



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

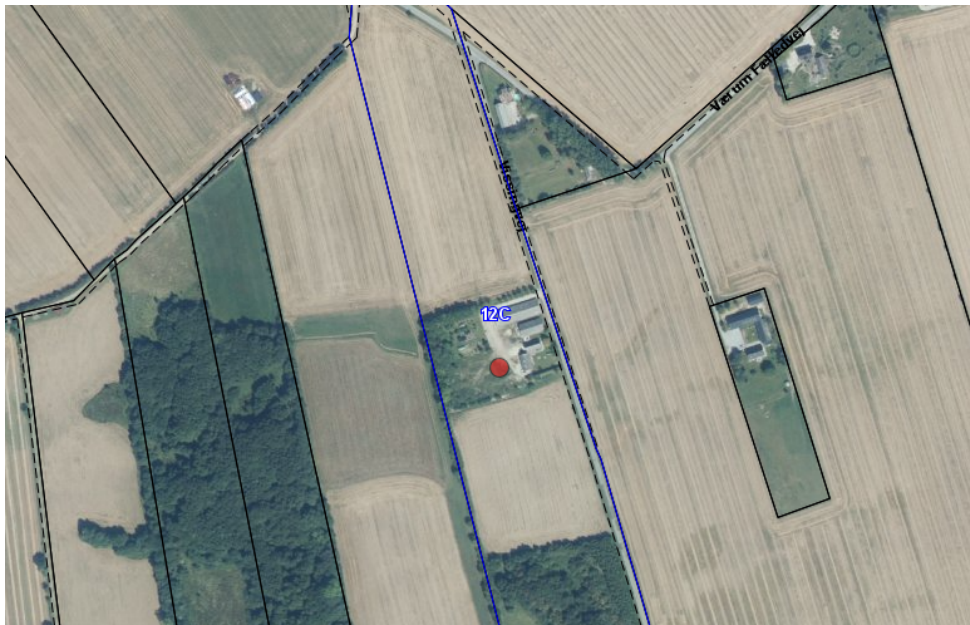
Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 11-03-2026 /Journalnummer: 01.03.03-P19-14-26

LANDZONETILLADELSE

Du får hermed landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus med garage og udestue på i alt 385 m² på matr.nr. 12c Værum By, Værum beliggende Vissingvej 2, 8940 Randers SV.



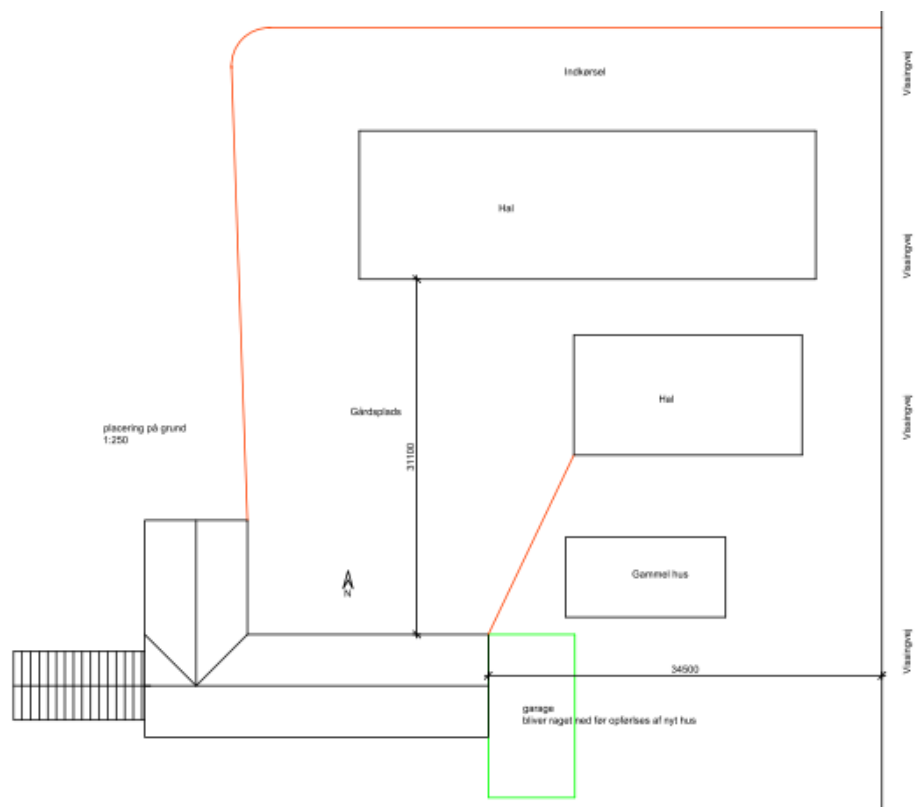
Oversigtskort med luftfoto fra 2025 samt med rød prik angivelse af placering for det ansøgte projekter.

Det ansøgte projekt

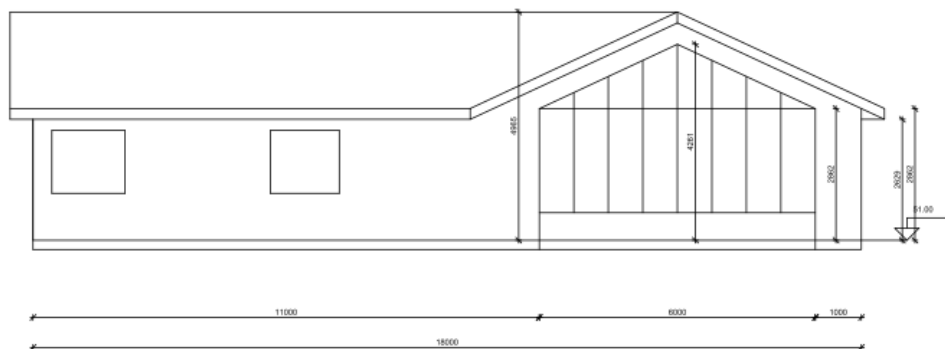
Der ønskes opført nyt stuehus på landbrugsejendommen. Stuehuset ønskes beliggende umiddelbart syd for den eksisterende bebyggelse.

I forbindelse med opførelsen nedrives en garagebygning (BBR nr. 8). Det vil desuden være et vilkår for tilladelsen, at det nuværende stuehus (BBR nr. 1) nedrives.

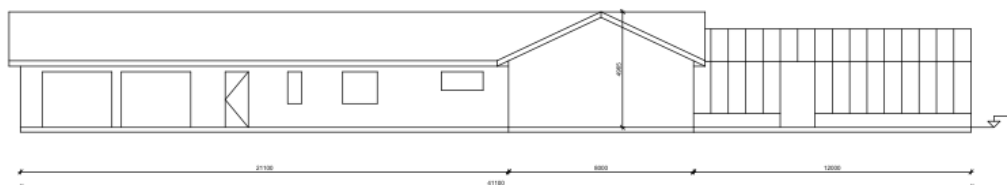
Det ansøgte projekt omfatter et vinkelhus i ét plan med 249 m² beboelse, en integreret garage på 64 m² samt en udestue på 72 m².



Situationsplan



Facadetegning vest



Facadetegning nord

Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 23.01.2026

Der er ikke foretaget naboorientering i sagen, da det ansøgte er vurderet at være af underordnet betydning for naboerne.

Kommuneplan 2025

Ejendommen er beliggende i et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Disse områder skal så vidt muligt friholdes for aktiviteter, der kan begrænse landbrugserhvervets udviklingsmuligheder, herunder inddragelse af arealer til ikke-jordbrugsmæssige formål.

Ejendommen er ligeledes udpeget som område med særlige geologiske interesser. Planlægningen skal medvirke til at sikre, at de værdifulde landskaber bevares, herunder at de geologiske værdier fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabsværdi.

Projektet ønskes opført i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på et areal, der hverken er i landbrugsmæssig omdrift eller vurderes at have væsentlig geologisk interesse. Arealet har gennem de seneste ca. 20 år fungeret som gårdsplads, og der har været opført en gylletank frem til 2021/2022.

Opførelse af et nyt stuehus på landbrugsejendommen i tilknytning til den eksisterende bebyggelse vurderes på den baggrund ikke at have en væsentlig negativ indvirkning på de planlægningsmæssige hensyn bag udpegningerne.

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 projektet ønskes opført med en afstand på ca. 35 m til Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov samt fredet område reg. Nr. 07717.00 Bjerre Skov.

Det nye stuehus skal erstatte den nuværende beboelse og opføres på arealet mellem en tidligere, nu nedrevet gylletank og en garagebygning. Påvirkningen fra projektet vurderes både i etableringsfasen og under den efterfølgende anvendelse at være begrænset og af lokal karakter.

På baggrund af projektets afstand til Natura 2000-området og dets karakter vurderes det, at projektet, hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer og projekter, vil have en negativ påvirkning af de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte i Bjerre Skov.

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.

I naboskel mod vest løber et beskyttet vandløb, som er udpeget som levested for odder og derfor er omfattet af en beskyttelseslinje. Det ansøgte projekt er placeret ca. 8 m fra beskyttelseslinjen. Udpegningen stammer fra 2009 og er fastlagt på baggrund af Århus Amts Regionplan.

Det vurderes at det ansøgte ikke vil berøre områder, der efter Randers Kommunes kendskab kan være yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder Odder. Det vurderes ligeledes, at etableringen af det ansøgte alene vil medføre en meget begrænset og helt lokal påvirkning.

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 23.01.2026.

At nuværende stuehus (BBR nr. 1) er nedrevet senest 8 mdr. efter Randers Kommune har meddelt ibrugtagningstilladelse af nyt stuehus.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 11.03.2026

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 08.04.2026.

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 samt evt. nedsivningstilladelse og tilladelse til etablering af jordvarmeanlæg hos Randers Kommune.

Nedrivning af nuværende stuehus kræver nedrivningstilladelse 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

Annie Bay-Smidt Purkær
Bygge, - og landzonesagsbehandler, Landinspektør

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