

Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 06-09-2024 /Journalnummer: 01.03.03-P19-109-24

LANDZONETILLADELSE

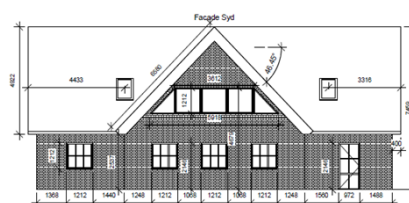
Du får hermed landzonetilladelse til at opføre nyt stuehus på 293m² på matr.nr. 3B Stangerum By, Dalbyover beliggende Tønagervej 58, 8983 Gjerlev J.

Det ansøgte projekt

Det eksisterende stuehus er af ældre dato og samtlige bygninger på ejendommen skal nedrives i forbindelse med denne sag; bolig og to udhusbygninger.

Der ansøges om opførelse af et nyt stuehus med et samlet boligareal på 293m², hvoraf de 125m² er udnyttet tagetage. Boligen opføres i mursten med saddeltag udført i betontagsten.

Den nye bolig ansøges med en placering ca. 200 m østligt for eksisterende bygningsmasse, for at få større afstand til vejen Tønagervej. Stuehuset ønskes opført ca. 120 m fra nærmeste nabo beliggende øst for ejendommen. Der stilles derfor som vilkår, at den skærmende beplantning langs det østlige skel skal bevares. Boligen opføres i kote 33,50 DVR tilsvarende den nærmeste beboelse.



Figur 1 - facadeopstalt syd



Figur 2 - situationsplan for eksisterende og ny bebyggelse

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 24-06-2024.

Der er ikke foretaget naboorientering i sagen, da det ansøgte er vurderet at være af underordnet betydning for naboerne.

Nedrivning af eksisterende bebyggelse

Det eksisterende stuehus fra 1850 samt to udhusbygninger på henholdsvis 32m² og 120m² ligeledes opført i 1850 ifølge BBR-oplysninger, skal nedrives og der er d. 19-08-2024 meddelt nedrivningstilladelse til de tre bygninger.

Kommuneplan 2021 – særligt værdifulde landbrugsområder

Den gældende kommuneplan udpeger området som særligt værdifuldt landbrugsområde. Da der ikke sker væsentlig inddragelse af landbrugsområder, vurderes byggeriet ikke have negativ betydning for landbrugsdriften.

Vilkår

- Det stilles som vilkår for landzonetilladelsen, at samtlige eksisterende bygninger nedrives senest 8 måneder efter ibrugtagning af det nye enfamiliehus.
- Det er ligeledes et vilkår, at den skærmende beplantning langs det østlige skel skal bevares.

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. 3,8km til Natura 2000-område nr. 223 Kastbjerg Ådal.

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 bebyggelsen 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 søgte udføres som beskrevet i ansøgningen 24-06-2024.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 06-09-2024.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 05-10-2024.

Du vil straks få besked, hvis der modtages klage. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes før, sagen er afgjort i Planklagenævnet, med mindre 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, at byggeriet kræver byggetilladelse hos Randers Kommune.

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

Janni Nesager Toft Mikkelsen
Bygge- og landzonesagsbehandler

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.