



Til adressat

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

Dato: 07.10.2026 /Journalnummer: 01.03.03-P19-48-26

LANDZONETILLADELSE

Randers kommune meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til indretning ridehal i eksisterende maskinhus samt hestepension i tidligere staldbygning på matr.nr. 16a Jebjerg By, Ørum beliggende Hammelvej 149A, 8870 Langå.

Det ansøgte projekt:

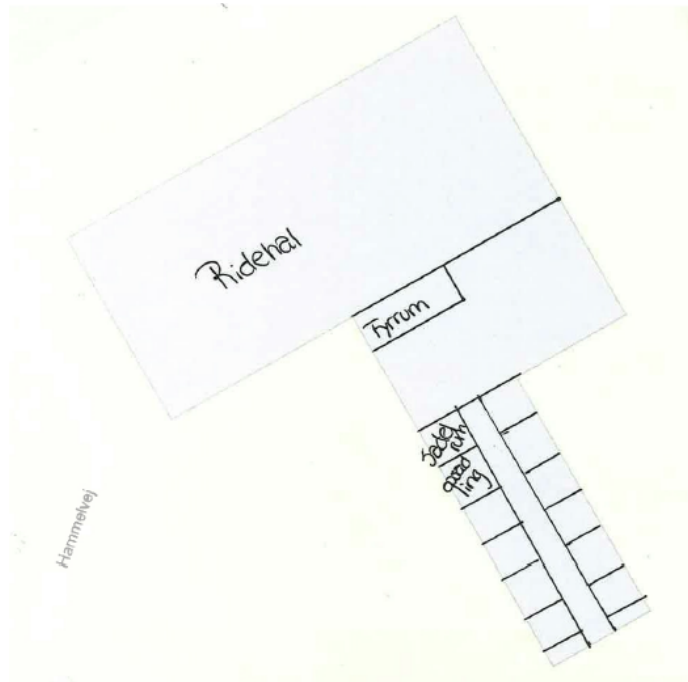
På ejendommen er der uden forudgående landzonetilladelse sket indretning af ridehal i et eksisterende maskinhus samt indretning af hestepension i en eksisterende tidligere svinestald. Der søges nu om lovliggørende landzonetilladelse til disse forhold.



Maskinhuset er opført i 2007 og har et bebygget areal på ca. 1.092 m². Bygningen er indvendigt indrettet til ridehal, fyrrum samt rum til opbevaring af rideudstyr og foder. Ridehallen anvendes til ridning for ejeren af ejendommen og de hesteejere, der har heste opstaldet i hestepensionen på ejendommen. Der kan forekomme ridning med undervisning. Der planlægges ikke afholdt stævner eller andre større arrangementer i ridehallen.

Den tidligere svinestald er opført i 1974 og har et bebygget areal på ca. 245 m². Bygningen er indrettet med 10 hestebokse. To bokse anvendes af ejers egne heste, mens op til 8 bokse kan udlejes som led i en mindre hestepension.

Hestepensionen omfatter alene opstaldning og pasning af hestene. Der vil ikke blive drevet avl eller opdræt, og der vil ikke ske egentlig træning eller videresalg af heste som led i virksomheden.



Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 04-04-2026.

Der er ikke foretaget naboorientering, da det ansøgte efter kommunens vurdering, er af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 35, stk. 5. Der er tale om ændret anvendelse af eksisterende bygninger uden ny bygningsvolumen, aktiviteten er begrænset til et mindre antal heste, og der er mere end 150 m til nærmeste nabobebyggelse.

Hjemmel

Efter planlovens § 35, stk. 1 må der i landzone ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Indretning af ridehal i maskinhuset og hestepension i den tidligere svinestald er ændret anvendelse af bestående bebyggelse. Der er tale om anvendelse til virksomhed af ikke jordbrugsmæssig karakter (rideaktivitet og hestepension), som ikke er omfattet af undtagelserne i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 (erhvervsmæssigt

nødvendigt byggeri for landbrug) eller § 37 (overflødiggjorte bygninger). Der kræves derfor landzonetilladelse efter § 35, stk. 1 til de ansøgte forhold.

Hestestalden har 10 bokse á 12 m², i alt 120 m² produktionsareal. Dermed er der mindre end 200 m² produktionsareal, og hesteholdet er ikke omfattet af krav om tilladelse eller godkendelse efter Husdyrbrugloven.

Efter den gældende regulering behandles erhvervsmæssigt dyrehold under denne grænse efter planloven og husdyrgødnings-/miljøaktivitetsbekendtgørelsen. Der er således ikke krav om miljøtilladelse efter Husdyrbrugloven til den ansøgte hestepension, og ridehallen er tilsvarende ikke omfattet af Husdyrbruglovens tilladelsesordning.

Kommunens vurdering

Kommuneplan og udpegninger:

Ejendommen er i kommuneplanen udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og område med særlige geologiske interesser.

Udpegningen som særligt værdifuldt landbrugsområde har til formål at sikre gode drifts- og udviklingsmuligheder for landbruget og at begrænse by- og erhvervsudbygning, der kan forringe landbrugsdriften. Udpegningen af særlige geologiske interesser har til formål at bevare landskabets geologiske strukturer og oplevelsesværdier.

Det ansøgte indebærer en vis intensivering af anvendelsen til hestehold og rideaktivitet, men sker inden for eksisterende bygningsrammer på en landbrugsejendom og med et begrænset antal heste (maks. 10). Kommunen vurderer, at det ansøgte, ikke i væsentlig grad forringer mulighederne for landbrugsdrift på ejendommen eller de geologiske landskabsværdier, når der ikke opføres ny bebyggelse, og når der ikke etableres større anlæg.

Landskabelige og nabomæssige hensyn:

Ridehallen er indrettet i et eksisterende maskinhus opført i 2007. Der sker ikke væsentlig ændring af bygningens ydre fremtræden som følge af den indvendige indretning til ridehal. Hestepensionen er indrettet i en eksisterende svinestald fra 1974. Det ansøgte medfører således ikke ny bygningsvolumen i landskabet, men ændret anvendelse af eksisterende bygninger.

Ejendommen er beliggende i det åbne land, og der er mere end 150 m til nærmeste nabobebyggelser. Afstanden indebærer, at de nabomæssige gener i form af støj, lys og aktivitet fra den daglige drift af ridehal og hestepension efter kommunens vurdering vil være begrænsede.

Efter Planklagenævnets praksis anses hestepensioner og rideaktiviteter som udgangspunkt for hjemmehørende i landzone, idet sådanne virksomheder naturligt knytter sig til det åbne land og landbrugsejendomme. Nævnet har samtidig lagt vægt på, at indretning af hestepensioner i eksisterende driftsbygninger og rideaktiviteter i tilknytning hertil som udgangspunkt kan tillades, når der ikke er særlige landskabsudpegninger, og når nabogener ikke er urimelige.

Randers Kommune lægger i den konkrete sag vægt på:

- at ejendommen ligger i det åbne land uden nærliggende bymæssig bebyggelse,
- at der er mere end 150 m til nærmeste nabobebyggelser,
- at der ikke opføres ny bebyggelse, men alene sker indvendig indretning af eksisterende bygninger,
- at antallet af heste er begrænset til maks. 10.

Der vil være øget trafik til og fra ejendommen som følge af hestepensionen og brugen af ridehallen, men kommunen vurderer, at trafikken vil være begrænset og ikke medføre væsentlige gener for naboer, når antallet af opstaldede heste er begrænset, og når der er mere end 150 m til nærmeste nabobebyggelser.

Kommunen vurderer samlet, at det ansøgte – henset til placeringen i det åbne land, afstanden til naboer og den begrænsede intensitet i aktiviteten – kan indpasses i landzonen uden at tilsidesætte de landskabelige og nabomæssige hensyn, der varetages med landzonebestemmelserne.

Samlet vurdering:

Det areal, hvor bygningerne er beliggende, er – ud over udpegningen som særligt værdifuldt landbrugsområde og område med særlige geologiske interesser – ikke omfattet af yderligere landskabelige, natur- eller kulturhistoriske udpegninger. Henset til, at der alene er tale om ændret anvendelse af eksisterende bygninger, at anvendelsen vedrører hestepension og rideaktivitet, som planlægningsmæssigt hører hjemme i landzone, samt at der er betydelig afstand til nærmeste nabobebyggelser, vurderes det, at det ansøgte kan tillades uden at tilsidesætte 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. 1,7 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 er udført som beskrevet i ansøgning modtaget d. 04-04-2026.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 07-10-2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 04-11-2026.

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.

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.

Behandling af persondata

Du 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
(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