



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 02-07-2025 /Journalnummer: 01.03.03-P19-36-25

LANDZONETILLADELSE OG DISPENSATION FRA LOKALPLAN NR. 282-R

Randers Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre bebyggelse, ridebane mv. på ejendommen matr.nr. 1a Brusgård Hgd., Ølst beliggende Brusgårdsvej 17, 8960 Randers SØ.

Landzonetilladelsen meddeles med hjemmel i planlovens § 35.

Konkret meddeles der landzonetilladelse til etablering af følgende:

- Ridebane, inkl. terrænregulering
- Halvtag/læskur ved ridebane
- Ny bygning for velfærd og undervisning
- Halvtag ved savværk
- Overdækket cykelparkering
- Prosesudsugning
- Udleveringssti med overdækning og rampe for svin
- Ændret anvendelse af indskudt dæk i eksisterende bebyggelse

I forbindelse med landzonetilladelsen meddeles der samtidigt dispensation fra Lokalplan nr. 282-R. Dispensation fra lokalplanen er beskrevet yderligere under punktet *Planforhold og dispensation fra lokalplan*.

Dispensationen er meddelt med hjemmel i planlovens § 19.

Landzonetilladelsen og dispensationen fra lokalplanen er meddelt på grundlag af oplysningerne i jeres ansøgning modtaget den 12. marts 2025, suppleret med oplysninger/begrundelser modtaget den 16. juni 2025.

Det ansøgte projekt

På ejendommen (Brusgård) drives i dag FGU Østjylland, som er et tilbud til unge under 25 år, som ikke er i uddannelse eller fast arbejde. Undervisningen på stedet er baseret på produktionsskolernes værkstedspædagogik i kombination med almenundervisning, hvilket skal ruste eleverne fagligt, personligt og socialt til at

gennemføre en ungdomsuddannelse eller at få varigt fodfæste på arbejdsmarkedet. I forbindelse med undervisningstilbuddene på stedet ønskes der etableret en ridebane, halvtag/læskur ved ridebane, halvtag ved savværk, overdækket cykelparkering og procesudsugning,

Ridebane

På Brusgård findes et selvstændigt værksted (HMS = Horsemanship), hvor en stor del af den primære produktion er heste (fx pasning, lære i sårpleje, stalddrift, tilridning og undervisning på hesteryg). Her uddannes elever, som udsluses til forskellige jobs/uddannelser (fx dyrepasser, landbrugsassistent, medhjælper i salgsstalde, ufaglært arbejde, stutierier med mere). Hestene skal motioneres og rides hver dag, og ridebanen skal anvendes som led i den daglige undervisning. Ridebanen benyttes dagligt til longering af hestene, undervisning af elever i ridning samt jordarbejde/miljøtræning med hestene. Ridebanens dimensioner vil være 20x40 meter = 800 m², og ridebanen omringes med et hegn.

I forbindelse med etablering af ridebanen vil der ske terrænregulering. Adgang til ridebanen vil ske i ca. kote 23,25 DVR90, som også forventes at være banens fremtidige terrænkote. Mod sydøst rejser terrænet sig til ca. kote 24,50, hvorfor der forventes at skulle terrænreguleres med maksimalt 1,25 meter. Der er tilknyttet særlige vilkår til terrænreguleringen, se nedenfor.

Halvtag/læskur ved ridebane

Idet ridebanen skal benyttes som en undervisningsfacilitet hele året, er der behov for et halvtag, hvor de elever der skal observere igangværende undervisning, som en del af deres undervisning, kan sidde i ly for regn og vind. På bagvæggen under halvtaget opsættes et whiteboard, så der kan laves undervisning herunder optegninger over banen, ergonomi, rytteropstilling og hestens kropsbygning. Halvtaget ved ridebanen er tiltænkt som en naturlig del af et udendørs undervisningsrum, og vil være ca. 12 m² stort.

Ny bygning for velfærd og undervisning

Der ønskes etableret en ny undervisningsbygning indeholdende både undervisningsrum og velfærdsfaciliteter for elever og undervisere. Bygningen etableres i tilknytning til de eksisterende faciliteter/bygninger på stedet, og vil have et areal på ca. 580 m².

I forbindelse med etablering af bygningen vil der ske terrænregulering. Eksisterende koter strækker sig fra ca. kote 23,00 DVR90 mod nordøst, og til ca. kote 23,75 DVR90 mod sydøst. Fremtidig terrænkote forventes at være kote 23,00 DVR90, hvorfor der skal terrænreguleres ca. 0,75 meter i forbindelse med byggeriet. Der er tilknyttet særlige vilkår til terrænreguleringen, se nedenfor.

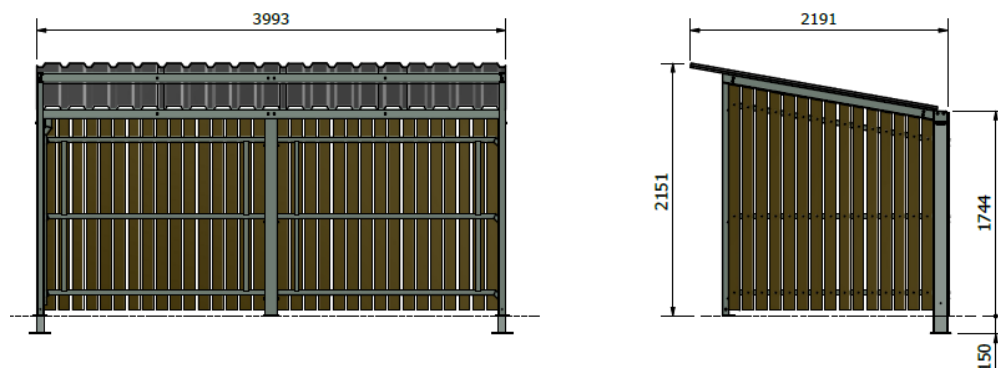
Halvtag ved savværk

En af de eksisterende bygninger på stedet anvendes til træskærerarbejde, og i den forbindelse anvendes et savværk. Saven/savværket ønskes placeret udendørs, i tilknytning til eksisterende bebyggelse, så den ikke optager plads i det indendørsværksted, hvor vi skal bruge pladsen i forbindelse med større

byggeprojekter (fx shelter og borde/ bænke). Ligeledes kan savens placering udendørs reducere støjgener i det indendørs værksted og gener fra savsmuld i forhold til indeklimaet. Savværket ønskes overdækket med et halvtag på ca. 40 m² for at passe på saven og skærme den lidt imod regn og vind. Derudover vil en eksisterende container i tilknytning til savværket ligeledes blive dækket med et halvtag på ca. 14 m². Halvtaget placeres ud mod grusvejen, for at lette transporter med stort tømmer til og fra saven.

Overdækket cykelparkering

Hidtil har det ikke været muligt at parkere scootere, knallerter og cykler på et overdækket areal. Flere af eleverne ankommer til stedet på scootere og knallerter. Derfor ønskes der placeret et halvtag til cykelparkering i forlængelse af 2 eksisterende bygninger på stedet. Arealet af de enkelte halvtage er ca. 25 m².



Billede 1: Princip for overdækket cykelparkering.

Procesudsugning

Procesudsugningen etableres som mindre ventilationsanlæg som placeres på væggen eller ved jorden op ad hhv. autoværksted, træværksted og anretterkøkken, for at sikre et godt indeklima og arbejdsmiljø i værkstederne.

Afkast føres over tag i galvaniserede stålør, som en traditionel procesafkast.

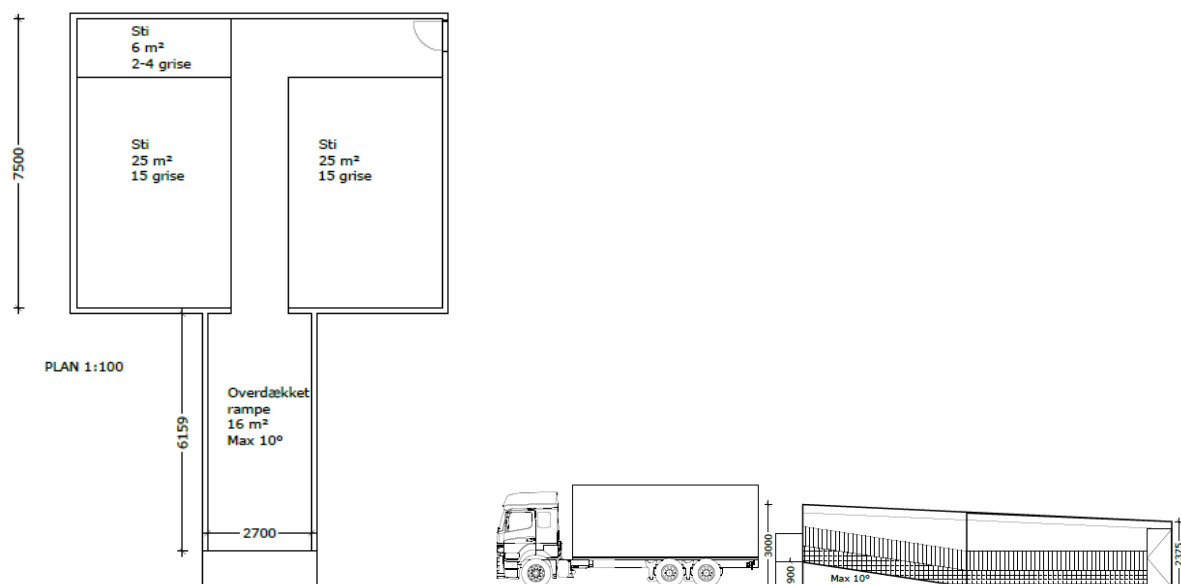


Billede 2: Vejledende eksempel på procesudsugningsanlæg.

Udleveringssti med overdækning og rampe for svin

På Brusgård er der også svineproduktion, og i den forbindelse er der behov for etablering af en udleveringssti for grise udføres som åben overdækket bygning med to adskilte stier til 15 grise i hver, samt en mindre sti, hvor grise kan stå adskilt.

Stien udføres med fast gulv, lukkede 60 cm høje sider og tremmer videre op, så der er udsyn. Mod vest og syd kan der inddækkes med transparent plastplade for at give læ. Rampe udføres til højde 80-100 cm over terræn, så lastbil kan bakke til og lægge liften direkte ned. Rampehældning må max. være 10°. Overdækning udføres med min. frihøjde på 2,1 m. Samlet overdækket areal 95 m².



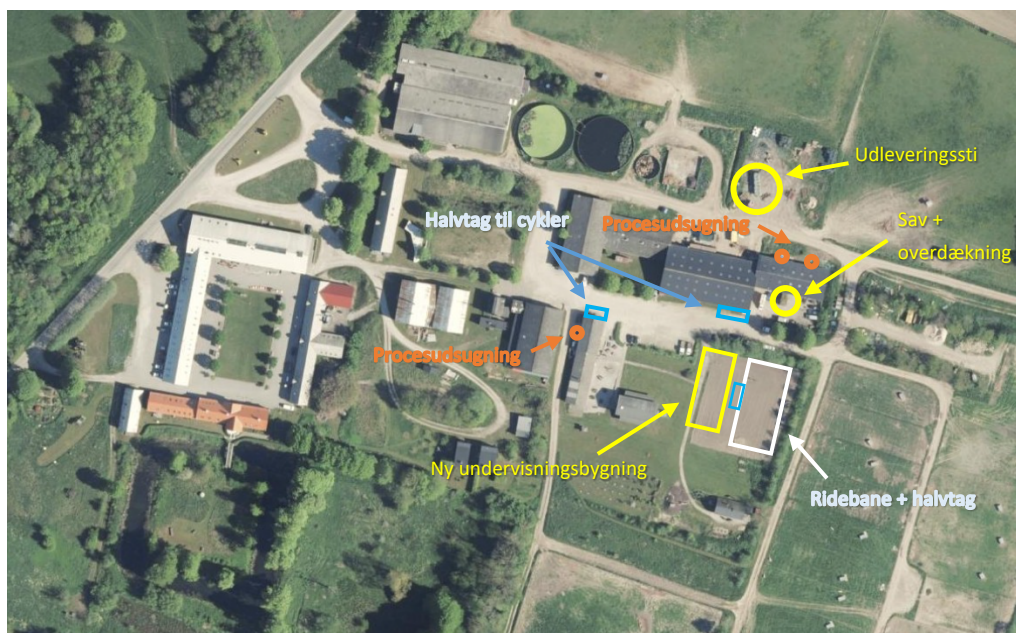
Billede 3: Princip for opbygning af udleveringssti.

Ændret anvendelse af Indskudt dæk i eksisterende bebyggelse.

I det eksisterende maskinhus er der i 1993 opført en indskudt etage på 126 m², som lagerdæk. Dette ønskes fremover anvendt til samlingsrum/lettere værksted på 60 m², lagerareal plus lagerareal 2x 27 m² og adgangsareal 13 m².

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering i sagen, da det ansøgte er vurderet at være af underordnet betydning for naboerne. Der er i forvejen en væsentlig bygningsmasse på ejendommen i dag, og det ansøgte placeres dels blandt ejendommens eksisterende bebyggelse og dels i lokalplanlagt byggefeltet.



Billede 4: Princip for placering af ansøgte forhold.

Begrundelse for landzonetilladelse

Ejendommen er beliggende i landzone, og er omfattet af *Lokalplan 282-R, Brusgård*, som bl.a. udlægger ejendommen til produktionsskole og skole-, undervisnings- og udviklingsformål. Lokalplanen har ikke indbygget bonusvirkning, som kan undtage visse anlæg/byggeri fra krav om landzonetilladelse. Ejendommen er desuden beliggende indenfor kommuneplanramme 1.09.O.4 som udlægger ejendommen til offentlige formål, herunder skole.

Arealet hvorpå de ansøgte forhold ønskes etableret er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 21: *Bevaringsværdigt landskab, støjbelastet areal og konsekvensområde omkring tekniske anlæg*.

Med hensyn til retningslinjen vedr. bevaringsværdigt landskab gælder der, at områder med særlige landskabelige interesser skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og tekniske anlæg af hensyn til den landskabelige oplevelse. Det er vurderet, at det ansøgte byggeri samt ridebane placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, og at det har en udformning og omfang som ikke vil påvirke landskabsopfattelsen på stedet. Navnlig henset til, at der findes en betragtelig bygningsmasse på ejendommen i forvejen.

Med hensyn til retningslinjerne om støjfølsom anvendelse og konsekvensområder omkring tekniske anlæg, så hænger det sammen med den nærliggende motorbane ved Clausholmvej 180. Inden for konsekvensområder omkring tekniske anlæg må der ikke etableres støjfølsom anvendelse, medmindre det kan dokumenteres at støjgrænseværdier kan overholdes. Det ansøgte anlæg/byggeri er ikke karakteriseret ved at være støjfølsom anvendelse, og er derfor ikke i strid med retningslinjerne herom.

Ejendommen er desuden beliggende inden for skovbyggelinjen, som reguleres gennem naturbeskyttelseslovens § 17. Det ansøgte er ikke omfattet af krav om forudgående dispensation til byggeri inden for skovbyggelinjen, idet forhold hvortil der er meddelt landzonetilladelse er undtaget fra krav om dispensation fra skovbyggelinjen, iht. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

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

Planforhold og dispensation fra lokalplan

Afgørelse

Der meddeles dispensation fra Lokalplan 282-R til det ansøgte. Dispensationen er meddelt med hjemmel i planlovens § 19.

Konkret meddeles der dispensation til etablering af følgende:

- Ridebane, inkl. terrænregulering
- Halvtag/læskur ved ridebane
- Halvtag ved savværk
- Overdækket cykelparkering
- Procesudsugning

De øvrige forhold der er ansøgt om, herunder *ny bygning for velfærd og undervisning, udleveringssti for svin og ændret anvendelse af indskudt dæk* kræver ikke dispensation fra Lokalplan 282-R.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 282-R, *Brusgård*. En del af det ansøgte placeres uden for lokalplanens byggefelt. Følgende forhold kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser:

- *§ 6.1: Ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal ske inden for de på kortbilag nr. 3 viste byggefelt.*

Halvtag ved savværk, overdækket cykelparkering og procesudsugning etableres uden for lokalplanens byggefelt.

- *§ 6, stk. 14: I byggefeltet kan der opføres fælles velfærdsbygninger indeholdende f.eks. bade- og omklædningsrum, varmestue og lignende samt maskinhuse og tilsvarende bygninger til den landbrugsmæssige drift af produktionsskolen.*

I byggefelt D etableres en ridebane med tilhørende læskur.

Begrundelse for dispensation

Ønsket om udendørs savværk og overdækning af denne er dels begrundet i et arbejdsmiljømæssigt hensyn, dels begrundet i et behov for at skabe mere plads til produktion af større byggeri (sheltere, borde/bænke mv) og dels begrundet i transportmæssige hensyn. Ved en placering af saven udenfor ønskes den overdækket med halvtag for at skærme mod vind og vejr. Det vurderes, at saven er placeret i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse, og at størrelsen på saven og den tilhørende overdækning er af relativ begrænset omfang, sammenholdt med den store bygningsmasse på ejendommen. Det er vurderet at hensynet til arbejdsmiljø er et sagligt relevant hensyn i den konkrete sag, og at fordele ved den forbedrede transport (aflæsning af tømmer) er et vigtigt argument.

Den overdækkede parkering til cykler, scootere og knallerter placeres umiddelbart i forlængelse af eksisterende bebyggelse på ejendommen. Brusgård er beliggende i det åbne land i landzone, og en del elever kommer til skolen på scooter eller knallert. Det er stort ønske at disse kan stå i læ i regnvejr. Det er vurderet, at halvtagets placering i umiddelbar forlængelse af eksisterende bebyggelse, samt tagets beskedne størrelse og udformning i vid udstrækning forsøger at tilpasse sig karakteren af det område som lokalplanen søger at skabe.

Behovet for etablering af procesudsugning er bl.a. begrundet i arbejdsmiljømæssige hensyn, og udsugningen placeres enten på væggen af eksisterende bebyggelse, eller placeres på jorden helt op ad bygningerne. Det er vurderet, at hensynet til arbejdsmiljøet er et sagligt hensyn, og det er samtidigt vurderet at omfang og placering af de enkelte procesudsugningsanlæg ikke er i væsentlig strid med

karakteren af det område som lokalplanens øger at skabe. Det er vurderet at udsugningen er et nødvendigt teknisk anlæg, som ikke kan placeres indendørs.

Med hensyn til ridebane, og halvtag i tilknytning til ridebane, er det vurderet at aktiviteten med undervisning i heste- og ridelære at være en naturlig del af de undervisningstilbud som FGU Østjylland tilbyder, og i tilknytning hertil er det naturligt at have en ridebane med tilhørende halvtag/undervisningsrum. Selvom lokalplanens bestemmelser foreskriver, at der i byggefelt D kun kan opføres bygninger i tilknytning til den landbrugsmæssige drift af produktionsskolen vurderes det, at en ridebane med tilhørende læskur, som i høj grad anvendes i undervisning i forbindelse med den landbrugsmæssige drift på stedet, også vil kunne etableres i byggefelt D, uden at være i strid med karakteren af de forhold, som lokalplanen søger at skabe.

Samlet set vurderes det, at en dispensation til ovenstående ikke er i strid med principperne i Lokalplan 282-R om at området må anvendes til produktionsskole/gartneri, lakseri, højskole samt lignende skole-, undervisnings- og udviklingsformål.

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. 5,4 km til Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov mod vest.

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 landzonetilladelse

Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet af 12. marts 2025, suppleret med oplysninger/begrundelser modtaget den 16. juni 2025.

Der fastsættes derudover følgende vilkår:

- I forbindelse med etablering af ridebanen og undervisnings-/velfærdsbygningen skal der ske terrænregulering. Terrænreguleringen skal ske som beskrevet i ansøgningsmaterialet.
- Etableringen af ridebanen må ikke medføre ændring af afvandingsforholdene, nødvendig forbedring af dræn eller faskine skal ske på forlangende fra kommunens vandløbs- eller miljømyndighed.
- Overskydende afgravet muldjord, der ikke skal anvendes på arealet ved ridebane og undervisnings-/velfærdsbygning, skal spredes i et tyndt lag ovenpå ejendommens egne marker i et lag på maksimalt 0,30 m. Der må ikke etableres jordvolde.
- Fast hegning rundt om ridebanen må maksimalt være i 1,30 m høj skal udføres som traditionelt hestehegn.
- Arealet til ridebane skal tilbageføres til landbrugsjord, når arealet ikke længere anvendes til ridebane

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 2. juli 2025.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 30. 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

Denne landzonetilladelse bortfalder fem år efter den er meddelt, hvis den ikke udnyttes, Jf. planlovens § 56, stk. 2.

Dispensationen fra lokalplanen bortfalder tre år efter den er meddelt, hvis den ikke udnyttes, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Andre tilladelser

I 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

Karsten T. Jørgensen

Klagevejledning landzonetilladelse (Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3)

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

Enhver med retlig og skønsmæssig 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.

Klagevejledning dispensation (Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3)

Forhold, der kan påklages

Det er kun retlige spørgsmål i afgørelser, der kan påklages. Dette betyder, at der f.eks. kan klages over afgørelsen, hvis kommunen har fejlfortolket loven eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Der kan derimod ikke klages over det hensigtsmæssige i kommunens skøn i det konkrete tilfælde. Det er klagemyndigheden, der vurderer, om den konkrete afgørelse er undergivet klageadgang.

Klageberettigede

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Klageberettiget er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Klagemyndighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage via Klageportalen. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Fritagelse for brug af klageportal

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelsen i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer beslutning, om du kan blive fritaget.

Gebyr

Når du klager, skal du betale et gebyr. Gebyret er forskelligt for private og virksomheder. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Dette gælder også for en anmodning om genoptagelse. Virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder skal betale 1.800 kr. for behandling af eller genoptagelse af en klage. Gebyret reguleres den 1. januar hvert år, men er endnu ikke reguleret for 2017.

Klagefrist

Klage skal være indgivet inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen. Den sidste klagedag slutter ved kontortids ophør. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En klage har normalt ikke opsættende virkning, men udnyttelsen af afgørelsen sker på eget ansvar, da planklagenævnet kan ændre eller ophæve afgørelsen.

Domstolsprøvelse

Planklagenævnets afgørelse kan indbringes for domstolene. En sådan retssag skal være anlagt inden 6 måneder efter at nævnets afgørelse er meddelt. Uanset om der anlægges retssag, er

man forpligtet til at rette sig efter Planklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.