



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

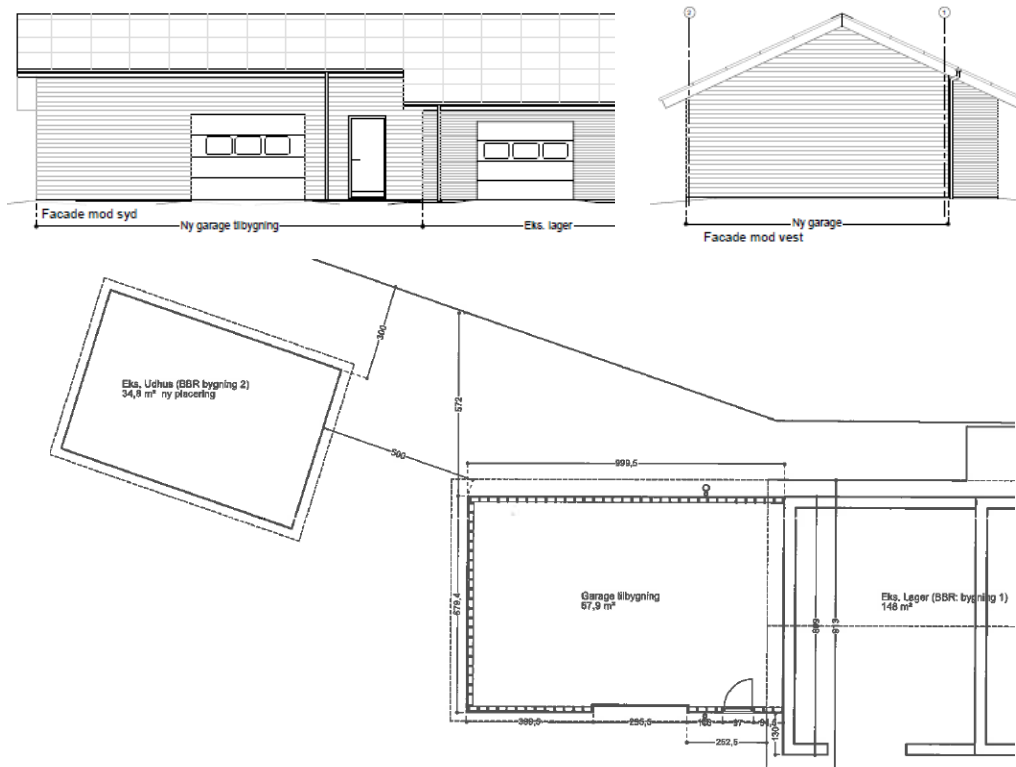
Dato: 13-01-2025 /Journalnummer: 01.03.03-P19-138-24

LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til 68 m² garage tilbygning samt ny placering af udhus på matr.nr. 11v Mellerup By, Mellerup beliggende Amtsvejen 99, 8930 Randers NØ.

Det ansøgte projekt:

Der ansøges om tilbygning af garage på 68 m² til brug for eksisterende elinstallatør-virksomhed EL-Firma Knud Jørgensen. Tilbygningen udføres som en forlængelse af eksisterende bygning mod vest. Tilbygningen har samme højde i kip som eksisterende bygning og udføres med tagdækning af tagplader og facadebeklædning i hardiplank. Garagen skal anvendes til udstyr såsom trailer m.v. Samtidig flyttes eksisterende udhus til en ny placering på ejendommen.



Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 14-08-2024 samt supplerende oplysninger af 14-11-2024 og 10-01-2025

Naboorientering:

Forud for landzonetilladelsen har der været foretaget naboorientering jf. Planlovens § 35, stk. 4. Der er indkommet bemærkninger fra én af de orienterede naboejendomme. Herunder oplistes de primære bemærkninger:

- Omfanget af bygningerne
I bemærkningen fremgår der bekymring om hvorvidt flytningen af eksisterende udhus også indgår i sagsbehandlingen. Herunder bemærkning om at kombinationen af de to bygninger vil have en væsentlig negativ indvirkning for naboejendommen mod nord.
- Udsigt:
I høringssvaret fremgår der også bemærkning om, at bygningerne vil blokere for udsigten fra Amtsvejen 101 mod syd, hvilket vil føre til en markant forringelse af ejendommen.
- Skyggegener og boligværdi:
I høringssvaret fremgår der desuden bemærkning om at bygningerne vil anledning til skyggegener, hvilket vil have negativ indvirkning på livskvalitet og boligens værdi.

Kommunens kommentarer til de indkomne høringssvar:

Bebyggelsens samlede omfang vurderes at være inden for det forventelige i et område med blandet bolig og erhverv. Bebyggelsens samlede omfang og placering vurderes ikke at afvige væsentligt i omfang fra områdets øvrige bebyggelse.

Garagetilbygningen er en forlængelse af eksisterende bygning med en varierende afstand til naboskel mod nord på 2,5 m til 5,7 m. Udhuset flyttes til en placering 3,0 m fra naboskel mod nord og har en højde i kip på 4,33 m. Udhuset roteres i forhold til nuværende placering således at det vil vende med facade/tagfod mod naboskel. Ud fra bebyggelsens samlede omfang, udformning og placering skønnes der ikke skyggegener ud over det forventelige for området.

Hverken Planloven eller Byggeloven indeholder hjemmel til at inddrage spørgsmål om ejendomsværditab i sagsbehandlingen. Randers kommune tilsigter at inddrage de hensyn der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser, herunder generel hensyntagen til de stedsspecifikke lokale forhold, som f.eks. naboer. Det er kommunens vurdering at der i den konkrete sag ikke er særlige og væsentlige nabohensyn til at begrunde et afslag på landzonetilladelsen.

Kommunens vurdering

Aarhus Amt meddelte d. 08-11-1984 landzonetilladelse til kontor- og lagerbygning til elinstallatør virksomhed. Nørhald kommune meddelte d. 20-01-1998 landzonetilladelse til opførelse af tilbygning. Der ønskes nu landzonetilladelse til en 68 m² garage tilbygning samt ny placering af udhus.

Kommuneplan 2021 rammeområder 5.06.BE.4 og 5.06.C.1

Den ansøgte placering er i kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 5.06.BE.4 – Amtsvejen, Bavnehøj. Rammeområdets anvendelse er fastlagt til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Den vestlige ende af tilbygningen vil være beliggende rammeområde 5.06.C.1 – Lokalcenter i Mellerup. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder butikker, hotel, restaurant, kontorerhverv, serviceerhverv, fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker, boliger, offentlige formål og institutioner med centerfunktion. Den ansøgte tilbygning vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Værdifulde kulturmiljøer

Området er omfattet kulturmiljøet for Mellerup. Det er beskrevet i Randers Kommuneplan 2021, at inden for de udpegede kulturmiljøer af middel værdi skal de bærende værdier inden for kulturhistorie, arkitektur og integritet indtænkes som ressource i forbindelse med byggeri og omdannelse. Byggeri, anlæg og andre indgreb bør indpasses og tage hensyn til kulturmiljøets værdier.

Kulturmiljøet ligger sig mest op ad bebyggelse langs vejene, samt oplevelse omkring det gamle banespor. Ingen af disse elementer er i den umiddelbare nærhed til den nye bygning, hvorfor denne vurderes til ikke at påvirke kulturmiljøet negativt.

Kirkeindsigtsområde

Det er beskrevet i Randers Kommuneplan 2021, at inden for kirkeindsigtsområderne skal byggeri, anlæg og andre indgreb placeres og udformes på en måde, der ikke slører, forringer, eller skæmmer oplevelsen af kirken og dens næromgivelser.

Randerskommune vurderer, at indsigt til kirken er mest påvirkelig fra de offentlige veje /indfaldsveje til landsbyen. Fra sidevejen Martin Gammelbys Vej vurderes indsigt til kirken dog heller påvirket af det ansøgte byggeri.

Randers kommune vurderer ikke at den ønskede bebyggelse vil sløre, forringe eller skæmme oplevelsen af kirken eller dens næromgivelser.

Kystnærhedszone

Det ansøgte er beliggende indenfor kystnærhedszonen med en afstand på ca. 1,25 km til Randers Fjord. I området ud til kysten er der bymæssig bebyggelse, åbne marker, samt beplantede arealer med skovvækst. Ud fra placeringen og omfanget af det ansøgte byggeri vurderes denne ikke at påvirke kystlandskabet i væsentlig grad.

Samlet set er det vurderet, at det ansøgte kan tillades i overensstemmelse med kommuneplanen og 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. 0,9 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. Der er registreret flagermus i Mellerup Kirke. Den ansøgte bygning placeres ca. 85 m fra Kirken. Bygningen opføres på en ejendom hvor der i forvejen er stor menneskelig aktivitet.

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 ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningen 14-08-2024 samt supplerende oplysninger af 14-11-2024 og 10-01-2025.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 13-01-2025.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 10-02-2025.

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

Mads Gramstrup Langberg

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.