



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 28-01-2026 / Journalnummer: 01.03.03-P19-91-25

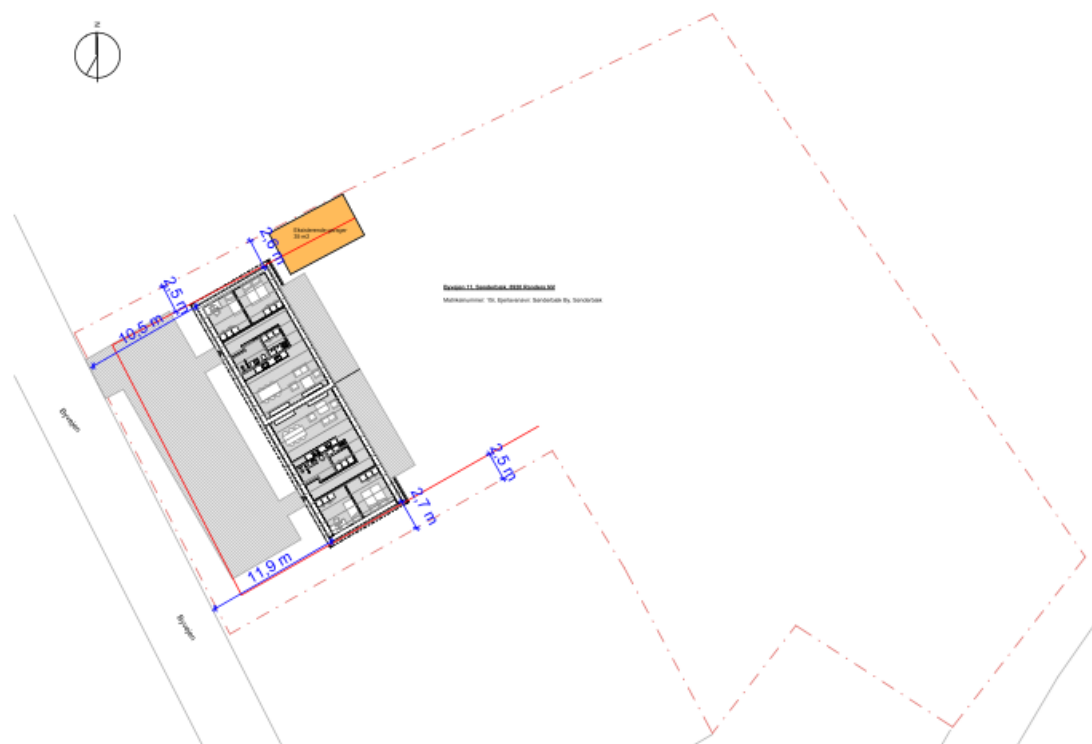
LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et dobbelthus på 175 m² på matr.nr. 15R Sønderbæk By, Sønderbæk beliggende Byvejen 11, 8920 Randers NV.

Sagsfremstilling

Dobelthuset er i alt 175 m², og er udformet som et længehus. Dobbelthuset indeholder to boligenheder på 88 m² med 2 værelser og et køkkenalrum.

Dobelthuset placeres langs Byvejen på linje med de øvrige huse langs landevejen, med parkeringsareal foran ejendommen og haveanlæg på bagsiden som afgrænses af træer og vandløb.



Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 04.07.2025

Der er ikke kommet kommentarer i forbindelse med sagens naboorientering.

Ejendommen er beliggende inden for landsbyafgrænsningen for Sønderbæk by, og inden for kommuneplanramme nr. 4.08.BE.1 – Sønderbæk By, som udlægger området til blandet bolig og erhverv med specifik anvendelse til åben-lav boligbebyggelse, erhvervsområde, øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål og kulturelle institutioner.

Det er kommunen vurdering af det konkrete projekt, at der med byggeriets størrelse, udformning og placering er udarbejdet et dobbelthus som indfinder sig i den eksisterende planmæssige struktur af Sønderbæk landsby. Ved opførslen af dobbelthuset vil der ske en huldudfyldning langs landevejen inden for landsbyafgrænsningen. Det er kommunens skønsmæssige vurdering, at dette styrker landsbyens sammenhæng fra Sønderbæk bykerne til boliger ud mod Viborgvej, og at der derved opretholdes den tydelige afgrænsning mellem det åbne land og landsbystrukturen. Yderligere overholder dobbelthuset de øvrige planmæssige retningslinjer for bebyggelsens omfang i kommuneplanrammen. Det ansøgte vurderes derfor at varetage de planmæssige hensyn og overvejelser der er for Sønderbæk landsby.

Ejendommen støder op til landskab med særlige landskabelige interesser, potentielle naturområder, grøn struktur og Grønt Danmarkskort beliggende, nordøst, øst og sydøst for ejendommen. Dette omfatter områder med mindre skove, læhegn, vådområde, overdrev, gårde, husmandssteder og ager, hvor et vigtig landskabstræk er lavning i terræn gennem Sønderbæk og til engene mod øst.

Ejendommen er lige netop undtaget, med støder op til engene mod øst og et lille vandløb som er afskærmet af et lille læhegn der slører ejendommen for naturområderne mod øst. Det er kommunens vurdering, at dobbelthuset tilpasser sig den eksisterende landsbystruktur ud af Byvej, og at dette med dens placering beliggende mod vejen væk fra vandløb og enge samt ved hjælp af læhegn mod de østlige skel, ikke er til gene for de naturmæssige

I kommuneplanen er området ejendommen er beliggende i udlagt til lavbund og mulige vådområdet. Grunden er dog beliggende i en landsbystruktur, imellem eksisterende boliger langs Byvejen, som vil gøre det usandsynligt at der på matriklen vil blive anlagt vådområde der kunne få betydning for det ansøgte dobbelthus placeret langs landevejen.

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. 817 m 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 støder op til vandløb der efter Randers Kommunes kendskab kan være yngle- eller rasteområde for følgende bilag IV-dyrearter:

- **Odderen** forekommer udbredt langs alle kommunes åer og vådområder. Odderen er tilpasset et liv i og opholder sig en stor del af tiden i vand. Den findes i såvel rindende som stillestående vand og søer, samt moser med store rørskovsområder er særligt velegnede levesteder for arten. Odderen yngler og raster i uforstyrrede rørskove og krat ved søer og åer med gode fiskebestande. Den er hovedsageligt følsom overfor forstyrrelser på ynglepladsen.

Det vurderes at opførelse af byggeri det pågældende sted ikke vil påvirke odder eller artens yngle- og rasteområder. I vurderingen er der lagt vægt på at det ansøgte ønskes opført i et område hvor der i forvejen er bebyggelse både syd og nord for den konkrete matrikel, så der er ikke tale om et uforstyrret område.

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 d. 04.07.2025.

Yderligere er der vilkår om:

- Vandløb langs ejendommens skel mod øst må ikke beskadiges eller ændres.
- Læhegn langs ejendommen skel mod øst må ikke, foruden det nødvendige vedligehold, fælles eller beskadiges.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 29. januar 2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 01. marts 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 landzone@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
(Landzonetilladelser)

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