



Til Adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 26-08-2025 / Journalnummer: 02.34.00-P19-123-25

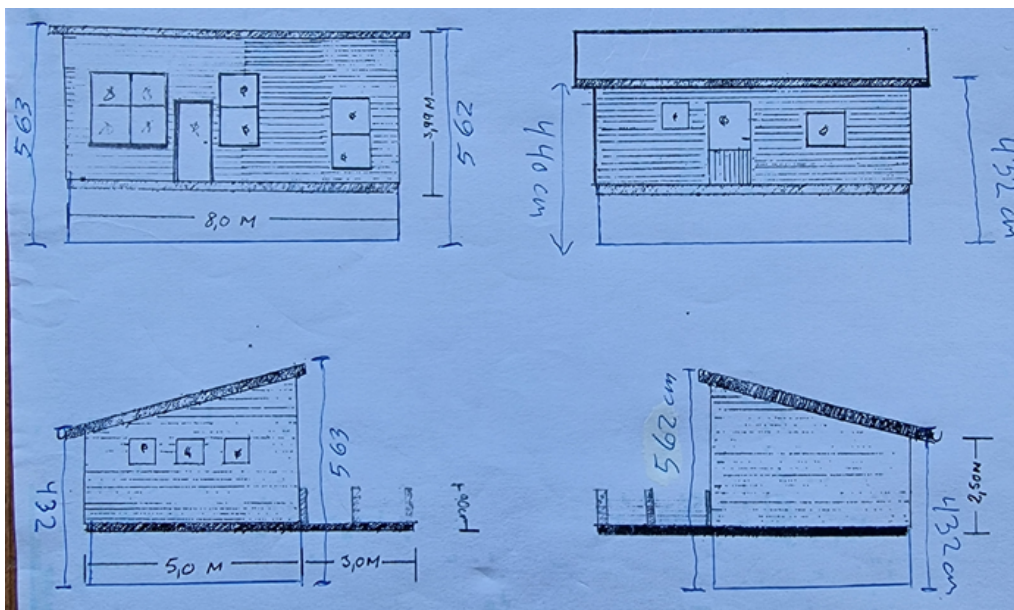
LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til at hæve eksisterende fritidshuset til en maksimal højde på 5,63 m² på matr. nr. 30X Hestehave, Albæk beliggende Svinget 77, 8930 Randers NØ.

I forbindelse med landzonetilladelsen meddeles der dispensation fra lokalplan nr. 547. Dispensation fra lokalplanen er beskrevet yderligere under punktet *Planforhold og dispensation fra lokalplan*.

Det ansøgte projekt

Det eksisterende fritidshus forhøjes til en maksimal bygningshøjde på 5,63 meter. Der foretages ingen øvrige ændringer i forbindelse med forhøjelsen.



Planforhold og dispensation fra lokalplan

Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanens § 7.2, som tillader, at eksisterende lovlig bebyggelse kan genopføres, forudsat at den nye bebyggelse svarer til den fjernede i størrelse, udformning og placering.

Lokalplanen (side 15) angiver, at fritidshusbebyggelse må have en maksimal højde på 5,0 meter. Det fremgår endvidere, at § 15 i naturbeskyttelsesloven ikke indeholder generelle regler om bygningers højde, men at højden vurderes konkret for hvert projekt, herunder med hensyn til byggeriets udformning og højvandssikring.

Med hjemmel i Planlovens § 19 meddeles hermed dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan 547 Hestehaven Albæk:

- § 7.3 – Højvandesikring kan ske ved at hæve bebyggelse op til 1,2 meter over terræn.
- § 8.2 – Tage skal være sadeltage, og tagmaterialer skal være strå, tegl, sort eller sortblå eternitbølgeplader samt tagpap. Der må ikke anvendes teglimitationer som stålplader eller lignende.

Det eksisterende fritidshus hæves således, at det får en sokkel på 1,53 meter, hvilket medfører en forøgelse af bygningens højde med 35 cm. Denne ændring vurderes ikke at ændre bebyggelsens udformning eller størrelse væsentligt, og afvigelsen vurderes at ligge inden for det acceptable under hensyn til højvandssikring. Yderligere skal der tages i betragtning at det ikke må laves nogle former for sikringsforanstaltninger mod højvande i form af jordvolde mm. Dispensationen vedrørende sokkelhøjden er givet efter forudgående partshøring uden indsigelser. Sagen har været i høring i perioden 20-07-2025 til 10-08-2025.

Det er det eksisterende fritidshus med ensidet taghældning som forhøjes og der foretages ingen ændringer i den oprindelige geometri. Det vurderes, at der alene er tale om forhold, som ikke påvirker beboerne eller områdets eksisterende og fremtidige nabobebyggelser væsentligt. Yderligere lægges der vægt på at det er det eksisterende hus som bibeholdes. Derfor kan dispensation gives administrativt uden krav om naboorientering.

Landzoneadministration

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 03-06-2025.

Der er ikke foretaget naboorientering i sagen, da det ansøgte er vurderet at være af underordnet betydning for naboerne, da nærmeste matrikulære ejendom skal friholdes for bebyggelse.

Kommuneplan 5.00.R.4 – Fritidshuse – Svinget ved Albæk og lokalplan

Ejendommen er beliggende inden for kommuneplanramme 5.00.R.4 – Fritidshuse – Svinget ved Albæk samt omfattet af lokalplan nr. 547. Området er udlagt til fritidsbebyggelse og naturformål i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens §

15 om strandbeskyttelseslinjen, hvilket lokalplanen understøtter. Da området er planlagt til fritidsbebyggelse, vurderer kommunen, at det ansøgte projekt er foreneligt med både gældende og fremtidig planlægning for området og derfor kan imødekommes

Strandbeskyttelse

Det ansøgte projekt er beliggende på et areal indenfor strandbeskyttelseslinjen, hvilket reguleres af naturbeskyttelseslovens § 15. Kystdirektoratet har den 03-03-2025 gives dispensation fra naturbeskyttelsesloven til forhøjelse af sommerhuset med 60-70 cm (2025-4644).

Stormflod, oversvømmelsesrisiko

Ejendommen er beliggende i et område med potentiel risiko for oversvømmelse i forbindelse med stormflod. Forhøjelsen af det eksisterende fritidshus sker som led i en klimatilpasning af bebyggelsen med henblik på at reducere risikoen for oversvømmelse

Grønt Danmarkskort, Potentielle økologiske forbindelser og Grøn struktur

Der vurderes ikke at være forhold i det ansøgte projekt, som udgør en risiko for udpegningsgrundlaget eller retningslinjerne for de udpegede områder. Tværtimod vurderes projektet at bidrage positivt til en forbedring af vandmiljøets tilstand, idet der sker tilbageholdelse af kvælstof, fosfor og organisk stof.

Særlige geologiske interesser og Særlige landskabelige interesser

Det areal, der ønskes bebygget, er i den gældende kommuneplan udpeget som et område med særlige geologiske og landskabelige interesser. Da der er tale om en bygning, der forhøjes på sin nuværende placering, vurderes det, at de geologiske og landskabelige interesser ikke påvirkes i væsentligt.

Værdifulde kulturmiljøer

Området er i den gældende kommuneplan udpeget som et værdifuldt kulturmiljø med lav værdi. Randers Kommune vurderer, at en forhøjelse af det eksisterende fritidshus ikke vil medføre ændringer i det udpegede kulturmiljø, da den eksisterende bygning bevarer.

Kystnærhedszone og områder som friholdes for bebyggelse

Generelt skal kystnærhedszonen søges friholdt for bebyggelse, som ikke har en funktionel afhængighed af kystnærhed. I dette tilfælde vurderes det, at forhøjelsen af det eksisterende fritidshus ikke medfører en forringelse af kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdier, idet bebyggelsen allerede er opført i en anden højde.

Lavbundarealer

Det pågældende areal er ifølge gældende kommuneplan beliggende i et lavbundsareal eller muligt vådområde. Lavbundsarealer er typisk lavtliggende og kan være udsatte for oversvømmelser. Ejendommen er ikke udpeget til muligt vådområde. Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning på eksisterende forhold, da det er eksisterende bebyggelse der hæves.

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. 23 m 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 ikke berøre områder, der efter Randers Kommunes kendskab kan være yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Samlet set vurderes byggeriet 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 03-06-2025.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 26-08-2025.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 23-09-2025.

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.

Dispensationen fra lokalplanen bortfalder tre år efter den er meddelt, hvis den ikke udnyttes, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 1.

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 landzone@randers.dk

Behandling af persondata

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

Med venlig hilsen

Louise Bering Bust
Landzone- og byggesagsbehandler

Klagevejledning – Landzonetilladelse

Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, Planlovens § 58 stk. 1 nr. 1

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Det samme er foreninger og organisationer med hovedformål at beskytte natur og miljø eller varetage væsentlige brugerinteresser.

Du klager via Klageportalen, som du finder på borger.dk og virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter modtagelsen af denne afgørelse. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog fra tidspunktet for bekendtgørelse. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. for behandling af eller genoptagelse af en klage. Du betaler gebyret med betalingskort på Klageportalen.

En landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes, før sagen er afgjort af Planklagenævnet, medmindre nævnet bestemmer andet.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Fritagelse for brug af Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en *begrundet* anmodning herom til Randers Kommune via e-mail landzone@randers.dk. Randers Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

Klagevejledning – Dispensation lokalplan

Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, Planlovens § 58 stk. 1 nr. 3

Forhold, der kan påklages

Det er kun retlige spørgsmål i afgørelser, der kan påklages. Der kan ikke klages over kommunens skøn. Det er klagemyndigheden, der vurderer, om den konkrete afgørelse er undergivet klageadgang.

Klageberettigede

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Klageberettiget er desuden landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen jf. planlovens § 59 stk. 2.

Klagemyndighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage via Klageportalen. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Klageportalen kan tilgås via [planklagenævnets](#) hjemmeside.

Fritagelse for brug af klageportal

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 træffer beslutning, om du kan blive fritaget.

Anmodningen kan sendes på mail til Plan@randers.dk

Eller den kan indleveres skriftligt på brev til Randers Kommune på adressen

Odinsgade 7

8900 Randers C

Att.: Plan

Gebyr

I forbindelse med din klage vil du blive opkrævet et gebyr. Dette gebyr tilbagebetales, såfremt du får medhold i din klage.

Klagefrist

Klage 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.

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 domstolen måtte bestemme noget andet.

Randers Kommune