

Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C
Telefon +45 8915 5100
www.randers.dk

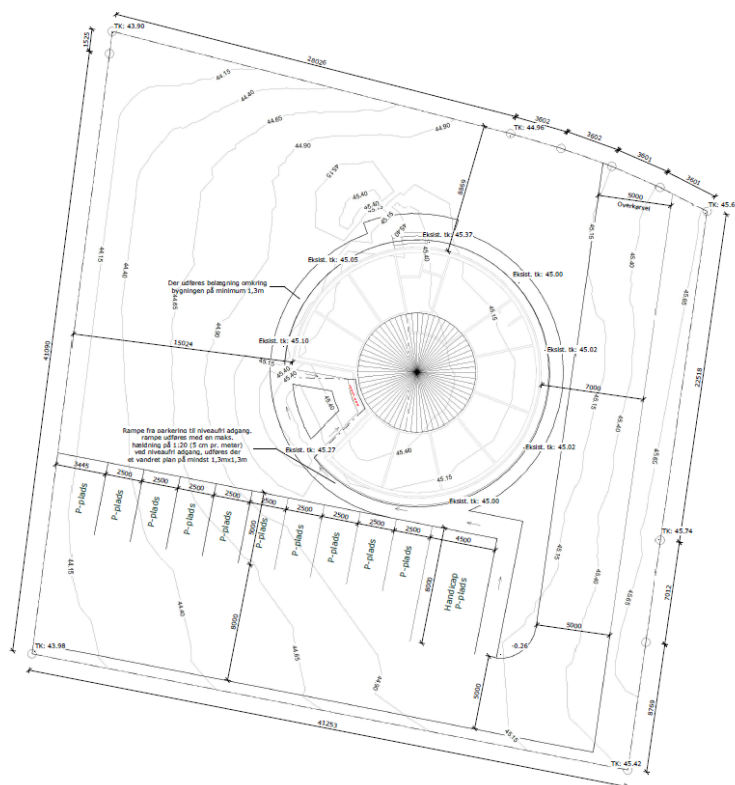
Dato: 16.07.2026 / Journalnummer: 01.03.03-P19-97-26

LANDZONETILLADELSE

Randers Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til at foretage en anvendelsesændring fra bolig til lægepraksis i den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 5u Krstrup By, Krstrup beliggende Hjortevej 52, 8960 Randers SØ.

Det ansøgte projekt

Projektet omfatter ombygning af et eksisterende enfamiliehus til en lægepraksis. Formålet med ombygningen er at sikre, at bygningen opfylder de krav, der gælder for sundhedsklinikker – både funktionelt, teknisk og i forhold til gældende bygningsregler.



Billede 1 Situationsplan med indretning af parkeringsplads

Der indrettes blandt andet konsultationsrum, venteområde, reception, personalefaciliteter og nødvendige toiletforhold. I den forbindelse kan der ske ændringer i den indvendige planløsning, installationer og adgangsforhold, så klinikken bliver velfungerende og tilgængelig for både patienter og personale.

Der etableres desuden en ny overkørsel fra Hjortevej på den østlige del af grunden. Der anlægges parkeringspladser syd for bygningen mod Grenåvej med i alt 11 parkeringspladser.

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen modtaget den 25. juni 2026 samt supplerende materiale modtaget den 9. juli 2026.

I forbindelse med sagsbehandlingen har ansøgningen været sendt i naboorientering til de relevante naboer i henhold til planlovens § 35, stk. 4. Der er indkommet bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen.

Naboen har i sine bemærkninger udtrykt bekymring for eventuelle støj- og lysgener samt indkig fra den projekterede parkeringsplads. Ansøger og naboen har efterfølgende været i dialog og er blevet enige om en afskærmningsløsning i form af et hegn mod ejendommen Hjortevej 50. Hegnet etableres med en højde på 1,8 m og placeres fra ejendommens sydvestlige skel og ca. 25 m mod nord, forbi nabovens garage.

Det vurderes, at hegnen i væsentlig grad vil reducere risikoen for støj- og lysgener samt indkig fra den nye parkeringsplads. Da der er opnået enighed mellem parterne om løsningen, vurderer Randers Kommune, at der ikke er behov for yderligere afværgeforanstaltninger.

Planmæssig vurdering

Ejendommen er beliggende inden for kommuneplanramme 1.03.B.4 – *Delfinen*, som i Kommuneplan 2025 er udlagt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov. Derudover giver rammen mulighed for offentlige formål. Kommuneplanen har til hensigt at understøtte en velfungerende bydel med adgang til lokale servicefunktioner og offentlige tilbud.

Den ansøgte anvendelse til lægepraksis vurderes at være en publikumsorienteret servicefunktion, der naturligt kan indpasses i området og understøtter forsyningen med sundhedstilbud i lokalområdet. Anvendelsen vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser og de overordnede mål i Kommuneplan 2025.

Ejendommen er omfattet af et støjbelastet område fra Djursland Pistolklub. Anvendelsesændringen fra bolig til lægepraksis vurderes ikke at medføre øget planmæssig konflikt i forhold til støjinteresserne. Tværtimod ophører ejendommens anvendelse som bolig, som normalt anses for støjfølsom anvendelse, og den ansøgte

anvendelse vurderes derfor ikke at give anledning til yderligere restriktioner som følge af støjforholdene.

Ejendommen er desuden beliggende inden for kystnærhedszonen. Der er tale om anvendelsesændring af en eksisterende bygning samt etablering af parkeringsareal i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Projektet medfører ikke væsentlige ændringer af områdets visuelle fremtræden eller påvirkning af landskabet. På baggrund af ejendommens placering i umiddelbar tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse vurderes projektet ikke at påvirke de landskabelige, naturmæssige eller rekreative interesser, som kystnærhedszonen skal varetage, ligesom offentlighedens adgang til kystområderne ikke påvirkes.

Ejendommen er desuden placeret inden for skovbyggelinjen, der er reguleret gennem Naturbeskyttelseslovens § 17, men ifølge stk. 2, nr. 5 kræves der ikke dispensation fra skovbyggelinjen ved byggeri, der kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35. Forbuddet mod bebyggelse inden for skovbyggelinjen er for at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet, samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Da der er tale om ændret anvendelse af en eksisterende bygning samt etablering af parkeringspladser i tilknytning til bebyggelsen vurderes projektet ikke at påvirke oplevelsen af skovbrynet eller de landskabelige og naturmæssige hensyn, som skovbyggelinjen skal sikre.

Det vurderes samlet, at anvendelsesændringen til lægepraksis samt etableringen af parkeringsplads kan indpasses på ejendommen uden væsentlige påvirkninger af landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske eller miljømæssige interesser.

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

EU's Habitatdirektiv

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.

Væsentlighedsvurdering - Natura 2000-områder

Det ansøgte ligger ikke i et Natura 2000-område, men med en afstand på ca. 5,3 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 ansøgte etableres og anvendes i overensstemmelse med det materiale, der er fremsendt med ansøgningen af 25. juni 2026 samt supplerende materiale modtaget den 9. juli 2026.

Der stilles endvidere vilkår om, at der etableres et fast hegn mod naboejendommen Hjortevej 50. Hegnet skal udføres som beskrevet den 9. juli 2026 samt supplerende beskrivelse den 10. juli 2026. Hegnet skal have en højde på 1,8 m og placeres fra ejendommens sydvestlige skel og ca. 25 m mod nord, forbi naboens garage. Formålet med hegnet er at begrænse risikoen for støj- og lysgener samt indkig fra den nye parkeringsplads.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 16. juli 2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 13. august 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.

Randers Kommune har den 13. juli 2026 meddelt dispensation fra vejbyggelinje langs Grenåvej samt overkørselstilladelse til den nye anvendelse. Vilkår i denne tilladelse skal efterleves.

Det bemærkes, at ejer er ansvarlig i forhold til eventuel strid med servitutter.

Henvendelse om dette brev kan ske til undertegnede på telefon +45 8915 5100

Behandling af persondata

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

Med venlig hilsen

Mikkel Thye

Bygningskonstruktør

Bygge- og landzonesagsbehandler

Klagevejledning

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

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 miljoeogteknik@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