste kommunens ønske med henvisning til, at arealerne var beskyttede i henhold til regionplanen og at byggeplaner derfor var i modstrid med regionplanens retningslinjer. Der ud over var afvisningen begrundet i, at byggeønsket berørte væsentlige regionale og nationale beskyttelsesinteresser, og at amtet samlet set vurderede, at den fremtidige byudvikling burde finde sted på arealer, hvor de nationale og regionale beskyttelsesinteresser er ubetydelige.

Med kommunalreformens gennemførelse overgik planlægningskompetencerne til kommunerne. Regionplanernes retningslinjer skulle opretholdes med virkning som et landsplandirektiv. Da Mariagerfjord Kommune vedtog Kommuneplan 2009-2021, var regionplanens retningslinjer langt hen ad vejen derfor overført til kommuneplanen – men for 18 ha jord umiddelbart syd for bygrænsen til Hadsund Syd var retningslinjerne ophævet. Dermed var der ikke længere noget til hinder for at vedtage lokalplan 40/2009, der muliggjorde boligbyggeri. Kommunen begrundede planlægningen med et ønske om at øge udbuddet af attraktive boliger.

I kommuneplantillæg nr. 41 kan man læse, at byudviklingen skal foregå i to etaper. I dag er den første etape på 19 ha (10 ha der bebygges + 9 ha grønne arealer mellem husene) ved at blive etableret. I Kommuneplan 2009-2021 kan man læse, at denne første fase planlægges efterfulgt af yderligere en etape på 10 ha, der ligger syd for og i forlængelse af etape et.



På baggrund af sagens forhistorie mener Danmarks Naturfredningsforening (DN), at det er nødvendigt at rejse en fredningssag, der kan sikre det tilbageværende bynære landbrugslandskab, der ligger nord for Haderupvej(syd). Med en fredning, der sikrer de landskabs-, natur- og geologiske værdier, der gør landskabet syd for byen så smukt, vil kystskrænterne og landskabsoplevelsen af det fredede område kunne bevares intakt for eftertiden.

2. Beskrivelse af fredningsområdet

Landskab

Det foreslåede fredningsområde vil omkranse det lokalplanlagte boligkvarter, der er under etablering.

Fredningsområdet omfatter mod vest skråningerne til Mariager Fjord. Oven for skråningerne ligger landbrugsarealer af let kuperet karakter. Spredt i området står større klynger af træer, hvilket bidrager til at give landskabet karakter og dybde.

En del af landbrugsarealerne dyrkes med korn, og en del er tilplantet med juletræer. På baggrund af oplysninger fra Naturstyrelsen tager DN i fredningsforslaget udgangspunkt i, at de få år gamle juletræer inden for såvel strand- som fortidsmindebeskyttelseslinje er plantet uden forudgående dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Derudover tager fredningsforslaget udgangspunkt i, at der i forbindelse med lovliggørelse af forholdet ikke vil blive dispenseret til at lade juletræerne stå, idet der sædvanligvis er en meget restriktiv dispensionspraksis på området.



Fotostandpunkt 1: Kystskråningen (matr. nr. 6 i) hvor den er tilplantet med juletræer. Fredningsarealet går til pigtråden.

Naturbeskyttelsesinteresser

Der ligger et § 3 beskyttet overdrev inden for fredningen. Der ligger endvidere en privatejet parcel, der har status som fredskov. Pga. sin størrelse (ca. 1 ha) afkaster parcellen ikke skovbyggelinje. Mod øst ligger en skovbyggelinje ind over fredningsarealet. Den afkastes af fredskoven øst for Randersvej. Neden for skrænten ligger der en § 3 registreret mose.

Mod vest er der strandbeskyttelse på en del af fredningsarealet, jf. kortbilag 1.

Endelig ligger der 3 rundhøje fra oldtiden inden for fredningsområdet. De afkaster hver især en 100 m beskyttelseslinje, der tilsammen dækker en meget stor andel af det nåletræstilplantede areal i fredningsforslagets sydvestlige hjørne, jf. kortbilag 1.



Fotostandpunkt 2: Kystlandskabet ovenfor kystskrænten.

3. Planforhold

Kommuneplan 2009-2021 for Mariagerfjord Kommune

Fredningsområdet er udpeget som særlig værdifuldt landskab, værdifuldt geologisk område, naturområde og kystnærhedszone A.

Særlig værdifuldt landskab

Kommuneplanen beskriver, hvordan det er blevet vægtet at udpege arealer med særlig betydning for oplevelsen af den pågældende egn. Kystlandskaber, der visuelt har en sammenhæng med havet, er planlagt som særlige landskabelige interesseområder. Hensigten med retningslinjen er at sikre, at der tages landskabelige hensyn ved placering og udformning af f.eks. byggeri i det åbne land. Retningslinjen retter sig især mod større byggerier, hvis udformning og placering i terrænet kan have stor betydning for landskabsoplevelsen. Ligeledes er det vigtigt, at karakteristiske træk i landskabet ikke udviskes, fx ved ikke at plante for mange læhegn og lign., der fragmenterer landskabet. Fredningsforslaget er, med sine forslag om at friholde fredningsområdet for bebyggelse, forbud imod flerårige udsigtshæmmende afgrøder samt forslag om afdrivning af udvalgte læhegn i fin overensstemmelse med kommuneplanen.

Værdifuldt geologisk område

De geologiske interesseområder er karakteriseret som landskaber med stor betydning for oplevelsen af og forståelsen for, hvordan landskabet oprindeligt er blevet dannet. Da de udpegede geologiske interesseområder har stor landskabelig værdi, er det hensigten med retningslinjerne at sikre, at arealerne friholdes for byggeri, der vil medføre at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse sløres eller forsvinder. Fredningsforslaget understøtter dermed kommuneplanens retningslinjer.

Naturområde

Kommuneplanen beskriver, at naturinteresserne knytter sig til f.eks. kildeområder, vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, men også til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. Kommunen beskriver, hvordan de mange forskelligartede levesteder er

med til at præge landskaberne, og så skriver de, at en indsats for at sikre denne mosaik er påkrævet set i forhold til udviklingen i det åbne land. Endvidere nævner kommunen, at en udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal understøttes, fordi en væsentlig del af de små levesteder ikke er beskyttet af lovgivning. Det understreger betydningen af, at der gennem forvaltningen og planlægningen af arealanvendelsen tages særligt hensyn til deres bevarelse. Fredningsforslaget er dermed også her i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kystnærhedszone A

Fredningsområdet ligger i sin helhed inden for kystnærhedszonen. Zonen tilsigter, at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource. Det skal ske ved at kystområderne skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. Hensigten er at begrænse bebyggelse og anlæg i kystområderne - specielt på de åbne kyststrækninger - til det mest nødvendige. Der kræves derfor en særlig "funktionel eller planlægningsmæssig begrundelse" for planlægning i kystnærhedszonen.

Klage over kommunens planlægning

DN klagede til Natur- og Miljøklagenævnet (NMKN) over kommuneplan 2009-2021, kommuneplantillæg nr. 41 og lokalplan 40/2009. Klagen omhandlede bl.a. spørgsmålet om en manglende planlægningsmæssig begrundelse for at udlægge nyt boligområde i kystnærhedszonen. Der kan alene klages over retlige spørgsmål i sager omhandlede kommunernes afgørelser. Derfor tog NMKN ikke stilling til indholdets af kommunens begrundelse for boligbyggeri nær kysten, men kunne blot konstatere, at kommunen havde anført tilstrækkelig begrundelse for planlægning af et nyt boligområde inden for kystnærhedszonen, hvorfor DN tabte sagen.

Øvrige planforhold

Fredningsområdet ligger i landzone. Der findes ikke andre fredninger i området, og der er ingen lokalplaner inden for fredningsområdet.

Der er vedtaget en kommuneplanramme for boligbyggeri inden for fredningsområdet. Det muliggør byggeri af boliger og lettere erhvervsformål på 10 ha. Denne plan vil ikke kunne realiseres, såfremt fredningen gennemføres. Der er endnu ikke vedtaget en lokalplan for området.



Fotostandpunkt 3: Fredningsområdet set fra øst. Fjorden anes i baggrunden. Midt i billedet viser arkæologiske søgegrøfter det areal, der nu er under bebyggelse jf. lokalplanen. Bemærk at terrænet forrest i billedet ligger højest.

4. Konsekvenser af fredningsforslaget

Fredningsområdet dækker et areal på 42,4 ha fordelt på 11 lodsejere. Området afgrænses mod syd af Haderupvej(syd), mod øst af Randersvej og lokalplanområdet, mod vest af Mariagervej, der løber langs Mariager Fjord og mod nord af eksisterende boligkvarterer i Hadsund Syd samt lokalplanområdet. Afgrænsningen fremgår i øvrigt af kortbilag 1. Det foreslås, at fredningsområdet opdeles i tre delområder, der har hver sit hensyn at varetage.

Der er tilplantet med unge juletræer to steder inden for fredningsområdet:

Det ene areal er matr. nr. 6 i (kystskrånningen vest og syd for det lokalplanlagte område). Mere end 4 ha af den 6,7 ha store matrikel er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, hvorfor arealet er omfattet af et generelt forbud imod tilplantning med juletræer. DN stiller forslag om, at juletræerne på matriklens øvrige to ha, der ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, afdrives samtidig med at juletræerne inden for strandbeskyttelseslinjen fjernes, dog senest 5 år efter fredningens gennemførelse. Endvidere foreslår DN - af hensyn til den landskabelige oplevelse - at fire ældre nåletræs-læhegn på matr. 6i også afdrives. Dette skal ske samtidig med, at de øvrige juletræer fjernes, dog senest 5 år efter fredningens gennemførelse. Af hensyn til den landskabelige oplevelse skal det knap 2 m høje vildthege omkring matrikel 6 i ved samme lejlighed fjernes. De fire specificerede nåletræs-læhegn er indtegnet på kortbilag 1. Arealet skal herefter ikke kunne anvendes til dyrkning af flerårige, udsigtshæmmende afgrøder.

Det andet areal er afgrænset af Mariagervej og Revsbækvej mod vest, Haderupvej(nord) mod nord og øst og Haderupvej(syd) mod syd. Her står der ligeledes en del helt unge juletræer, men også partier med ældre nåletræer. Som før nævnt tager fredningsforslaget udgangspunkt i, at lovliggørelsessagen vil medføre, at nyplantede nåletræer plantet uden dispensation skal fjernes. DN stiller forslag om, at den del af juletræsbeplantningen, der ikke er omfattet af strand- og fortidsmindebeskyttelseslinje, afdrives, når træerne er hugstmodne, dog senest 5 år efter fredningens gennemførelse. Vildthege omkring disse arealer skal ligeledes fjernes ved samme lejlighed. Dette vildthege er også indtegnet på kortbilag 1. Arealerne skal herefter ikke kunne anvendes til dyrkning af flerårige, udsigtshæmmende afgrøder.

Endvidere foreslås det – igen begrundet i landskabelige hensyn – at der indføres et generelt forbud i hele fredningsområdet imod tilplantning med flerårige, udsigtshæmmende afgrøder såsom pyntegrønt, energipil og lign. Majs skal fortsat være tilladt. Der foreslås også et generelt forbud mod andet en sædvanlige hegn i det fredede område.

I forbindelse med vedtagelse af lokalplan nr. 40/2009 er der indført varierende bestemmelser for byggeriets omfang og udseende, afhængigt af hvilket lokalplan-delområde byggeriet tilhører. Graden af restriktioner er graderet sådan, at der stilles mest begrænsende krav til byggeriets udformning tæt på fjorden. Jo længere mod øst i lokalplanområdet man kommer, jo mere lempelige bliver restriktionerne. Dette virker umiddelbart forståeligt, men de topografiske forhold taget i betragtning er det uheldigt, fordi de østligst liggende arealer samtidig er de højest liggende (se foto s. 6). Denne uheldige omstændighed foreslås afbødet ved, at plejemyndigheden planter et øst-vest gående læhegn langs fredningsgrænsen ind mod det lokalplanlagte område. Strækningen, der foreslås tilplantet, er indtegnet på kortbilag 1.

Der ligger tre rundhøje fra oldtiden inden for fredningsområdet. Højene er meget tilgroede, hvilket forringer deres værdi som landskabselementer. De ligger på privatejet jord og er derfor utilgængelige for offentligheden. For at anskueliggøre og fremme forståelsen af fortidsmenneskets udnyttelse af landskabet, samt for at øge landskabsoplevelsen foreslår DN, at der med fredningen gives offentlig adgang til de to fjordnære høje via en trampesti. For den nordlige af de to høje drejer det sig om 140 m sti fra Haderupvej(nord), og for den sydlige høj er en 90 m lang sti fra Revsbækvej nødvendig. De foreslåede stier er indtegnet på kortbilag 1. På grund af højenes tilgroede karakter foreslås det, at plejemyndigheden etablerer en

45 graders udsigtskile fra hver af de to kystnære høje ud imod fjorden. Der er fredskovpligt på matr. nr. 6 m, hvor den sydlige høj ligger. Derfor er der i kapitel 5 'Forslag til

fredningsbestemmelser' skrevet en bonusbestemmelse, der muliggør fældning af en udsigtskile uden forudgående dispensation fra skovloven.

Ud over de beskrevne tiltag tilsigter fredningsforslaget, at området bevares i sin nuværende form.



Fotostandpunkt 4: Del af fredningsområdet set fra Haderupvej(syd).

5. Forslag til fredningsbestemmelser

§ 1 Fredningens formål

Det er fredningens formål at bevare og forbedre de landskabelige værdier i området.

§ 2 Bevaring af området

Område 1: Landbrug

Området skal opretholdes som et overvejende åbent landbrugslandskab uden flerårige udsigtshæmmende afgrøder.

Område 2: Skov og skovbryn

Nuværende anvendelse opretholdes.

Område 3: Beskyttede naturtyper

Områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, skal holdes lysåbne.

§ 3 Landbrugsdrift

I område 1 må der ikke dyrkes flerårige, udsigtshæmmende afgrøder, f.eks. juletræer, pyntegrønt og energipil. På landbrugsejendomme må der foretages sædvanlige driftsomlægninger. Fredningen er ikke til hinder for ekstensivering af driften.

§ 4 Bebyggelse

Der må ikke opføres ny bebyggelse. Undtaget herfra er følgende:

Lovlig eksisterende bebyggelse kan genopføres efter brand eller anden ødelæggelse.

De for jordbrugsdriften erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger kan opføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse. Fredningsnævnet skal godkende størrelse, udformning samt placering, således at bygningerne syner så diskret i landskabet som muligt.

Der kan opstilles primitive læskure til græssende husdyr. Fredningsnævnet skal godkende størrelse, udformning samt placering, således at læskurene syner så diskret i landskabet som muligt.

§ 5 Faste konstruktioner og anlæg

Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner som f.eks. tårne, vindmøller, tankanlæg, transformerstationer og master. Der må ikke føres luftledninger over arealerne. Der må kun etableres sædvanlig nedadrettet belysning og kun i tilknytning til boliger og driftsbygninger.

Udenfor have- og gårdspladsarealer må der ikke anbringes campingvogne eller lignende, og teltslagning må ikke finde sted.

Etablering af sportsanlæg som golfbaner, skydebaner, motorbaner og landingsbaner for fly og helikoptere er ikke tilladt.

Arealerne må ikke benyttes til oplag, opstilling af udrangerede maskiner og lignende.

Fredningen er ikke til hinder for udlæg af nye stier ud over de i § 8 nævnte to stier. Den nærmere placering af stierne fastlægges i plejeplanen.

Der må ikke opsættes andet end sædvanlige hegn. Hegn må ikke begrænse offentlighedens adgangsmuligheder. Hegnene skal holdes i jordfarver.

Det er tilladt at opsætte skilte og informationstavler til formidling af adgangsforhold, fredningen og fortidsminderne. Den nærmere placering af skiltene fastlægges i plejeplanen.

§ 6 Terrænændringer

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke fyldes op, graves af eller planeres. Evt. råstofforekomster må ikke udvindes, ej heller til eget brug.

§ 7 Særbestemmelser

Nåletræsproduktion er ikke tilladt inden for fredningen. Den nuværende nåletræsproduktion skal afdrives senest 5 år efter fredningens gennemførelse. Vildthegegn omkring arealer med nåletræsproduktion skal fjernes senest samtidig med afdrivning.

De fire parallelle nåletræslæhegn af grantræer på matr. nr. 6 i skal fjernes senest samtidig med nåletræerne på matr. 6i. Nåletræslæhegnene er vist på kortbilag 1.

Senest 2 år efter fredningens gennemførelse etablerer plejemyndigheden et permanent læhegn af løvtræer og buske langs fredningsgrænsen til det nord og øst for liggende lokalplanlagte areal. Læhegnet skal etableres så tæt og højt, at det skærmer for indsyn til boligområdet. Læhegnets udstrækning er vist på kortbilag 1.

Senest 2 år efter fredningens gennemførelse rydder plejemyndigheden en 45 graders udsigtskile mod fjorden fra hver af de to fjordnære oldtidshøje. Den nærmere placering af kilerne fastlægges i plejeplanen.

§ 8 Offentlighedens adgang

Offentlighedens adgangs- og opholdsret i området følger af de almindelige bestemmelser i gældende love. Eksisterende veje og stier er således åbne for offentlighedens færdsel til fods eller cykel, jf. naturbeskyttelseslovens § 26. Ridning er tilladt på Haderupvej(nord).

Der udlægges to nye stier som vist med særlig signatur på kortbilag 1. Stierne skal etableres som trampespor. Plejemyndigheden skal inden for 2 år efter fredningens gennemførelse have etableret stierne.

§ 9 Plejemyndighed og plejeplaner

Plejemyndigheden, for tiden Mariagerfjord Kommune, udarbejder en plejeplan. Den første plejeplan skal foreligge senest 2 år efter fredningens gennemførelse, herefter skal den fornyes efter 5 år, og herefter hvert 10. år. Plejen skal foretages med henblik på at udmønte fredningens formålsparagraf (§1) og bevaringsparagraf (§2). Planen skal redegøre for plejeforanstaltninger, anlægsarbejder samt eventuelle detailændringer i almenhedens adgangsret. Den kan indeholde forslag til etablering af primitive publikumsforanstaltninger, f.eks. borde, bænke og affaldskurve, og opsætning af sædvanlige husdyrhegn, læskure til dyr samt informationsskilte.

Der skal gives grundejere, forpagtere og Danmarks Naturfredningsforening ret til at udtale sig om forslaget til plejeplan.

Såfremt der er uenighed om indholdet af plejeplanen, forelægges de specifikke uenigheder for fredningsnævnet til afgørelse, jf. den til enhver tid gældende bekendtgørelse om pleje af fredede arealer og tilsyn, for tiden bekendtgørelse nr. 1604 af 20. november 2006.

§ 10 Dispensation

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, såfremt det ansøgte ikke strider mod fredningens formål, jf. Naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

§ 11 Bonus

Rydning af en udsigtskile i det fredskovpligtige område, der påbydes udført i medfør af foranstående fredningsbestemmelse, § 7, kan foretages uden særskilt tilladelse efter skovlovens § 8.



Fotostandpunkt 5: Udsigt fra den sydvestlige oldtidshøj ud over Mariager Fjord.

Lb.nr.:	Matr.nr.: Ejerlav:	Ejer:	Ønskes fredet:		Heraf omfattet af NBLs bestemmelser om:			Heraf omfattet af		Tidl. fredet	Sti/ vej	Bemærkninger
			Ca.ha.	Antal lodder	beskyttelse slinier omkring sø / å §16 og fortidsmin- der §18 ca.ha	søer, vandløb, moser, strandenge, strandsump- e, ferske enge, overdrev §3 ca.ha	strandbesk. §15 og klitfredning §8 ca.ha	fred- skovs- pligt ca.ha	sten-og jord- diger muse- ums- lovens §29 ca.m		ny/ eksistere nde ca.m	
1	del af 6i	Marie Sejersbøl Bruun Haderupvej 14 9560 Hadsund	6,290	1	-	-	4,629	-	254		-	Landbrug
	5c		0,398	1	0,040	0,049	0,398	-	-		-/100	Landbrug
	1k		0,167	1	0,167	0,146	0,167	-	-		-	Landbrug
	1i		0,128	1	0,113	0,007	0,128	-	-		-	Landbrug
	3f		8,354	1	4,454	0,669	5,458	-	-		128/ 501	Landbrug
	1d		0,205	1	0,205	-	0,205	-	-		-	Landbrug
	del af 2g		0,630	1	0,473	-	0,128	-	-		-	Landbrug
	del af 3c Haderup By, Vindblæs		5,005 21,177	1	0,376	-	-	-	-		-	Landbrug
2	del af 1a Haderup By, Vindblæs	Jens Peter Anker Hansen Haderupvej 12 9560 Hadsund	14,929	1	-	-	3,176	-	111		-	Landbrug
3	6d Haderup By, Vindblæs	Sigrid Kristensen Revsbækvej 7 9560 Hadsund	0,086	1	0,058	-	0,086	-	-		-	
4	22 Haderup By, Vindblæs	CO/ Ejendomsskatter Himmerlandsgade 9 9560 Hadsund	0,006	1	0,003	-	0,006	-	-		-	Fælles Lergrav i Haderup
5	del af 6c Haderup By, Vindblæs	Tine Hansen Mortensen Revsbækvej 5 9560 Hadsund	0,048	1	0,040	-	0,048	-	-		-	

Lb.nr.:	Matr.nr.: Ejerlav:	Ejer:	Ønskes fredet:		Heraf omfattet af NBLs bestemmelser om:			Heraf omfattet af		Tidl. fredet	Sti/ vej	Bemærkninger
			Ca.ha.	Antal lodder	beskyttelse sø / å §16 og fortidsmin- der §18 ca.ha	søer, vandløb, moser, strandenge, strandsump- e, ferske enge, overdrev §3 ca.ha	strandbesk. §15 og klitfredning §8 ca.ha	fred- skovs- pligt ca.ha	sten-og jord- diger muse- ums- lovens §29 ca.m			
6	6f Haderup By, Vindblæs	Vibeke Dalsgaard Dronningensgade 14K 8900 Randers C Jørgen Dalsgaard Juelsparken 68,2th 9210 Aalborg SØ	0,120	1	0,120	-	0,120	0,037	-		-	
7	del af 6m Haderup By, Vindblæs	REFBÆKSGAARD ApS Revsbækvej 2 9560 Hadsund	2,349	1	1,867	0,343	2,349	0,901	-		83/ 218	Landbrug
8	6k Haderup By, Vindblæs	Elsebeth Møller Eriksen Leif Eriksen Revsbækvej 8 9560Hadsund	0,037	1	-	0,028	0,037	-	-		-	
9	6h Haderup By, Vindblæs	Lis Skøtt Marius Skøtt Haderupvej 34 9560 Hadsund	1,853	1	1,085	-	1,565	-	-		-	Landbrug
10	2a Haderup By, Vindblæs	Dorte Blicher Møller Fritz Kempel Møller Haderupvej 18 9560 Hadsund	1,137	1	-	-	-	-	-		-	
11	del af 4a	Ian Kjær Haderupvej 8 9560 Hadsund	0,554	2	-	-	-	-	14		-	Landbrug
	4ae Haderup By, Vindblæs		0,073 0,627	1	-	-	-	-	24		-	
		I alt ca.	42,369 ha		9,001 ha	1,242 ha	18,500 ha	0,938 ha	403 m		211/ 819 m	

Budgetoverslag for kystlandskab ved Hadsund Syd

Danmarks Naturfredningsforening rejser om kort tid fredningssag for ca. 42,4 ha i Mariagerfjord Kommune. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 36, stk. 5 skal et fredningsforslag ledsages af et overslag over de forventede omkostninger, der knytter sig til gennemførelsen af forslaget.

På baggrund af oplysninger fra Naturstyrelsen tager DN i fredningsforslaget udgangspunkt i, at de få år gamle juletræer inden for såvel strand- som fortidsmindebeskyttelseslinje er plantet uden forudgående dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Der ud over tager fredningsforslaget udgangspunkt i, at der i forbindelse med lovliggørelse af forholdet ikke vil blive dispenseret til at lade juletræerne stå, idet der sædvanligvis er en meget restriktiv dispensationspraksis på området. Der er derfor ikke i budgetoverslaget beregnet erstatninger for afdrift af unge juletræer inden for strand- og fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Areal	Regulering	Erstatning kr.	Bemærkninger	I alt kr.
4 lodsejere med >1 ha		3.800	Grundtakst	15.200
8,2 ha	Forbud imod tilplantning med flerårige udsigtshæmmende afgrøder	25.000/ha	Taksationskommissionen, Gravlevfredningen, 2006	205.000
8,2 ha	Omkostninger i forbindelse med fjernelse af stød	10.000/ha	Taksationskommissionen, Gravlevfredningen, 2006	82.000
1.500 m ²	Rydning af udsigtskile i fredskov	15.000/ha	Naturklagenævnet, Læsten Bakker, 2006	2.250
230 m	Nyanlæg af trampesti	60 kr. pr. løbende m		13.800
I alt				318.250

Kystslandskab ved Hadsund Syd

Del af
Haderup By, Vindblæs

Mariagerfjord Kommune
Region Nordjylland

