



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 17-06-2025 /Journalnummer: 01.03.03-P19-11-25

LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til at etablere rekreative friluftsfaciliteter på ejendommen matr.nre: 2b, 5d og 19d Udbyover By, Udbyneder.

Friluftsfaciliteterne består bl.a. af 2 sheltere, diverse hytter, muldtoiletter, depot og brændeskur.

Der er knyttet vilkår til tilladelsen, se nedenfor.

Der gøres indledningsvist opmærksom på, at der ikke kan forventes landzonetilladelse til yderligere byggeri omkring de allerede opførte bygninger. Det allerede opførte byggeri kræver byggetilladelse, og der skal derfor indsendes ansøgning om byggetilladelse hertil.

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

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

Ejendommen er beliggende i landzone. Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 108 ha. Ejendommen udgøres primært af skov, marker og lysåbne arealer.

På ejendommen er der siden 2014 etableret en række mindre småbygninger bestående af:

- 2 sheltere på hver 9 m²
- 1 madpakkehytte på 14 m²
- 1 bålhytte på 16 m²,
- 1 hytte på 6 m²,
- 2 muldtoiletter på hver 3 m²,
- 1 spejderhytte på 39 m² (herudover 23 m² overdækning),
- 1 køkkenhytte på 12 m²,
- 1 depot på 12 m² og
- 1 brændeskur på 8 m².

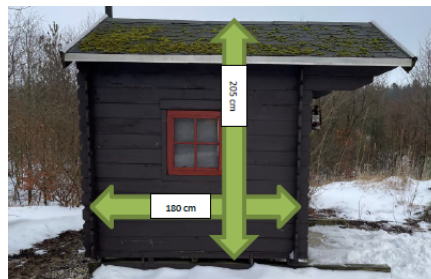
Det samlede bebyggede areal er $131 \text{ m}^2 + 23 \text{ m}^2$ overdækning. I det bygningerne er opført, er landzonetilladelsen meddelt som en lovliggørende landzonetilladelse.



Placering af den opførte bebyggelse vist med gul markering.



Depothytte



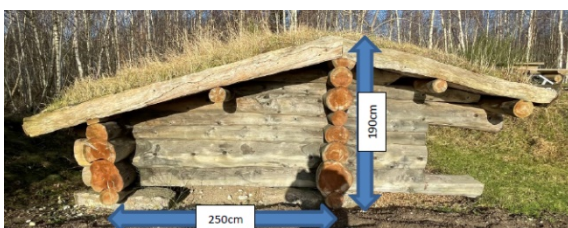
Muldtoilet



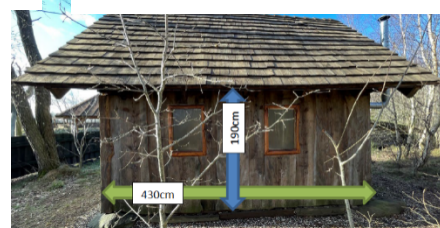
Fælleshytte med overdækket terrasse



Køkkenhytte



Eksempel på shelter



Madpakkehytte



Bålhytte



Sovehytte

Ejerne af ejendommen har en aftale med Havndal Børneby og KFUM-spejderne i Havndal om brugen af småbygningerne. Skolen og spejderne har ifølge aftalen ret til at bruge området med de tilhørende faciliteter til aktiviteter i forbindelse med skoleundervisning og anden friluftaktivitet. Benyttelsen sker uden betaling.

Arealet hvorpå bygningerne er etableret er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 21 for Randers Kommune: *Støjbelastet areal, konsekvensområde omkring tekniske anlæg, lavbundsareal, potentielle naturbeskyttelsesinteresser, økologisk forbindelse og geologisk bevaringsværdi.*

Med hensyn til retningslinjerne vedr. *støjbelastet areal* og *konsekvensområder omkring tekniske anlæg* hænger det sammen med, at den ansøgte bebyggelse er beliggende i konsekvenszone omkring en skydebane tilhørende Havndal-Udbynder strandjagtforening. Skydebanen er beliggende ca. 1,2 km mod sydvest. Inden for konsekvenszonen må der ifølge retningslinjerne ikke udlægges nye arealer til støjfølsom anvendelse, ligesom eksisterende bebyggelse heller ikke må omdannes til støjfølsom anvendelse, medmindre anvendelsen kan sikres mod støjgener. Det vurderes, at den lejlighedsvis anvendelse af de ansøgte hytter ikke vil være i konflikt med aktiviteter på skydebanen, og at det ansøgte dermed ikke er i strid med retningslinjerne herom.

Fælles for retningslinjerne omkring *lavbund, potentielle naturbeskyttelsesinteresser* og *økologisk forbindelse* gælder, at arealer for så vidt muligt skal søges friholdt for formål, der kan forhindre, at områderne på sigt kan udvikle sig til natur. For de økologiske forbindelser og lavbundsarealer er der specifikt nævnt, at arealerne skal så vidt muligt friholdes for byggeri.

Det ansøgte er blevet opført i en skov der ligger i tilknytning til Yderhede Plantage mod syd. For lavbundsarealer er der fastsat i retningslinjen, at for den nordøstlige del af kommunen har de udpegede lavbundsarealer ikke det store potentiale for at udvikle sig til natur da det er gammel havbund. Her vil det, efter en konkret vurdering, være muligt at se bort fra retningslinjen. Det vurderes, at der i dette tilfælde kan ses bort fra retningslinjen for lavbundsarealer.

Der er tale om mindre bygninger som anvendes til et rekreativt offentligt formål, hvor en del af bygningerne er placeret i udkanten af skoven. Der er ligeledes kun blevet inddraget en mindre del af det samlede skovområde, og derfor vurderes det, at det ansøgte ikke væsentligt forhindrer at det resterende skovområde kan udvikle sig til natur eller forringe dets funktion og potentiale som økologisk forbindelse til bl.a. Yderhede Plantage. Det vurderes, at der er tale om et tilfælde som der kan gives tilladelse til ift. de førnævnte retningslinjer.

I forhold til retningslinjen vedr. geologisk bevaringsværdi gælder, at landskabsformer og blottede profiler, som tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, skal bevares og beskyttes. Det vurderes, at det ansøgte med ved sin størrelse og udformning, samt placering i tilknytning til skov, ikke vil påvirke landskabsopfattelsen, og dermed heller ikke være i strid med retningslinjerne vedr. geologisk bevaringsværdi.

Desuden er en lille del af området omfattet af skovbyggelinje, der reguleres gennem naturbeskyttelsesloven. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5 kræves der ikke forudgående dispensation fra naturbeskyttelsesloven til opførelse af byggeri inden for skovbyggelinjen, hvis der er meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Der er ikke registreret beskyttet natur i, eller nær ved den opførte bebyggelse. Bygningerne er ikke beliggende i arealer omfattet af fredskov.

I sagen er der lagt særligt vægt på, at de opførte hytter anvendes af en bredere personkreds (spejdere og børneby). I henhold til planlovens formålsbestemmelse skal loven medvirke til værne om landets natur og miljø samt skabe gode rammer for vækst og udvikling i hele landet. Det vurderes, at det ansøgte giver gode betingelser for, at en bredere personkreds har adgang til friluftsliv og rekreative formål, og at det ansøgte ikke er af et omfang, hvor det vurderes at være lokalplanpligtigt. Det er samtidigt vurderet, at det ansøgte ikke er beliggende på en lokalitet, hvor der er særlige natur-, miljø-, landskabs- eller kulturmæssige hensyn.

Forholdet om at bygningerne anvendes af en bredere personkreds er indsat som et vilkår i tilladelsen, se nedenfor.

Samlet set vurderes det, 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. 3,8 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

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Den opførte bebyggelse, som er omfattet af denne landzonetilladelse, skal være tilgængelig for en bredere personkreds, og må ikke overgå til ren privat anvendelse.
- Såfremt bebyggelsen ikke er tilgængelig for en bredere personkreds skal bebyggelsen nedrives, og arealet retableres, senest 1 år efter at adgangen for en bredere personkreds ophører.

Det forudsættes derudover, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningen 17. januar 2025.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 17. juni 2025.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 15. juli 2025.

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

Karsten T. Jørgensen

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.