Randers Kommune

Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 11-06-2025 /Journalnummer: 01.03.03-P19-44-25

LANDZONETILLADELSE

I får hermed landzonetilladelse til at udstykke og ændre arealanvendelse på ejendommen matr.nr. 2FH Tjærby By, Gimming beliggende Tjærbyvangsvej 16, 8930 Randers NØ.

Tilladelsen indebærer, at der kan udstykkes et areal på 1.500 m^2 fra ovenstående ejendom, og arealet kan anvendes til efterfølgende pumpestation, vej og grønt areal.

Begrundelse og hjemmel

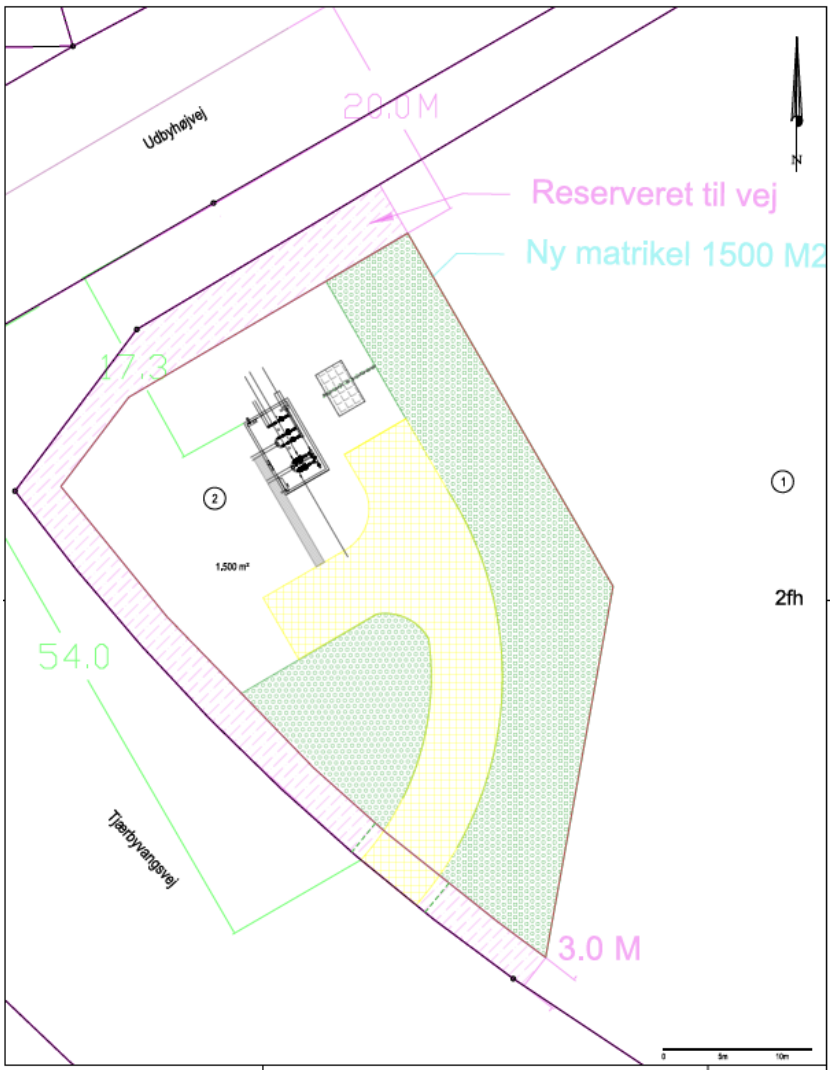
Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i jeres ansøgning af 8. april 2025.

Etablering af pumpestationer, som er fritaget fra krav om byggetilladelse, og som er til brug for offentlige trafik- og forsynings- eller varslingsanlæg samt radio- og tv-modtagelse, kan etableres uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 9.

Udstykning af pumpestationer samt ændret anvendelse af omkringliggende arealer til vej/parkering samt grønt areal, er derimod ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen ovenfor, og kræver derfor landzonetilladelse.

Ejendommen er beliggende i landzone, på hjørnet mellem Tjærbyvangsvej og Udbyhøjvej. Pumpestationen er nødvendig for at sikre temperaturen i fjernvarmenettet, i takt med at nettet udbygges. Selve pumperne placeres i en bygning på ca. 30 m^2, og udenfor bygningen etableres indkørsel/parkering til anlægget, og det øvrige areal vil henligge som grønt areal (græs).



Billede 1: Situationsplan fra ansøgning.

Billede 2: Eksempel på bygning/pumpestation.

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af følgende retningslinjer: Skovrejsningsområde og særligt værdifuldt landbrugsområde.

Det er vurderet, at størrelsen af den ansøgte udstykning på 1.500 m^2 ikke vil forhindre at der kan ske en større, sammenhængende skovrejsning på restejendommen. På samme måde vil den fremtidige anvendelse af arealet heller ikke forhindre, at restejendommen kan anvendes til landbrugsformål, ligesom der heller ikke vil ske indskrænkning i muligheder for udvikling af eksisterende landbrugsvirksomheder i området. Den ansøgte udstykning og ændrede arealanvendelse vurderes derfor ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer.

Udstykningen, og ændring af omkringliggende areal til indkørsel/parkering, samt grønt areal vurderes ikke at være en væsentlig ændring af de eksisterende forhold. Størrelsen af den udstykkede grund bunder i krav om afstand til veje og beliggenheden af indkørsel, hvilket betyder at grundarealet bliver relativt stort. Det er ligeledes tillagt vægt i afgørelsen, at udstykningen sker i tilknytning til udstykning af en pumpestation, som har et almennyttigt formål og tjener som led i forsyning af varme til en større brugerkreds.

Der er foretaget naboorientering i sagen, og der er indkommet bemærkninger. Bemærkningerne vedrører bl.a. uforenelighed med fremtidig infrastruktur, modstrid med Lokalplan 557 samt manglende alternativvurdering.

Med hensyn til uforeneligheden med fremtidig infrastruktur (østforbindelsen), så er ansøgningen forelagt kommunens trafikplanlæggere. Det er korrekt, at der i en strategisk miljøvurdering fra 2008 er en vist en "vejsløjfe" fra toppen af Tjærbyvangsvej og mod øst. Kommunens trafikplanlæggere oplyser dog, at der ikke er foretaget detailprojektering denne del af "østforbindelsen", og at det for nuværende er ukendt hvordan vejens endelige forløb bliver, og om der i de hele taget vil være behov for en "vejsløjfe" fra toppen af Tjærbyvangsvej. Trafikplanlæggerne har ikke indvendinger mod placeringen af pumpestationen.

Med hensyn til påstanden om modstrid med Lokalplan 557, så er Lokalplan 557 ikke gældende på det pågældende areal, hvor pumpestationen ønskes opført. Arealet hvor pumpestationen ønskes udstykket er ikke omfattet af lokalplan. Lokalplan 557 er beliggende ca. 815 meter sydøst for den ansøgte udstykning. Der ganske vist nogle kortbilag i Lokalplan 557, der viser placeringen af fremtidige spredningskorridorer, men disse omfatter for det første ikke arealet der ønskes udstykket, og for det andet er det sandsynligvis spredningskorridorer der har været angivet i den dagældende kommuneplan. I den nugældende kommuneplan, er den ansøgte udstykning ikke placeret inden for økologiske forbindelser eller potentielle økologiske forbindelser.

Med hensyn til vurderinger af alternative placeringer, er der i forbindelse med sagsbehandlingen vurderet på flere alternative placeringsmuligheder. Alle placeringsmulighederne er beliggende i tilknytning til Udbyhøjvej, hvor varmeledningen også er beliggende. Fravalget af øvrige placeringer skyldes dels, beliggenhed i reserveret vejareal, beliggenhed i fredskov, beliggenhed i lokalplanlagt

område hvor anvendelsen ikke er tilladt eller beliggenhed for langt væk fra fjernvarmeledningen. I øvrigt er Udbyhøjvej adgangsbegrænset, hvorfor øvrige placeringer langs Udbyhøjvej vil være udfordret af, at der ikke kan etableres overkørsel til pumpestationen. Ved Tjærbyvangsvej er der derimod mulighed for at lave overkørsel herfra, uden at skulle lave ny overkørsel til Udbyhøjvej. På den baggrund er der valgt at ansøge om en placering på hjørnet af Udbyhøjvej og Tjærbyvangsvej.

De indkomne bemærkninger har ikke givet anledning til at der træffes en anden afgørelse i sagen.

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

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 (planhabitatbekendtgørelsen) 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. 6,9 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 ansøgningsmaterialet modtaget den 8. april 2025.

Offentliggørelse og udnyttelse
Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 11. juni 2025.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 9. juli 2025.

I 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 I 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
I skal være opmærksom på, at tilladelse til ny overkørsel skal indhentes hos Randers Kommune som vejmyndighed.

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

Karsten T. Jørgensen

Kopi tilsendt:
Naboer der har indsendt høringssvar

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.