Randers Kommune

Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C
Telefon +45 8915 5100
www.randers.dk

Dato: 28.10.2026 /Journalnummer: 01.03.03-P19-129-26

LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til udstykning af en landbrugsejendom uden beboelse på ca. 40Ha bestående af matr.nr. 8s, 13k og delnr. 3 og delnr. 4 af matr.nr. 8b alle af ejerlav Helstrup By, Helstrup beliggende Milskovvej 18, Helstrup, 8920 Randers NV.



Oversigtskort 1:8000

© Geodatastyrelsen

Delnr. 1 af matr.nr. 8b opretholdes med landbrugspligt og bopælspligt
Naboejendom samt delnr. 2 af matr.nr. 8b til arealoverførsel
Landbrugsejendom uden beboelse, matr.nr. 8s, 13k og delnr. 3 og 4 af matr.nr. 8b

RANDERS

Det ansøgte projekt
Ejendommen er i dag registreret som landbrugsejendom med landbrugspligt og bopælspligt efter landbrugsloven. Ejendommens stuehus er nedrevet som følge af forfald.

Den ansøgte matrikulære ændring omfatter:

- arealoverførsel til naboejendommen, og
- udstykning af en ny landbrugsejendom uden beboelsesbygning på ca. 40 ha.

Restejendommen, der omfatter det tidligere bebyggede areal og gårdsplads, forbliver en landbrugsejendom med landbrugspligt og bopælspligt. Randers Kommune forholder sig positivt til, at der på restejendommen kan meddeles tilladelse til opførelse af et nyt stuehus i nærhed af det tidligere bebyggede areal, således at kravet om passende beboelsesbygning og bopælspligt fortsat kan opfyldes på ejendommen.

Den nye bygningsløse landbrugsejendom oprettes i medfør af landbrugslovens § 10, stk. 4, jf. § 22, stk. 1, idet ejendommen erhverves af en offentlig dansk myndighed. Udstykning til oprettelse af en ny landbrugsejendom efter § 10, stk. 4, er ikke omfattet af undtagelserne fra kravet om landzonetilladelse i planlovens § 36, stk. 1, og kræver derfor tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Ejendommen erhverves af Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV). Udstykningen er en nødvendig forudsætning for ejerskifte og erhvervelse af jord til brug for projekter under Grøn Trepart. Formålet med udstykningen er således at tilvejebringe projektjord og erstatningsjord til offentlige natur- og miljøformål og ikke at skabe en ny frit omsættelig ejendom til privat rekreativ anvendelse eller byudvikling. Den bygningsløse landbrugsejendom opretholder landbrugspligten.

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 18.09.2026 og 21.10.2026.

Ejendommen, der ønskes udstykket, består af flere matrikelnumre og er omfattet af en række udpegninger i Randers Kommunes kommuneplan. Det ansøgte vedrører alene matrikulære forhold (udstykning og arealoverførsel) samt efterfølgende ændring i ejerforhold. Der tilsigtes ikke ændret arealanvendelse eller opførelse af ny bebyggelse på den udstykkede bygningsløse landbrugsejendom.

Efter vejledningen om landzoneadministration anses rene strukturtilpasninger i landbruget, herunder udstykning og arealoverførsel uden ændret anvendelse, som udgangspunkt ikke for at påvirke planlovens landzoneformål, når arealanvendelsen forbliver jordbrugsmæssig.

På den baggrund vurderes det, at:

- det ansøgte ikke medfører ændringer i den faktiske eller planlagte arealanvendelse,
- eksisterende kommuneplanudpegninger og beskyttede naturtyper ikke påvirkes, og
- udstykningen ikke begrænser restejendommens mulighed for at blive forsynet med et nyt stuehus i overensstemmelse med landbrugsloven,
- der ved udstykningen ikke oprettes en frit omsættelig bygningsløs ejendom til privat rekreativ brug eller byudvikling.

Der er ikke foretaget naboorientering i sagen, da det ansøgte er vurderet at være af underordnet betydning for naboerne og klageberettigede organisationer, da udstykningen ikke ændre arealanvendelsen.

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

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.

Vilkår
Det forudsættes, at det søgte udføres som beskrevet i ansøgningen af 18.09.2026 og 21.10.2026.

Offentliggørelse og udnyttelse
Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 28.10.2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 25.11.2026.

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.

Det bemærkes, at ejer er ansvarlig i forhold til eventuel strid med servitutter.

Henvendelse om dette brev kan ske til undertegnede på e-mail Annie.Purkaer@randers.dk.

Behandling af persondata
Du kan læse mere her om Randers Kommunes behandling af dine persondata.

Med venlig hilsen

Annie Bay-Smidt Purkær
Bygge, - og Landzonesagsbehandler, Landinspektør

Klagevejledning

Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, Planlovens § 58 stk. 1 nr. 1
(Landzoneafgørelser)

Hvilke forhold kan påklages?
Såfremt du ønsker at påklage den følgende afgørelse vedrørende Landzonetilladelse, har du mulighed for at klage over afgørelsens materielle indhold samt lovligheden af afgørelsen. Dette betyder at der kan klages over eksempelvis:

- Afgørelsens lovlighed, herunder om afgørelsen er truffet i overensstemmelse med planlovens regler
- Eventuelle vilkår, som er tilknyttet til tilladelsen
- Proceduren for afgørelsens tilvejebringelse, herunder om der er sket korrekt høring af parter mv.

Klagemyndighed
Når du indgiver din klage, skal den indgives til Planklagenævnet. Klagen skal indgives via Planklagenævnets klageportal. Klageportalen kan tilgås via planklagenævnets hjemmeside.

Klagefrist
Klage over denne afgørelse skal være indgivet inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt.

Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsestidspunktet.

Fristen oprinder på klagefristens sidste dag ved kontortids ophør. Hvis klagefristen udløber på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til næstkommende hverdag.

Fritagelse for brug af klageportalen?
Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Randers Kommune. Randers Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter om du kan blive fritaget for brug deraf.

Anmodningen kan sendes på mail til miljoeogteknik@randers.dk og skal stiles *Til Byggesag & BBR.* Eller den kan indleveres skriftligt på brev til *Randers Kommune, Odinsgade 7, 8900 Randers C,*
Att.: Byggesag & BBR.

Gebyr
I forbindelse med din klage vil du blive opkrævet et gebyr. Dette gebyr tilbagebetales, såfremt du får medhold i din klage.

Opsættende virkning
En klage har opsættende virkning, hvilket betyder, at en landzonetilladelse ikke må udnyttes, førend Planklagenævnet har taget stilling til en eventuel klage.

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 der falder dom hos byretten.

Randers Kommune