



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

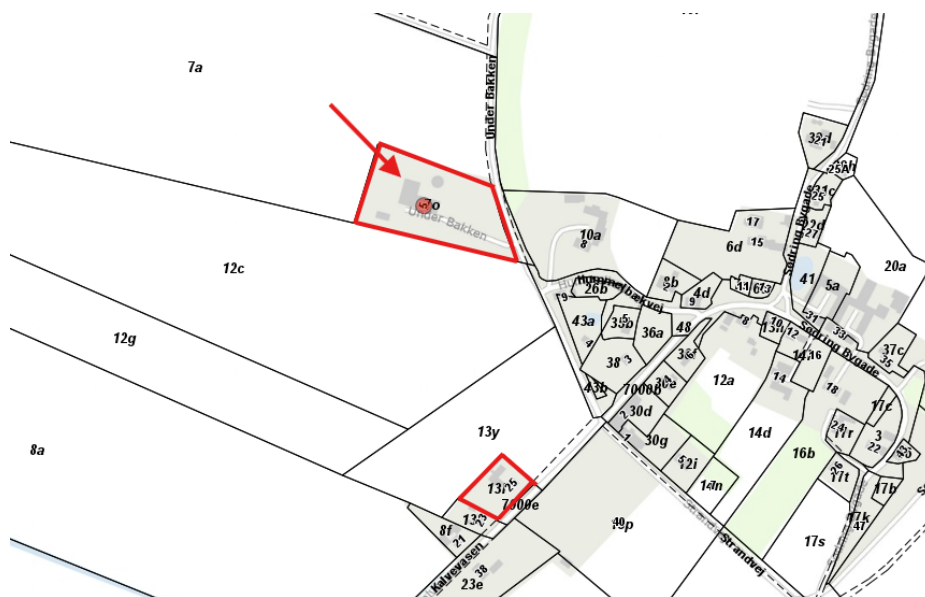
Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 21-05-2025 /Journalnummer: 01.03.03-P19-51-25

LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til at udstykke matr.nr. 7o Sødring By, Sødring, beliggende Under Bakken 5, 8970 Havndal.



Den ansøgte udstykning

Den samnoterede ejendom, matr.nr. 7o og 13l, Sødring By, Sødring, beliggende Under Bakken 5 og Kalvevasen 25, 8970 Havndal, ønskes udstykket.

De to matrikler var tidligere, hver især, selvstændige landbrugsejendomme med beboelsesbygninger. Efter sammenlægning, omlægning af landbrugsjorden og nedrivning af stuehuset på Under Bakken 5, er den samlede ejendom i dag en beboelsesejendom i landzone med et tinglyst areal på 11.440 m².

Matr.nr. 13l Sødring By, Sødring, beliggende Kalvevasen 25, rummer tidligere stuehus samt tiloversblevne landbrugsbygninger. Efter udstykning udgør det tinglyste areal 2.120 m², og anvendelsen forbliver uændret.

Matr.nr. 7o Sødring By, Sødring, beliggende Under Bakken 5, udstykkes som en selvstændig ejendom med et tinglyst areal på 9.320 m². På denne matrikel findes ingen beboelsesbygning, men der er flere tiloversblevne landbrugsbygninger samt et udhus. Anvendelsen af den udstykkede matrikel forbliver uændret.

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 24.03.2025.

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

Skovbyggelinje

Udstykningen medfører ikke ændringer i arealets anvendelse eller opførelse af ny bebyggelse. Det vurderes, at udstykning ikke vil have en væsentlig påvirkning på skovens værdi som levested for plante- og dyreliv, og at skovens funktion som landskabselement ikke vil blive forringet.

Særlig geologiske interesser

Ejendommen er udpeget til område med særlige geologiske interesser. Der er allerede opført bebyggelse af væsentligt omfang på ejendommen, og udstykningen medfører ikke ændringer i anvendelsesvilkårene for ejendommen. De geologiske interesser i nærområdet vurderes derfor ikke at blive væsentligt negativt påvirket af den matrikulære ændring.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Ejendommen er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. De udpegede områder skal i videst muligt omfang friholdes for aktiviteter, der kan begrænse landbrugserhvervets udviklingsmuligheder. Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder bør der vises tilbageholdenhed med at inddrage arealer til ikke-jordbrugsmæssige formål. Udstykning af eksisterende, overflødige landbrugsbygninger vurderes ikke at have en væsentlig negativ indvirkning på de planlægningsmæssige hensyn.

Stormflod, oversvømmelsesrisiko

Området kan potentielt blive oversvømmet i forbindelse med stormflod. I gældende kommuneplan anbefales det, at i områder med risiko for oversvømmelser fra hav og fjord, skal nye anlæg og ny bebyggelse som udgangspunkt beskyttes mod oversvømmelser til kote 3,0 m DVR90. Udstykning af eksisterende, overflødige landbrugsbygninger vurderes ikke at have en væsentlig negativ indvirkning på de planlægningsmæssige hensyn.

Kystnærhedszone samt områder som friholdes for bebyggelse

Udstykningen vurderes at have en underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser for kystområderne og vil ikke begrænse offentlighedens adgang til kyststrækningen. Udstykningen medfører ikke opførelse af ny bebyggelse.

Lavbund og mulige vådområder

Ejendommen er udpeget som lavbunds- og muligt vådområde. Udstykningen vurderes ikke at hindre en eventuel naturgenopretning i henhold til kommuneplanens retningslinjer.

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. 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 søgte udføres som beskrevet i ansøgningen 24.03.2025.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 21.05.2025.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 18.06.2025.

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.

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

Annie Bay-Smidt Purkær
Landzone- og byggesagsbehandler, Landinspektør

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.