

Afdeling: Plan, Byg og Miljø  
Dato: 19. maj 2026  
Reference: Tine Lysdahl Sørensen  
E-mail: [byggesag@norddjurs.dk](mailto:byggesag@norddjurs.dk)  
Tlf. Byg: 8959 4068  
Journalnr.: 2026-30 Nova

### Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af et nyt sommerhus samt carport på ejendommen beliggende Hemmedvej 9, 8585, Glesborg matr.nr. 9c Glesborg By, Glesborg.



Luftfoto visende ejendommens beliggenhed (rød prik) imellem Hemmed- og Glesborg by

### Forudsætninger

Tilladelsen er meddelt på grundlag af oplysningerne i din ansøgning. Det forudsættes derfor at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet og i overensstemmelse med følgende vilkår:

### Vilkår for tilladelsen

Der stilles følgende vilkår for tilladelsen:

1. At det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet modtaget den 15. januar 2026 og ved yderligere materiale modtaget 6. maj 2026.
2. Der må ikke anvendes materialer ved bebyggelsen, der kan give anledning til reflekterende gener for naboejendomme og landskabet.
3. At ny bebyggelse opføres hvor eksisterende bebyggelse var placeret og indenfor det "afgrænsede haveareal" jf. kommunes "naturnotat" side 2. Afgrænsningen fremgår af kortudsnit fra naturnotatet - afgrænsning af have se s. 5. Naturnotatet er vedhæftet nærværende tilladelse.
4. At sommerhus samt garage- og udhusbygninger ikke kan tilbygges eller udvides yderligere i fremtiden.
5. Hvis der ønskes at tilplante indenfor havearealet, henstilles der til kun at tilplante med hjemmehørende arter.

### Naboorientering

Der er i perioden 5. - 20. marts 2026 foretaget nabohøring i sagen. Norddjurs Kommune har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til projektet fra naboer i forbindelse med denne.

### Sagsfremstilling

Jf. Bygnings- og Boligregistret (BBR) er ejendommen, på nuværende tidspunkt, registreret som sommerhus med et samlet boligareal på 106 m<sup>2</sup>. Opførelsesår er 1834, huset har siden 1944 været registreret og anvendt som fritidsbolig/sommerhus.

Det samlede matrikulære areal er på 9,61 ha, heraf vejareal på 6.000 m<sup>2</sup>.

Udover sommerhuset er der følgende bygninger registreret på grunden:

Bygn. 2, udhus, 10 m<sup>2</sup>

Bygn. 3, udhus, 16 m<sup>2</sup>

Bygn. 4, udhus, 10 m<sup>2</sup>

Bygn. 6, udhus, 15 m<sup>2</sup>

Der er ansøgt om nedrivning af eksisterende sommerhusbebyggelse samt opførelse af et nyt sommerhus. Den gamle sommerhusbebyggelse er med et opførelsesår fra 1843, ved at være saneringsmodent og der ønskes i stedet opført en nyt og tidssvarende sommerhus på ejendommen.

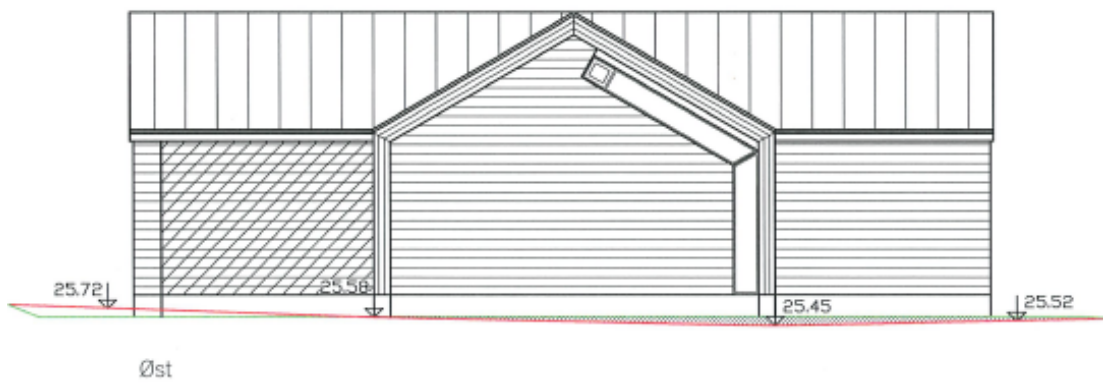
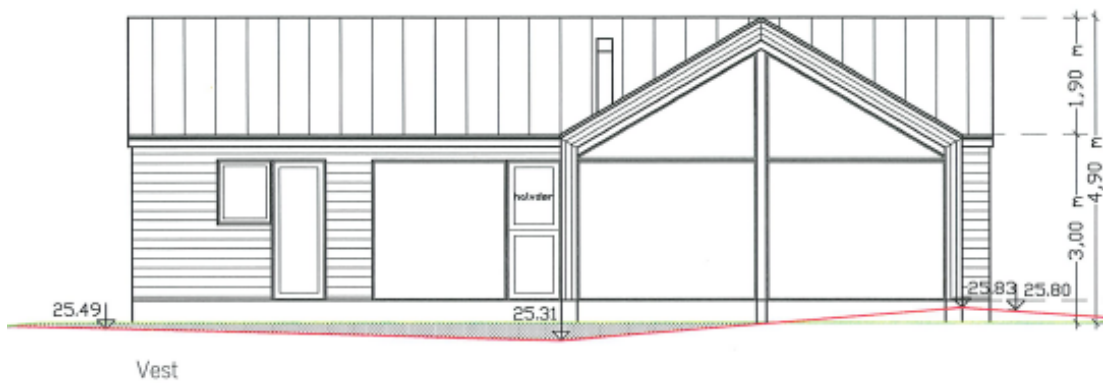
Der ønskes opført et nyt sommerhus med samme placering som det eksisterende, samt opførelse af en ny carport.

Bygningerne, bygn. 4 og skur mod nord fjernes, bygn. 6 og 3 bibeholdes, se situationsplan samt kortudsnit fra BBR s. 4.

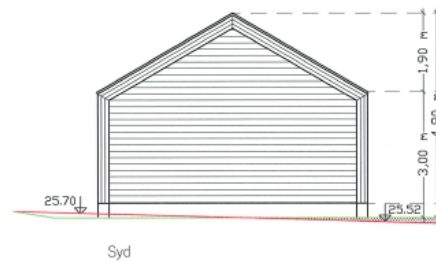
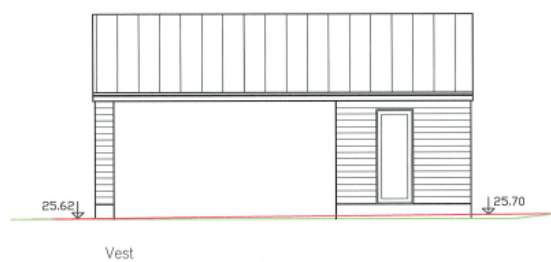
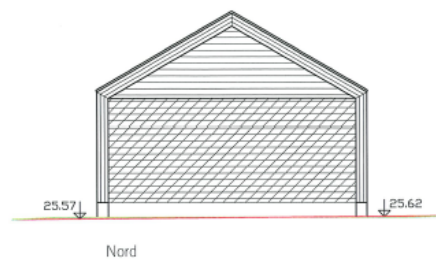
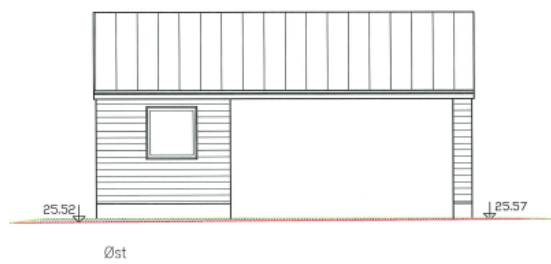
Sommerhuset får et areal på 106 m<sup>2</sup> og en højde på 4,90 m. Carport/udhus får et samlet areal på 72 m<sup>2</sup> og en højde på 4,90 m.

### Intern høring hos Vejmyndigheden

Adgangsvej til ejendommen er en privat fællesvej på landet. Vejen er adgangsvej til flere ejendomme og administreres efter privatvejlovens landregler. På private fællesveje på landet, er vejens stand et anliggende mellem de vejberettigede, Vejmyndigheden har derfor udtalt at projektet ikke kræver tilladelse herfra.



Facader af sommerhus mod vest og øst



Facader af Carport/udhusbygning





*Figur 2. Afgrænsning af have. Besigtigelsen af hedevegetation var maks. 30 meter fra hovedhuset.*

*Kortudnit fra "Naturafdelingens notat af 3. juli 2020, hvor havearealet er afgrænset med lilla streg.*

### **Kommuneplan 2025**

Ejendommen ligger udenfor landsbyafgrænsningen jf. kommuneplan 2025 og er hverken kommune- eller lokalplanlagt.

Ejendommen er ikke omfattet af særlige natur-, miljø-, eller landskabelige områder, der er udlagt i kommuneplan 2025.

### **Beskyttet natur - intern høring hos Naturafdelingen**

Ejendommen er omkranset af fredskov og ligger i et område der er naturbeskyttet og registreret som hede. Hedearealet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Jf. naturbeskyttelseslovens § 3, må der ikke ændres på tilstanden af det naturbeskyttede areal uden en dispensation fra kommunen.

Da etablering af de nye bygninger placeres hvor tidligere bygninger lå og da bebyggelsen holdes indenfor det "afgrænsede haveareal" jf. kommunens naturnotat, har kommunens Naturafdeling vurderet at det ansøgte ikke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3.

### **Skovbyggelinje (NBL § 17)**

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 er at sikre skovens værdi som landskabelementer, at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og at beskytte skovene mod blæst.

Skovbyggelinjen er en generel linje på 300 m, der gælder for alle offentlige skove og visse private skove. Der må ikke placeres bebyggelse, skure, campingvogne mv. indenfor en afstand af 300 meter til skoven.

Det fremgår endvidere af Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, at forbuddet i stk. 1, ikke gælder for: 5) bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt tilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning.

Det ansøgte kræver derfor ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt tilladelse, jf. Planlovens § 35, stk.1.

### **Vurdering**

Der er ved afgørelsen lagt vægt på at der er tale om en ældre sommerhusbebyggelse, opført i 1843, som er utidssvarende og urentabelt at renovere, som ønskes erstattet med et nyt og tidssvarende sommerhus. Der er ligeledes lagt vægt på at det nye sommerhus samt carport placeres samme sted som de oprindelige bygninger lå.

Det er ligeledes et krav at bebyggelsen skal holdes indenfor kommunens anviste "haveareal", således omkringliggende naturareal beskyttes bedst muligt.

Det må formodes, at opførelse af de nye bygninger ikke vil være til gene for eller medføre væsentlige ændringer på de omkringliggende ejendomme, da ejendommen er omkranset af skov, der er over 350 m til nærmeste nabobebyggelse og der ikke er indgået bemærkninger fra naboejendomme ved nabohøringen.

Med baggrund i dette er det vurderet at det ansøgte kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

### **Risikovurdering iht. Habitatbekendtgørelsen**

#### *Natura 2000*

I henhold til bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om projekter i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Nærmeste Natura 2000-område område - N263 Nordvestlige Kattegat - er beliggende ca. 4,4 km fra projektområdet.

Norrdjurs Kommune har vurderet, at aktiviteten ikke vil have en væsentlig påvirkning på Natura 2000 området, og at der derfor ikke skal foretages en nærmere konsekvensvurdering.

#### *Beskyttede arter omfattet af Habitatdirektivet*

I henhold til bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af projekter iht. Habitatdirektivets bilag IV-arter (artsbeskyttelse).

Norrdjurs Kommune har ikke kendskab til, at der findes arter der er omfattet af bilag IV i umiddelbar nærhed af projektområdet. Det er endvidere Norrdjurs Kommunes vurdering, at projektet ikke vil beskadige eller ødelægge evt. tilstedeværende yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

### **Offentliggørelse og udnyttelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Norrdjurs Kommunes hjemmeside den 19. maj 2026.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb 16. juni 2026.



### Klage

Kommunens afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsesdatoen ankes til Planklagenævnet jf. vedlagte klagevejledning. Der er nævnets afgørelse, hvornår en klage er indkommet rettidigt.

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 efter klagefristen udløb, kan landzonetilladelsen udnyttes.

### Forældelse

Nærværende landzonetilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 2.

### Andre tilladelser

Du skal være opmærksom på at byggeriet kræver byggetilladelse. Det fremgår der er ansøgt herom. Byggesagsbehandlingen påbegyndes efter klagefristens udløb, under forudsætning af at nærværende tilladelse ikke påklages.

Kommunen har med denne afgørelse, alene taget stilling til ansøgningen i henhold til planlovens § 35, stk. 1. Der er således ikke taget stilling til andre tilladelser, der måtte være nødvendige efter andre bestemmelser i planloven eller efter anden lovgivning.

Venlig hilsen

Tine Lysdahl Sørensen  
Planlægger/Landzonesagsbehandler

### Vedlagt:

Naturnotat af 3. juli 2020

### Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor: [dnnorrdjurs-sager@dn.dk](mailto:dnnorrdjurs-sager@dn.dk)

Danmarks Naturfredningsforening Norddjurs: [norrdjurs@dn.dk](mailto:norrdjurs@dn.dk)

Stenhøj Husene A/S, att. Thomas Andreasen: [thomas@stenhoj-husene.dk](mailto:thomas@stenhoj-husene.dk)



## Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

### Klageberettigede er:

Erhvervsministeren

Enhver med retlig interesse i sagens udfald

Landsdækkende foreninger og organisationer, der har som hovedformål at beskytte natur og miljø, eller varetage væsentlige brugerinteresser.

Du klager via klageportalen, som du finder via [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på klageportalen med Mit-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Norddjurs Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Norddjurs Kommune. Hvis Norddjurs Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

### Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

### Opsættende virkning

En rettidig klage over denne afgørelse har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

### Søgsmål

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.