



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 28-11-2024 /Journalnummer: 01.03.03-P19-178-24

LANDZONETILLADELSE OG DISPENSATION FRA LOKALPLAN NR. 705

Randers Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre en bygning til rensningsanlæg på 598 m² på matr. nr. 2H Ølst By, Ølst beliggende Gl. Århusvej 110, 8940 Randers SV.

I forbindelse med landzonetilladelsen meddeles der dispensation fra lokalplan nr. 705. Dispensation fra lokalplanen er beskrevet yderligere under punktet *Planforhold og dispensation fra lokalplan*.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i jeres ansøgning modtaget d. 20. november 2024 og supplerende oplysninger modtaget d. 22. november 2024 og d. 27. november 2024.

Det ansøgte projekt

Randers Kommune har siden den 19. december 2023 arbejdet intensivt på at afværge uønskede miljøkonsekvenser og forurening af Alling Å som følge af jordskredet ved Nordic Waste.

Den primære del af denne indsats er at holde forurenede overfladevand adskilt fra Alling Å, for at kunne undgå forurening af Alling Å og videre ud til Grund Fjord og Randers Fjord.

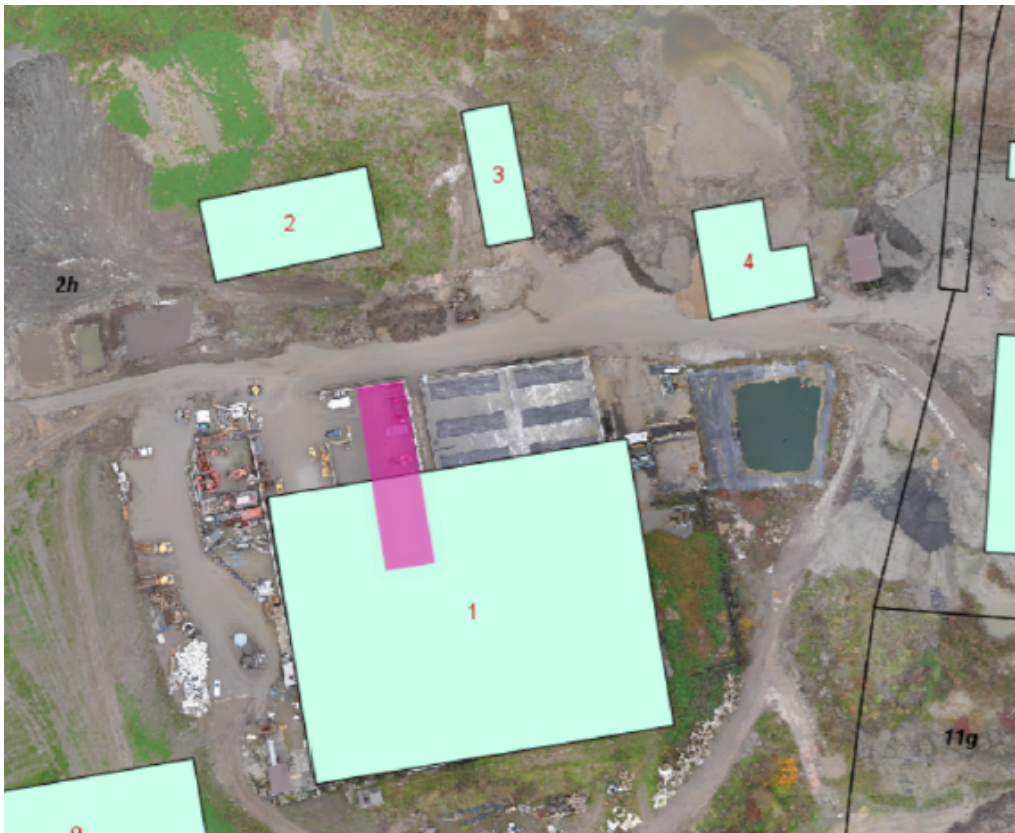
Vandet er hidtil blevet opsamlet via voldanlæg etableret på grunden og ført til rensebassiner, hvorefter vandet er blevet kørt til slutrensning ved Vandmiljø Randers. Da dette er en meget dyr løsning, er der blevet undersøgt alternative rensningsmetoder.

Derfor søges der om at etablere en bygning på ca. 13 x 46 m til rensningsanlæg i form af et RO-anlæg. Bygningen placeres delvist udenfor lokalplanens byggefelt, se nedenstående figur, hvor bygningens placering fremgår med lyserød markering.

Bygningens placering er fastlagt ud fra de allerede placerede rørføringer og bassiner på pladsen, som rensningsanlægget skal tilkobles. Bygningen placeres på eksisterende betondæk, hvor højeste del af taget vil vende mod vest.

Bygningen vil blive placeret således, at ca. 25 m ligger udenfor byggefeltet mod nord jf. lokalplan 705. Hele bygningen placeres dog på eksisterende betondæk, som er omkranset af ca. 2,3 m høje vægge. Betondækket ligger som en del af et større sammenhængende anlæg, der består af betondæk i tre forskellige niveauer. Det laveste betondæk ligger mod øst, og det højeste mod vest. Bygningen placeres på det midterste betondæk.

Bygningen etableres i mørke nuancer, så den falder naturligt ind i området. Den højeste del af taget vil vende mod vest.



Figur 1 Placering af bygning er farvet lyserød. Byggefelter fra lokalplan 705 er lysegrønne.

Naboorientering

Idet der er mere end 150 m til nærmeste skel mod nabo, som er en landbrugsejendom uden beboelse og de øvrige naboejendomme er beliggende i en tilstrækkelig afstand fra den ansøgte bygning, er det kommunens vurdering, at overskridelsen af byggefeltet ikke vil få væsentlig betydning for naboerne. Derfor er der ikke foretaget naboorientering i sagen, da det ansøgte er vurderet at være af underordnet betydning for naboerne.

Planforhold og dispensation fra lokalplan

Afgørelse

Der meddeles dispensation efter lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning (Planloven) § 19.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 705 *Erhvervsområde ved Gl. Århusvej ved Ølst Nordic Waste*. Den ansøgte bygning er beliggende inden for lokalplanens delområde I. Bygningen forudsætter dispensation fra følgende bestemmelser:

- § 7.1
Bebyggelse i delområde I og II må kun opføres indenfor byggefelter vist på kortbilag 2.

Begrundelse for afgørelsen

Der er ansøgt om dispensation fra lokalplanens bestemmelser vedr. opførelse af byggeri inden for de udlagte byggefelter (se ovenfor). Bygningen til rensningsanlægget opføres med en overskridelse af byggefelt 1 mod nord med 25 m som svarer til, at byggefeltet overskrides med ca. 318 m².

Ovenstående forhold/byggeri, som er dispensationskrævende i forhold til lokalplan nr. 705, kræver derfor forudgående landzonetilladelse, som beskrives nedenfor under *Landzoneadministration*.

I forbindelse med afværgeforanstaltningerne er der blevet etableret et rensningsanlæg på arealet iht. Miljøbeskyttelseslovens § 70. Rensningsanlægget skal rense overfladevandet på ejendommen, så dette kan afledes direkte til Alling Å. Rensningsanlægget skal stå frostfrit for at opnå optimal virkning, hvorfor der nu søges om dispensation fra lokalplanen samt landzonetilladelse til bygningens placering.

Det er vurderet, at der kan meddeles dispensation til den ansøgte placering. I det ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 705, der udlægger ejendommen til erhvervsområde, og bygningen etableres primært inden for byggefeltet og på et eksisterende betondæk, som er omkranset af ca. 2,3 m høje vægge er det vurderet, at bygningen falder naturligt ind i de eksisterende omgivelser. Betondækket ligger som en del af et større sammenhængende anlæg, der består af betondæk i tre forskellige niveauer. Det laveste betondæk ligger mod øst og det højeste mod vest. Bygningen placeres på det midterste betondæk.

Det vurderes, at bygningen ikke vil være dominerende i landskabet, da bygningen har en mindste højde på 5 m og en maksimal højde på 6 m, hvor lokalplanen foreskriver, at bygninger i byggefelt 1 må være op til 16 m højde. Bygningen etableres desuden i neutrale farver og i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser vedr. farver og materialer. Derudover placeres bygningen i et område, som allerede er påvirket af betonvægge og stålskeletter for tidligere bygninger i området.

Vilkår for dispensation

Idet byggefeltet overskrides med 318 m² er dispensationen meddelt på vilkår af, at tilsvarende areal senere hen ikke kan udnyttes inden for byggefelt 1.

Landzoneadministration

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 705 – *Erhvervsområde ved Gl. Århusvej ved Ølst Nordic Waste*, som udlægger ejendommen til et erhvervsområde. I henhold til planlovens § 15, stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning, dvs. at den erstatter tilladelser der efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse) er nødvendige for projektets realisering. Bonusvirkningen omfatter ændret anvendelse og bebyggelse jf. lokalplanens §§ 3 og 7. Da den ansøgte bygning ikke opføres i overensstemmelse med lokalplanens § 7, kræver bygningen både en dispensation fra lokalplanen samt en landzonetilladelse. Dispensation fra lokalplanen er beskrevet tidligere under punktet *Planforhold og dispensation fra lokalplan*.

Ejendommen er i kommuneplanen udpeget til erhvervsområde. Arealet, hvor bygningen ønskes opført, er udpeget til uønsket skovrejsning, særligt landskabelige interesser samt særlige geologiske interesser.

Det er vurderet, at bygningen ikke vil få indflydelse på ovenstående udpegninger, da området i forvejen er udlagt til erhvervsområde, og at arealet i forvejen bærer præg af erhvervsdriften på ejendommen. Derudover er ejendommen præget af et større jordskred, som har ændret de fysiske forhold på ejendommen voldsomt siden december 2023. I vurderingen lægges der vægt på, at der er tale om overdækning af et allerede opført rensningsanlæg, hvorfor bygningen opføres et sted, hvor der allerede er etableret et teknisk anlæg.

Det er vurderet, at det ansøgte kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser under iagttagelse af de til tilladelsen tilknyttede vilkår.

EF-habitatdirektivet – foreløbig konsekvensvurdering

I henhold til §§ 4, 5 og 7 i bekendtgørelse om udpeging 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. 3,7 km til Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov og ca. 12,8 km til Natura 2000-område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.

Tidligere har Alling Å løbet langs med virksomheden på ejendommen, men i forbindelse med afværgeforanstaltningerne grundet jordskredet er åen blevet omlagt for ikke at blive påvirket af jordskredet. Alling Å er ikke en del af en Natura 2000-udpeging, men åen udmunder i Grund Fjord, som leder til Randers Fjord, der er en del af 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 beskadige eller ødelægge 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

Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningen modtaget d. 20. november 2024 og supplerende oplysninger modtaget d. 22. november 2024 og d. 27. november 2024.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 28. november 2024.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 26. december 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.

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

Mikkel Thye

Bygningskonstruktør

Bygge- og landzonesagsbehandler

Klagevejledning

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.

Klagevejledning

Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3

Forhold, der kan påklages

Det er kun retlige spørgsmål i afgørelser, der kan påklages. Dette betyder, at der f.eks. kan klages over afgørelsen, hvis kommunen har fejlfortolket loven eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Der kan derimod ikke klages over det hensigtsmæssige i kommunens skøn i det konkrete tilfælde. Det er klagemyndigheden, der vurderer, om den konkrete afgørelse er undergivet klageadgang.

Klageberettigede

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Klageberettiget er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Klagemyndighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage via Klageportalen. Klagen sendes herefter gennem [Klageportalen](#) til Randers Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Fritagelse for brug af klageportal

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelsen i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer beslutning, om du kan blive fritaget.

Gebyr

Når du klager, skal du betale et gebyr. Gebyret er forskelligt for private og virksomheder. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Dette gælder også for en anmodning om genoptagelse. Virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder skal betale 1.800 kr. for behandling af eller genoptagelse af en klage. Gebyret reguleres den 1. januar hvert år, men er endnu ikke reguleret for 2017.

Klagefrist

Klage skal være indgivet inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen. Den sidste klagedag slutter ved kontortids ophør. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En klage har normalt ikke opsættende virkning, men udnyttelsen af afgørelsen sker på eget ansvar, da planklagenævnet kan ændre eller ophæve afgørelsen.

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 domstolen måtte bestemme noget andet.

Randers Kommune, marts 2017