

Afdeling: Plan, Byg og Miljø  
Dato: 11. juni 2026  
Reference: Suvetha Manivannan  
E-mail: [byggesag@norddjurs.dk](mailto:byggesag@norddjurs.dk)  
Tlf. Byg: 8959 4068  
Journal nr.: S2026-231

### Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af nyt enfamiliehus på adressen Krogen 8, 8500 Grenaa, matr.nr. 84, Gjerrild By, Gjerrild.



Luftfoto visende ejendommens beliggenhed (med 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.

Der stilles følgende vilkår for tilladelsen:

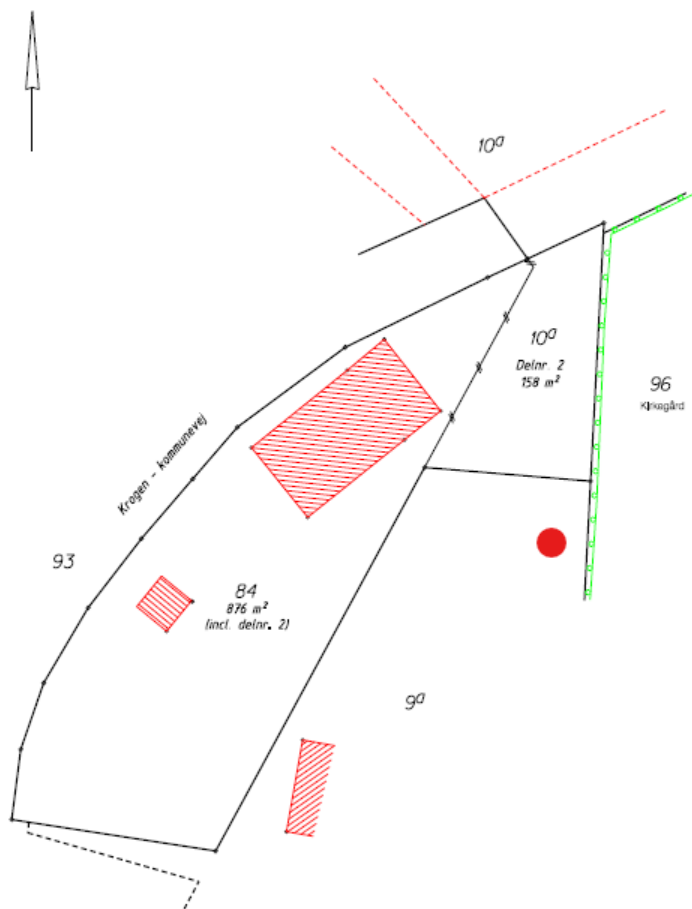
- ## Naboorientering

Aarhus Stift har kommenteret følgende: *Ifølge menighedsrådet er der på nuværende tidspunkt en fin afgrænsning mellem projektområdet og kirkegården i form af træer og hæk. Projektet ses ikke at ændre på dette.*

*Vi har derfor ikke nogen indvendinger imod projektet.*

Ejendommen har på nuværende tidspunkt et samlet areal på 667 m<sup>2</sup>.

Der ansøges om gennemførelse af en arealoverførsel, hvorved ejendommens nuværende areal forøges med 209 m<sup>2</sup> fra matrikel 9a, Gjerrild By, Gjerrild. Efter arealoverførslen vil ejendommens samlede areal udgøre 876 m<sup>2</sup>.



Kort, der illustrerer ændringen af matriklen.

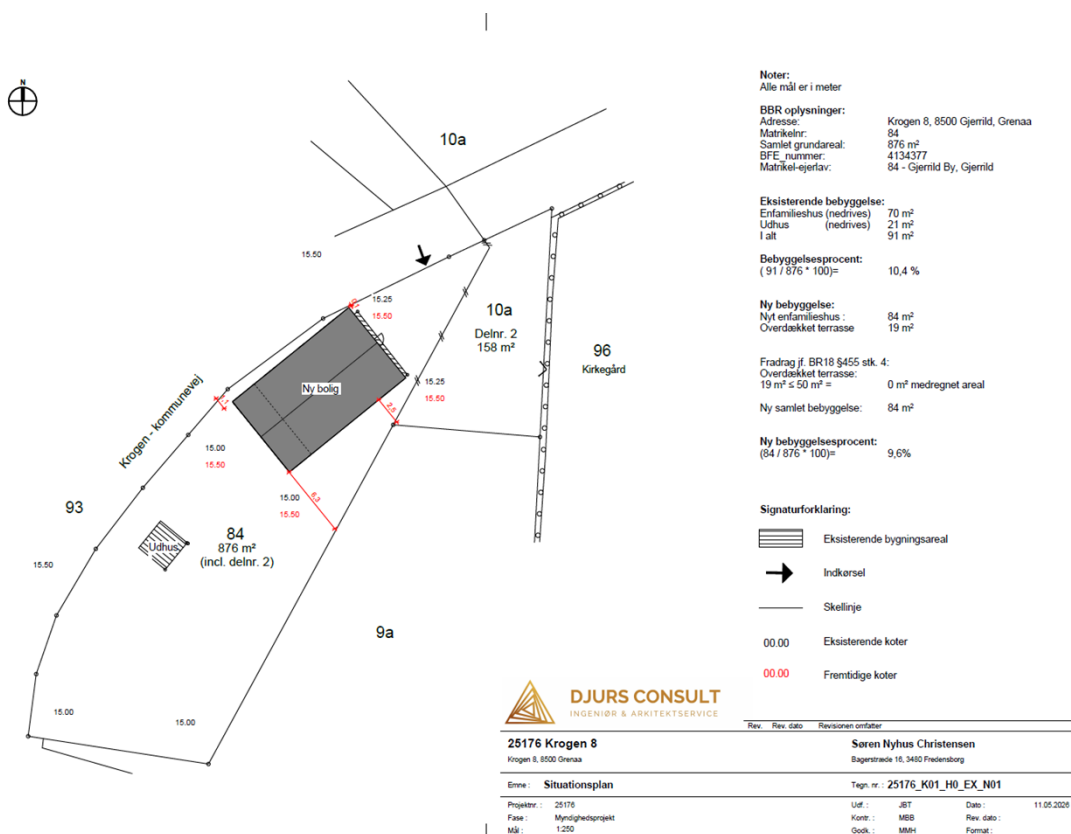
Jf. BBR er der på ejendommen registreret et eksisterende enfamiliehus på 70 m<sup>2</sup> samt et udhus på 21 m<sup>2</sup>.

Der ansøges om opførelse af et nyt enfamiliehus som erstatning for det eksisterende enfamiliehus, som er vurderet at være i så dårlig stand, at der er meddelt tilladelse til nedrivning. Det eksisterende udhus nedrives ligeledes.

Der ansøges om opførelse af et nyt enfamiliehus med et bebygget areal på 84 m<sup>2</sup> samt en overdækket terrasse på 19 m<sup>2</sup>. Der ansøges om, at det nye enfamiliehus placeres på samme beliggenhed som den eksisterende bygning med henblik på genanvendelse af eksisterende installationsføringer.

Facaden udføres i sort, vandret træbeklædning, taget etableres med lysegrå stålplader, og vinduer samt døre udføres i sort træ/alu.

Endelig ansøges der om tilladelse til terrænregulering på op til 0,5 m omkring bygningen som led i klimasikring, således at det færdige terrænniveau tilpasses og flugter med vejens niveau.



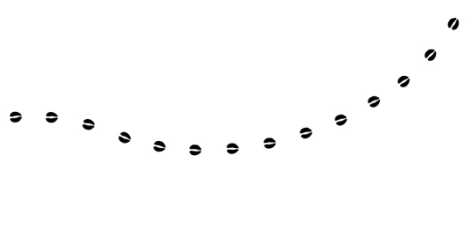
Situationsplan.

## Kommuneplan 2025

Området er omfattet af kommuneplanramme nr. 06-1-B, der udlægger områdets anvendelse til bolig-område. Mindre bygninger til erhvervsmæssig brug kan i særlige tilfælde tillades.

## Kirkebyggelinje

Det ansøgte ejendommen ligger inden for kirkebyggelinjen. Kommunen vurderer at det ansøgte er af underordnet betydning for denne. Der bliver ikke opført ny bebyggelse der er over 8,5 m højtenfamiliehuset medfører ikke nogen "skæmmende" virkning på kirken eller hindrer at kirken er synlig landskabet.



### Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor kystnærhedszonen. 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

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

Det er vurderet hensigtsmæssigt at meddele landzonetilladelse, idet der er tale om opførelse af et nyt enfamiliehus som erstatning for det eksisterende, placeret på samme sted som den nuværende bebyggelse.

Der er ligeledes lagt vægt på at der ikke indkommet indsigelser mod projektet.

Vurderingen bygger på, at opførelsen af det nye enfamiliehus ikke vil medføre gener eller væsentlige ændringer for de omkringliggende ejendomme. Det vurderes endvidere, at der ikke foreligger landskabelige, kulturelle eller miljømæssige forhold, som taler 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 område - N263 Nordvestlige Kattegat - er beliggende ca. 2,3 km 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).

Norddjurs Kommune har ikke kendskab til, at der findes arter der er omfattet af bilag IV i umiddelbar nærhed af projektområdet. Det er endvidere Norddjurs 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 11. juni 2026.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb den 9. 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.

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

Suvetha Manivannan

Civilingeniør

### Kopi sendt til:

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

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

### Klagevejledning

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

#### Klageberettigede er:

Erhvervsministeren

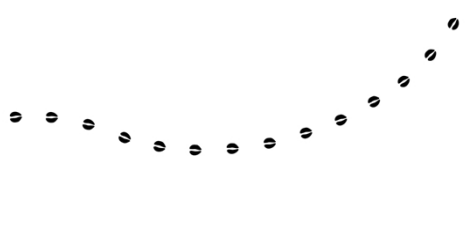
Enhver med retlig interesse i sagens udfald

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 videregiver 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.