



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 5100
www.randers.dk

Dato: 10.06.2026 /Journalnummer: 01.03.03-P19-134-25

LANDZONETILLADELSE

I får hermed landzonetilladelse til at indrette Bed & Breakfast i eksisterende bebyggelse på 694 m² på ejendommen matr.nr. 2g Stånum By, Krstrup beliggende Clausholmvej 70, 8960 Randers SØ.

Baggrund

Der er ansøgt om landzonetilladelse til indretning af Bed & Breakfast med 16 værelser i en eksisterende bygning, som tidligere har været anvendt som mejeri. Som en del af Bed & Breakfast er der desuden indrettet spiserum, fælleskøkken og fitnessrum. Bygningen udgør ca. 694 m², heraf 414 m² i stueetagen og 280 m² på 1. sal. Den er beliggende inden for det gulmarkerede område på nedenstående billede. Bygningen er registreret som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 5



Billede 1: Bygning der anvendes til Bed & Breakfast mm vist med gul ellipse.

Matr.nr. 2g Stånum BY, Krstrup har et areal på 7.206 m². Arealet ligger i landzone.

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Nord/nordøst for den bygning, hvor der indrettes Bed & Breakfast, ligger en eksisterende bygning, hvori der er indrettet en bolig. Denne bolig er ikke omfattet af nærværende landzonetilladelse. Ansøger har oplyst, at bygningen ikke har tilknytning til Bed & Breakfast-virksomheden, og at den anvendes til langtidsudlejning.

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningsmaterialet modtaget den 17. september 2025.

Det ansøgte har været i naboorientering fra 3. marts til 17. marts 2026. Der er ikke indkommet bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen.

Bygningen, hvori der indrettes Bed & Breakfast, er beliggende i et område, der i Kommuneplan 2025 er omfattet af følgende retningslinjer: *Mulig fremtidig byvækst* og *Lavbundsareal*. Desuden er der en del af ejendommen beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser, og inden for nitratfølsomt indvindingsområde samt indvindingsområde indenfor OSD-område. En del af ejendommen er registreret med jordforurening på V2-niveau.

Det vurderes, at det ansøgte, ikke strider imod retningslinjen vedr. mulig fremtidig byvækst. Med hensyn til retningslinjen vedr. lavbundsareal sker der ikke nybyggeri ved det ansøgte, men ombygning af tidligere mejeri. Der inddrages derfor ikke nye arealer til bebyggelse i lavbundsareal, hvorfor det ansøgte, ikke vurderes at være i strid med retningslinjen herom.

Med hensyn til drikkevandsinteresserne vurderes der ikke at ske anvendelsesændringer der kan udgøre en risiko for grundvand og drikkevandinteresserne i området.

Med hensyn til jordforurening henledes opmærksomheden på, at evt. jordflytning skal anmeldes til kommunen.

Randers Kommune har vurderet, at det ansøgte ikke har et omfang der er lokalplanpligtigt. Det ansøgte er indrettet i et tidligere mejeri uden væsentlig tilbygning, med fornuftige adgangsforhold og med afstand til nabobebyggelse.

Der i afgørelsen også lagt vægt på, at der ikke ved det ansøgte sker større bygningsmæssige forandringer af facade mm., og at det ansøgte ikke vurderes at påvirke omgivelserne i væsentlig grad.

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. ca. 4,9 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

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- I henhold til kommunens parkeringsnorm skal der etableres minimum 1 parkeringsplads pr. værelse. Parkeringspladserne skal etableres på ejendommen, og i tilknytning til bygningen hvor Bed & Breakfast er indrettet.
- Alle (offentligheden) skal have adgang til at bestille og benytte værelserne.
- Der skal være mulighed for servering. Det vil sige mulighed for, at der i tilknytning til værelserne kan købes og blive serveret mindst et måltid – f.eks.

morgenmad (ellers skal der søges om udlejningstilladelse ved Plan- og Landdistriktsstyrelsen).

- Bed & Breakfast-værelserne kan kun udlejes, hvis ejer af Bed & Breakfast-virksomheden, eller evt. forpagter, har adresse på ejendommen.
- At indretning af Bed & Breakfast-værelserne sker i overensstemmelse med det indsendte ansøgningsmateriale.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 10-06-2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 08-07-2026. 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

Med hensyn til jordforurening henledes opmærksomheden på, at evt. jordflytning skal anmeldes til kommunen. Der gøres desuden opmærksom på at den fritliggende bolig mod nordøst kategoriseres som følsom anvendelse og der således kræves forudgående §8-tilladelse efter jordforureningsloven.

I skal være opmærksom på, at byggeriet kræver byggetilladelse hos Randers Kommune.

Der er ikke taget stilling til, om der kræves yderligere tilladelser fra Randers Kommune, eller anden myndighed.

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

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 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 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.