



Hessellund Golfbane
Att.: Klaus Lochart
sendt pr. mail

Lovliggørende landzonetilladelse til to søer på Hessellund golfbane og varsel om påbud om at fjerne den ene sø

I efteråret 2020 bliver Viborg Kommune opmærksom på, at der er etableret tre søer på ejendommen matr. nr. 1m Hessellund By, på Hessellundvej 14B, 7470 Karup. På ejendommen er en golfbane, som er omfattet af lokalplan nr. 303. Søerne er etableret i strid med lokalplanen og uden fornøden tilladelse iht. planlovens § 35 – landzonebestemmelserne.

Ejendommen ejes af RISHØJGÅRD ApS, Guldborgvej 12, 8800 Viborg.

Du har på vegne af golfklubben søgt om lovliggørende tilladelse og dispensation fra lokalplanen til de tre søer.

Din ansøgning har været i høring hos Forsvarets Ejendomsstyrelse grundet nærheden til Midtjyllands Lufthavn og Flyvestation Karup. Forsvarets Ejendomsstyrelse har besøgt området sammen med repræsentanter for Hessellund Golfklub og Viborg Kommune i maj måned 2021.

Forsvarets Ejendomsstyrelse har efter besigtigelse meddelt,

- at vandhul nr. 1 (600 m²) vækker bekymring, da det ligger indenfor den zone, hvor reetablering af vandhuller frarådes. Vandhullet ligger ca. 900 m fra Midtjyllands Lufthavns forplads. Derfor anbefales, at vandhullet fjernes.
- at de 2 nordlige vandhuller kan lovliggøres under forudsætning af, at vandspejlet reduceres. Her anbefales en løsning med flydebroer, med 3 broer i den midterste sø på ca. 730 m² og 2 broer i den nordligste. Accepten betinges af, at opdelingen af vandspejlet viser sig at have effekt.
- Hvis Helicopter Wing, ved stikprøvekontroller, konstaterer andefugle omkring vandhullerne, skal vandhullerne fjernes.

Viborg Kommune har vurderet, at ingen af søerne er beskyttede iht. naturbeskyttelsesloven, da de er anlagt med en plastmembran. Men Hessellund Golfklub har oplyst, at der er observeret spidssnudet frø og lille vandsalamander i søerne. Lille vandsalamander er fredet, stor vandsalamander og spidssnudet frø er fredede og er bilag IV arter. Så selvom søerne uden videre kan nedlægges, da de ikke er beskyttede, er der forbud mod at ødelægge bilag IV arters yngle- og rasteområder, samt at slå fredede arter ihjel.

Det er Viborg Kommunes vurdering, at opsættelsen af flydebroer i sø 2 og 3 ikke vil påvirke en eventuel bestand af spidssnudet frø eller vandsalamander, hvis

Dato: 29. september 2021

Sagsnr.: 20/49223
Sagsbehandler: vpba4

Direkte tlf.: 87 87 55 52
Direkte e-mail: ba4@viborg.dk

Side 1 af 4

flydebroerne ikke placeres hen over søernes lavvandede områder, hvor ynglen ligger og soler sig i det varme vand.

Et kort visende placeringen af søerne ses nederst i dette brev.

Afgørelse

Kommunen meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til sø nr. 2 og 3 (de nordligst beliggende søer), jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der meddeles samtidig dispensation fra lokalplan 303, §3.1 til to vandhuller indenfor delområde I.

Kommunen har efter planlovens § 51 og § 63 pligt til at sørge for, at ejeren får et ulovligt forhold gjort lovligt.

Kommunen agter derfor at give et påbud om at fjerne den sydlige sø.

Det kan forventes, at et påbud vil blive tinglyst på ejendommen på ejers regning, jf. planlovens § 63, stk. 2.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort den 29. september 2021 på hjemmesiden www.viborg.dk/Indflydelse

Der gælder følgende vilkår for tilladelsen:

- vandspejlet reduceres i de to nordligst beliggende søer (kaldet sø nr. 2 og 3) ved at etablere flydebroer med 3 broer i sø nr. 2 og 2 broer i sø nr. 3

Vilkåret, som er af varig interesse, vil blive tinglyst, når klagefristen på 4 uger er udløbet. Samtidig sender vi en regning for tinglysningsgebyr til ejendommens ejer jf. planlovens § 55. Vilkår skal opfyldes for at afgørelsen kan udnyttes lovligt. Der er mulighed for bødestraf, hvis vilkår ikke opfyldes.

Ansøgningen

Der er søgt om dispensation til etablerede vådområder på golfbaneanlægget.

Det anføres i ansøgningen, at vådområderne, i golfterm kaldet vand-hasards, blev lavet for at øge standarden og sværhedsgraden på golfbanen - uden dem vil banen ikke have samme attraktion for golfspillere.

Alle 3 hasarder (vandhullerne) er ilagt basisfolie i bunden og har en beskaffenhed i størrelse og dybde, der ikke fordrer til at andefugle o.l. gør ophold for at fouragere grundet manglende fødekilde. Ligeledes er den daglige aktivitet af golfspillere medvirkende til at vildt og fugle holder sig væk. Større træer ved hasarderne nord og syd hindrer også andefugle indflyvning dertil.

Golfklubben har med brev af 7. september 2021 tilkendegivet, at etablering af flydebroer i to af vandhullerne alene kan ske ved, at der ydes økonomisk tilskud fra Viborg kommune.

Golfklubben har mulighed for at søge Viborg Kommunes Kultur- og Fritidsudvalg om støtte til konkrete projekter. Fordeling af udvalgets pulje foretages af Kultur- og Fritidsudvalget efter konkret vurdering.

Du er velkommen til at kontakte Viborg Kommunes Kultur og Udvikling forvaltning, der dog ikke kan tilkendegive forhåndstilsagn eller lignende i forhold til evt. kommende tilskud.

Begrundelse

Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor tilladelse efter planlovens § 35. Formålet med landzonebestemmelserne er bl.a. at hindre spredt bebyggelse i det åbne land og at sikre en klar grænse mellem by og land. Bestemmelsen skal sikre, at byudvikling sker, hvor kommuneplanen åbner mulighed for det. Sigtet er at forbeholde det åbne land til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier samt at undgå miljøkonflikter. Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er beskrevet som golfbane. Ejendommen er lokalplanlagt – lokalplan nr. 303.

Vi har truffet afgørelsen om dispensation fra lokalplan 303 efter § 19, stk. 1 i Planloven

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller fysisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en offentliggjort lokalplan, med mindre der er meddelt dispensation efter reglerne i §§ 19 eller 40. Der kan kun dispenseres, hvis det ansøgte ikke strider mod lokalplanens principper.

Afgørelsen vedrører følgende lokalplanbestemmelse:

§3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder. Delområderne er vist på kortbilag 2. Anvendelsen fastlægges til:

Delområde I vest for Hessellundvej udlægges til anlæg af en golftræningsbane, en driving range, stier og beplantning samt opførelse af en udslagsbygning til golfformål.

Kommunen vurderer, at der på baggrund af Forsvarets Ejendomsstyrelses bemærkninger kan meddeles lovliggørende tilladelse til to af de tre søer (vandhavsards). Lovliggørelse sker på vilkår, at vandspejlet reduceres, så søerne ikke tiltrækker fugle, der kan give risiko for birdstrikes ved ind/udflyvning fra flyvestation og lufthavn.

Yderligere oplysninger

Ansøgningen har ikke været i naboorientering, da vi har vurderet, at en forudgående naboorientering er af underordnet betydning for naboer mv., jf. planlovens § 20, stk. 2.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. bekendtgørelse om internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Kommunen vurderer desuden, at det ansøgte ikke kan beskadige yngle- eller rasteområder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV eller plantearter optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Vi har med denne afgørelse ikke taget stilling til anden lovgivning. Afgørelsen tilsidesætter ikke eventuelle servitutter og privatretlige aftaler.

Klageregler

Ifølge planlovens § 58 kan landzoneafgørelser samt retlige spørgsmål i forbindelse med afgørelsen om dispensation fra lokalplanen påklages til Planklagenævnet. Ifølge planlovens § 59 er ministeren med ansvar for planloven og enhver med retlig interesse i sagens udfald klageberettiget. Klageberettiget er desuden landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Ifølge § 2 i bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love skal klage være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentliggjort.

Klage indgives - via Klageportalen - til kommunen, som overdrager klagen til Planklagenævnet ledsaget af relevante sagsakter.

En landzonetilladelse må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre klagenævnet bestemmer andet. Hvis der klages, får du besked.

Ifølge planlovens § 62 skal søgsmål til prøvelse af afgørelser være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er offentliggjort.

Planklagenævnets sagsbehandling

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på Planklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk. Her kan du læse om klagenævnets sagsbehandling. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du logger på med NEM-ID. Klage sendes via Klageportalen til kommunen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale gebyr med betalingskort i Klageportalen. Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis du på grund af særlige forhold ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som afgør, om anmodningen kan imødekommes.

Har du spørgsmål, kan du kontakte mig på telefon eller e-mail.

Kopi af dette brev er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening, dnviborg-sager@dn.dk
- Friluftsrådet LimfjordSyd, limfjordsyd@friluftstraadet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og viborg@dof.dk
- Viborg Museum, oldtid@viborg.dk
- Forsvarets Ejendomsstyrelse
- RISHØJGÅRD ApS, Guldborgvej 12, 8800 Viborg

Med venlig hilsen

Bente Andersen
Arkitekt

