



Til Adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 08-04-2025 /Journalnummer: 01.03.03-P19-190-24

LANDZONETILLADELSE

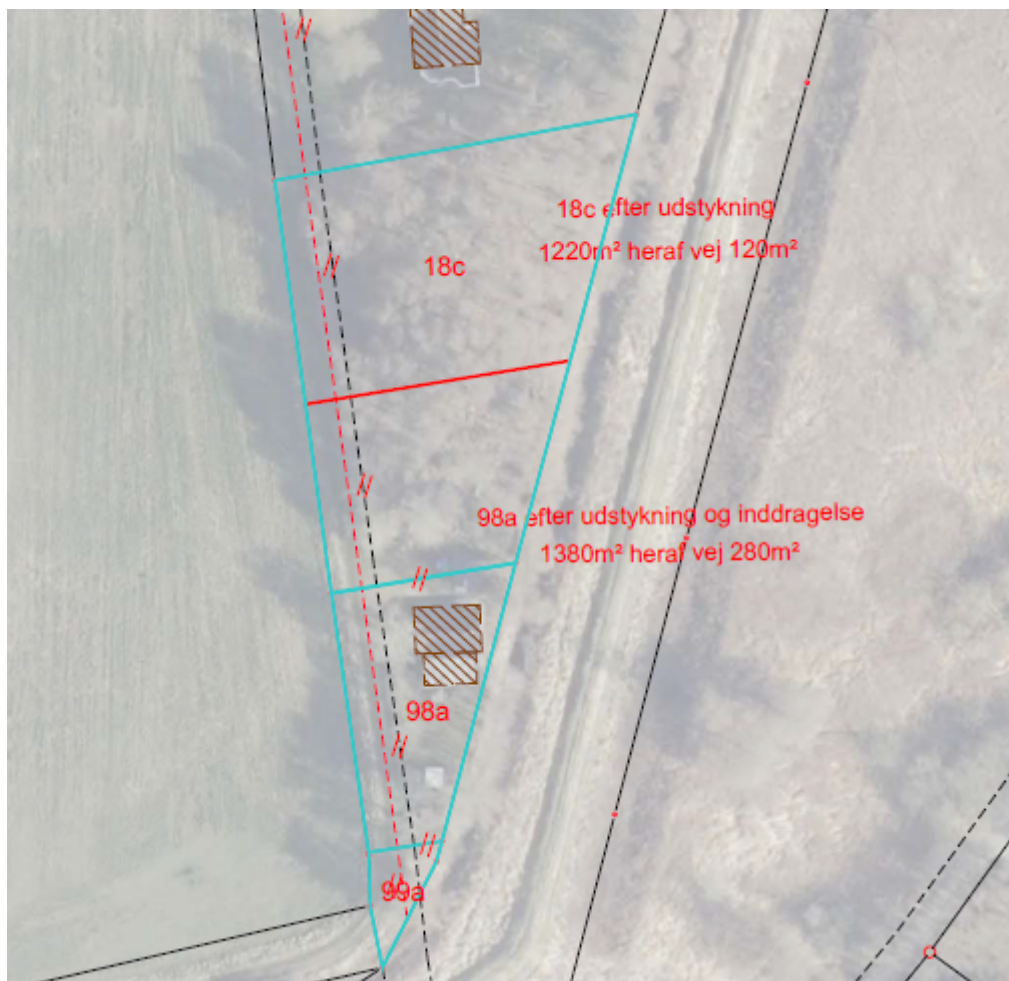
Randers kommune giver hermed landzonetilladelse, til at udmatrikulere matrikel 99a, 98a og 18c Tustrup Enge, Albæk, med et samlet areal på 2.600 m² beliggende på Svinget 79, Albæk, 8930 Randers NØ.

Sagsfremstilling

Randers kommune modtog d. 04.12.2024 ansøgning om landzonetilladelse til at udmatrikulere matrikel 99a, 98a og 18c Tustrup Enge, Albæk på henholdsvis 100 m², 340 m² og 1.816 m², beliggende Svinget 79, Albæk, 8930 Randers NØ. Matriklerne ønskes udmatrikuleret fra den samlede faste ejendom beliggende Hørgaden 9, Mejlby, 8981 Spentrup, så engjorden og det eksisterende lovlige sommerhus bliver en selvstændig ejendom.

Yderligere søges der om tilladelse til at opdele de 3 matrikler til to, hvoraf grunden med sommerhuset vil blive 1.380 m² hvoraf 280 m² er vej, og den anden vil blive en ubebygget rekreativ parcel på 1.220 m², hvoraf 120 m² er vej.

Ejer af jordstykkerne er indforstået med at matriklerne vil forblive landzone, og at den ubebyggede grund på 1.220 m², er og bliver en rekreativ parcel hvor der ikke er en umiddelbar byggeret.



Udstykningsplan modtaget d. 03.04.2024, udarbejdet af Landbjørn Landinspektør P/S med J.nr.: 2024672.

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35. Forvaltningen vurderer, at udstykningen af to matrikler fra en samlet fast ejendom til to nye samlet faste ejendomme, kræver en landzone tilladelse efter § 35, stk. 1. De to nye matrikler forbliver i landzone.

Matriklerne befinder sig i et område, som i kommuneplanen er omfattet af mange natur og landskabelige interesser.

Forvandlingen vurderer, at udstykningen af to matrikler ikke har en væsentlig indvirkning på de landskabelige, miljømæssige og samfundsmæssige interesser i området, idet der ikke skabes en øget byggeret på ejendommene. Grund med eksisterende lovlige sommerhus (BBR 8) fra 1968, forbliver sommerhus i landzone og vil ikke få en øget byggeret. Den ubebyggede grund vil forblive ubebyggede, og overgå til rekreativ parcel uden umiddelbar byggeret.

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

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af d. 03.12.2024.

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

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. 200 m 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.

Matriklerne som det ansøgte omhandler, har vandløb der efter Randers Kommunes kendskab kan være yngle- eller rasteområde for følgende bilag IV-dyrearter:

- Odder
Odderen forekommer udbredt langs alle kommunes åer og vådområder. Odderen er tilpasset et liv i og opholder sig en stor del af tiden i vand. Den findes i såvel rindende som stillestående vand og søer, samt moser med store rørskovsområder er særligt velegnede levesteder for arten. Odderen yngler og raster i uforstyrrede rørskove og krat ved søer og åer med gode fiskebestande. Den er hovedsageligt følsom overfor forstyrrelser på ynglepladsen. Det vurderes at det ansøgte ikke vil påvirke Odderens yngle og rasteområder negativt.

Samlet set vurderes udstykningen 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 modtaget d. 04.12.2024.
- Den rekreative parcel giver ikke mulighed for at opføre bebyggelse eller konstruktioner af nogen art, uden fornyet sagsbehandling hos kommunens landzoneadministration.
- Udstykningen af matriklerne kan kun ske efter godkendelse af kommunen og Geodatastyrelsen. Ansøgningen skal indsendes gennem ERPO – Ejendomsregistreringsportalen.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 08. april 2025.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløber den 08. maj 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.

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

Line Kriegbaum Andersen
Byggesagsbehandler

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.