



Dato: 17-06-2024 /Journalnummer: 01.03.03-P19-79-24

LANDZONETILLADELSE

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at opføre tilbygninger til stuehuset på:

Matr.nr. 1A Fuglsø, Udbyneder
Fuglsøgårdsvej 5A, 8970 Havndal

Projektet, begrundelse og hjemmel

Den primære bebyggelse på ejendommen består af et hovedhus og to sidefløje i u-formation. Bygningerne fremstår fritliggende ift. hinanden, men er sammenbyggede i hjørnerne i stueetagen.

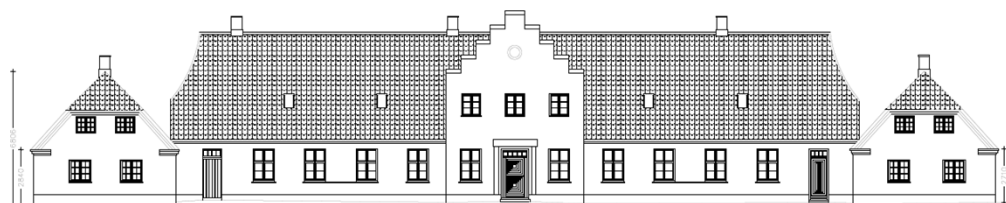
Det ansøgte projekt omfatter en fuldstændig sammenbygning, ved opførelse af hjørnebygninger og integrering af alle tre bygninger under et samlet tag.

Hjørnebygningerne har hver et areal på ca. 68 m² i grundplan og ca. 50 m² på tagetagen. Stuehusets samlede arealer bliver dermed i alt 42 m² kælder, 701 m² grundplan og 520 m² tagetage.

Det samlede etageareal overstiger hvad der er sædvanligt for stuehuse, men tillades fordi ejendommen ikke er sædvanlig, men en herregård fra starten af 1800-tallet, med omfangsrige avlsbygninger, hvortil det ansøgte vurderes proportionalt passende.



Sydfacaden. Fremtidige forhold.



Sydfacaden. Eksisterende forhold.

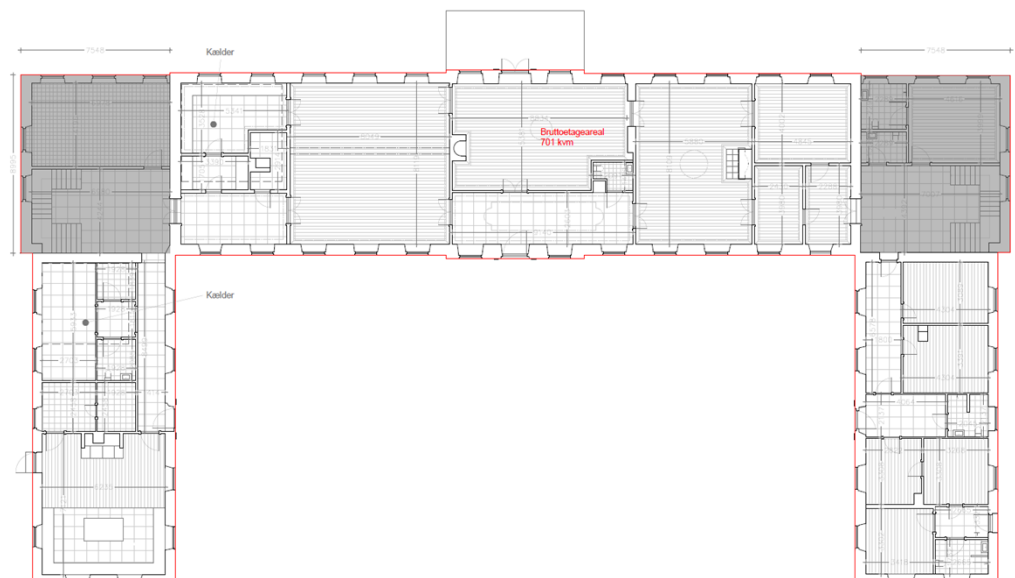


Situationsplan. Eksisterende forhold.

Skovbyggelinje

Bygningen er beliggende i udkanten af en skovbyggelinje fra nord.

Det vurderes at skovbrynets værdi som levested for plante- og dyrelivet ikke vil blive påvirket, samt at skovens værdi som landskabselement ikke vil forringes, dels fordi bygningen er beliggende min. 270 m fra den pågældende skov, og dels fordi den opfattes i sammenhæng med ejendommens øvrige bygninger.



Plantegning med markering af tilbygninger (mørkegrå). Fremtidige forhold.

Ejendommen har følgende udpegninger i Kommuneplan 2021:

- *Bevaringsværdige bygninger*
Bevaringsværdierne er på 2 (meget høje).
Projektet er indledningsvist behandlet af Miljø- og Teknikudvalget i oktober 2023. Udvalget besluttede at tillade til- og ombygning med begrundelse i, at de overordnede hensyn til kulturhistorien ikke vurderes tilsidesatte i væsentlig grad.
- *Grønt Danmarkskort, grøn struktur og økologiske forbindelser*
Det vurderes at det ansøgte ikke vil udgøre en risiko for de udpegede områder, fordi projektet ikke udgør en hindring for den økologiske forbindelse som spredningskorridor, eftersom til- og ombygningen sker ved/i de eksisterende bygninger.
- *Særlige landskabelige – og geologiske interesser, samt områder som skal friholdes for bebyggelse*
Det vurderes at til- og ombygningens placering, ikke vil påvirke landskabet og de geologiske interesser i området i væsentlig grad, eftersom til- og ombygningen sker ved/i de eksisterende bygninger.
- *Kystnærhedszone*
Grundet den store afstand til kysten, vurderes projektet at være af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser indenfor kystområderne.

Med grundlag i ovenstående vurderes det, at det ansøgte kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 30.04.2024.

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

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

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 vurdere, 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. 550 m til Natura 2000-område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.

Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det ikke, 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 ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningen 30.04.2024, samt som tilladt af Miljø- og Teknikudvalget i oktober 2023.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside d. 19.06.2024.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb d. 17.07.2024.

Du vil få besked, hvis der modtages en klage. I tilfælde af en klage må tilladelsen ikke udnyttes før sagen er afgjort i Planklagenævnet, medmindre nævnet bestemmer andet.

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

Mie Lise Bech

Arkitekt, bygge- og landzonesagsbehandler

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.