



Til adressat

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

Dato: 08.09.2026 /Journalnummer: 01.03.03-P19-70-26

LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til anvendelsesændring fra fritidshus til specialiseret døgninstitution med behandling på i alt 625 m² på matr.nr. 6h Kærby By, Kærby beliggende Kærbyvej 65, 8983 Gjerlev J.

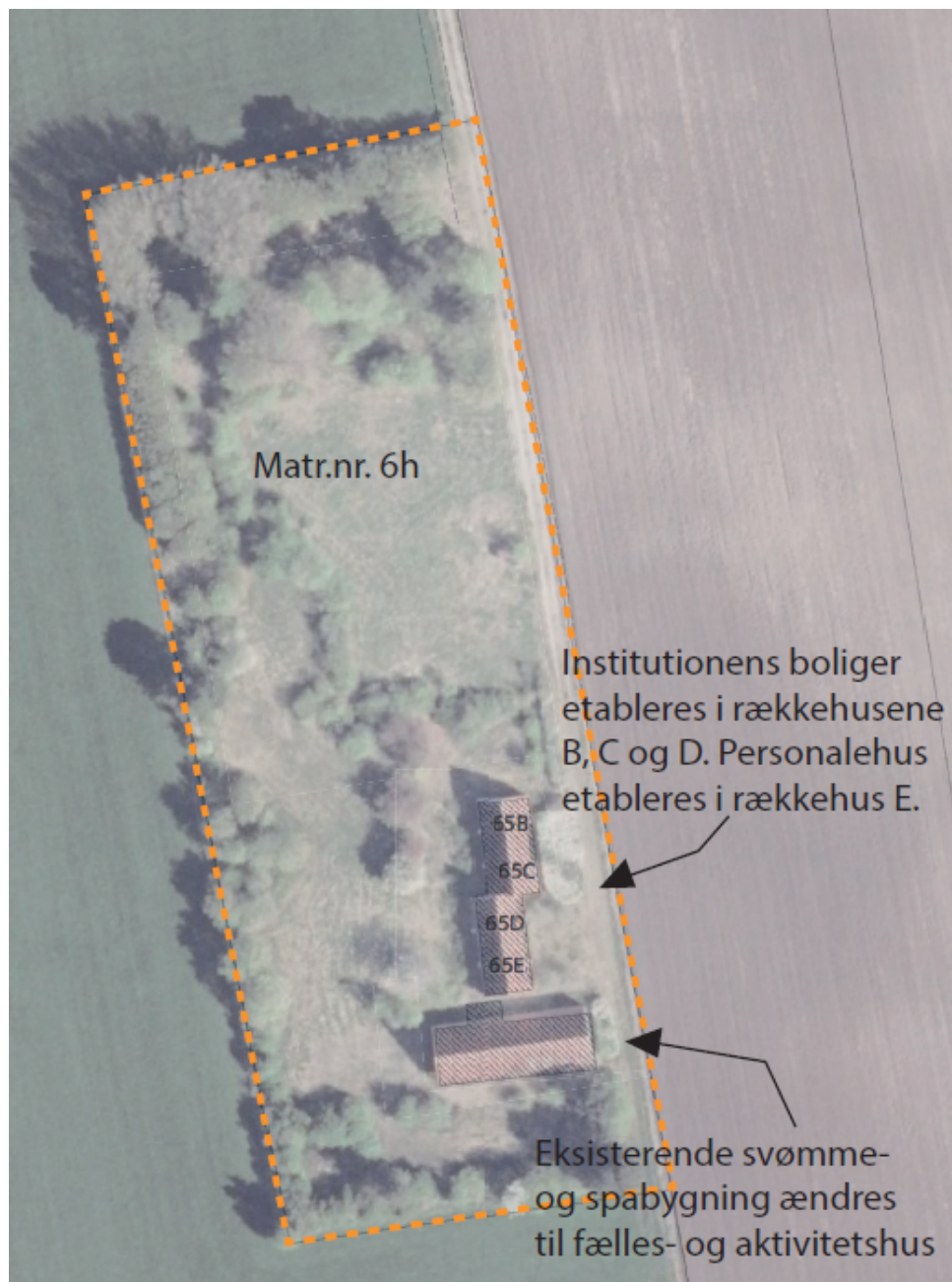
Sagsfremstilling

Ejendommen består i dag af 4 fritidshuse på i alt 381 m² og en svømmehal på 244 m², som blev opført i forbindelse med det tidligere Puk-studie, som brændte ned til grunden d. 28.12.2020.

De 4 fritidshuse vil blive ombygget til døgninstitutionens beboelseshuse, med mulighed for op til 3 beboere, samt en overnatningsmulighed for personale. Den tidligere svømmehal vil blive til institutionens fælles- og aktivitetshus, med mulighed for aktivitet, behandling og undervisning. Yderligere vil der i den tidligere svømmehal blive indrettet administrative faciliteter for institutionens personale.

På institutionen vil der være døgnbemanding, bestående af 2 til 3 pædagoger og støttepersoner, samt foregå individuelt tilrettelagte undervisning og behandling for brugerne.

Der vil i forbindelse med anvendelsesændringen til den specialiseret døgninstitution med behandling ikke være behov for yderligere bebyggelse på grunden, og trafikken vurderes at blive tilsvarende de trafikale forhold, som da ejendommen blev anvendt til studie før branden.



Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 19-05-2026.

Der er ikke kommet kommentarer i forbindelse med sagens naboorientering.

Ejendommen er beliggende i landzone i det åbne land, ca. 1,7 km fra Kærby, ca. 2 km fra Dyrby, ca. 3,5 km fra Gjerlev og ca. 3,8 km fra Gassum. Ejendommen er i kommuneplan 25 ikke omfattet af en kommuneplanramme.

Anvendelsesændringen sker inden for eksisterende rammer af fritidshuse opført i tilknytning til den tidligere helårsbeboelse, som brændte ned for mere end 3 år siden. Det vurderes, at der ved indretningen af døgninstitutionen i eksisterende bebyggelse placeret i det åbne land, langt fra eksisterende landsbydannelse, ikke vil ske en udviskning af den klare grænse mellem by og det åbne land. Området er i kommuneplanen ikke udpeget som et særligt landbrugsareal, hvorved kommunen vurderer, at anvendelsesændringen ikke sætter u hensigtsmæssige begrænsninger for udviklingen af landbrug, skovbrug eller dambrug eller svækker erhvervenes investeringssikkerhed.

Fra bebyggelsen beliggende på Kærbyvej 65 til nærmeste nabobeboelse i Kærbyvej 63 er der 306 m. Imellem institutionen og beboelsesbygningen på Kærbyvej 63 er der drifts- og avlsbygninger, som foruden afstanden til institutionen, vil skærme for alt aktivitet og indblik fra Kærbyvej 65. Det vurderes ud fra afstanden og bebyggelsens placering, at der ikke vil forekomme væsentlige nabogener i form af støj eller indblik i forbindelse med døgninstitutionen.

Den adgangsgivende vej til Kærbyvej 65 går direkte forbi Kærbyvej 63. Institutionen vil i første omgang indeholde en beboer, men der vil være mulighed for udvidelse til 3 beboere og døgnpersonale faciliteter. Omfanget af trafikal aktivitet kan variere alt efter omfanget af institutions aktivitet. Størrelsen og omfanget af institutionen vurderes dog ikke at kunne øge aktiviteten i en sådan grad, at gener ville blive større end momentvis.

Ejendommen er beliggende i et område, som er udpeget i kommuneplanen som værende bevaringsværdigt landskab med særlige landskabelige interesse i randmorænelandskabet med mange gravhøje og udsigt. Da det ansøgte indrettes i eksisterende bebyggelse, vurderer kommunen, at anvendelsesændring ikke får indflydelse på randmorænelandskabet, gravhøje eller udsigten.

Ejendommen er yderligere beliggende i et område der i kommuneplanen 25 er udpeget som værende et støjbelastet areal i forbindelse med vindmølleområde mod syd. Den eksisterende bebyggelse er placeret ca. 620 m fra vindmøllerne. I kommuneplanen kan der tillades anvendelsesændring af eksisterende bebyggelse til støjfølsom anvendelse, hvis denne kan sikres imod støjgener fra det tekniske anlæg. Kommunen vurderer, at der ved en målt værdi på 39 og 44 dB ved friarealer i tilknytning til døgninstitutionen ikke vil forekomme gener fra det tekniske anlæg.

Kommunen vurderer, at den samfundsmæssig interesse i en special døgninstitution med behandling og dennes indretning i eksisterende bebyggelse i landzone med større afstand til omkringliggende landsbydannelse og uden dette strider imod de hensyn kommunen skal varetage i landzonen vægtes tungt.

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. 1,57 km til Natura 2000-område nr. 223 Kastbjerg Ådal.

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 etableres i eksisterende bebyggelse placeret 245 m fra sø som efter Randers Kommunes kendskab kan være yngle- eller rasteområde for følgende bilag IV-dyrearter:

- ☐ Spidssnudet frø
Arten er udbredt i hele Randers Kommune og yngler i vandhuller og er udenfor yngletiden afhængig af at der er fugtige naturområder nær vandhullet.

Da institutionen indrettes i eksisterende bebyggelse som har en afstand på 245m, vurderes anlægget samlet set 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. 19-05-2026, og at der:

- ☐ foretages behandling eller undervisning af borgere på stedet.
- ☐ sikres vejret til den ændrede benyttelse.

At bemærke

Institutionen kan ikke anvendes som bosted, rækkehuse, feriehuse eller enfamiliehus på landet uden ansøgning om fornyet landzonetilladelse til anvendelsesændring.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 08-09-2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 06-10-2026.

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 LKA@randers.dk.

Behandling af persondata

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

Med venlig hilsen

Line Kriegbaum Andersen
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 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