



Til adressat

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

Dato: 25.09.2026 /Journalnummer: 01.03.03-P19-104-26

LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre enfamiliehus med integreret garage og overdækning på i alt 259 m² på matr.nr. 4d Spentrup By, Spentrup beliggende Hvidstenvej 1, 8981 Spentrup.



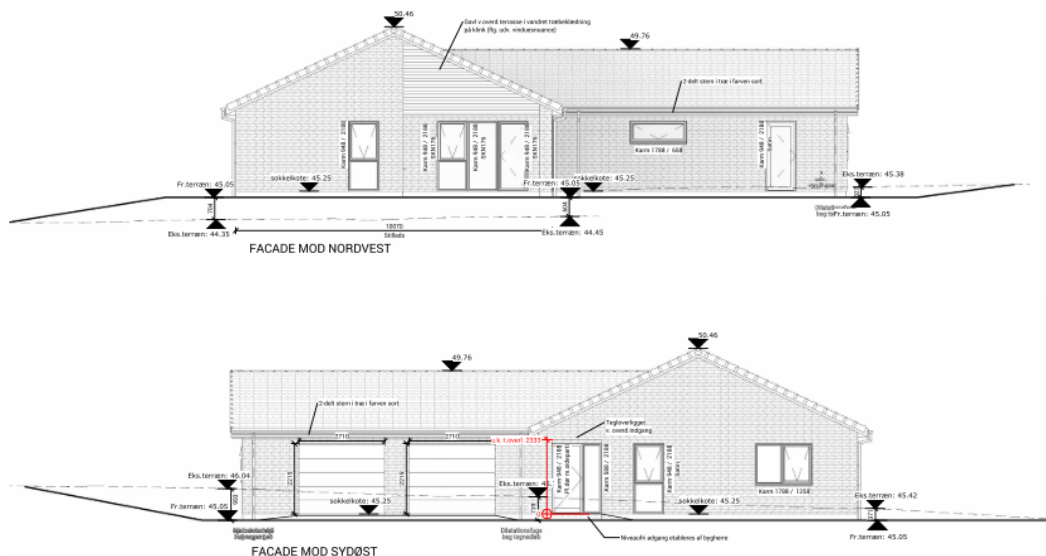
Luftfoto fra sommer 2026 med skitsering boligens fremtidige placering.

Det ansøgte projekt

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom. På ejendommen står en staldbygning på ca. 70 m², som ønskes bevaret og fremover anvendt som udhus, samt et eksisterende enfamiliehus beliggende øst herfor ud mod Hvidstenvej.

Der ansøges om landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus vest for den eksisterende staldbygning. Den nye bolig ønskes placeret i en afstand af 20 m fra staldbygningen.

Det ansøgte byggeri omfatter en ny bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på 259 m², hvoraf 176 m² udgør beboelse, 66 m² udgør integreret garage og 17 m² udgør integreret overdækket areal. Bebyggelsen opføres i ét plan som et vinkelhus. I forbindelse med opførelsen foretages lokal terrænregulering hvormed der sker terrænhævning på ca. 0,7 m ligesom der sker afgravning på ca. 0,9 m.



Facadetegninger, nordvest og sydøst

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 09.07.2026.

Der er ikke kommet kommentarer i forbindelse med sagens naboorientering.

Mulig fremtidig byvækst

Opførelsen af et nyt enfamiliehus som erstatning for den eksisterende bolig indebærer ingen ændring af ejendommens anvendelse og medfører således ikke en ændring af de planmæssige forudsætninger for ejendommens eventuelle inddragelse i fremtidig byvækst i Spentrup. Projektet kan derfor gennemføres uden betydning for kommuneplanens retningslinjer for byvækst og zonestatus.

Skovrejsning uønsket

Det ansøgte omfatter alene opførelse af bolig. Tilladelsen vurderes derfor ikke at påvirke de planmæssige hensyn bag udpegningen.

Værdifulde kulturmiljøer

Ejendommen er beliggende inden for et udpeget værdifuldt kulturmiljø. Det vurderes, at den ønskede placering og udformning af den nye bolig ikke vil have en væsentlig negativ indvirkning på kulturmiljøet i Spentrup. Der lægges vægt på, at bebyggelsen tilpasses den eksisterende landsbystruktur og bebyggelsestradition, herunder ved opførelse med sadeltag og en volumen, materialevalg og detaljering, der harmonerer med de omkringliggende bygninger. Herved fastholdes oplevelsen og forståelsen af det kulturhistoriske miljø.

Kirkebyggelinje og Kirkeindsigtslinje

Ejendommen er beliggende inden for kirkebyggelinjen samt inden for et kirkeindsigtsområde. Der ses positivt på, at den nye bolig placeres vest for den tidligere staldbygning, idet bebyggelsen i mindre grad bryder indsigten mod kirken. Placeringen vurderes at forbedre mulighederne for visuel orientering mod kirken langs Hvidstenvej og dermed at understøtte de kulturhistoriske og landskabelige hensyn, som kirkebyggelinjen og kirkeindsigtslinjen skal varetage.

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. 5,6 km til nr. 223 Kastbjerg Ådal og 11 km til 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 søgte udføres som beskrevet i ansøgningen af 09.07.2026.
- garage og beboelse opføres med samme facade- og tagmaterialer og med ensartet taghældning og gavltrekant,
- Terrænregulering i forbindelse med byggeriet må ikke medføre en varig hævnning af det naturlige terræn på mere end +0,75 m i forhold til eksisterende terræn,
- Skråninger, der etableres som følge af terrænreguleringen, skal udformes, så de tilpasses naturligt til det omgivende terræn. Skråningshældningen må maksimalt være 1:3,

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 25.09.2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 23.10.2026.

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 Annie.Purkaer@randers.dk.

Behandling af persondata

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

Med venlig hilsen

Annie Bay-Smidt Purkær

Bygge, - og Landzonesagsbehandler, Landinspektør

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