

Afdeling: Byg & Miljø
Dato: 21. maj 2026
Reference: Pia Hauge
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 1168
Journalnr.: S2026-86

Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af udhusbygninger på adressen Damvej 6, Kare, 8950 Ørsted - Matr.nr. 2 a Kare By, Holbæk



Luftfoto visende ejendommens beliggenhed i landsbyen Kare - Den røde prik er på ejendommens gårdsplads

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 12-02-2026 og den 17-04-2026.
2. At der ikke etableres yderligere vinduer mod naboskel mod øst, ud over et evt. vindue i det eksisterende vindueshul i kampestensmuren.
3. At der ikke må anvendes materialer ved byggeriet, der kan have reflekterende gener for omkringliggende naboer

Sagsfremstilling

Ejendommen er i tingbogen noteret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 1,35 ha. Det kan bemærkes at ejendommen drives sammen med naboejendommen Damvej 8, der er en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 48,97 ha.

Ansøger bor på ejendommen Damvej 6, hvor der ansøges om opførelse af udhusbygninger.

Ifølge BBR er der følgende eksisterende bygninger på ejendommen Damvej 6:

Bygning nr. 1 - Et stuehus opført 1929 med et boligareal på 218 m²

Bygning nr. 3 - Et udhus opført 1900 med et areal på 40 m²

Bygning nr. 4 - En garage opført 2025 med et areal på 65 m²

Det kan oplyses at den tidligere bygning nr. 2- En ladebygning opført 1877 med et areal på 196 m² blev nedrevet i 2014. Laden var opført i bindingsværk og med stråtag og blev nedrevet grundet den var utidssvarende og i dårlig stand.

Ejendommen er en af Kares oprindelige firelængede gårde. Stuehuset ligger på gårdspladsens nordside. Det gamle udhus (bygning nr. 3) ligger på gårdspladsens vestside. Den tidligere lade lå som en vinkelbygning på gårdspladsens øst- og sydside. Der var en portgennemkørsel i den sydlige bygningslængde ud mod vejen. Der er bevaret en kampestensgavl fra den gamle laden mod øst.

I 2019 blev der meddelt landzonetilladelse til opførelse af garagen (bygning nr. 4) placeret der hvor den østlige bygningslængde af den nedrevne lade lå. Garagen er opført med træbeklædte facader og sadeltag beklædt med stålplader. Garagen var først færdigbygget i 2025.

Der er nu ansøgt om at genopføre den sydlige bygningslængde af laden i form af 2 udhusbygninger placeret på hver side af den tidligere portgennemkørsel.

Det østlige udhus får et areal på 7,0 x 13,0 m svarende til 91 m² og bliver sammenbygget med garagen (bygning nr. 4). Den gamle kampestensgavl mod øst bevares som facade mod øst i det nye udhus.

Det vestlige udhus får et areal på 7,0 x 8,0 m svarende til 65 m² og bliver sammenbygget med udhuset (bygning nr. 3).

Begge bygninger opføres med træbeklædte facader i douglasgran og sadeltag beklædt med sorte stålplader. Bygningshøjden til tagryg er oplyst til 5,5 m.

De ansøgt nye udhusbygningers udformning og materialevalg svare til den eksisterende nye garagebygning (bygning nr. 4).

Det er oplyst at det vestlige udhus vil blive anvendt til vognport til trailere mv og at det østlige udhus vil blive anvendt til opbevaring til ejendommens drift. Udhusene vil overvejende blive anvendt til privat brug.



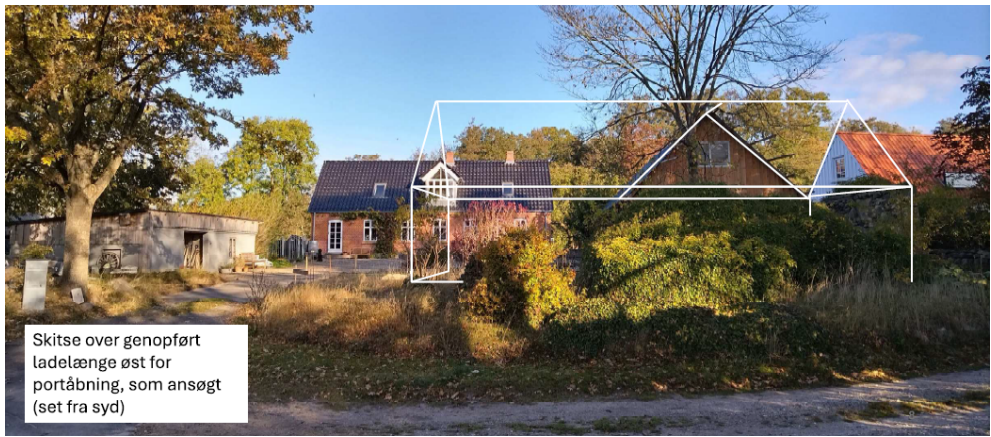
Situationsplan - Nord er opad (røde skel er kun omtrentlige og ikke målfaste)



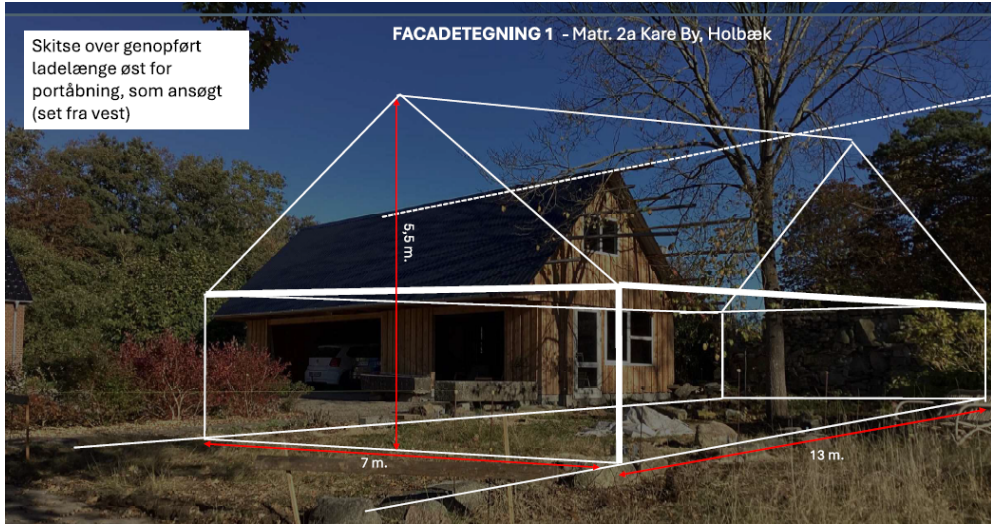
Foto af den gamle lade set fra sydøst før nedrivning. Kampestensmuren er bevaret.



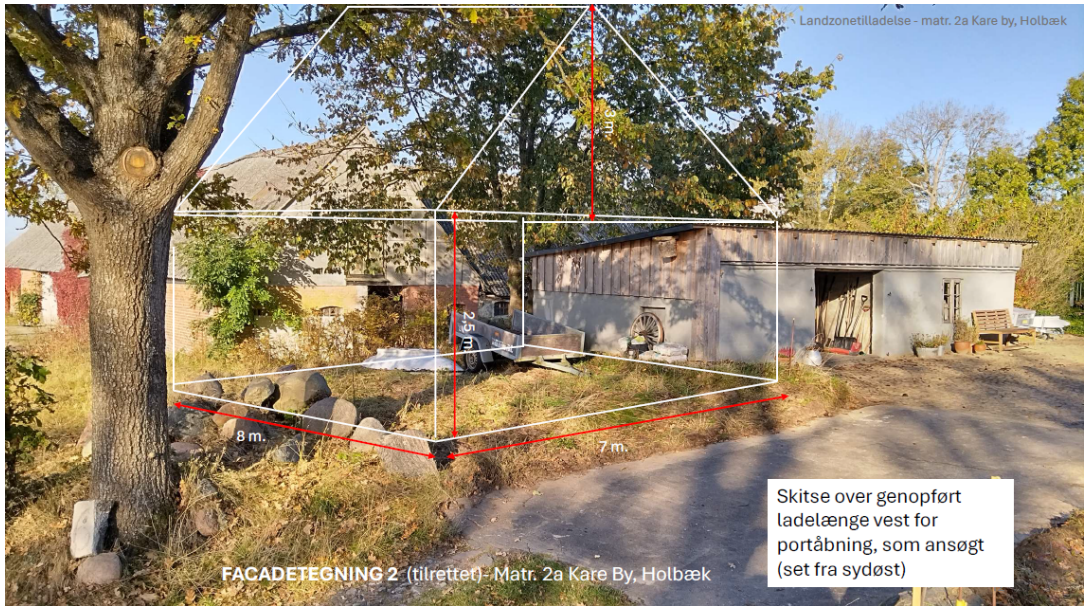
Skitse af det østlige udhus der viser at det opføres som en vinkel på garagen og at kampestensmuren bevares.



Skitse af det østlige udhus set fra syd / fra vejen



Tegning med udvendige mål på det østlige udhus



Tegning af det vestlige udhus med mål



Skitse over genopført ladelænge set fra nord (stuehuset)
 Ladelængen øst for portåbning opbygges i samme stil og højde som den nybyggede bygning 4
 Ladelængen vest for portåbning opbygges som fortsættelse af bygningen øst for portåbningen. Med sadeltag og med åben facade ud mod den oprindelige portgennemgang

Skitse af de 2 udhusbygninger set fra nord / fra stuehuset



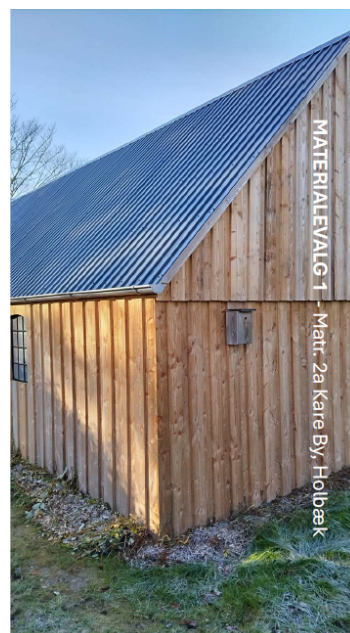
Den genopførte ladelænge vil blive konstrueret af samme materialer som ejendommens bygning 4, der blev genopført i 2025.

Det vil sige trækonstruktion og vægbeklædning af douglasgran – 1 på 2 af 25x150 mm. Brædder.

Tagbeklædning af sort stålplade.

Punktunderet men med oprindelige granitsokkel-sten og stengavl integreret i ny bygning.

Gulvet vil blive lagt med løse (genbrugs) belægningssten



Materialebeskrivelse

Naboorientering

Der foretaget nabohøring i sagen i perioden fra den 21. april til den 5. maj 2026.

Der er indkommet bemærkninger fra ejerne af den øst for beliggende naboejendom Damvej 4, der er en beboelsesejendom:

Der er ingen bemærkninger til bygningernes placering ud fra den tilsendte skitse af bygningerne, idet placeringen stemmer overens med de originale bygninger. Det fremgår dog af den tidligere byggetilladelse til garagen, at der er 3 m til skel, hvorimod den nye byggetilladelse angiver 5 m til skel. Dette bør være det samme, idet det forudsættes at de to bygninger ligger i forlængelse af hinanden.

Det bifaldes, at der ikke isættes vinduer mod øst, idet det dog vil være naturligt, at der isættes et vindue i det eksisterende vindueshul i kampestensgavlen. Der ønskes ikke yderligere vinduer imod øst, idet dette også vil være i tråd med den tidligere bygning og vil indebære, at der ikke er yderligere indsigt mod øst fra den nye bygning.

Der henvises til, at den nye bygning opføres i samme materialer som den nybyggede garage fra 2025. Den beskrives som en trækonstruktion og vægbeklædning af douglasgran - 1 på 2 af 25x150 mm brædder, samt tagbeklædning af sort stålplade.

Af byggetilladelsen til garagen (sagsnummer 2018-0783) fremgår det, at "taget udføres som 45° sadeltag beklædt med sorte betontagsten".

Om muligt ønskes valg af tagmateriale revurderet, idet der ved regn- eller haglvejr, er en voldsom larm fra ståltaget, der ligger i kort afstand til vores soverum, der er placeret i den vestlige ende ad vores hus. Kan der evt. etableres tiltag, der minimerer støjen?

Som svar på kommentarerne har ansøger udtalt følgende:

Jeg læser tre bekymringer, der skal svares på:

1. Afstand til naboskel.

Her ligger placeringen af den ansøgte bygning fast, idet den er bestemt af bygningens bevarede østgavl. Ved en mere præcis opmåling ligger NØ-hjørnet af den ansøgte bygning ca. 3.5 meter fra naboskel og SØ-hjørnet af bygningen ca. 5 meter fra naboskel.

2. Vinduer i østgavl.

I det i nabohearingen udsendte materiale er der kun omtalt vinduesfacade mod syd. Bekymringen om vinduer i østgavl er således ikke relevant for landzonetilladelsen. Ønsket om at undgå vinduer i østgavlen vil blive taget til efterretning, når der ansøges om byggetilladelse.

3. Ståltag som tagbeklædning.

Ståltag er valgt til den ansøgte bygning både fordi det er den mest passende tagdækning til en landbrugsbygning og fordi det matcher træbeklædningen rigtig godt. Desuden stiller det mindre krav til den underliggende trækonstruktion, der ønskes holdt som et simpelt byggeri.

Der er på forhånd taget hensyn til støjdemping ved at der anvendes stålplader med dripstop Antikondensdug. I øvrigt vil det tagareal, der skrånede mod Damvej 4, udgøre under 25 m² (2 x 4,0x3,0 meter) og dette tagareal har minimum 10 meter til nærmeste hjørne af boligen på Damvej 4.

I høringssvaret omtales gener fra det afsluttede garagebyggeri med reference til angivet sagsnummer. Da der er tale om to forskellige byggesager, er dette ikke omfattet af det ansøgte projekt, og skal ikke inddrages i behandlingen af den igangværende ansøgning.

Kommuneplan 2025

Området er omfattet af kommuneplanramme nr. 1116 - Landsbyafgrænsningen for Kare, der udlægger områdets anvendelse til:

Blandet landsbybebyggelse, herunder landbrugsbygninger, boliger, butikker til lokal forsyning, offentlige formål, erhverv med tilknytning til jorderhvervene samt mindre, ikke forurenende virksomheder, herunder håndværksvirksomheder.

Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger skal der tages videst mulige hensyn til eksisterende landsbykvaliteter, herunder beplantning, evt. gadekær og fællesarealer, vejenes forløb og udformning samt lokale byggetraditioner.

Ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som er værdifuldt kulturmiljø. Fra Århus Amts beskrivelsen af kulturmiljøet:

Kulturmiljøets hovedtræk

Kare er en gammel landsby, der siden middelalderen har ligget og trykket sig i en slugt i kystskrænten.

Flere af Kares ejendomme er gamle firelængede gårde med portgennemkørsel i ladelængen. Når man går rundt i byen i dag, oplever man tydeligt, hvor tæt byens otte gårde ligger. Sådan må man formode, de har været helt tilbage i middelalderen, selvom de ældste af de nuværende gårde "kun" er fra 1800-tallet. De ældste gårde er opført i bindingsværk.

Bærende elementer

Landsbyens struktur

Afgrænsning

Kulturmiljøet omfatter landsbyen og landsbyejerlavet med fjordengene og nyere tids inddæmnin-
ger.

Sårbarhed

Nybyggeri, om- og tilbygning, nedrivning, overflødiggørelse, ophør af landbrugsdrift.

Bemærkninger

Sårbart over for uhensigtsmæssigt nybyggeri, om- og tilbygning, nedrivning, overflødiggørelse af landbrugsbygninger og ophør af landbrugsdrift.

Herudover er den nordlige del af ejendommen beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som et bevaringsværdigt landskab, der skal bevares og beskyttes. Det skal dog bemærkes, at ejendommens eksisterende bebyggelse samt det ansøgte ligger uden for det i kommuneplanen udpegede bevaringsværdige landskab.

Desuden ligger ejendommen i et område med geologisk bevaringsværdi.

Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er fastlagt i planloven og dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet, dog med lokale variationer. Målet er at beskytte den særlige natur og de landskabelige og rekreative interesser, der knytter sig til kysterne, ved generelt at begrænse byggeriet i kystnærhedszonen. I kommuneplanens retningslinjer for kystnærhedszonen står blandt andet:

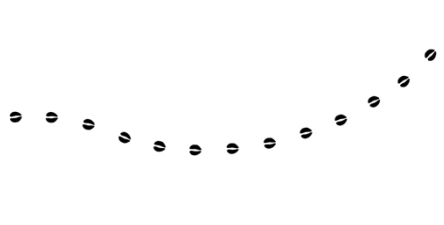
1. Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse. Der må ikke udføres byggeri eller anlægsarbejder, som kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdi.
2. Der kan i princippet kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
3. Planlægningen skal sikre offentlighedens adgang til kysten.

Vurdering

Der er ved afgørelse lagt særlig vægt på, at ejendommen ligger i et værdifuldt kulturmiljø, hvor der tidligere har ligget en adskillige firelængede landbrugsejendomme, som har været karakteristiske for landsbyen Kare. Flere af de oprindelige gamle firelængede gårde er gået helt eller delvis tabt.

Der er ved afgørelsen lagt afgørende vægt på, at der er tale om genopførelse af en bygningslænge på samme placering, som hvor den sydlige bygningslænge af den nedrevne lade lå. Udhusene placeres på hver side af indkørslen til gårdspladsen, på det sted den oprindelige portgennemkørsel var.

Herved genskabes udtrykket af den oprindelige firelængede gård.



Oprindeligt var der ansøgt om at opføre de 2 udhusbygninger med ensidig taghældning. Kommunen vurderede dog at de ansøgte udhusbygninger skulle opføres med sadeltag, svarende til den oprindelige lades udformning, hvorved byggeriet vurderes tilpasset den stedlige byggetradition. Ansøger ændrede efter aftale herefter tagkonstruktionen til sadeltag.

Kommunen ser positivt på, at den gamle kampestensgavl bliver bevaret og genbruges som ydervæg i det ansøgte byggeri.

Herudover er der lagt vægt på, at ejendommen er beliggende inden for landsbyafgrænsningen for Kare.

I forhold til de bemærkninger der er indkommet ved naboorienteringen i forhold til det østlige af de ansøgte udhuse, har Norddjurs Kommune vurderet følgende:

- Det er oplyst at det østlige udhusbygningens afstand til naboskel bliver mellem 3,5 - 5,0 m. Dermed overholder udhusbygningen de bygningsregulerende bestemmelser i bygningsreglement 2018 (BR18) for udhuse i forbindelse med enfamiliehuse i forhold til placeringen ved naboskellet mod øst.
- Det kan bemærkes at anvendelse af stålplader til tagbeklædning er et helt almindeligt og normalt materiale.
- Evt. støjgener i forbindelse med kraftigt nedbør/hagl på taget reguleres ikke af planloven.
- Der stilles vilkår i landzonetilladelsen om at der i det østlige udhus ikke etableres vinduer mod øst udover et vindue i det eksisterende vindueshul i kampestensmuren.

Det ansøgte projekt er placeret inden for kystnærhedszonen i en afstand af ca. 1,6 km fra kysten. Det er vurderet at det ansøgte, ikke vil påvirke kysten, da den ikke være synlig fra kysten, idet bygningerne er beliggende inde i landsbyen Kare.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på at det ansøgte, ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer og kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Vurderingen bygger på at opførelse af udhusene ikke vil være til gene for eller medføre væsentlige ændringer på de omkringliggende ejendomme. Det vurderes ligeledes at der ikke er landskabelige, kulturelle og miljømæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte.

Risikovurdering iht. Habitatbekendtgørelsen

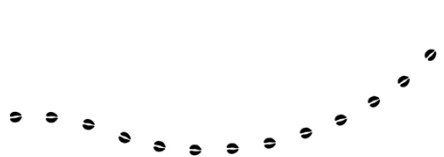
Natura 2000

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 "Habitatområdet - Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord", "Ramsarområdet - Dele af Randers og Mariager fjorde med tilgrænsende havområde" og "Fuglebeskyttelsesområdet - Randers og Mariager Fjorde og Ålborg Bugt, sydlige del" er beliggende ca. 600 m fra projektområdet.

Norddjurs 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 21. maj 2026.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden **klagefristens udløb 18. 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, medmindre 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. Der er endnu ikke ansøgt herom.

Byggetilladelsen vil først kunne meddeles 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.

Med venlig hilsen

Pia Hauge
Byggesagsbehandler

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor: dnnorrdjurs-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening Norrdjurs: norrdjurs@dn.dk

De naboer der har indsendt bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen.



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 eller 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.

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.