



Til adressat

Randers Kommune
Byggesag og BBR
Odinsgade 7
8900 Randers C

Telefon +45 8915 1515

Landzone@randers.dk
www.randers.dk

Dato: 22.05.2026 /Journalnummer: 01.03.03-P19-158-25

LOVLIGGØRENDE LANDZONETILLADELSE

Du får hermed lovliggørende landzonetilladelse til at hæve eksisterende sommerhus til en maksimalhøjde på 5,13 m på matr.nr. 30V Hestehave, Albæk beliggende Svinget 75, 8930 Randers NØ.



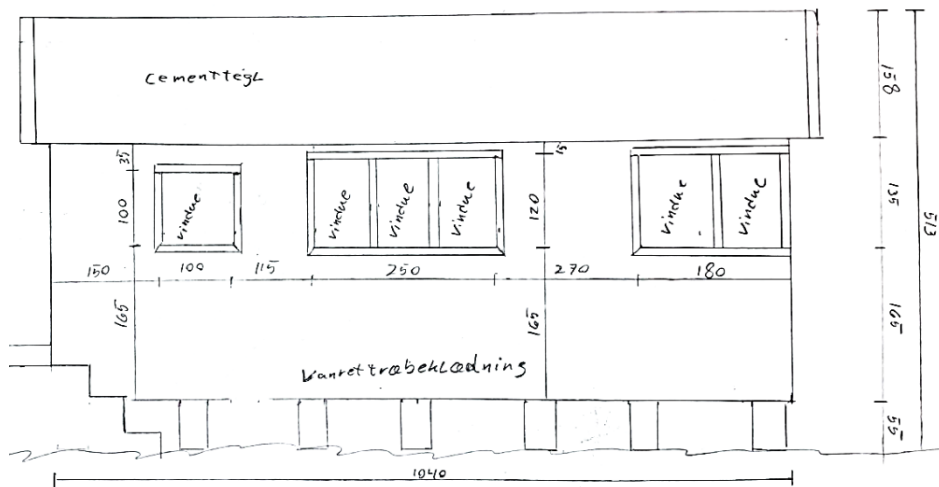
Luftfoto af matr.nr. 30v Hestehave, Albæk i sommer 2022 samt sommer 2025.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af lokalplan uden bonusvirkning til opførelse af ny bebyggelse. I forbindelse med landzonetilladelse meddeles der dispensation fra lokalplan nr. 547. Dispensation fra lokalplanen er beskrevet yderligere under *punktet Planforhold og dispensation fra lokalplanen*.

Det ansøgte projekt

Der er i 2020 meddelt dispensation fra Kystdirektoratet til hævning af eksisterende sommerhuse med op til 0,5 meter. Det eksisterende sommerhus er hævet i 2023 og har herefter en maksimal bygningshøjde på 5,13 meter.

I forbindelse med hævning af sommerhuset er tidligere integreret overdækning mod fjorden inddraget lukket og inddraget til beboelse. Ændringen kræver ikke landzonetilladelse.



Facadetegning af sommerhus set fra syd



Foto af bygningens østlige facade (facade set fra Randers Fjord), hvor bygningen er hævet og tidligere integrerede overdækning er lukket og inddraget til beboelse.

Planforhold og dispensation fra lokalplan

Det ansøgte projekt vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens § 7.2, hvorefter eksisterende lovlig bebyggelse kan genopføres, når den nye bebyggelse i væsentligt omfang svarer til den fjernede med hensyn til størrelse, udformning og placering.

Det fremgår endvidere af praksis efter naturbeskyttelseslovens § 15, at der ikke gælder generelle regler om bygningers højde inden for strandbeskyttelseslinjen. Bygningers højde vurderes konkret i det enkelte tilfælde under hensyntagen til blandt andet byggeriets udformning samt behovet for højvandssikring.

Med hjemmel i planlovens § 19 meddeles der herved dispensation fra følgende bestemmelse i Lokalplan nr. 547 Hestehaven, Albæk:

- § 7.3, hvorefter højvandssikring kan ske ved hævnning af bebyggelse op til 1,2 meter over terræn.

Dispensationen meddeles til, at det eksisterende sommerhus hæves, således at bygningen får en understøtning/sokkel på 1,22 meter over terræn. Den ansøgte afvigelse på 0,02 meter vurderes at være af underordnet betydning og ændrer ikke væsentligt på bebyggelsens størrelse, udformning eller visuelle fremtræden. Afvigelsen vurderes derfor at kunne accepteres under hensyn til behovet for højvandssikring.

Det er det eksisterende sommerhus med sadeltag, der hæves, og der foretages ikke ændringer i bygningens oprindelige geometri, bortset fra at en integreret overdækning lukkes og inddrages til beboelse.

Kommunen vurderer samlet, at projektet ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af naboer eller områdets eksisterende og fremtidige bebyggelse.

Dispensationen vurderes på den baggrund at være af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 20, stk. 2, og kan derfor meddeles administrativt uden forudgående naboorientering.

Landzoneadministration

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Planlovens § 35.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i din ansøgning af 19.10.2025.

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

Kommuneplan 5.00.R.4 – Sommerhuse – Svinget ved Albæk og lokalplan

Ejendommen er beliggende inden for kommuneplanramme 5.00.R.4 "Sommerhuse – Svinget ved Albæk" og er omfattet af lokalplan nr. 547. Området er i den gældende planlægning udlagt til fritidsbebyggelse og naturformål under hensyntagen til naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinjen, hvilket lokalplanen understøtter.

Da området i kommuneplan og lokalplan er udlagt til fritidsbebyggelse, vurderer kommunen, at det ansøgte, forhøjelse af et eksisterende sommerhus, er i overensstemmelse med både den gældende og den forudsatte fremtidige planlægning for området. Projektet kan derfor planlægningsmæssigt imødekommes.

Strandbeskyttelse

Det ansøgte er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15.2 Kystdirektoratet har den 06.03.2020 meddelt dispensation til forhøjelse af sommerhuset med op til 0,5 m (j.nr. 20/00698-8).

Kommunen lægger ved vurderingen til grund, at projektet er i overensstemmelse med denne dispensation.

Stormflod, oversvømmelsesrisiko

Ejendommen er beliggende i et område med potentiel risiko for oversvømmelse ved stormflod. Forhøjelsen af det eksisterende sommerhus sker som et klimatilpasningstiltag med henblik på at reducere risikoen for oversvømmelse og begrænse fremtidige skader som følge af højvande. Forhøjelsen vurderes derfor at være planlægningsmæssigt begrundet og hensigtsmæssig i forhold til de udpegede risici.

Grønt Danmarkskort, Potentielle økologiske forbindelser og Grøn struktur

Ejendommen er beliggende inden for udpegninger efter Grønt Danmarkskort og grøn struktur, herunder potentielle økologiske forbindelser. Kommunen vurderer, at det ansøgte, ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget eller være i strid med retningslinjerne for de pågældende beskyttelsesinteresser. Der er lagt vægt på, at ejendommens anvendelse som fritidsbolig opretholdes uændret, og at det bebyggede areal ikke udvides, men alene hæves.

Særlige geologiske interesser og Særlige landskabelige interesser

Området er i kommuneplanen udpeget som område med særlige geologiske og landskabelige interesser. Da der alene er tale om forhøjelse af en eksisterende bygning på dens nuværende placering, vurderer kommunen, at projektet ikke medfører en væsentlig visuel eller fysisk påvirkning af de geologiske eller landskabelige interesser.

Værdifulde kulturmiljøer

Området er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø med lav værdi. Kommunen vurderer, at forhøjelsen af det eksisterende sommerhus og inddragelsen af den integrerede overdækning til beboelse ikke medfører væsentlige ændringer i det udpegede kulturmiljø, idet bebyggelsens omfang og karakter i det væsentlige fastholdes.

Kystnærhedszone og områder som friholdes for bebyggelse

Ejendommen er beliggende i kystnærhedszonen, hvor der som udgangspunkt skal udvises tilbageholdenhed med ny bebyggelse og anlæg, der ikke er funktionelt begrundet i kystnær placering. I den konkrete sag lægges vægt på, at der er tale om en eksisterende sommerhusbebyggelse, som alene hæves som led i højvandssikring, og at der ikke sker udvidelse af det bebyggede areal. Kommunen vurderer derfor, at projektet ikke vil medføre en væsentlig forringelse af kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdier.

Lavbundarealer

Ejendommen er i kommuneplanen udpeget som lavbundsareal, hvilket indebærer, at området er lavtliggende og kan være særligt udsat for oversvømmelse. Ejendommen er ikke udpeget som muligt vådområde. Forhøjelse af eksisterende bebyggelse vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer af de eksisterende hydrologiske eller landskabelige forhold.

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. 16 m til Natura 2000-område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.

Ud fra 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 19.10.2025.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 22.05.2026

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 19.06.2026.

Du vil straks få besked, hvis der modtages klage. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes før, sagen er afgjort i Planklagenævnet, med mindre 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

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

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