

Kommentarer til forslag om

Udlægning af rekreativ ramme 1.09.R.13 i Brusgård Møllebæk naturområde

Under den offentlige høring 1/5 - 26/6 2025. (journalnummer 01.02.03-P15-19-21)

Det rekreative område bør ligge i dalens lave område neden for beplantningen og op ad skråningerne på øst- og vestsiden af Brusgård Møllebæk. At udlægge et 150 meters bredt naturområde på hver side af Brusgård Møllebæk, alene ud fra afstanden til Brusgård Møllebæk forløb giver væsentlige ulemper og ringe mening når det sker uden hensyn til områdets topologi og tidligere fremlagte og gennemtænkte planer.

Forslaget vil give en meget ringe udnyttelse af arealerne i boligramme 1.09.B.13 (KP21) og 1.09.B.12 (KP21) og 1.09.B.18 til bebyggelse og bevirke at der vil være forholdsvis lille boligmasse og bo tilsvarende få mennesker i umiddelbar nærhed af det foreslåede naturområde. Jeg synes flere bør få muligheden for at bo i umiddelbar nærhed og få daglig fornøjelse af det fine naturområde i dalen omkring Brusgård Møllebæk end forslaget åbner muligheder for.

Område 1.09.B.13. (KP21) reduceres, ved rammens vedtagelse, væsentlig i areal, bebyggelsen med op til 2 etagers boliger giver en meget sparsomt (ringe) udnyttelse af området. Området imod skoven i øst og dalen ved Brusgård Møllebæk vil komme til at ligge ubrugt hen og restriktionerne forhindrer at området avendes til andet en natur og vil sandsynligvis springe i skov. Natur på en flad mark har meget lav rekreativ værdi, hvorimod bakkerne og dalen langs vandløbet Brusgård Møllebæk er oplagt som naturområde.

Den oprindeligt planlagte, ikke tætte bebyggelse vil blive langt mindre og kommer til at fremstå som spredte bebyggede øer i et ret åbent landskab hvor skoven der ligger 50-100 meter borte, hverken skygger eller giver nogen værdi for beboerne. Jeg gør ligeledes gældende at opdelingen af boligområde 1.09.B13 (KP21) i 2 boligrammer yderligere formindsker bebyggelsen af det oprindelige område og yderligere medvirker til området vil fremstå som spredte bebyggede øer, adskilt af ret brede arealer med rekreativ natur imellem øerne.

Forslaget indeholder udover naturområdet i østlige ende også øgede arealer imellem boligrammerne, og når der også skal etableres veje inden for de foreslåede boligrammer, er resultatet et væsentligt reduceret areal til bebyggelse.

Kun et lille antal beboere vil få muligheden for at bo i nærheden af det attraktive område i dalen omkring Brusgård Møllebæk, i forhold til hvis forslaget ikke gennemføres indenfor de i KP21 udlagte boligrammer.

Det giver ikke god mening at etablere et naturområde på de højtliggende marker der oprindeligt er udlagt til boligområde – hvorimod området i dalen er et oplagt areal til naturområde.

Boligramme 1.09.B18 (KP21) bliver ligeledes reduceret hvilket jeg finder grundløst og uhensigtsmæssig jf ovenstående argumentation.

Jeg opfordrer derfor til at boligrammerne 1.09.B.12+13+18 (KP21) bevares som de er angivet i KP21.

Kristen Nielsens kommentarer til udlægning af rekreativ ramme 1.09.R.13 i Brusgård Møllebæk naturområde.

Ejendommen Kirkevadbrovej 11, som jeg ejer, bliver ualmindelig hårdt ramt af begrænsninger i forhold til at anvende, ændre renovere, udbygge denne fremover. På det udsendte kort ligger boligen helt inde for åbredsbeskyttelseslinjen, hvilket jeg undrer mig over, da jeg i ca. 2012 ved besigtigelse fik fastlagt at den går midt igennem boligen.

Den påtænkte rammes begrænsninger på ejendommen vil i høj grad forringe ejendommens værdi hvilket jeg finder urimelig.

Både i forhold til anvendelse af området imellem ringvej syd og boligen Kirkevadbrovej 11, og arealet tidligere var anvendt til driftsbygninger. (4 længet gård og staklade) giver forslaget i høj grad værdiforringelse og nedsætter ejendommens værdi og muligheder for fremtidig anvendelse.

Jeg ønsker arealet med beboelsen og hvor den oprindelige 4 længede gård har ligget, udtages af naturområdet og ikke pålægges de nye restriktioner dvs. udtages af den foreslåede ramme så ejendommen kan udvikles og bevares som en fritliggende landejendom som den har været i århundreder.

Ligeledes vil Åbredsbeskyttelseslinjen på øst siden af Brusgård Møllebæk og nord for Hovbækken umuliggøre udnyttelse af området til bebyggelse som det tidligere er udlagt til – med stor værdiforringelse til følge.

Området består af marker, som når de udlægges som naturområde, sandsynligvis vil springe i skov med store ændringer i områdes karakter som konsekvens.

I forhold til bebyggelsen Ny Munkdrup - området omkring Æbleplantagen som Randers Kommune har udstykket og solgt de seneste 10 år, er bebyggelsen placeret med afstand helt ned til 60 meter fra Carlsberggrøftens løb. Tilsyneladende blev åbredsbeskyttelseslinjen ændret fra de oprindelige 150 m til 50-60 meter. Her må jeg antage at de økonomiske hensyn til at sælge flere grunde fra kommunens arealer har været væsentligere end opretholdelse af den oprindelige åbredsbeskyttelseslinje!

I lyset af dette finder jeg det urimeligt at pålægge de højtligende arealer omkring Brusgård Møllebæk med restriktioner i 150 meters bredde uagtet områdets topologi og sammenhæng – og udsyn til og fra arealerne i dalen ved Brusgård Møllebæk.

Med nærværende forslag om naturområde, i området afgrænset af åbredsbeskyttelseslinjen langs Brusgård Møllebæk fratager Randers kommune uden omkostninger eller tab for kommunen, de nuværende lodsejere muligheden for at udnytte det potentiale deres ejendomme naturligt og ifølge KP21 og tidligere planer fx KP 2009 og KP 2017, har været stillet i udsigt. Det vil være yderst rimeligt at lodsejere blev kompenseret for deres værditab ifald den foreslåede plan gennemføres.

Samtidig gør jeg indsigelse overfor at areal 1.09.R.11 langs Carlsberggrøften ligeledes har en langt mere restriktiv åbredsbeskyttelseslinje på 150 meter til Calsberggrøften end arealet som Randers kommune de seneste 10 år har solgt omkring Æbleplantagen umiddelbart vest for området, hvor grænsen i lokalplans processen blev nedsat til kun 60 meter.

Kristen Nielsens kommentarer til udlægning af rekreativ ramme 1.09.R.13 i Brusgård Møllebæk naturområde.

Området 1.09.L.3 (KP21) der viser "åbredsbeskyttelseslinjen er ikke det samme forløb som området defineret i 1.09.R.13 (KP25). Jeg gør indsigelse imod at områdets østlige linje, på kortet ser ud til at være udvidet/forflyttet i østlig retning og inddrager de højtliggende arealer – agerjorderne i naturområdet og ønsker linjen for 1.09.L.3 (KP21) bevaret på den østlige side af Brusgård Møllebæk.

Jeg gør også indsigelse over at de rekreative rammer 1.09.R.7, 1.09.R.12 og 1.09.R.6 der adskiller bebyggelsesrammerne ændrer zonestatus til byzone. Arealerne kan ikke bebygges, og henligger som natur, så hvorfor skal grundejerne betale byzone skat af disse arealer når kommunen ingen udgifter har til arealerne.

Hilsen
Kristen Nielsen
Stånumvej 62
8960 Randers SØ

Kristen Nielsens kommentarer til udlægning af rekreativ ramme 1.09.R.13 i Brusgård Møllebæk naturområde.