



Til Adressat

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

Dato: 15.06.2026 /Journalnummer: 01.03.03-P19-63-26

LANDZONETILLADELSE

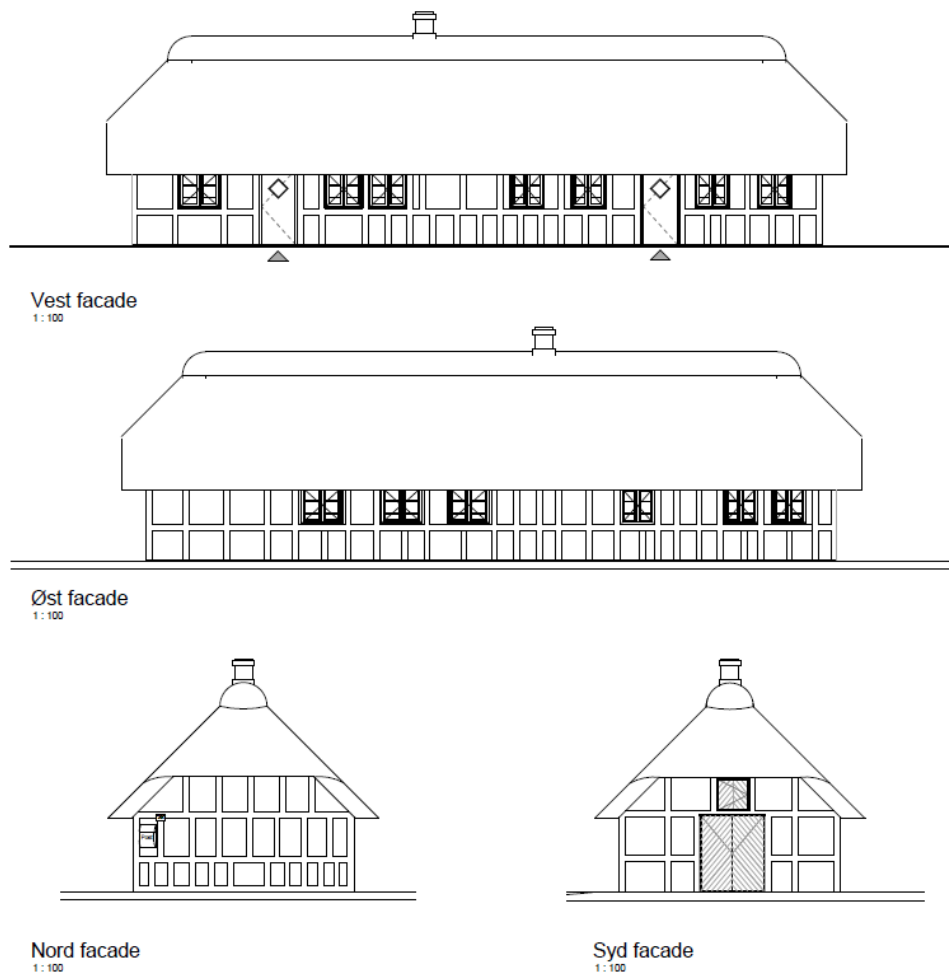
Randers Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til lovliggørelsen af forsamlingshus på 91 m² på matr.nr. 17c Sønderbæk By, Sønderbæk, beliggende Rejstrupvej 6, 8920 Randers NV.

Det ansøgte byggeri

Det ansøgte omfatter lovliggørelsen af en ombygning fra 1994, af eksisterende enfamiliehus til forsamlingslokale. Forsamlingslokalet benyttes som kontor, frokostlokale og konfirmandstue for Sønderbæk Kirke, som bygningen oprindeligt er bygget i tilknytning til. Ombygningen omfatter ingen ydre ændringer af klimaskærm eller tag, så byggeriet er fortsat 91 m².



Billede 1: Situationsplan



Billede 2: Facader

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

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

Der er ikke foretaget naboorientering i sagen iht. planlovens §35, stk. 5, da det ansøgte er vurderet at være af underordnet betydning for naboerne.

Da der er tale om en ændring, foretaget i 1994, samt at den eneste matrikulære nabo, ejendommen har er kirken, vurderes det at være af underordnet karakter med naboorientering.

Kommuneplan 2025

Kommuneplan 2025 – Rammeområde 4.08.O.1 – Sønderbæk Kirke

Ejendommen, hvor forsamlingslokalet ønskes lovliggjort, er beliggende indenfor rammeområde 4.08.O.1 – Sønderbæk Kirke, der er beliggende indenfor Sønderbæk landsbyafgrænsning.

Rammen udlægger området til *offentlige formål såsom kirke, kirkegård, sognegård samt præstebolig*. Lovliggørelsen af et forsamlingslokale, der bl.a. benyttes som konfirmandstue og kontor for kirken, indenfor rammeområdet, vil derfor ikke konflikte med nuværende eller fremtidig planlægning i området.

Det er vurderet, at det ansøgte, kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Det ansøgte ligger ligeledes indenfor kirkeindsigtsområder, jf. kommuneplanramme 2025. Matriklen hvor det ansøgte ligger på, er matrikulær nabo til Sønderbæk Kirke, men da ejendommen har stået der i mange år, og det ligeledes ligger med stor afstand til, samt væsentligt lavere end kirken, taler dette ligeledes for at det ansøgte er indenfor de planlagte rammer i kommuneplanen, for dette punkt. Samtidig er det en ejendom der står i tilknytning til kirken og skal ligeledes benyttes af kirken.

Ejendommen er udpeget som bevaringsværdi 4., men da det ansøgte, ikke indebærer nogen ydre ændringer af de eksisterende forhold, eller tilbygninger der ændrer på bygningens udseende, vurderes det derfor at være i overensstemmelse med rammebestemmelsen, da ejendommens udseende og konstruktion ikke forandres.

En mindre del af ejendommen ligger ligeledes i et område hvor der er oversvømmelsesrisiko, under skybrud. Da det ansøgte, ikke indebærer nogle former for tilbygninger, eller ydre ændringer, vurderes det ikke være i nogle former for fornyet fare for oversvømmelse. Bygningen har ligget på grunden siden 1776 og en indvendig ændring vil derfor ikke forværre eller forbedre risikoen for oversvømmelse, ved skybrud.

Ejendommen ligger ligeledes i et område udpeget til *skovrejsnings uønsket*. Da der ikke er ansøgt om skovrejsning eller andet lignende, vurderes projektet at være i overensstemmelse med kommuneplanrammen for dette tema.

Det er vurderet, at det ansøgte kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Kirkebyggelinje

Området er omfattet af kirkebyggelinje for Sønderbæk Kirke. Der opføres ikke bygninger over 8,5 m i højden.

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 vurdere, 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. 1,1 km. til Natura 2000-område nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk.

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 berøre Sønderbæk Kirke der efter Randers Kommunes kendskab kan være yngle- eller rasteområde for følgende bilag IV-dyrearter:

- Flagermus

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, er udført som beskrevet i ansøgningen af den 05-05-2026.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 15-06-2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 13-07-2026.

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 Randers Kommune på tlf. 89 15 51 00.

Behandling af persondata

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

Med venlig hilsen

Christoffer Langkjær

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 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.

Randers Kommune