



Til adressat

Randers Kommune  
Byggesag og BBR  
Odinsgade 7  
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk  
www.randers.dk

Dato: 15-01-2026 /Journalnummer: 01.03.03-P19-129-25

## LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til at ombygge en del af den gamle skolebygning til fire boliger på i alt 454 m<sup>2</sup> på matr.nr. 4C Jebjerg By, Ørum beliggende Jebjergvej 43, 8870 Langå.

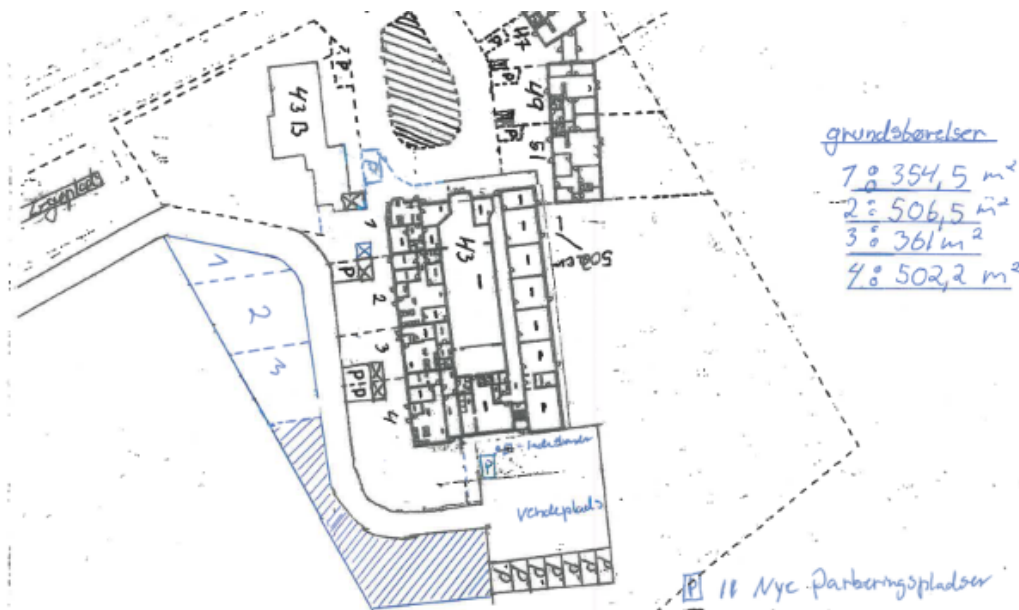
### Det ansøgte projekt

Der søges om at indrette fire lejligheder i en del af den eksisterende skolebygning. Der ændres ikke på bygningens konstruktioner eller facader.

I bygningen etableres fire boligenheder:

- Lejlighed 1 på 101 m<sup>2</sup>
- Lejlighed 2 på 130 m<sup>2</sup>
- Lejlighed 3 på 84 m<sup>2</sup>
- Lejlighed 4 på 139 m<sup>2</sup>

Boligerne er ikke planlagt udstykket i forbindelse med etableringen, men der kan ske udstykning af grunde på min. 354,5 m<sup>2</sup> med selvstændig vejadgang. Parkering kan for bolig 2-3 ske ved boligen samt det fælles parkeringsareal syd for bygningen. For bolig 1 er der kun parkering på det fælles parkeringsareal.



Situationsplanen ovenfor viser placeringen af de 4 boliger i venstre side af den eksisterende skolebygning, samt de nye haveanlæg, den nye indkørsel og parkeringsplads i tilknytning til boligerne.

## Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 15-09-2025.

Der er ikke kommet kommentarer i forbindelse med sagens naboorientering.

Efter planlovens § 35, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen meddele landzonetilladelse til at indrette flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone. Det er en forudsætning, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning, f.eks. en tidligere skole eller plejehjem. Kravet om at der ikke må foretages væsentlige om- eller tilbygninger, forhindrer ikke, at der uden landzonetilladelse kan foretages de for boligetablering nødvendige indre ombygninger, herunder ombygninger til opfyldelse af krav, der stilles af myndighederne som betingelse for etablering, f.eks. krav eller arbejdsmiljø-, sundheds- og byggelovgivningen. Det betyder, at der skal være tale om egentlige bygninger, der er egnede til formålet, hvilket bygningerne på ejendommen vurderes at være.

Den tidligere skole ligger inden for landsbyafgrænsningen og er omfattet af kommuneplanramme 3.06.BE.1 der udlægger området til blandet bolig og erhverv, med specifik anvendelse til: Åben-lav boligbebyggelse, landsbyområde, erhvervsområde, øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål samt kulturelle institutioner. Det vurderes at de fire boliger af tæt-lav bebyggelse, kan tillades selvom de ikke indgår i den specifikke anvendelse, ud fra en betragtning af at der i 2021 er givet tilladelse til lignende tæt-lav bebyggelse på ejendommen, at ejendommen er beliggende adskilt fra den primære bebyggelse i landsbyen og derfor ikke direkte påvirker dennes sammenhæng, samt at der ikke sker væsentlige fysiske

ændringer på ejendommen. Det vurderes at de fire boliger kan understøtte landsbyens udvikling og at de nye boligheder kan indpasses på en hensigtsmæssig måde i de eksisterende bebyggelses- og vejforhold.

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 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. 1,3 km til Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov.

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 15-09-2025.

- bytræer ikke må beskadiges i forbindelse med ombygningsarbejdet, herunder også ved kørsel af tunge og store maskiner.

- læbælter af træer og buske mod det åbne land ikke må fælles, udover den nødvendige vedligeholdelse.

### **Offentliggørelse og udnyttelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 15-01-2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 12-02-2026.

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](mailto:landzone@randers.dk)

### **Behandling af persondata**

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

Med venlig hilsen

Eva Særkjær Gade

## Klagevejledning

Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, Planlovens § 58 stk. 1 nr. 1  
(Landzonetilladelser)

### Hvilke forhold kan påklages?

Såfremt du ønsker at påklage den følgende afgørelse vedrørende Landzonetilladelse, har du mulighed for at klage over afgørelsens materielle indhold samt lovligheden af afgørelsen. Dette betyder at der kan klages over eksempelvis:

- Afgørelsens lovlighed, herunder om afgørelsen er truffet i overensstemmelse med planlovens regler
- Eventuelle vilkår, som er tilknyttet til tilladelsen
- Proceduren for afgørelsens tilvejebringelse, herunder om der er sket korrekt høring af parter mv.

### Klagemyndighed

Når du indgiver din klage, skal den indgives til Planklagenævnet. Klagen skal indgives via Planklagenævnets klageportal. Klageportalen kan tilgås via [planklagenævnets](#) hjemmeside.

### Klagefrist

Klage over denne afgørelse skal være indgivet inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt.

Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsestidspunktet.

Fristen oprinder på klagefristens sidste dag ved kontortids ophør. Hvis klagefristen udløber på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til næstkommende hverdag.

### Fritagelse for brug af klageportalen?

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Randers Kommune. Randers Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter om du kan blive fritaget for brug deraf.

Anmodningen kan sendes på mail til [miljoegteknik@randers.dk](mailto:miljoegteknik@randers.dk) og skal stiles *Til Byggesag & BBR*. Eller den kan indleveres skriftligt på brev til *Randers Kommune, Odinsgade 7, 8900 Randers C, Att.: Byggesag & BBR*.

### Gebyr

I forbindelse med din klage vil du blive opkrævet et gebyr. Dette gebyr tilbagebetales, såfremt du får medhold i din klage.

### Opsættende virkning

En klage har ikke opsættende virkning og 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 der falder dom hos byretten.

Randers Kommune