



Til adressat

Randers Kommune  
Byggesag og BBR  
Odinsgade 7  
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk  
www.randers.dk

Dato: 05-05-2026 /Journalnummer: 01.03.03-P19-175-25

## LANDZONETILLADELSE

Randers Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre en ny teknikbygning på op til 100 m<sup>2</sup> på ejendommen matr.nr. 1Q Østrup By, Albæk beliggende Nedre Vej 127, 8930 Randers NØ.

### Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i jeres ansøgning af 10. november 2025.

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

I forbindelse med etableringen af et nyt vandværk ved Bunkedal Mølle (matr.nr. 1n Vestrup By, Albæk) skal der opføres en ny teknikbygning på op til 100 m<sup>2</sup> på ejendommen matr.nr. 1q Østrup By, Albæk, hvor Østrup Skov Vandværk i dag er beliggende. Teknikbygningen skal rumme en svampemodtager og trykforøgeranlæg.

Når det nye Bunkedal Mølle Vandværk er sat i drift, er det meningen at trykforøgeranlægget skal sikre fremføring af rent vand fra Bunkedal Mølle Vandværk til Østrup.

Teknikbygningen opføres i tilknytning til det eksisterende skyllevandsbassin på ejendommen. Umiddelbart vest for den ansøgte teknikbygning ligger det eksisterende Østrup Skov Vandværk, som skal nedrives på sigt, når det nye vandværk ved Bunkedal Mølle er sat i drift. Mellem den eksisterende vandværksbygning og den ansøgte teknikbygning findes en rentvandstank under terræn.



Billede 1: Ansøgt placering af ny teknikbygning vist med gul farve.

Teknikbygningen opføres med et areal på maksimalt 100 m<sup>2</sup>, og med en højde på maksimalt 5 meter. Bygningen udføres med fladt tag, og med facader i robuste, vedligeholdelsesvenlige materialer og i neutrale, afdæmpede farver såsom brun, grå, grøn eller sort. Der vil sandsynligvis blive etableret solceller i refleksfrie materialer på taget.

Ejendommen er beliggende i et område der i Kommuneplan 2025 er udpeget med følgende retningslinjer: *Bevaringsværdigt landskab, geologisk bevaringsværdi, drikkevandsinteresser, BNBO-område og kystnærhedszonen*. Desuden er ejendommen beliggende inden for skovbyggelinjen.

I forhold til *bevaringsværdigt landskab* gælder i henhold til retningslinje Lg1 at udpegningen som udgangspunkt ikke må reduceres. I henhold til retningslinje LG2 skal inddragelse af arealer til byggeri, anlæg eller beplantning, som skæmmer landskabet undgås, og kun hvis der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse, kan de landskabelige interesser tilsidesættes, og i disse tilfælde skal projekter indpasses i landskabet.

Teknikbygningen er beliggende på den nordlige side af ådalen langs Randers Fjord. Teknikbygningen ligger i kote 5 DVR90 og terrænet falder langsomt mod ådalen mod syd, mens det inden for få meter mod nord stiger til op omkring kote 10 DVR90 og derfra stiger det over en længere afstand op til kote 50 DVR90.

Teknikbygningen ligger lige foran en skrænt, og med Østrup Skov som et markant landskabselement i baggrunden. Teknikbygningen vil fra Randers Fjord og vejen, Nedre Vej være afskærmet af et læhegn, som er beskyttet gennem en tinglyst deklARATION på ejendommen. Derudover vil teknikbygningen opføres med fladt tag, i afdæmpede farver, som i høj grad tilpasser sig den bagvedliggende Østrup Skov, og den

placeres i tilknytning til en eksisterende bygning med skyllevandsbassin. Det er på den baggrund vurderet, at teknikbygningen ikke skæmmer landskabet, og dermed ikke vil være i strid med retningslinjerne vedr. bevaringsværdigt landskab.

I forhold til *geologisk bevaringsværdi* gælder, iht. retningslinje Lg 4 at landskabsformer og blottede profiler, som tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, skal bevares og beskyttes, og hensyn til geologien tillægges særlig stor vægt. I henhold til retningslinje Lg 5 skal beplantning, byggeri og anlægsarbejder, som kan sløre landskabets dannelsesformer, som udgangspunkt undgås i områder med geologiske interesser.

De geologiske bevaringsværdier tilknytter sig landskabet omkring Randers Fjord. Etableringen af teknikbygningen medfører ikke terrænregulering udover +/- 0,5 meter, den placeres ikke i et område, hvor der er geologisk blottede profiler. Bygningen vil i høj grad være skjult bag eksisterende beplantning, og derfor vurderes den ikke at sløre landskabets dannelsesformer. Det ansøgte vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjerne vedr. geologiske bevaringsværdier.

Med hensyn til *drikkevandsinteresser* og *BNBO område*, er arealet beliggende i område med almindelige drikkevandsinteresser, men der er beskyttelsesinteresser omkring eksisterende drikkevandsboringer. Da der ansøges om en teknikbygning til et vandværk, som opføres i materialer, der ikke vurderes at udgøre en risiko for grundvandet, vurderes det at være i overensstemmelse med lovgivningen for BNBO.

I forhold til *kystnærhedszonen* ønskes teknikbygningen placeret ca. 1,4 km nord for Randers Fjord og er derfor placeret inden for kystnærhedszonen i henhold til planlovens §5a.

Inden for Kystnærhedszonen skal landzoneadministrationen varetage hensynet til at friholde det åbne land og selve kystområderne for bebyggelser og anlæg. Dette for at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

I henhold til retningslinjer for kystnærhedszonen i kommuneplanen må der ikke opføres byggeri eller udføres anlægsarbejde, som kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdi, og der kan i princippet kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Teknikbygningen vil mod kysten i høj grad være sløret bag eksisterende beplantning, ligesom den opføres i afdæmpede neutrale farver. Det er sammen med bevoksningen mod nord og syd medvirkende til, at teknikbygningen vil fremstå med en lav synlighed i landskabet. Det vurderes derfor, samlet set, at teknikbygningen ikke vil påvirke oplevelsen af de væsentlige natur- og landskabsværdier ved kysten langs Randers Fjord. Det er også indgået i vurderingen, at der er tale om en teknikbygning til et eksisterende vandværk, som vurderes at være af samfundsmæssig interesse.

Den eksisterende Østrup skov mod nord er omringet af en skovbyggelinje på 300 meter. Skovbyggelinjen reguleres gennem naturbeskyttelseslovens § 17. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5 kræves der ikke dispensation til opførelse af byg-

geri inden for skovbyggelinjen, hvis der er meddelt landzonetilladelse til byggeriet efter planlovens § 35. Det er i øvrigt også vurderet, at det ansøgte ved sin udformning, størrelse og placering ikke vil påvirke skovens værdi som landskabelement, eller forstyrre skovbrynet som spredningskorridor for dyre- og plantelivet.

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

### **EU's Habitatdirektiv - Væsentlighedsvurdering**

I henhold til §§ 4, 5 og 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26.11.2016 - planhabitatbekendtgørelsen) skal kommunen i forbindelse med administrationen af planlovens § 35 foretage en vurdering af, om det ansøgte kan:

- påvirke et Natura 2000-område væsentligt (i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter)
- beskadige yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget på EU-habitatdirektivets bilag IV
- beskadige plantearter, der er optaget på EU-habitatdirektivets bilag IV.

### **Natura 2000-områder**

Det ansøgte ligger ikke i et Natura 2000-område, men med en afstand på ca. 2,1 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 ansøgte udføres og placeres som beskrevet i ansøgningen dateret 10. november 2025.

### **Offentliggørelse og udnyttelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside d. 05-05-2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb d. 02-06-2026.

I 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 I 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**

I skal være opmærksom på, at byggeriet kræver byggetilladelse hos Randers Kommune og sandsynligvis også tilladelse iht. vandforsyningsloven.

Randers kommune traf d. 12-03-2026 afgørelse om at etablering af Bunkedal Mølle Vand Værk samt teknikbygning i Østrup Skov mv. ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering (screeningsafgørelse iht. Miljøvurderingslovens §21.)

### **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**

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

Med venlig hilsen

Mads Gramstrup Langberg  
Bygge- og landzonesagsbehandler

## 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 bekendtgørelses-tidspunktet.

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.