

Afdeling: Byg & Miljø
Dato: 18. juni 2026
Reference: Pia Hauge
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 1168
Journalnr.: S2026-389

Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af et nyt enfamiliehus på adressen Ramskovvej 11, 8500 Grenaa - Matr.nr. 1 f Fuglsang By, Ålsø.



Luftfoto visende ejendommens beliggenhed syd for Grenaa 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 20-05-2026 og den 28-05-2026.
2. At der ikke må anvendes materialer ved byggeriet, der kan have reflekterende gener for omkringliggende naboer.
3. At eksisterende bolig nedrives som oplyst. Der må ikke være 2 boliger på ejendommen. Nedrivningen af det gamle stuehus skal seneste påbegyndes umiddelbart efter det nye enfamiliehus er færdigbygget og nedrivningsarbejdet skal være afsluttet inden for et år.

Naboorientering

Der er i perioden fra den 1. - 15. juni 2026 foretaget nabohøring i sagen.

Der er kun indkommet følgende bemærkninger fra ejerne af den syd for beliggende naboejendom:

- Vi har absolut ingen indsigelser mod dette projekt, tvært imod synes vi det er et pænt byggeri der ønskes opført, hvilket og så vil være med til at styrke området.

Ansøger havde ingen kommentarer hertil.

Sagsfremstilling

Ejendommen er ifølge tinglysningen registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 2,02 ha.

Ifølge BBR er ejendommen bebygget med følgende bygninger:

- Bygning nr. 1 - Et stuehus opført i 1924 med 115 m² boligareal
- Bygning nr. 2 - En staldbygning opført i 1924 med et areal på 80 m²
- Bygning nr. 3 - En carport opført i 1944 med et areal på 20 m²

Stuehuset og stalden er sammenbygget som en vinkelbygning.

Det kan oplyses at ejendommens eksisterende bygninger, herunder den eksisterende bolig, er ansøgt nedrevet.

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen.

Det ansøgte nye enfamiliehus placeres umiddelbart nord for stedet, hvor den eksisterende vinkelbygning med bolig og stald er beliggende i dag. Huset placeres 24,8 m fra Ramskovvej, hvilket er samme afstand fra vejen som det gamle hus ligger i dag.

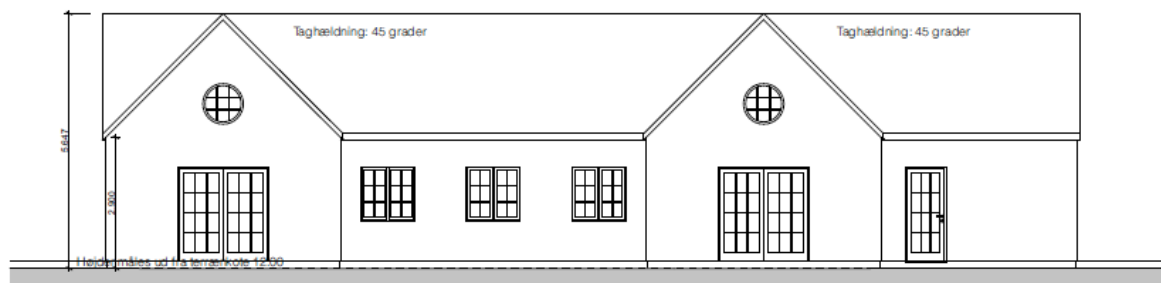
Det ansøgte enfamiliehus opføres i ét plan med et boligareal på 223 m². Huset opføres med murede facader og 45° sadeltag beklædt med teglsten. Bygningshøjden er oplyst til 5,65 m.

Der er i ansøgningen oplyst følgende om det ansøgte:

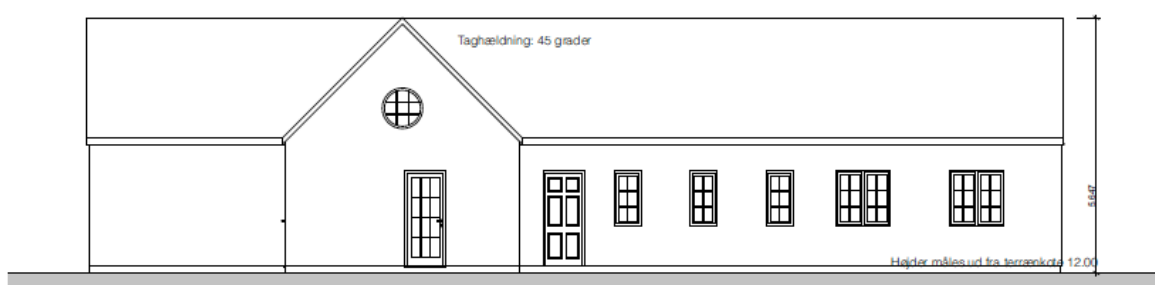
Huset opføres i respekt for at være placeret på landet og har dermed saddeltag med teglbelægning, murstensvægge og danner et moderne gårdrum til ophold mellem bygningerne. De trekantede gavle og materialerne gør at huset vil passe ind i omgivelserne.

Huset materialer vil dermed være: tag med vingetegl i en naturfarve, mure i mursten i en naturfarve, pudset sokkel, træ/alu vinduer og terrassedøre, hoveddør i olieret træ.

Huset er placeret på samme linje som de resterende på Ramskovvej, således at bygningerne er trukket lidt væk fra vejen, men samtidig hører sammen som et hele. Desuden er huset placeret i samme område som det tidligere hus. Her er der valgt at placere det en smule mod nord, så man forsøger at udgå fremtidige vandskader, da terrænet er lidt højere her. Desuden vil det fremover ligge naturligt ud for den lange matrikel, hvor det før var placeret ud for nabogrunden som følge af udstykninger i tidens løb.



Facade mod syd



Facade mod nord

Kommuneplan 2025

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

Området hvor ejendommen er beliggende er således ikke omfattet af en kommuneplansramme eller lokalplan.

Det kan bemærkes, at der på den anden side af Ramskovvej vest for ejendommen er udlagt kommuneplansrammer til hhv. boligområde og sommerhusområde, der er omfattet af lokalplan nr. 009-707 Boligområde ved Ramskovvej i Grenaa og lokalplan nr. 169 Sommerhusområde ved Fuglsang Strand.

Herudover er der øst for ejendommen i udlagt et sommerhusområde, der er omfattet af lokalplan nr. 152 Sommerhusområde ved Sortebærvej.

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 vurdering lagt afgørende vægt på, at der er tale om en nedrivning og efterfølgende genopførsel af bebyggelse med omtrent samme placering. Det nye hus placeret umiddelbart nord for den eksisterende bebyggelse og i samme afstand fra vejen som eksisterende bebyggelse.

Langs østsiden af Ramskovvej ligger der en række af små landbrugsejendomme, husmandssteder. På de gamle luftfotos ses, at de 9 husmandssteder alle ligger ensartet tilbagetrukket fra vejen med haven ud mod vejen og markerne øst for ejendommene.

Derfor er det af væsentlig betydning, at der ikke ændres på bebyggelsens afstand til Ramskovvej, så oplevelsen af de små ejendomme langs Ramskovvej med ensartet placering i forhold til vejen ikke ændres.

Der er herudover lagt vægt på, at det ansøgte hus i udformning og materialevalg er tilpasset omgivelserne.

Det ansøgte nye hus er beliggende inden for kystnærhedszone i en afstand af ca. 1,1 km fra kysten. Da det ansøgte hus ikke er højere end de eksisterende bygninger vurderes det ikke, at det ansøgte vil påvirke kystlandskabet. Herudover ligger et udbygget sommerhusområde og en plantage mellem ejendommen og kysten, hvorfor det ikke vurderes at det ansøgte hus vil kunne ses fra kysten.

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 enfamiliehuset 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. 13,6 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

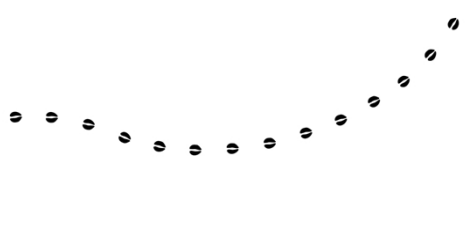
I henhold til bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af projekter iht. Habitatdirektivets bilag IV-arter (artsbeskyttelse).

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 18. juni 2026.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb 16. 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.

Der gøres opmærksomt på, at der skal ansøges om tilladelse til etablering af et godkendt nedsivningsanlæg eller anden form for godkendt spildevandsrensning. Der er vejledning og ansøgningsskema på Norddjurs kommunes hjemmeside her:

<https://norddjurs.dk/borger-og-selvbetjening/natur-vand-og-miljoe/vand/spildevand>

Evt. spørgsmål kan rettes til miljømedarbejder Flemming H Nielsen på e-mail: fhn@norddjurs.dk

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

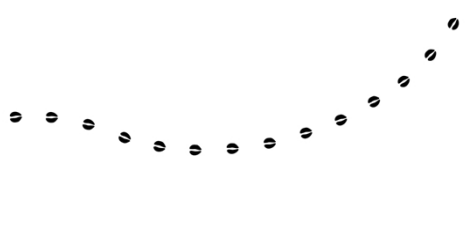
Pia Hauge
Byggesagsbehandler

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor: dnnorddjurs-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening Norddjurs: norddjurs@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.