



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 17-06-2024 /Journalnummer: 01.03.03-P19-41-24

LANDZONETILLADELSE

Randers Kommune giver hermed landzonetilladelse til at ombygning og anvendelsesændring af Nørbæk Præstebolig til sognegård på matr. nr. 1A Nørbæk By, Nørbæk beliggende Hviddingvej 1, 8990 Fårup.

Det ansøgte projekt

Der søges om anvendelsesændring af Nørbæk Præstebolig til sognegård for Nørbæk, Sønderbæk-Fårup Menighedsråd. Bygningen har været præstebolig indtil 2023, hvor præsten fraflyttede. Hovedhuset er et ældre hus med en sammenbygget sidebygning. Hele bygningen ønskes anvendt til sognegård med menighedshus med præstekontor, undervisningsrum for konfirmander og fællesrum til diverse mindre arrangementer.

Der foretages ikke væsentlige udvendige ændringer på bygningen. Nogle vinduer skiftes ud med yderdøre og der etableres mindre anlæg for at sikre niveaufri adgang omkring bygningens yderdøre.



Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning modtaget d. 05-03-2024 og supplerende materiale modtaget d. 04-04-2024.

Der er kommet én kommentar i forbindelse med sagens naboorientering vedr. ejerforholdet af en af de naboorienterede ejendomme. Det bemærkes dog, at alle relevante parter er orienteret i forbindelse med sagens naboorientering.

Bemærkningerne har således ikke givet anledning til, at der træffes en anden afgørelse i sagen.

Ejendommen er beliggende inden for kommuneplanramme 4.13.BE.1 – Nørbæk, som udlægger ejendommen til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Ejendommen er desuden beliggende inden for landsbyafgrænsningen. Den nye anvendelse vurderes således at være i overensstemmelse og virke for kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelse.

Bygningen er kategoriseret som bevaringsværdi 3. Det er vurderet, at de udvendige ændringer, som er beskrevet i ansøgningen, ikke forringer bevaringsværdien for bygningen, hvorfor der ikke er yderligere kommentarer til bevaringsværdien.

Bygningen er beliggende på et fredet område. Da der er tale om en eksisterende bygning vurderes ombygningen og de mindre udvendige ændringer ikke at være i strid med fredningen, da denne har til formål at forhindre nyt byggeri.

En del af ejendommen er udpeget til lavbund og mulige vådområder. Det er vurderet, at anvendelsesændringen fra præstebolig til sognegård ikke påvirker udpegningen lavbund og mulige vådområder, da ombygningen og anvendelsesændringen sker inden for eksisterende bygningen.

Skovbyggelinjer

Bygningen er placeret 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 bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Det er vurderet, at anvendelsesændringen og de mindre udvendige ændringer i form af udskiftning af vinduer til yderdøre samt mindre trapper og ramper for at opnå niveaufri adgang til ejendommens yderdøre ikke påvirker udsynet til skovbrynet og ikke har en påvirkning af levesteder for plante- og dyreliv.

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. 370 m til Natura 2000-område nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad.

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 ligger tæt på Nørbæk Kirke. Undersøgelser har vist, at mange kirker er rastested for flagermus. Det ansøgte er en anvendelsesændring af Nørbæk Præstebolig til sognegård for Nørbæk, Sønderbæk-Fårup Menighedsråd, hvor der ikke foretages væsentlige udvendige ændringer på bygningen. Nogle vinduer skiftes ud med yderdøre og der etableres mindre anlæg for at sikre niveaufri adgang omkring bygningens yderdøre. Det vurderes, at det ansøgte ikke har en sådan karakter, at det kan beskadige eller ødelægge flagermus eller øvrige Bilag IV-arters yngle- og rasteområder.

Vilkår

Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningen modtaget d. 05-03-2024 og supplerende materiale modtaget d. 04-04-2024.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 20. juni 2024.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 18. juli 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, 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

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.