



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

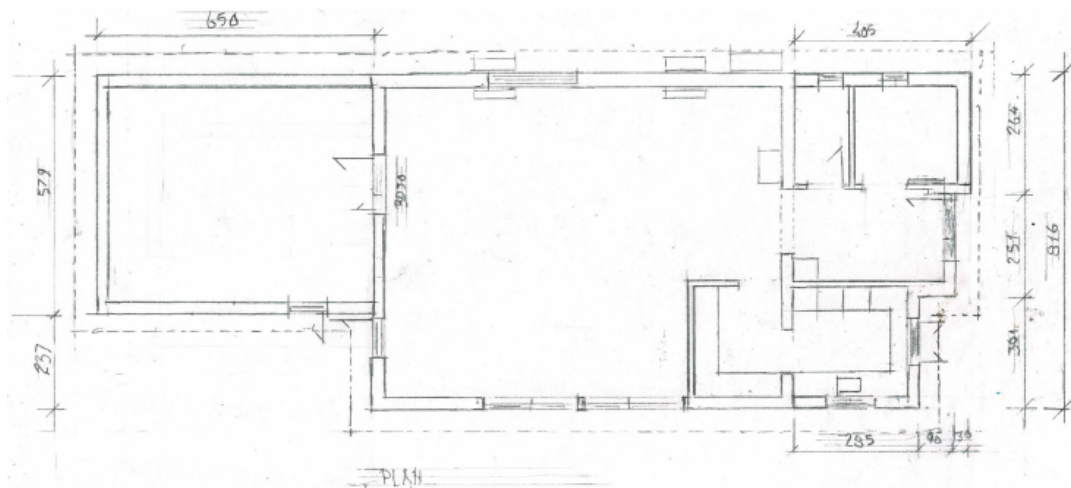
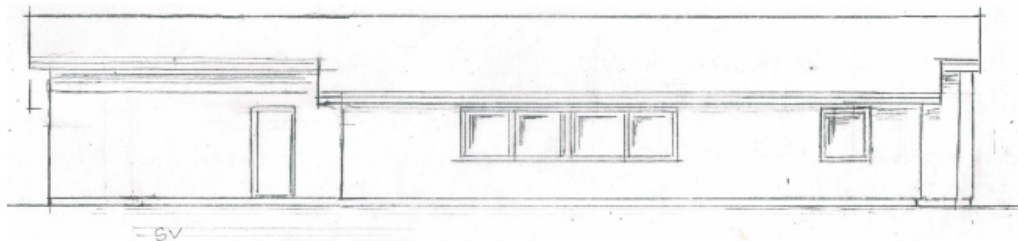
Dato: 17-12-2024 /Journalnummer: 01.03.03-P19-86-24

LANDZONETILLADELSE

Randers kommune meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre 2 tilbygninger til eksisterende fælleshus på i alt ca. 65 m² på matr.nr. 10r Virring By, Virring beliggende Virringvej 7, 8960 Randers SØ.

Det ansøgte projekt:

Virring og Omegns borgerforening har ansøgt om at opføre to tilbygninger til eksisterende fælleshus. Tilbygning 1 udføres som en forlængelse af bygningen mod sydøst på ca. 27 m² indeholdende gang, toilet- og køkkenfaciliteter. Tilbygning 2 udføres ved den nordvestlige gavl på ca. 38 m² til opbevaringsformål. Tilbygningerne er oplyst udført med facadebeklædning af hardieplank og tagmateriale som eksisterende i profilerede stålplader.



Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 11-05-2024 samt:

- Revideret tegningsmateriale modtaget d. 21-11-2024 indeholdende landinspektør tegning og facade- og gavltegninger
- Revideret plantegning uden overdækket areal modtaget d. 28-11-2024

Naboorientering:

Forud for landzonetilladelsen har der været der foretaget naboorientering jf. Planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indkommet nogen bemærkninger.

Kommunens vurdering:

Kommuneplanramme 2.06.BE.1 – Virring

Arealet er i kommuneplan 2021 beliggende i rammeområde 2.06.BE.1 – Virring som fastlægger områdets anvendelse til bolig og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Tilbygninger til eksisterende fælleshus for beboerne i lokalområdet ses at være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Tilbygningerne ses ikke at ændre væsentligt på ejendommens eksisterende tilladte anvendelse.

Kirkeindsigtsområde:

Tilbygning 2 er omfattet af kirkeindsigtsområdet i Virring. 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. Det vurderes, at indsiget til kirken er påvirkelig fra Virringvej. Dog vurderes det at tilbygning 2 med sin beliggenhed i forlængelse af eksisterende bygning ikke påvirker oplevelsen og indsigten til kirken væsentligt. Derudover vurderes det heller ikke, at tilbygning 1 som ligger tættere på kirken, men uden for indsigtsområdet, vil påvirke oplevelsen eller indsigten til kirken, da foranliggende bebyggelse allerede blokerer for en del af indsigten. De ønskede tilbygninger vurderes således ikke at påvirke oplevelsen af kirken.

Fredningsnævnet har d. 06-09-2024 meddelt dispensation fra Kirkefredningen ved Virring Kirke.

Særlige landskabelige interesser:

Placeringen af tilbygningerne er i kommuneplan 2021 beliggende lige udenfor udpegningsområdet for særlige landskabelige interesser. De ansøgte tilbygninger vurderes med deres placering og udformning ikke at påvirke de landskabelige værdier.

Arealet er ikke omfattet af yderligere landskabelige, natur- eller kulturmæssige hensyn. Det vurderes således, at det ansøgte kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

EF-habitatdirektivet–væsentlighedsvurdering

I henhold til §§ 6 og 10 i bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen) skal kommunen i forbindelse med administrationen af naturbeskyttelsesloven 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 plante og dyrearter, 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. 4,5 kilometer til hhv. Natura 2000-område nr. 14 (Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord). Natura 2000-område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord. Natura 2000-området består af Habitatområde nr. 14 (Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord) og Fuglebeskyttelsesområde nr. 15 (Randers og Mariager Fjorde, Ålborg Bugt, sydlig del) og Ramsarområde nr. 15 (Dele af Randers og Mariager Fjorde med tilgrænsende havområde). Det ansøgte er udenfor Natura 2000-området og vurderes ikke at ville påvirke Natura-2000-området. Udpegningsgrundlaget for områderne fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

[Natura 2000-plan 2022-2027.](#)

Både ud fra afstanden og karakteren af fredningsforslaget vurderes det, hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, at påvirke de arter eller naturtyper væsentligt, 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 fredningsområdet. I Randers Kommune er der kendte forekomster af følgende bilag IV dyrearter/grupper:

- Flagermus
- Odder
- Grøn kølleguldsmed
- Markfirben
- Stor vandsalamander
- Løgfrø
- Spidssnudet frø
- Strandtudse

I forhold til fredningsområdet vurderes det relevant at vurdere på følgende bilag IV-arter:

- Flagermus

Flagermus: Projektområdet er domineret af aldrende løvtræer, hvor der i flere er synlige hulninger, bark afskalninger mv. Ydermere indeholder nærområdet lysåbne arealer og blomstrende buske og urter, hvorfor området udgør et godt habitat for flagermus. Projektets eventuelle gennemførelse vurderes ikke at ændre leveforholdene for disse. Flagermus yngler og raster især i bygninger og hule træer. Afhængigt af arten skal der desuden være søer, vandløb, skov eller anden naturtype i nærheden. De er især følsomme overfor fældning af hule træer og restaurering af bygninger, så de bliver utilgængelige. De er meget udbredt i hele kommunen og der findes ikke et samlet overblik. Det ansøgte byggeri vurderes ikke at påvirke artens yngle- og rasteområde væsentligt.

Vilkår

Det forudsættes, at det ansøgte, udføres som beskrevet i ansøgning af 11-05-2024 samt:

- Revideret tegningsmateriale modtaget d. 21-11-2024 indeholdende landinspektør tegning og facade- og gavltegninger
- Revideret plantegning uden overdækket areal modtaget d. 28-11-2024

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 17-12-2024.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 14-01-2024.

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.

OBS! Fredningsnævnet har d. 06-09-2024 meddelt dispensation fra Kirkefredningen ved Virring Kirke. Det er ejers eget ansvar at eventuelle forudsætninger og vilkår for fredningsnævnets afgørelse efterleves. Det er ejers eget ansvar at klarlægge hvorvidt det reviderede projekt kan indeholdes i fredningsnævnets afgørelse.

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.