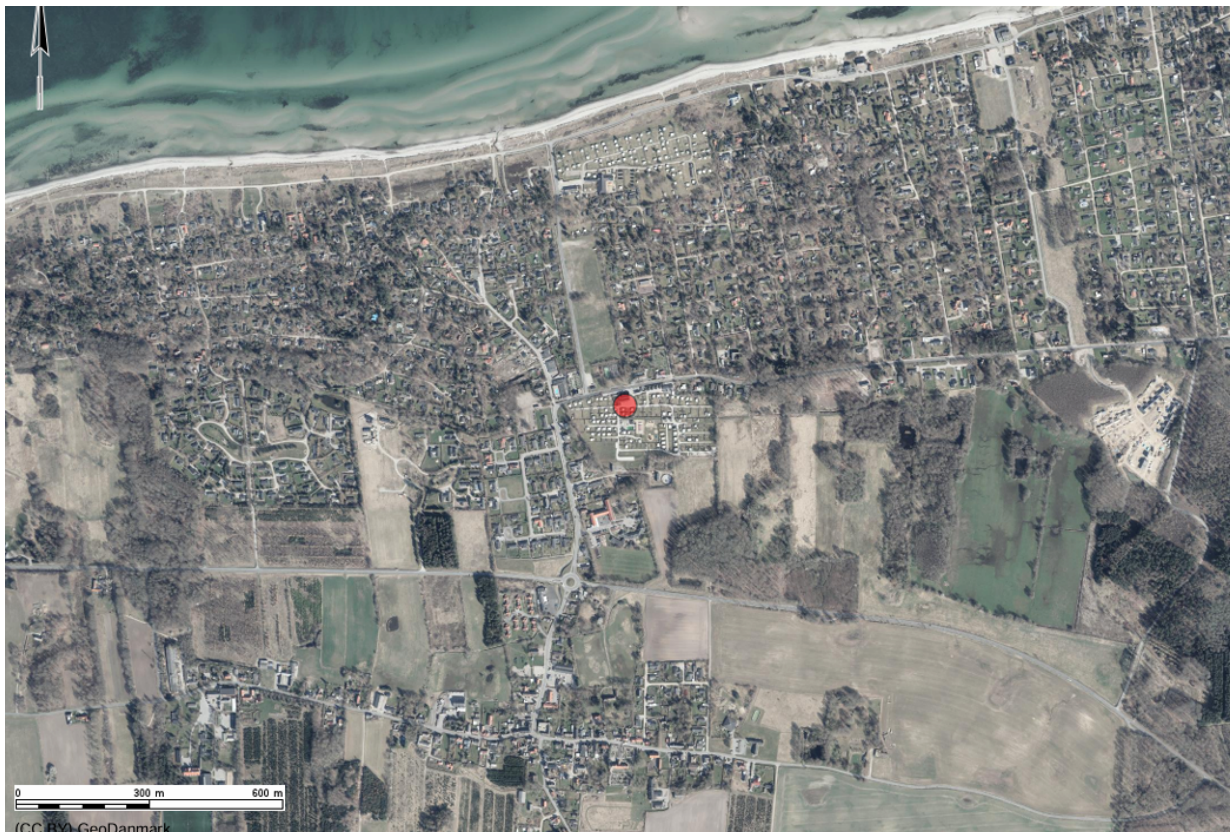


Afdeling: Byg & Miljø
Dato: 9. juni 2026
Reference: Pia Hauge
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 1168
Journalnr.: S2026-288

Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til ændret anvendelse af eksisterende bygning fra vaskeri til take away pizzeria på adressen Fælledvej 2, Fjellerup Strand, 8585 Glesborg - Matr.nr. 34 e Fjellerup By, Fjellerup.



Luftfoto visende ejendommens beliggenhed markeret med rød prik - Der er en campingplads på ejendommen.

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 20-05-2026.

Naboorientering

Der er i perioden fra den 20. maj - 3. juni 2026 foretaget naboorientering i sagen.

Der er indkommet følgende bemærkninger fra 2 genboer:

- Den ene genbo har ingen bemærkninger vedr. ændring på Fælledvej 2.
- Den anden genbo kan tilslutte sig ansøgningen om pizzeria på Fælledvej 2. Et virkeligt godt tiltag for byen og området.

Ansøger havde ingen kommentarer hertil.

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en landzoneansøgning om ændret indretning af eksisterende bygning på Hestehaven Campingplads, hvor den eksisterende vaskeri- og depotbygning ændre anvendelse til et take away pizzeria.

Ejendommen har ifølge tingbogen et matrikulært areal på 50.400 m² fordelt på 3 matrikler. Det ansøgte er beliggende på matr.nr. 34 e Fjellerup By, Fjellerup, der har et areal på 2.200 m².

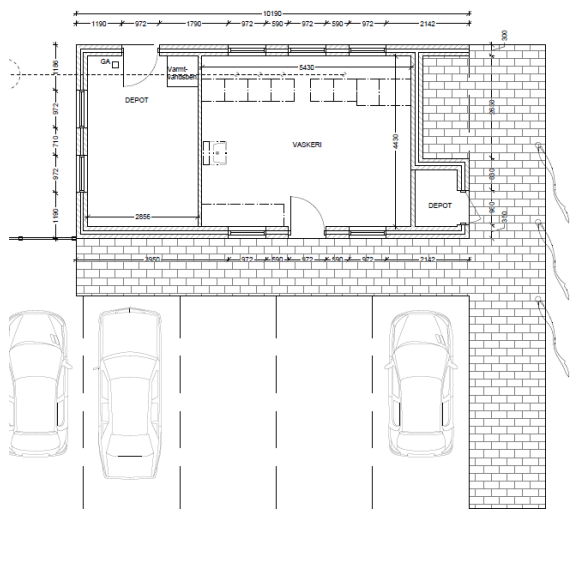
Hele ejendommen benyttes til campingplads med tilhørende servicebygninger.

Bygningen, der er ansøgt om anvendelsesændring til, er BBR-bygning nr. 4, der er registreret som en bygning, der anvendes til feriecenter, center til campingplads. Bygningen er opført i 1983 og et areal på 51 m². Det er noteret at bygningen benyttes som vaskeri/depot. Bygningen er udført med murede facade af hvide kalksandsten og 45° sadeltag beklædt med fibercement-bølgeplader.

Bygningen der er ansøgt om at indrettet til take away pizzeria er opført i 1983 og har et areal på 51 m².

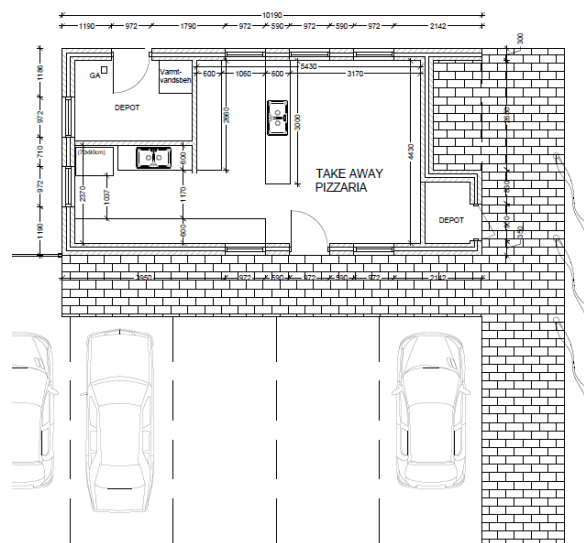


Luftfoto hvor bygningen, der søges ændret til take away pizzeria, er markeret med rød prik



FÆLLEDVEJ

Plantegning - Eksisterende forhold - Vaskeri / Depot



FÆLLEDVEJ

Plantegning - Fremtidige forhold - Pizzeria



Foto af bygningen der andre anvendelse til Take Away Pizzeria

Kommuneplan 2021

Området er hverken omfattet af lokal- eller kommuneplanlægning, men ligger i landzone.

Området hvor ejendommen er beliggende, er i kommuneplanen udpeget som et bevaringsværdigt landskab "Fjellerup Marine Forland", som skal vedligeholdes og styrkes.

Herudover er ejendommen beliggende 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 lagt afgørende hovedvægt på, at etableringen af et take away pizzeria i forbindelse med campingpladsen på en placering ud mod Fælledvej fint kan indpasses i området, idet der i nærområdet allerede er en padelbane, en tennisbane samt en café med minigolfbane.

Der er tale om et udbygget område. Umiddelbart nord for Fælledvej er der udlagt et stort sommerhusområde. Sydvest for campingpladsen er der et boligområde og mod syd er der et område til offentlige formål med skole og døgninstitution.

Det vurderes at et pizzeria vil bidrage positivt til området både for de lokale beboere og gæster. Udover campingpladsens gæster, kommer der også mange sommerhusgæster og folk der skal til stranden. Især i sommerperioder er der mange turister ved Fjellerup Strand.

Der er lagt vægt på, at det er hensigtsmæssigt at udnytte den eksisterende bygningsmasse til en ny anvendelse.

I forhold til at det ansøgte er placeret inden for kystnærhedszonen i en afstand af ca. 640 m fra kysten vurderes det ikke, at det ansøgte medfører en påvirkning af kystlandskabet, da der er tale om indvendig ombygning af en eksisterende bygning. Herudover ligger der et udbygget sommerhusområde mellem kysten og det ansøgte.

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 etableringen af take away pizzeriaet 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

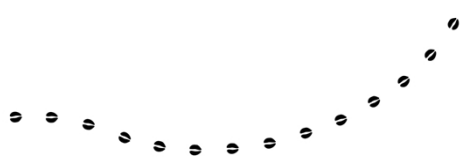
Natura 2000

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 "Fuglebeskyttelsesområdet Nordvestlige Kattegat" er beliggende ca. 640 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 9. juni 2026.

Nærværende landzonetilladelse **må ikke udnyttes inden klagefristens udløb 7. juli 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. 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.

Med venlig hilsen

Pia Hauge
Byggesagsbehandler

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor: dnnorddjurs-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening Norrdjurs: norddjurs@dn.dk

De genboer 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.