



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 08-07-2024 /Journalnummer: 01.03.03-P19-27-24

LANDZONETILLADELSE

Randers Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af entreprenørvirksomhed i eksisterende landbrugsbygning, lovliggørelse af oplag i tilknytning til entreprenørvirksomhed samt opførelse af en ny maskinhal til ejendommens entreprenørvirksomhed på i alt 985 m² på matr. nr. 9G Sødring By, Sødring beliggende Under Bakken 9, 8970 Havndal.

Det ansøgte projekt

Randers Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en maskinhal på 820 m² med et udhæng på i alt 165 m² til brug for eksisterende entreprenørvirksomhed på ejendommen.

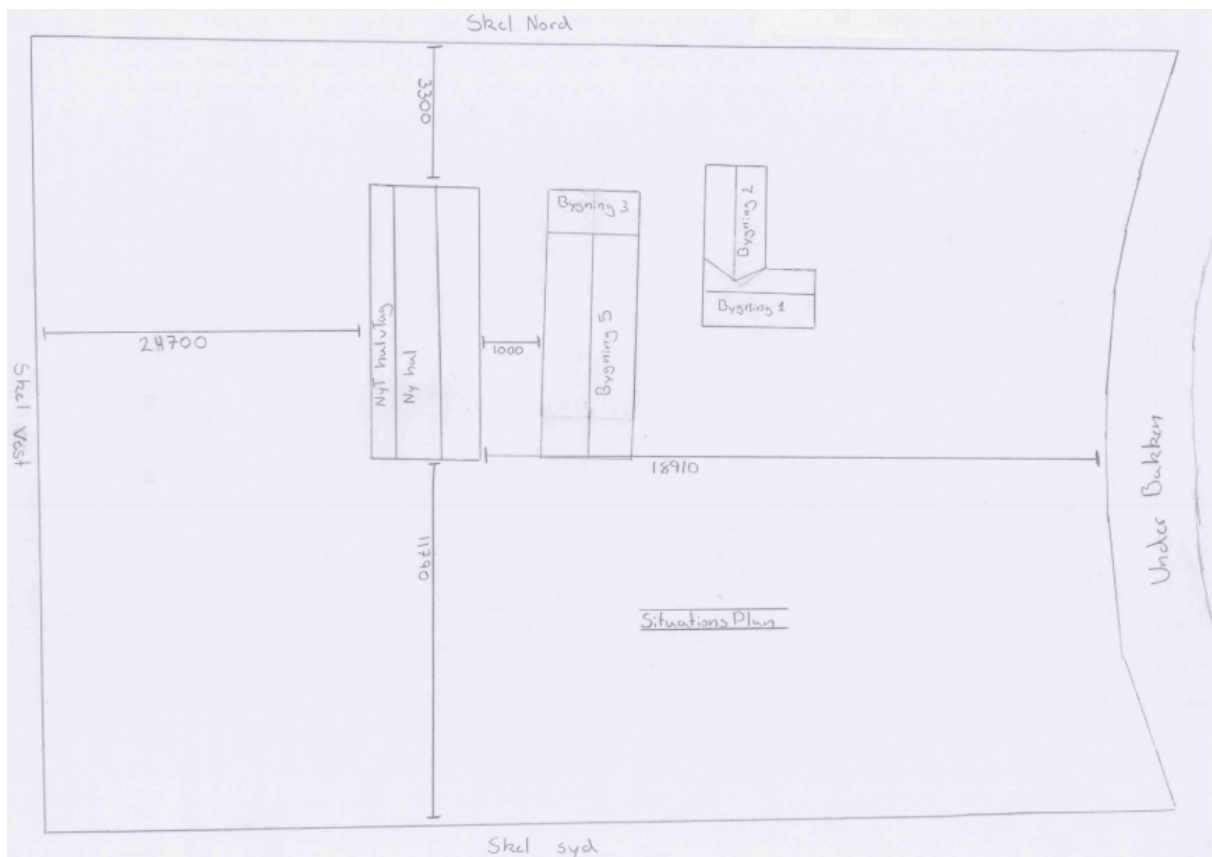
Det er oplyst, at byggeriet skal bruges som maskinhal til Entreprenørfirmaet Søren Berthelsen. Ud fra oplysninger fra virksomhedens hjemmeside er der tale om en entreprenørvirksomhed med en større maskinpark og ca. 20 medarbejdere. Virksomheden beskæftiger sig med flere store og små opgaver inden for byggeri og anlægsarbejder.

Det er i forbindelse med ansøgningen oplyst, at virksomheden har været beliggende på ejendommen siden 1994. Der er intet der tyder på, at der tidligere er givet landzonetilladelse til etableringen af entreprenørvirksomheden på ejendommen.

Der er i 1990 meddelt byggetilladelse til opførelse af et maskinhus til landbrug og stald på i alt 312 m², da ejendommen er registreret som landbrugsejendom. Det eksisterende maskinhus er fortsat registreret som maskinhus og stald, men bruges efter det oplyste i dag til entreprenørvirksomheden.

Landzonetilladelsen omfatter således lovliggørelse af entreprenørdrift på ejendommen, lovliggørelse af indretning af entreprenørvirksomhed i eksisterende landbrugsbygning, lovliggørelse af oplag samt opførelse af ny maskinhal til entreprenørvirksomheden på i alt 985 m².

Situationsplan med eksisterende bebyggelse samt den nye bygning vises på den efterfølgende side.



Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning modtaget d. 26. februar 2024 og de supplerende oplysninger modtaget d. 19. marts 2024.

Arealet, hvor ejendommen er beliggende, er hverken kommune- eller lokalplanlagt, men ligger i det åbne land, landzone, hvor Planlovens landzonebestemmelser er gældende.

Ejendommen er beliggende i et område, der er udpeget til værdifulde kulturmiljøer i et middel niveau. Det vurderes, at den nye hal ikke har en negativ visuel indvirkning på kulturmiljøet, da den med dens placering er indpasset ved at ligge parallelt med eksisterende hal.

Ejendommen er derudover beliggende i et område, som er udpeget til særligt værdifulde landbrugsjorde, særlige geologiske interesser samt lavbund og mulige vådområder. Lovliggørelsen af entreprenørvirksomheden samt opførelse af et nyt maskinhus til virksomheden vurderes ikke at konflikte med ovenstående udpegninger.

Ejendommen er med en afstand på ca. 1,8 km til Randers Fjord desuden beliggende inden for kystnærhedszonen og inden for et større sammenhængende område langs Randers Fjord, som i gældende kommuneplan er udpeget som et område, der skal friholdes for bebyggelse. Forvaltningen vurderer i den konkrete sag, at der er tale om lovliggørelse af eksisterende forhold, som har eksisteret på ejendommen siden 1994.

Det lægges desuden til grund, at den nye bygning placeres bagved den lovlige eksisterende bebyggelse, og dermed væk fra kysten. Derudover bliver virksomheden omkranset af afskærmende beplantning, og der er på den modsatte side af vejen et skovområde, hvorfor man ikke kan se bebyggelsen fra kysten.

Ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af virksomhedsforholdene samt opførelse af det nye maskinhus har været i politisk behandling i Miljø- og Teknikudvalget d. 28. maj 2024. Derudover har sagen også været i politisk behandling på byrådsmødet d. 17. juni 2024. Byrådet lagde særligt vægt på, at virksomheden har været beliggende på ejendommen siden 1994 uden gene for naboer og omgivelser. Byrådet lagde desuden vægt på, at der er tale om en veletableret virksomhed beliggende i det lokale samfund, som bidrager positivt til beskæftigelsen i den nordøstlige del af kommunen med lokale medarbejdere fra nærområdet. Der er i dette område ikke mulighed for at flytte virksomheden til et planlagt erhvervsområde, da der ikke findes erhvervsområder i umiddelbar nærhed af den ansøgte placering. Virksomheden har således en positiv indflydelse på områdets beskæftigelse og bidrager med arbejdspladser i denne del af kommunen.

Skovbyggelinjer

Ejendommen er beliggende inden for skovbyggelinjen, der er reguleret gennem Naturbeskyttelseslovens § 17, men ifølge stk. 2, nr. 5 kræves der ikke dispensation fra skovbyggelinjen ved byggeri, der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Forbuddet mod bebyggelse inden for skovbyggelinjen er for at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Da det nye maskinhus opføres bagved eksisterende lovlige bebyggelse, vurderes maskinhuset ikke at påvirke udsynet til skoven eller skovbrynet som levested. Skovbyggelinjen forholder sig kun til bebyggelse og ikke til ændret anvendelse i eksisterende bebyggelse eller oplaget på ejendommen.

Det er vurderet, at det ansøgte kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Der er ikke foretaget naboorientering i sagen, da det ansøgte er vurderet at være af underordnet betydning for naboerne jf. planlovens § 35 stk. 5. Det er lagt til grund, at der er tale om lovliggørelse af en virksomhed, som har været beliggende på ejendommen siden 1994 uden klager eller bemærkninger fra naboer. Nærmeste beboelsesbygningen på naboejendommen ligger mere end 200 m fra skel og derudover er der i forbindelse med tilladelsen stillet vilkår om, at der etableres afskærmende beplantning rundt om virksomhedens arealer. Derfor er det vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne.

EF-habitatdirektivet – foreløbig konsekvensvurdering

I henhold til §§ 4, 5 og 7 i bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (planhabitatbe-

kendtgørelsen) skal kommunen i forbindelse med administrationen af planlovens § 35 foretage en vurdering af, om det ansøgte kan:

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

Natura 2000-områder

Det ansøgte ligger ikke i et Natura 2000-område, men med en afstand på ca. 1,75 km til Natura 2000-område. nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.

Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ansøgte hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Dyre- eller plantearter optaget på habitatdirektivets bilag IV

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

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

Det ansøgte vil ikke berøre områder, der efter Randers Kommunes kendskab kan være yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Samlet set vurderes anlægget dermed ikke at ville påvirke bilag IV-arter i væsentligt negativt omfang, ligesom projektet heller ikke vurderes at ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Vilkår

Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i din ansøgning modtaget d. 26. februar 2024 og de supplerende oplysninger modtaget d. 19. marts 2024.

At der etableres afskærmende beplantning hele vejen rundt om virksomhedens arealer for at skærme af mod det åbne land, og at den afskærmende beplantning bevares indtil virksomhedens ophør.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 10. juli 2024.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 7. august 2024. Du vil straks få besked, hvis der modtages klage. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes før, sagen er afgjort i Planklagenævnet, medmindre nævnet bestemmer andet.

Hvis du ikke har hørt noget en uge efter klagefristens udløb, kan landzonetilladelsen udnyttes.

Forældelse efter fem år

Denne landzonetilladelse bortfalder fem år efter den er meddelt, hvis den ikke udnyttes, Jf. planlovens § 56.

Andre tilladelser

Du skal være opmærksom på følgende:

- at opførelsen af den nye maskinhal kræver byggetilladelse hos Randers Kommune.
- at den eksisterende bygning, som benyttes til entreprenørvirksomhed, er godkendt til landbrugsbygning. Bygningen kræver således en lovliggørende byggetilladelse hos Randers Kommune, da bygningen har ændret væsentlig anvendelse.

Det bemærkes, at ejer er ansvarlig i forhold til eventuel strid med servitutter.

Henvendelse om dette brev kan ske til undertegnede på e-mail landzone@randers.dk

Behandling af persondata

Du kan læse mere her om [Randers Kommunes behandling af dine persondata](#).

Med venlig hilsen

Mikkel Thye

Klagevejledning

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

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Det samme er foreninger og organisationer med hovedformål at beskytte natur og miljø eller varetage væsentlige brugerinteresser.

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

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

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

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

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

Fritagelse for brug af Klageportalen

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