



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 10-04-2026 / Journalnummer: 01.03.03-P19-99-25

LANDZONETILLADELSE

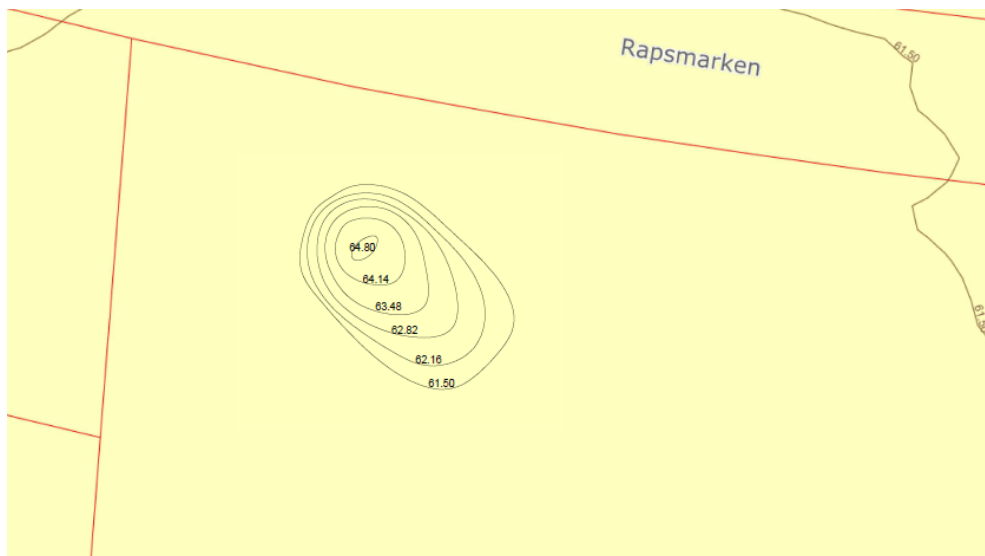
Randers Kommune meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse jordhøj/kælkebakke på matr.nr. 33o Mejlby By, Linde beliggende Danasvej 20, 8981 Spentrup.

Det ansøgte projekt:

Randers Kommune meddelte den 02-04-2025 landzonetilladelse til at fjerne de eksisterende legeredskaber og opføre nye legeredskaber samt et nyt madpakkehus på ejendommen. I forbindelse med anlæggelsen af legepladsen er det øverste jordlag blevet fjernet for at etablere faldunderlag og der er gravet fundaments huller til de nye legeredskaber. Den overskydende jord er efterfølgende anvendt til at forlænge og forhøje den eksisterende jordhøj/kælkebakke på ejendommen. Den færdige jordhøj/kælkebakke vil have en samlet højde på ca. 3,5 meter målt fra terræn til topkoten. Jordhøjen/kælkebakken er vist på nedenstående materiale.



Billede 1: Luftfoto af jordhøj/kælkebakke (angivet med rød pil)



Billede 2: Situationsplan med højde koter

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 10-07-2025 samt supplerende materiale modtaget d. 02-09-2025.

Naboorientering

Forud for landzonetilladelsen har der været foretaget naboorientering af de matrikulære naboer samt nærmeste genboer jf. Planlovens §35, stk. 4. Der er indkommet høringssvar fra de to nærmeste genboer mod nord. De væsentligste bemærkninger kan sammenfattes som følger:

- Indbliksgener:
Begge høringssvar indeholder betragtninger om, at jordhøjen medfører indbliksgener i form af udsyn til boligernes terrasser, stuer og badeværelse. Dette vurderes af genboerne at give uacceptable gener for privatlivets fred.
- Manglende saglighed, uhensigtsmæssig placering og behov for ændring:
Det ene høringssvar indeholder bemærkninger om, at der efter naboens opfattelse ikke foreligger et klart sagligt formål, der kan begrunde en yderligere forhøjelse af jordhøjen.
Det anføres desuden, at jordhøjens nuværende placering – sammen med øvrige anlæg i den vestlige del af grunden – ligger unødigt tæt på nabobebyggelsen og medfører gener, som efter naboens vurdering kunne være undgået gennem en mere hensigtsmæssig udnyttelse af det store areal.
På denne baggrund foreslås det, at jordhøjen enten flyttes længere ind på arealet, hvor den vil give færre gener, eller at den tilbageføres til sin oprindelige højde

- Tvivl om lovligheden af eksisterende jordhøj:
I det ene høringssvar anmodes der om dokumentation for, om der oprindeligt er meddelt tilladelse til etablering af jordhøjen. Hvis der ikke foreligger en sådan tilladelse, vurderer naboen, at jordhøjen må anses for ulovlig, og at en forhøjelse derfor ikke kan behandles som en udvidelse af et lovligt forhold

Ansøger/bygherre er blevet forelagt de indkomne høringssvar og har ikke fremsendt bemærkninger hertil.

Kommunens kommentarer til de indkomne høringssvar:

- Indbliksgener:
Se afsnittet om nabohensyn i kommunens vurdering
- Manglende saglighed, uhensigtsmæssig placering og behov for ændring:
Det er kommunens vurdering, at en jordhøj/kælkebakke udgør en hensigtsmæssig og formålstjenlig anvendelse af det rekreative areal. En placering i tæt tilknytning til legepladsen og legeområdets øvrige elementer vurderes at give den største funktionelle og rekreative værdi.
Placeringen af anlæggene, herunder bålhytte og legeredskaber, i arealets vestlige del afspejler det historiske plangrundlag. I tidligere kommuneplaner har alene den vestligste del af arealet været udlagt til rekreative formål, mens den øvrige del har været udlagt til henholdsvis offentlige formål og boligformål. Først i kommuneplanrevisionen 2025 er hele området udlagt til rekreative formål (rammeområde 5.05.O.2 – Grønt område, Danasvej, Rapsmarken)
- Tvivl om lovligheden af eksisterende jordhøj:
Den eksisterende del af jordhøjen blev etableret i forbindelse med anlæggelsen af legepladsen i 2009. Der blev ikke meddelt landzonetilladelse til jordhøjen i 2009. I nærværende landzonetilladelse foretager kommunen en samlet vurdering af jordhøjens samlede omfang, både den eksisterende del og den nyere ændring. Med denne tilladelse lovliggøres derfor hele jordhøjen.

Kommunens vurdering

Området er i kommuneplanen 2025 udlagt til rekreative formål til offentlige fritidsformål, herunder bypark, grønt område og lignende. Etablering af en mindre jordhøj til rekreativ brug, herunder som kælkebakke og legeelement, vurderes at ligge inden for den type faciliteter, der naturligt kan indpasses i et rekreativt offentligt område. Anvendelsen af grønne arealer til rekreative aktiviteter omfatter typisk lokalområdets fælles opholds- og friluftsbred, og etableringen af en jordhøj/kælkebakke til gavn for de omkringboende anses derfor som en hensigtsmæssig og formålstjenlig udnyttelse af arealet. Jordhøjen understøtter dermed området planlagte funktion som offentligt tilgængeligt grønt opholds- og aktivitetsområde

Projektet indebærer ingen byggeri eller anlæg, der ændrer området karakter væsentligt, og jordhøjens maksimale højde på ca. 4 meter vurderes at være beskedent i forhold til arealets størrelse og det omgivende, i øvrigt flade terræn. Området er ikke omfattet af landskabelige, naturmæssige eller kulturhistoriske udpegninger i kommu-

neplanen, og anlægget vurderes derfor ikke at forringe væsentlige beskyttelsesinteresser.

Jordhøjen er etableret af overskudsjord fra anlæggelsen af en nærliggende legeplads. Genanvendelse af overskudsjord inden for samme rekreative område vurderes positivt, da det medvirker til en ressourceeffektiv håndtering af materialer og understøtter den samlede udvikling af det rekreative område.

Nabohensyn

Det vurderes, at anlægget ikke medfører væsentlige indbliksgener for hverken nabo eller genbo. Mod vest placeres jordhøjens skråningsbund i en afstand på ca. 12 meter fra naboskel til en tilgrænsende beboelsesejendom. Mellem jordhøjen og naboskellet findes et eksisterende beplantningsbælte, som i henhold til lokalplan nr. 43-N § 8.1 skal henligge uforstyrret. Beplantningsbæltet vil fortsat fungere som en effektiv visuel afskærmning og begrænse eventuelle indbliksmuligheder mod naboejendommen.

For genboerne mod nord er afstanden fra skråningsbunden af jordhøjen til vejskel mod Rapsmarken ca. 4 meter. Afstanden fra skråningsbunden til nærmeste genboejendom, adskilt af vejarealet, er ca. 16 meter, og der er mere end 30 meter til de nærmeste genboers primære opholdsarealer. Disse afstande, sammenholdt med den omgivende, i øvrigt flade topografi, indebærer, at jordhøjens relative højde ikke vurderes at give anledning til usædvanlige indbliksmuligheder ind over genboejendommens ude- og opholdsarealer

På denne baggrund vurderes jordhøjens udformning og placering samlet set ikke at give anledning til indbliksgener, der overstiger, hvad der må anses for forventeligt i et boligområde grænsende op til et fælles rekreativt areal.

Trafiksikkerhed

Ud fra jordhøjens konkrete udformning og en afstand til vejkant på ca. 6 meter vurderes placeringen at være trafiksikker og tilstrækkelig i forhold til de sikkerhedsmæssige forhold langs vejen.

Konklusion

På baggrund af en samlet vurdering finder kommunen, at det ansøgte projekt kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser. Etableringen af en jordhøj/kælkebakke på den ansøgte placering vurderes at være forenelig med områdets planlagte anvendelse og ikke at medføre negative landskabelige, naturmæssige eller nabomæssige påvirkninger af afgørende karakter. Projektet understøtter samtidig landzonebestemmelsernes formål og bidrager til at styrke områdets rekreative anvendelse. Kommunen kan derfor meddele landzonetilladelse til etableringen af jordhøjen

EU's Habitatdirektiv - Væsentlighedsvurdering

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 kommu-

nen 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.

Natura 2000-områder

Det ansøgte ligger ikke i et Natura 2000-område, men med en afstand på ca. 8,4 km 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 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 arbejdet er udført som beskrevet i ansøgning modtaget d. 10-07-2025 samt supplerende oplysninger modtaget d. 02-09-2025.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 10-04-2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 08-05-2026.

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

Det er vurderet at der er tale om nyttiggørelse af projektjord og at det ansøgte derfor ikke kræver godkendelse jf. Miljøbeskyttelsesloven

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

Mads Gramstrup Langberg

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 bekendtgørelses-tidspunktet.

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 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