



**Til adressat**

Randers Kommune  
Byggesag og BBR  
Odinsgade 7  
8900 Randers C

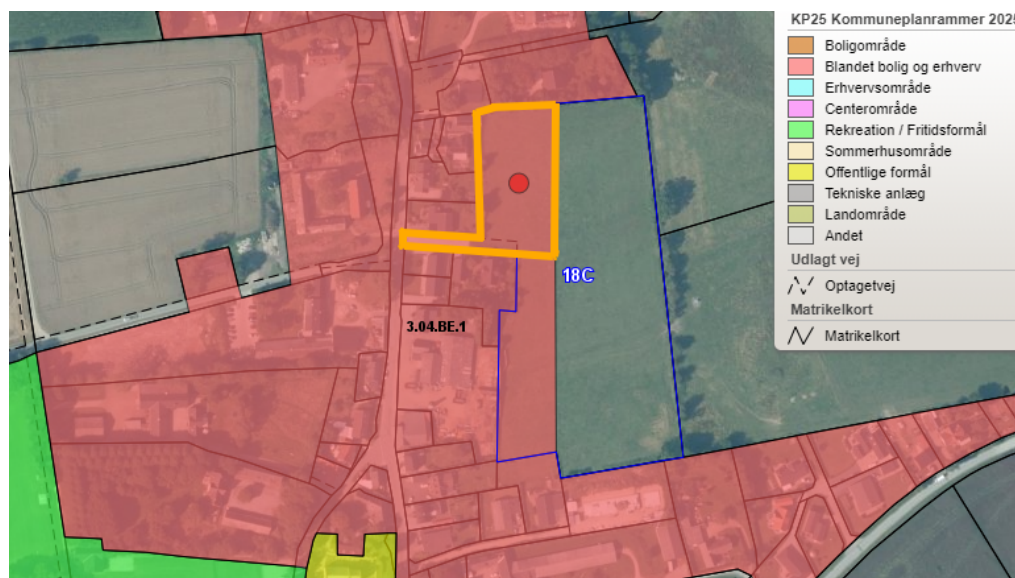
Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk  
www.randers.dk

Dato: 12.06.2026 /Journalnummer: 01.03.03-P19-20-26

**LANDZONETILLADELSE**

Du får hermed landzonetilladelse til udstykning af 1-3 parceller til åbenlav boligbebyggelse på minimum 900 m<sup>2</sup> fra matr.nr. 18c Værum By, Værum beliggende med overkørsel til Nørgårdsvej, Værum, 8940 Randers SV.



Oversigtskort for udstykning af matr.nr. 18c Værum By, Værum med kommuneplanramme 3.04.BE.1, kommuneplan 2025

**Det ansøgte projekt**

Der ønskes udstykket op til tre parceller på minimum 900 m<sup>2</sup> til beboelse (enfamiliehus). Parcellerne får fælles overkørsel til Nørgårdsvej. Overskudsmateriale som følge af byggemodning og vejanlæg køres væk.



Udklip fra udstykningsforlag vedr. matr.nr. 18c Værum By, Værum

## Begrundelse og hjemmel

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

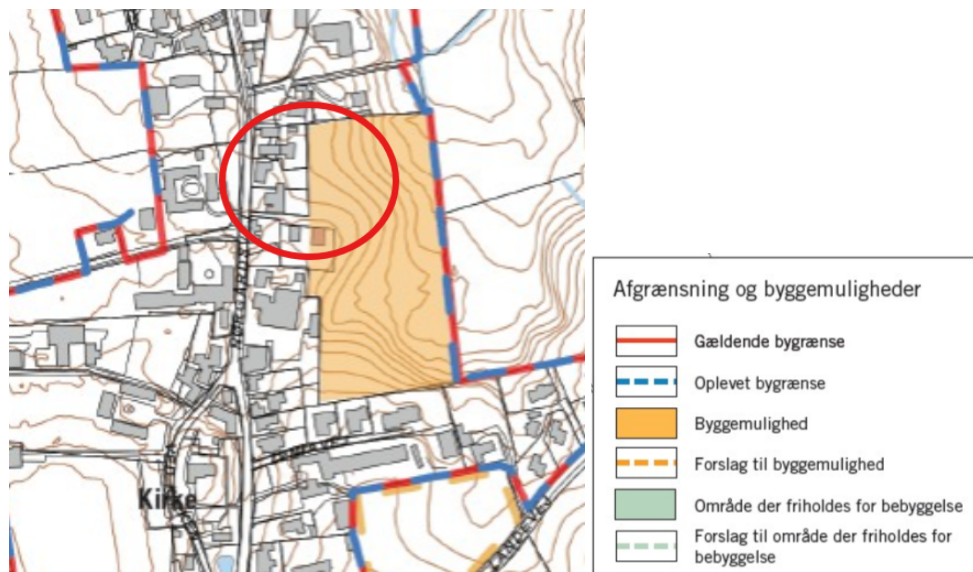
Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 17.02.2026.

### *Kommuneplanramme 3.04.BE.1 og landsbyafgrænsning*

Den ansøgte udstykning er i sin helhed beliggende inden for landsbyafgrænsning for Værum og omfattet af kommuneplanramme 3.04.BE.1, der udlægger området til bolig-, erhvervs- og offentlige formål. Det ansøgte vurderes derfor i overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser og inden for kommuneplanens retningslinjer for byggeri og anvendelse i landsbyer.

### *Landsbyregistrering 2011*

Værum er beliggende på en smal bakketop, hvor terrænet falder ned mod Gudenåen. Øst for den ønskede udstykning er området udpeget med vigtige landskabstræk. Landsbyregistreringen peger derfor på, at ny bebyggelse bør ske som huludfyldning langs Nørgårdsvej, og at en eventuel udbygning af landsbyen bør ske mod sydøst. I Landsbyregistreringen for Værum er matr.nr. 18c udpeget som byggemulighed. På den baggrund vurderes udstykningen at være forenelig med de planlægningsmæssige forudsætninger for Værum, herunder hensynet til landsbyens langstrakte struktur og de udpegede landskabstræk.



Udsnit fra landsbyregistrering 2011 (s 11), der viser afgræsning og byggemuligheder i Værum.  
Det ansøgte udstykningsområde er markeret med rød cirkel.

#### Særlig geologisk interesse

Planlægningen i områder med særlige geologiske interesser skal efter planlovens formål og kommuneplanens retningslinjer medvirke til at sikre, at disse landskaber bevares, herunder at de geologiske strukturer og dannelsesformer fortsat fremstår som en væsentlig natur- og landskabsværdi.

Den ansøgte udstykning indebærer alene en matrikulær opdeling af arealet og medfører i sig selv ikke terrænreguleringer eller andre fysiske indgreb, mens anvendelsesændringen potentielt kan medvirke til en uønsket forandring. Det vurderes dog, at området omkring udstykningen er væsentlig bebygget og det visuelle indtryk af Værum set fra øst ikke i væsentlig grad ændrer landskabsværdi. På den baggrund vurderes udstykningen ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer for områder med særlige geologiske interesser.

#### Vandløb, lavbundsarealer og mulige vådområder

I den ydre del af landsbyafgrænsningen er der i kommuneplanens kortgrundlag registreret lavbundsareal og potentielt vådområde. Øst for det ansøgte udstykningsområde er der endvidere registreret et beskyttet vandløb.

I overensstemmelse med planloven skal udpegede lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder, som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, der kan forhindre, at områderne på sigt kan genoprettes med naturlige vandstandsforhold.

Den kommunale kortlægning af lavbundsarealet berører kun en mindre del af den ansøgte udstykning, idet udpegningsstrækningen strækker sig ca. 4 m ind på en del af udstykningsområdet. Det kortlagte lavbundsareal indgår ikke aktuelt i konkrete eller planlagte projekter om udtagning af lavbundsgrunde eller vådområdeprojekter (herunder grøn trepart), og der foreligger ikke kommuneplanretningslinjer eller

andre bindende planforudsætninger, der reserverer den berørte del af arealet til et fremtidigt vådområde.

På den baggrund vurderes det, at den begrænsede overlapning mellem lavbundsudpegningen og de ansøgte udstykninger ikke i sig selv vil hindre en eventuel fremtidig genopretning af lavbundsarealet som vådområde, og at det ansøgte, ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer for lavbundsarealer. Kortlægningen af lavbundsarealet kan derfor ikke anses for at udgøre en planlægningsmæssig hindring for meddelelse af landzonetilladelse til den ansøgte udstykning.

#### *Bemærkninger fra naboorientering*

Der er kommet kommentarer i forbindelse med sagens naboorientering.

Der er en gennemgående og bred bekymring blandt naboer for, at den foreslåede udstykning og forventede ny bebyggelse vil få væsentlige negative konsekvenser for både landskab, natur og det eksisterende landsbymiljø. Flere fremhæver, at områdets nuværende karakter med åbne landskaber og visuel sammenhæng mod ådalen risikerer at blive forringet eller ødelagt, og at en udbygning på de pågældende arealer vil ændre oplevelsen af Værum fra landsby til et mere traditionelt parcelhuskvarter.

Der peges desuden på, at projektet kan få betydelige konsekvenser for dyre- og planteliv, herunder yngle- og levesteder for fugle, padder og insekter. Samtidig er der bekymringer om øget terrænregulering og håndtering af overfladevand, som kan påvirke både landskabet og naboejendomme negativt.

Flere naboer vurderer også, at den foreslåede udstykning ikke er i overensstemmelse med landsbyregistreringen fra 2011, hvor udviklingen primært er tænkt som huludfyldning langs den eksisterende hovedvej i byen. Derudover fremhæves hensynet til nærliggende SAVE-registrerede bygninger, som ikke vurderes at blive understøttet af den fremtidige byggemulighed.

På den baggrund efterlyser naboerne en mere helhedsorienteret og samlet planlægning for byens udvikling. Her peges der på, at alternative og mere egnede arealer bør overvejes til fremtidig udstykning, så der i højere grad tages hensyn til landskab, natur, kulturmiljø og eksisterende bebyggelse.

Det er dog kommunens vurdering, at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med den gældende planlægning for området. Landsbyen er ikke udpeget som bevaringsværdig, og en ændring af landsbystrukturen vurderes at ligge inden for de forudsætninger, der er lagt til grund i landsbyregistreringen fra 2011 vedrørende matr.nr. 18c Værum By, Værum.

#### *Besigtigelse og vurdering*

Kommunen har den 08.05.2026 foretaget en besigtigelse efter naturbeskyttelseslovens § 3 af det ansøgte udstykningsområde. Ved besigtigelsen blev arealet vurderet som næringspåvirket og domineret af næringskrævende arter, herunder hvidkløver, mælkebøtte og rævehale. Terrænet skråner mod øst ned mod

en grøft/vandløb, hvor arealet fremstod lettere fugtigt med en mindre forekomst af mosebunke.



*Foto af flora på arealet d. 08.05.2026, matr.nr. 18c Værum By, Værum.*

For den fremtidige byggemulighed vil ny bebyggelse forudsætte at der meddeles landzonetilladelse. Der vil i forbindelse med behandling af en konkret ansøgning blive foretaget en individuel vurdering af bebyggelsens påvirkning af landskabelige og naturmæssige interesser.

Det vurderes, at det ansøgte understøtter den ønskede planlægning for Værum, herunder landsbyens langstrakte struktur og hensynet til de omkringliggende landskabstræk. Grundareal på mindst 900 m<sup>2</sup>, sikrer, at bebyggelsen får en skala og tæthed, der svarer til den eksisterende bebyggelsesstruktur hvor fortætning/huludfyldning bør ske langs Nørgårdsvej. På den baggrund kan det ansøgte tillades som udstykning i landzone i overensstemmelse med de planlægningsmæssige, landskabelige og øvrige hensyn, der skal varetages efter 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. 1,3 km til Natura 2000-område nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov.

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 det søgte udføres som beskrevet i ansøgningen 17.02.2026,
- at boligparcellerne får et grundareal på min. 900 m<sup>2</sup> excl. vej,
- at der fremsendes vejprojekt til Randers Kommunens vejmyndighed i forbindelse med byggemodning,
- at opgravet materiale i forbindelse med udmatrikulering og byggemodning køres væk iht. gældende regler og ikke spredes ud på nærliggende areal uden tilladelse fra Randers Kommune. Flytning skal anmeldes til Randers Kommune, Miljø og Teknik.

### **Offentliggørelse og udnyttelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 12.06.2026.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 10.07.2026.

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 der skal søges særskilt landzonetilladelse og byggetilladelse ved Randers Kommune til opførelse af ny bebyggelse

**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](mailto: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](mailto: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