



29-11-2018 / 01.03.03-P19-141-18

## Landzonetilladelse

Du har fået landzonetilladelse til at opføre daginstitution på 548 m<sup>2</sup> og etablere parkeringsplads på matr. nr. 21I Mellerup By, Mellerup beliggende Almisbakken 19A, 8930 Randers NØ. Der gives ligeledes dispensation fra lokalplan 40-N §4 stk. 2, 3 og 9.

### Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 11-10-2018. Ansøgningen har været i naboorientering i perioden 09-11-2018 til 23-11-2018. Der er ikke kommet kommentarer i forbindelse med sagens naboorientering.

#### Lokalplanplan 40-N

Ejendommen er omfattet af lokalplan 40-N – For et institutionsområde i Mellerup. Det ansøgte ønskes opført inden for lokalplanens delområde I, der er udlagt til ny friskole med parkering. Det er vurderet, at bygningens anvendelse til vuggestue, børnehave og skolefritidsordning til Mellerup Fri- og Efterskole er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse for delområde I.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens

- § 4 stk. 2 for en mindre overskridelse af byggefeltet,
- § 4 stk. 3 for indretningen af parkeringsarealer og
- § 4 stk. 9 vedrørende materialer.

§4 stk. 2 Der gives dispensation til en mindre overskridelse af byggefeltet mod øst. Selve institutionsbygningen holder sig inden for lokalplanens byggefelt, men en del af overdækningen i forlængelse den østlige længe overskrider byggefeltets afgrænsning.

I vurderingen er der lagt vægt på, at der er tale om en mindre overskridelse af byggefeltet. Det vurderes, at bygningerne er placeret hensigtsmæssig i forhold til ønsket om at indrette et gårdrum med plads til udendørs aktiviteter.

§4 stk. 3 Parkeringen er ikke anlagt jf. lokalplanens § 4 stk. 3, men etableres i stedet langs Almisbakken sådan at det grønne, naturen og udvidelsesmuligheder bevares

tæt på bygningen. Adgang til parkeringspladserne sker via Almisbakken umiddelbart nord for institutionsbygningen svarende til lokalplanens adgangsvej C-D. Parkeringspladserne skal anvendes til fælles parkering for delområderne I, II, III og IV. I lokalplanen er der udlagt parkering svarende til ca. 65 biler. I det aktuelle projekt etableres der 51 parkeringspladser. Det vurderes, at det aktuelle antal parkeringspladser er tilstrækkeligt til at dække behovet for parkering til en institution på 548 m<sup>2</sup> og de øvrige nuværende aktiviteter inden for delområderne II, III og IV. Såfremt der sker en udvidelse af aktiviteterne inden for delområderne, kan der stilles krav om etablering af yderligere parkeringspladser.

§4 stk. 9 Bygningen opføres fortrinsvist med sortmalet træbeklædning ud fra et ønske om at indpasse byggeriet i de naturlige omgivelser. Taget udføres med tagpap. Ifølge lokalplanen skal udvendige bygningssider og tagflader opføres i røde teglsten. Det vurderes, at der ikke er noget arkitektonisk eller planlægningsmæssigt til hinder for, at bygningen opføres i de ansøgte materialer. Bygningerne opføres som en selvstændig bebyggelse uden nærmere tilknytning til den øvrige bebyggelse med røde tag og facader øst for Almisbakken.

#### *Kystnærhedszonen*

Ejendommen er beliggende inden for kystnærhedszonen ca. 1,1 km fra kysten. Af planlovens § 35 stk. 3 fremgår det, at der kun må meddeles landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet karakter i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen.

Ud fra omfanget og placeringen vurderes det ansøgte at være af helt underordnet betydning for de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

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 §§ 7, 8 og 11 i bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen) 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 km 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 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 søgte udføres som beskrevet i ansøgningen 11-10-2018.

### **Offentliggørelse og udnyttelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 06-12-2018.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 03-01-2019.

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 [planteam@randers.dk](mailto:planteam@randers.dk)

Med venlig hilsen

Regitse Vammen  
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. Derudover er foreninger og organisationer, der har som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Du klager via Klageportalen, som du finder på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.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 [planteam@randers.dk](mailto:planteam@randers.dk). Randers Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.