



Til adressat

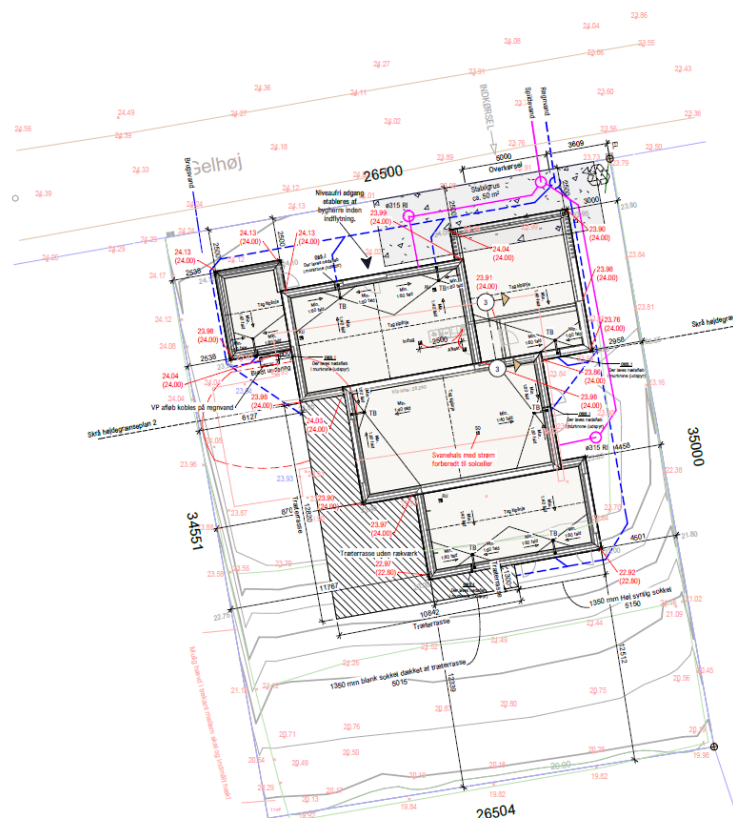
Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C
Telefon +45 8915 5100
www.randers.dk

Dato: 24.08.2026 / Journalnummer: 01.03.03-P19-90-26

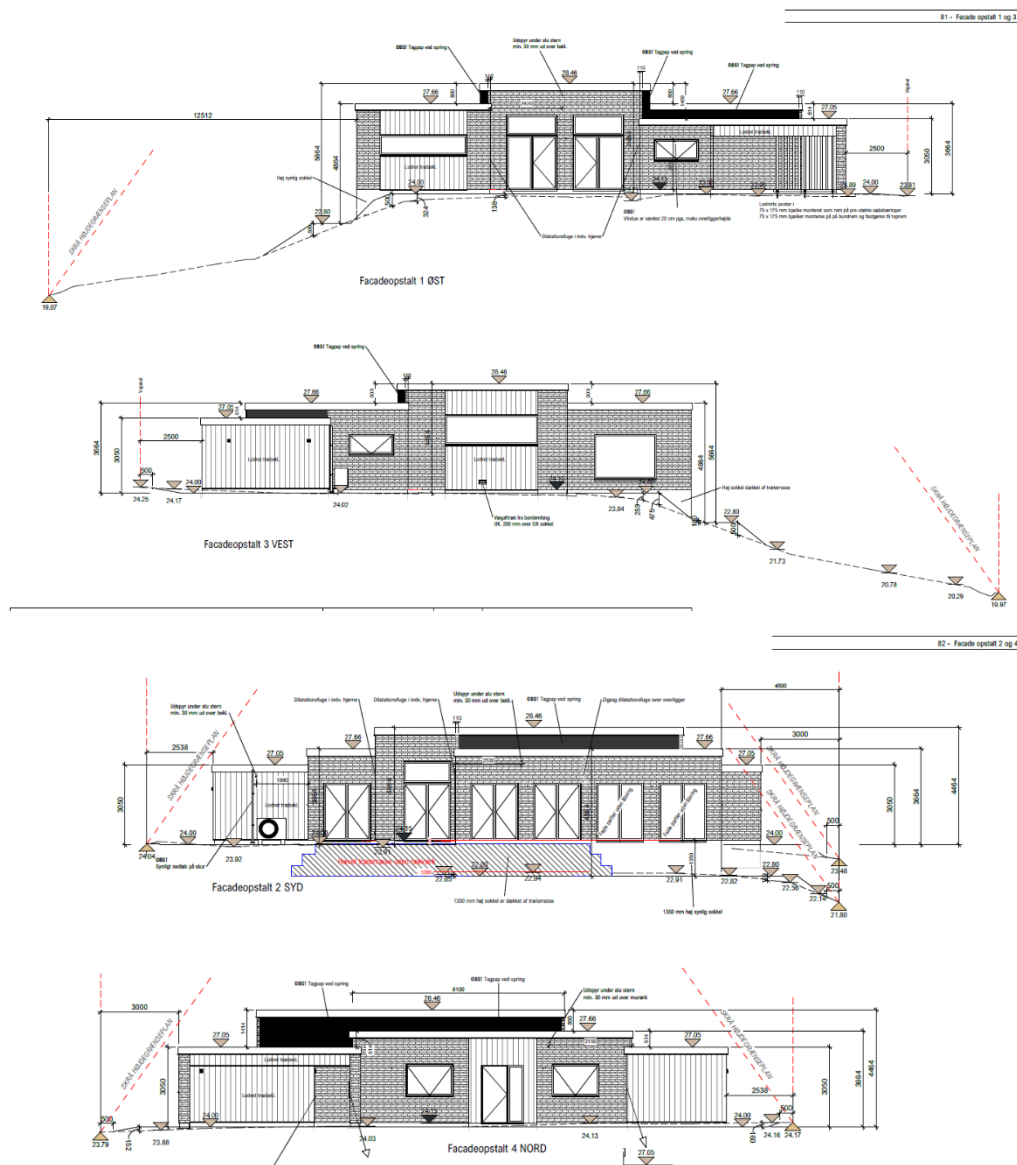
LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på 201 m² med en integreret carport på 54 m² og udhus på 19 m² samt en hævet terrasse på matr. nr. 16p Albæk By, Albæk beliggende Gelhøj 5, Albæk, 8930 Randers NØ.

Det ansøgte projekt



SIGNATURFORKLARING	
	Rådgivers aftegning
	Officielle aftegning
	6315 Sandfang
	6315 Børstebænk



Der er søgt om landzonetilladelse til, at opføre et enfamiliehus med ydervæg i mursten og letbeton og fladt tag med tagpap. Enfamiliehuset er placeret 2,5 m fra vej, 2,53 m fra naboen mod vest, 2,95 m fra naboen mod øst og 12,33 m fra naboen mod syd.

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 11-06-2026 med supplerende materiale modtaget d. 14-08-2026

Kirkebyggelinjer

Ejendommen er beliggende inden for 300 m fra Albæk Kirke.

Efter naturbeskyttelseslovens § 19 må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke. Bestemmelsen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod høje bygninger, som kan virke skæmmende på kirkerne og deres oplevelse i landskabet.

Det ansøgte enfamiliehus vil på det højeste punkt set fra bakken mod syd have en bygningshøjde på 5,664 m over terræn, mens det højeste punkt set fra vejarealet mod nord vil være 4,464 m over terræn. Bebyggelsen ligger dermed under den maksimale højde på 8,5 m inden for kirkebyggelinjen, og naturbeskyttelseslovens § 19 er derfor ikke til hinder for det ansøgte byggeri.

Spørgsmålet om, hvorvidt byggeriet kan virke visuelt skæmmende i forhold til kirken og det kirkeomgivende landskab, er vurderet som led i den samlede landzoneafvejning. Kommunen lægger vægt på, at enfamiliehuset har begrænset højde, og at indsynet til kirken fra det åbne land opretholdes, da bygningen er omgivet af enfamiliehuse til alle sider og finder dermed, at det ansøgte ikke i væsentlig grad forringer oplevelsen af kirken som markant kulturhistorisk kendingsmærke i landskabet.

Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme 5.08.BE.1 – Gelhøj

Enfamiliehuset ligger indenfor rammeområde 5.09.BE.1 – Gelhøj, der udlægger området til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Opførelse af et nyt enfamiliehus vurderes at kunne etableres inden for rammeområdets anvendelse.

Ejendommen ligger i landsbyen Albæk og inden for den i Kommuneplan 2025 fastlagte landsbyafgrænsning. Dette indgår som planlægningsmæssigt grundlag for meddelelse af landzonetilladelse til det ansøgte byggeri

Kirkeindsigtsområde

Det er beskrevet i Randers Kommuneplan 2025, at inden for kirkeindsigtsområderne skal byggeri, anlæg og andre indgreb placeres og udformes på en måde, der ikke slører, forringer eller skæmmer oplevelsen af kirkens og dens næromgivelser.

Det vurderes at den ønskede opførsel af et ny beboelseshus på Gelhøj 5 i Albæk ikke påvirker Albæk Kirke negativt, da ny beboelse placeres nogenlunde samme sted som eksisterende bolig. Det er ikke i dag muligt at se kirken fra vejen Gelhøj, nord for ejendommen, hvorfor det nye hus ikke vurderes at påvirke indsigten til kirken fra vejen. Ny beboelse går længere ind på grunden mod syd, hvorfor ny beboelse kunne påvirke indsigten for Gelhøj 3, men dette vurderes ikke at være tilfældet.

Naboorientering og indsigelser

Kommunalbestyrelsen har den 26-06-2026 orienteret naboerne til ejendommen Gelhøj 5, 8930 Randers NØ. Om ansøgningen om landzonetilladelse.

Inden fra fristen er der modtaget følgende indsigelser som bl.a. anfører at:

- ☐ Naboen har forståelse for ønsket om at opføre en ny bolig, men ønsker, at der tages hensyn til områdets særlige karakter og de eksisterende naboforhold.
- ☐ Naboen anfører, at de eksisterende huse på Gelhøj er placeret under hensyn til terræn, udsigtsforhold, privatliv mellem naboer samt områdets landskabelige udtryk, herunder oplevelsen af Albæk Kirke.
- ☐ Det påpeges, at det ansøgte hus placeres længere fremme på grunden og ud over den naturlige skrænt, på en sokkel på ca. 1,22 m, med en byggehøjde på ca. 4,20 m ovenpå soklen.
- ☐ Da terrænet falder mod naboens ejendom på Gelhøj 7, vurderer naboen, at huset vil komme til at fremstå højere og mere dominerende end højdemålene umiddelbart viser, og at dette kan påvirke udsigten og det åbne præg i området.
- ☐ Naboen foreslår, at huset rykkes tilbage på grunden, f.eks. ca. 1,5 m fra skræntkanten og tilbage til begyndelsen af skrænten, for bedre at tage hensyn til terrænet, områdets disponering og nabohensyn.

Naboens udtalelse er fremsendt til ansøger, som på den baggrund har revideret projektet, således at byggeriet i højere grad tilpasses det eksisterende terræn på ejendommen. Husets placering og ydre mål er dog ikke ændret. Det reviderede projekt overholder byggeretten efter gældende regler.

Kommunens vurdering

Kommunen har inddraget naboens bemærkninger i den konkrete vurdering efter planlovens § 35, herunder hensynet til landskab, terræn og naboforhold.

Det tillægges vægt, at:

- ☐ Det reviderede projekt er tilpasset terrænet.
- ☐ Byggeriet holder sig inden for byggeretten.

Kommunen finder på denne baggrund, at der kan meddeles landzonetilladelse til det reviderede projekt, uanset at naboens forslag om at rykke huset længere tilbage på grunden ikke imødekommes.

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. 3 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 berøre Albæk kirke der efter Randers Kommunes kendskab kan være yngle- eller rasteområde for følgende bilag IV-dyrearter: **Flagermus**

Flagermus yngler og raster især i bygninger og hule træer. Afhængigt af arten skal der desuden være søer, vandløb, skov eller anden naturtype i nærheden. De er især følsomme overfor fældning af hule træer og restaurering af bygninger, så de bliver utilgængelige. De er meget udbredt i hele kommunen og der findes ikke et samlet overblik. Ved sager om nedrivning af eksisterende bebyggelse i byzone antages det, at tætheden og antallet af egnede utætte huse er konstant pga. løbende forfald, og at der altid vil være overskud af yngle- og rasteområder i nærheden, selv om den pågældende bygning/træ skulle være levested og ødelægges.

Ved fældning af træer: Ifølge miljøministeriets folder "God praksis for skovarealer" betragtes forbuddet mod at ødelægge eller beskadige et yngle- eller rasteområde ikke i snæver forstand, som eksempelvis ødelæggelse af et enkelt træ med flagermus, men nærmere som et forbud mod ødelæggelse/beskadigelse af det skovområde som rummer flagermus. Det er inden for det samlede skovområde lokalt, at yngle- og rasteområder opretholdes i hidtidigt omfang og kvalitet for den bestand, der er berørt.

Såfremt gamle træer fældes i august eller september har flagermusene mulighed for at flytte til andre træer, da det er uden for ynglesæsonen og uden for de fleste arters sæson for vinterhi. Samlet set vurderer kommunerne, at flagermusenes yngle- og rasteområder ikke vil blive ødelagt, og at flagermusene ikke vil blive påvirket negativt af gennemførelse af det ansøgte.

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 af d. 03-06-2026 med supplerende indsendelse modtaget d. 14-08-2026.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 24-08-2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den. 21-09-2026

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 d. 21-09-2026, 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. Byggetilladelsen er søgt, og ville kunne gives umiddelbart efter klagefristens udløb såfremt der ikke kommer klager.

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

Henvendelse om dette brev kan ske til undertegnede på e-mail
Christian.Overvad.Nielsen@randers.dk.

Behandling af persondata

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

Med venlig hilsen

Christian Overvad Nielsen

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 opsættende virkning, hvilket betyder, at en landzonetilladelse ikke må udnyttes, førend Planklagenævnet har taget stilling til en eventuel klage.

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