



Til adressat

Randers Kommune  
Byggesag og BBR  
Odinsgade 7  
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk  
www.randers.dk

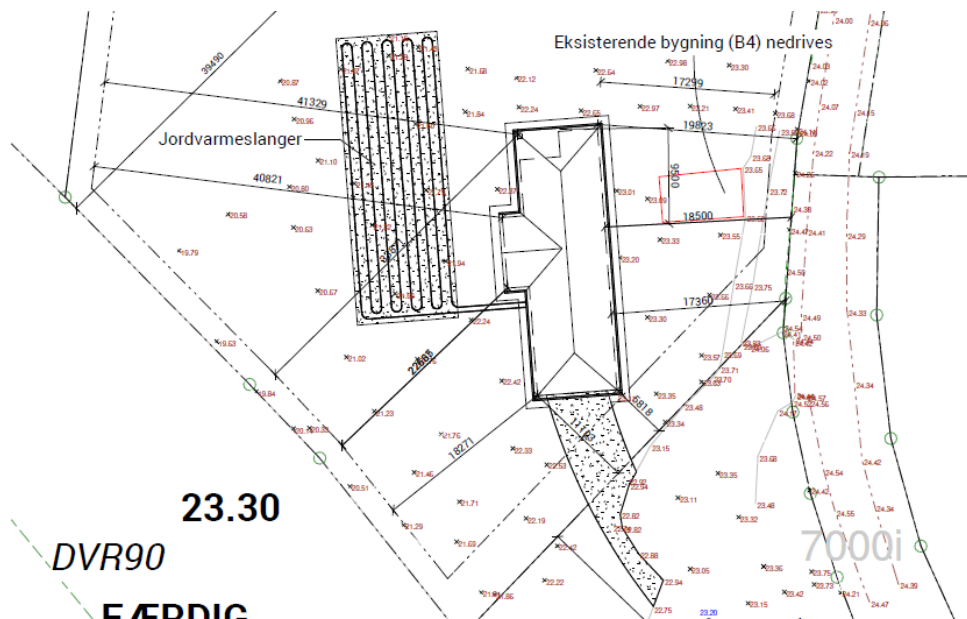
Dato: 30-01-2025 / Journalnummer: 01.03.03-P19-155-24

## LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre enfamiliehus på 160 m<sup>2</sup> med integreret garage på 50 m<sup>2</sup> på ejendommen matr.nr. 7r Råsted By, Råsted beliggende Skovvadbrovej 21, 8920 Randers NV.

### Det ansøgte projekt

Enfamiliehuset erstatter den tidligere beboelse på 176 m<sup>2</sup>, som er nedbrændt i 2024. Der er meddelt nedrivningstilladelse til den tidligere beboelse den 11.09.2024 (BBR nr. 1).



Det nye enfamiliehus ønskes opført ca. 27 m nordvest for den tidligere beboelse indenfor ejendommens haveanlæg. Ejendommens haveanlæg er skærmet af beplantning mod syd, vest og nord. Mod syd grænser ejendommen op til jernbanen (Aalborg-Randers), og mod øst afgrænses ejendommen af kommunevej, Skovvadbrovej.

Den eksisterende bolig er placeret ca. 2,5 meter fra skel mod vej og ca. 14 meter fra skel mod jernbane. Placeringen af det nye enfamiliehus afstedkommer, at afstand fra beboelse til jernbanen øges til ca. 21 meter og afstand fra beboelse til vej øges til ca.

17 meter. Der etableres ingen nye overkørsler. Med boligbebyggelsens placering længere fra jernbanen, tages der hensyn til eventuelle støjgener fra toget.

På ejendommen er der opført flere sekundære bygninger, men det er kun udhuset på 40 m<sup>2</sup> fra 1954 (BBR nr. 3) der bevares. Det vurderes, at det nye enfamiliehus placeres i tilknytning til udhuset med en afstand på ca. 24 m.

### **Begrundelse og hjemmel**

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 01.10.2024.

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

Enfamiliehuset opføres inden for ejendommens haveanlæg i tilknytning til den tidligere beboelse og udhus fra 1954 samt med en øget afstand til både offentlig vej, jernbane og Natura-2000 område sammenlignet med den tidligere beboelse. Ejendommens læbælte og randbeplantning sikrer, at enfamiliehuset ikke har en væsentlig visuel påvirkning af landskabet. Placeringen af enfamiliehuset vurderes at være hensigtsmæssig baseret på de stedsspecifikke forhold.

Det er vurderet, at det ansøgte kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

### **EU's Habitatdirektiv**

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 EU-habitatdirektivets bilag IV eller
- beskadige plantearter, der er optaget på EF-habitatdirektivets bilag IV.

### **Væsentlighedsvurdering - Natura 2000-områder**

Det ansøgte ligger ikke inden for et Natura 2000-område, men med en afstand på ca. 71 m til Natura 2000-område nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested samt i en afstand af hhv. 30 km og 40 km fra fuglebeskyttelsesområderne nr. 14 Lovns Bredning og fuglebeskyttelsesområde nr. 24 Hjarbæk Fjord.

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for habitatområde nr. 30, jf. basisanalysen for 2022-2027, er vist nedenfor.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 30		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Strandvold med enårige planter (1210)
	Strandvold med flerårige planter (1220)	Kystklint/klippe (1230)
	Enårig strandengsvegetation (1310)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Grå/grøn klit* (2130)
	Kliihede* (2140)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Våd hede (4010)	Tør hede (4030)
	Enekrat (5130)	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Nedbrudt højmosse (7120)	Hængesæk (7140)
	Tørvelavning (7150)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på mor med kristorn (9120)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Stilkeke-krat (9190)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Blank seglmos (6216)	Gul Stenbræk (1528)
	Grøn kølleguldsmed (1037)	Stor kærguldsmed (1042)
	Kildevældsvindelsnegl (1013)	Bæklampret (1096)
	Flodlampret (1099)	Stavsild (1103)
	Stor vandsalamander (1166)	Odder (1355)
	Spættet sæl (1365)	Damflagermus (1318)

Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. \* angiver at der er tale om en prioriteret naturtype.

På baggrund af det ansøgtes karakter, beliggenheden og eksisterende beboelse på ejendommen vurderes det ikke at medføre en væsentlig negativ påvirkning af de to fuglebeskyttelsesområder og fugle på udpegningsgrundlaget for de to fuglebeskyttelsesområder.

### Vurdering af påvirkning

#### Naturtyper

Det ansøgtes skal ikke opføres inden for Natura 2000 området, og påvirkninger fra det ansøgte i såvel etableringsfasen som i "driftsfasen" er begrænsede og af helt lokal karakter.

#### Arter

Det ansøgtes påvirkning er begrænset og af helt lokal karakter, og der er ikke arter på udpegningsgrundlaget, som benytter arealet, hvor det ansøgte skal opføres. Enfamiliehuset erstatter den tidligere beboelse og skal opføres på et græsplæneareal i en allerede etableret have.

#### Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående vurderes det, at opførelsen af enfamiliehuset på den ansøgte placering, hverken i sig selv eller i kumulation med andre projekter kan have en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område N30 eller på øvrige Natura 2000-områder.

### 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.

Det vurderes at arealet, hvor byggeriet ønskes opført, ikke kan benyttes som yngle- eller rastested for bilag IV arter. Det vurderes ligeledes, at etableringen af det ansøgte alene vil medføre en meget begrænset og helt lokal påvirkning.

Samlet set vurderes det, at etableringen af enfamilieshuset ikke vil kunne beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV arter eller påvirke den økologiske funktionalitet i bilag IV arters naturlige udbredelsesområder.

### **Vilkår**

Det forudsættes, at det søgte, opføres som beskrevet i ansøgningen af den 01.10.2024.

### **Offentliggørelse og udnyttelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 30. januar 2025

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 27. februar 2025.

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, tilladelse til jordvarmeanlæg og nedsivningsanlæg 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](mailto:landzone@randers.dk)

### **Behandling af persondata**

Du kan læse mere her om [Randers Kommunes behandling af dine persondata](#).

Med venlig hilsen

Annie Bay-Smidt Purkær  
Byggesagsbehandler, Landinspektør

## 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](http://borger.dk) og [virk.dk](http://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](mailto:landzone@randers.dk). Randers Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.