

Afdeling: Plan, Byg og Miljø
Dato: 2. juni 2026
Reference: Tine Lysdahl Sørensen
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 4068
Journalnr.: 2025-878 Nova

Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til etablering af jordvold på adressen Ørumvej 17, 8586, Ørum Djurs, matr.nr. 3d og 3dm Ulstrup By, Ørum.



Luftfoto visende ejendommens beliggenhed i Stenvad (rød prik)

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. Jordvolden må kun placeres på grunden langs Ørumvej og må have en max. højde på 0,5 meter, målt fra overkant af vejen.
2. Jord der påfyldes, skal holde en afstand til skel på minimum 1 meter, således der ikke sker udskridning af jord på nabomatrikler.
3. Jordvolden skal beplantes med lav beplantning af hjemmehørende arter. Jordvolden skal til stadighed vedligeholdes. Hvis planter udgår, skal de genplantes, således volden altid fremstår med dækkende beplantning.

Naboorientering

Der er i perioden 10. - 27. april 2026 foretaget nabohøring i sagen. Der er indkommet kommentarer fra 3 omkringliggende naboejendomme, i forbindelse med denne.

Naboerne giver udtryk for at volden der er etableret, er meget voldsom/stor og at etableringen der har pågået igennem længere tid, har været til gene, da etableringen blandt andet har genereret støj fra gravemaskine.

Sagsfremstilling

Norrdjurs Kommune har modtaget en landzoneansøgning om lovliggørelse af en allerede under etablering jordvold på Ørumvej 17, Stenvad.

Det er oplyst af ejer af ejendommen at jordvolden har været under etablering i et par år og er etableret med baggrund i at forhindre regn- og overfladevand i at løbe ind på grunden, for dermed at holde den og huset mere tør.

Grunden og huset ligger lavere end vejen (Ørumvej), derfor løber vandet ind i haven og gør grund og hus fugtig. Desuden er volden anlagt for at absorbere rystelser og støj fra større køretøjer/busser fra Ørumvej.

Jordvolden er stadig under etablering og er anlagt ud mod Ørumvej indenfor ejendommens naturlige haveareal. Den er nogen steder etableret med en højde på over 1,5 meter.

Normalt meddeles der ikke tilladelse til terrænreguleringer/etablering af jordvolde i landzone, med mindre, der foreligger en væsentlig begrundelse for etableringen.

En jordvold på over 1,5 meters højde ligger ud over hvad der normalt meddeles tilladelse til.

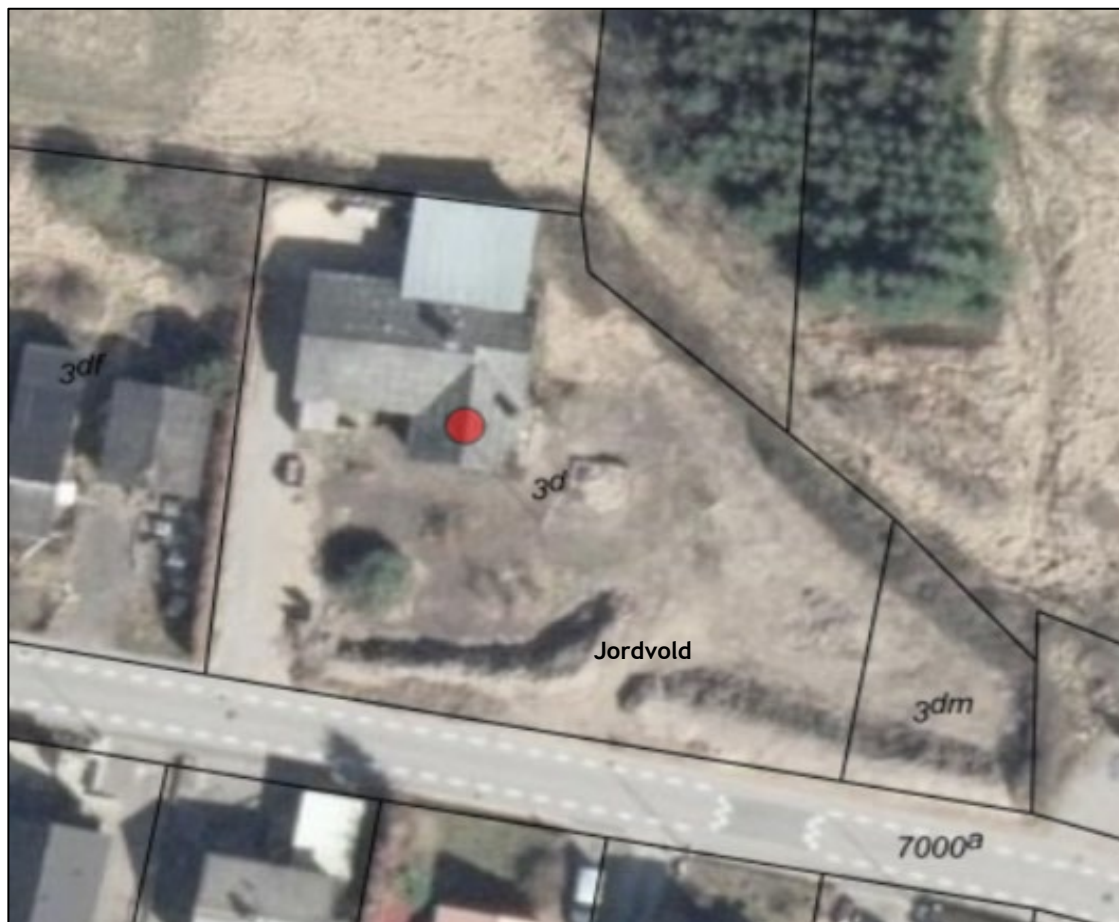
Kommunen har dog, i dette tilfælde vurderet, at en jordvold på 0,50 meter, kan håndtere vandproblemerne på grunden og tillader derfor at bibeholde jordvolden i 0,5 meters højde, målt fra Ørumvejens overkant. Der er stillet vilkår om dette i nærværende tilladelse.

Kommunens miljøteam har ved besigtigelse af jordvolden d. 22. oktober 2025, konstateret byggeaffald i form beton og tegl. Begge rene fraktioner, der kildesorteres og nedknust, må bruges som erstatning for primære råstoffer iht. restproduktbekendtgørelsen.

Miljøteamet har ud fra et miljømæssigt synspunkt vurderet at der ikke skal foretages yderligere fra deres side, men at sagen herefter er overgået til landzonemyndigheden.

Det er efterfølgende aftalt med ejer af ejendommen at jordvolden bliver bragt ned i en højde på 0,5 meter, senest 1. august 2026.

Kommunen vil herefter foretage tilsyn på ejendommen, for at kontrollere at volden er udført efter nærværende tilladelses vilkår.



Luftfoto fra 2024 visende jordvolden under etablering

Kommuneplan 2025

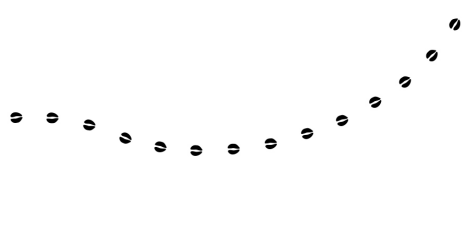
Ejendommen ligger i landzone, er ikke lokalplanlagt, men omfattet af kommuneplanramme nr. 12-7-L Stenvad (landsbyafgrænsning for Stenvad), der udlægger områdets generelle anvendelse til følgende:

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

Den nordøstlige del af ejendommen ligger i udkanten af et område der jf. kommuneplan 2025, er udlagt som "Bevaringsværdigt landskab", der skal vedligeholdes og styrkes.

I kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige landskaber, der skal vedligeholdes/styrkes, står blandt andet:

1. Udvikling og deraf følgende forandringer skal ske i overensstemmelse med områdets landskabskarakter. Nyt byggeri, tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse kan således ske, hvis det tilpasses landskabets nøglekarakterer og samtidig tager hensyn til landskabets særlige visuelle oplevelsesmuligheder.
2. Tilstanden af særligt bevaringsværdige sammenhængende helheder eller enkeltelementer i landskabet må ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller udelukker muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi.

- 
3. Eventuelle større vejforløb, tekniske anlæg og større tilplantninger - for eksempel i forbindelse med klimatilpasning og bevaring af grundvandsressourcer - kan kun etableres, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for placeringen i det beskyttede landskab.

Vurdering

Etablering af større jordvolde indebærer en ændret anvendelse af et ubebygget areal, som vil kræve landzonetilladelse og derfor skal de behandles efter planlovens § 35, stk. 1.

Ansøgninger om etablering af jordvolde behandles restriktivt, da sådanne jordvolde ofte er dominerende elementer i landskabet og bør derfor kun tillades, hvis der foreligger en særlig begrundelse for det.

Kommunen har i denne sag taget i betragtning at grunden og bebyggelsen ligger lavt i forhold til Ørumvej og at der ved kraftige regnskyl, kan forekomme større vandmængder end normalt, som løber ind på grunden.

Kommunen har derfor vurderet at der foreligger en særlig begrundelse for etablering af en jordvold ud mod vejen, men at der ikke er behov for en jordvold der er uhensigtsmæssigt høj, men at en jordvold på 0,5 meter er tilstrækkeligt til at kunne forhindre vand fra Ørumvej i at løbe ind på grunden.

Da volden er etableret indenfor ejendommen naturlige haveareal, er beliggende i bymæssig bebyggelse og i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse, er det vurderet at volden ikke syner som fritliggende og unaturlig i landskabet og kan med sin placering og størrelse imødekomme de landskabsbeskyttende formål som planloven varetager.

Det er ligeledes vurderet at der ikke er landskabelige, kulturelle eller miljømæssige forhold eller udpegninger jf. kommuneplan 2025, der kunne tale imod det ansøgte og kan derfor tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Risikovurdering iht. Habitatbekendtgørelsen

Natura 2000

I henhold til bekendtgørelse om udpegnings 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. 6,8 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 udpegnings 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 Norddjurs Kommunes hjemmeside den 2. juni 2026.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb 30. 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

Kommunen har med denne afgørelse, alene taget stilling til ansøgningen i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Venlig hilsen

Tine Lysdahl Sørensen
Planlægger/Landzonesagsbehandler

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor: dnnorddjurs-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening Norddjurs: norddjurs@dn.dk

Naboer der har indsendt høringssvar i forbindelse med nabohøringen.



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. 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.