



Til adressat

Randers Kommune  
Byggesag og BBR  
Odinsgade 7  
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk  
www.randers.dk

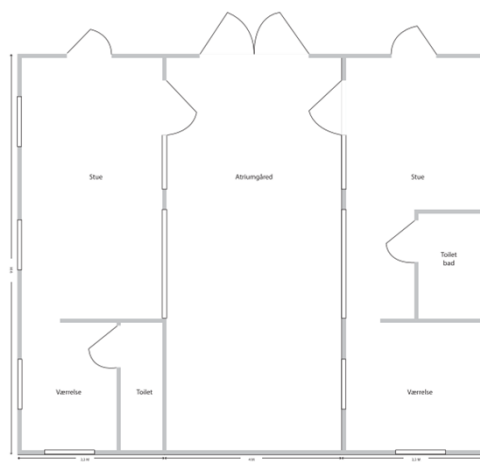
Dato: 29-10-2024 /Journalnummer: 01.03.03-P19-78-24

## LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre anneks på 96m<sup>2</sup> på matr.nr. 14Q Råby By, Råby beliggende Demstrupvej 27, 8970 Havndal.



Visualisering af anneksbygning på ejendommen.



Plantegning af anneksbygning.

### Det ansøgte projekt

Der er søgt om opførelse af et anneks på 96m<sup>2</sup> bestående af to beboelsesvogne af hver 30m<sup>2</sup>. Modulerne sammenbygges over en atriumgård udført med saddeltag af glas. Hver beboelsesvogn består af stue, værelse og toiletforhold og beklædes med træ på facaden og tagpap som tagmateriale.

### Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 05-05-2024.

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

### *Tilknytningskrav*

Annekset er ansøgt opført med en afstand på 34m fra den primære bebyggelse på ejendommen, bolig og udhus. Det er efter besigtigelse af ejendommen d. 22-10-2024 konkret vurderet, at afstanden kan tillades selv om tilknytningskravet ikke umiddelbart er overholdt. Kommunen har i forhold til dette vurderet, at den ansøgte bebyggelse er placeret hensigtsmæssigt i forhold til de landskabelige og terrænmæssige forhold på ejendommen. Terrænet stiger mod vest og er på størstedelen af ejendommen tæt beplantet af skov. For at tillade ankomstareal og parkeringsforhold for ejendommen, opleves den ansøgte placering som en naturlig forlængelse af ejendommens bygningsmasse. Et ældre træ skaber en adskillelse mellem parkeringsarealet og anneksbygningen, men grundet opstamning og træets højde, opleves der tydelig visuel forbindelse mellem det fremtidige anneks og den primære bebyggelse.

Det stilles som vilkår, at det eksisterende beplantningbælte langs Demstrupvej – øst og nordøst - for den ansøgte bebyggelse bevares.

Kommuneplan 2021:

### *Særlige geologiske interesser – Randers Fjord*

Det areal som ønskes bebygget, er i gældende kommuneplan udpeget som et område med særlige geologiske interesser. Der er i forvejen opført primær bebyggelse på ejendommen, hvorfor de geologiske interesser indenfor nærområdet ikke vurderes påvirket i væsentlig negativ grad.

### *Særlige landskabelige interesser*

Den ansøgte bebyggelse er beliggende på en skovejendom, hvor terrænet stiger mod vest. Langs skovens østlige side ligger huse, gårde og Demstrup Hovedgård, der desuden er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, ensartet placeret for foden af bakken i overgangen til det marine forland. Den ansøgte bebyggelse opføres bag et beplantningbælte langs Demstrupvej og der stilles vilkår om, at beplantningen bevares. Randers Kommune skønner, at den pågældende placering i forbindelse med ejendommens eksisterende bebyggelse gør, at annekset ikke påvirker landskabet i væsentlig grad, hvorfor placeringen ud fra de stedsspecifikke forudsætninger vurderes at være hensigtsmæssige.

### *Stormflod, oversvømmelsesrisiko og områder som friholdes for bebyggelse*

Ejendommen ligger i udkanten af et område, hvor der potentielt kan blive oversvømmet i forbindelse med stormflod. Det er i vurderingen lagt vægt på, at der er tale om et anneks, opført af to mandskabsvogne, samt at det nuværende beskyttelsesniveau er acceptabelt i lyset af den typiske levetid af det ansøgte projekt. Omfanget af eventuelle skader ved oversvømmelse vurderes at være begrænsede set i forhold til nyopførelse af beboelsesbyggeri. Da der i forvejen er opført ældre bebyggelse på ejendommen, vurderes annekset at kunne tillades, trods kommuneplanens udpegnings af et område som friholdes for bebyggelse.

### *Kystnærhedszone*

Ejendommen er beliggende i kystnærhedszonen. Det ansøgte byggeri er vurderet at

have helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder.

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

### **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. 1,8km 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

Samlet set vurderes det ansøgte projekt 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 søgte udføres som beskrevet i ansøgningen 05-05-2024.

Det stilles som vilkår, at det eksisterende beplantningsbælte øst og nordøst for det ansøgte anneks langs Demstrupvej, skal bevares.

### **Offentliggørelse og udnyttelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 29-10-2024.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den **26-11-2024**.

Du vil straks få besked, hvis der modtages klage. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes før, sagen er afgjort i Planklagenævnet, med mindre 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](mailto:landzone@randers.dk)

### **Behandling af persondata**

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

Med venlig hilsen

Janni Nesager Toft Mikkelsen

## 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.