

Afdeling: Byg & Miljø
Dato: 18. juni 2026
Reference: Pia Hauge
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 1168
Journalnr.: S2026-195

Landzonetilladelse

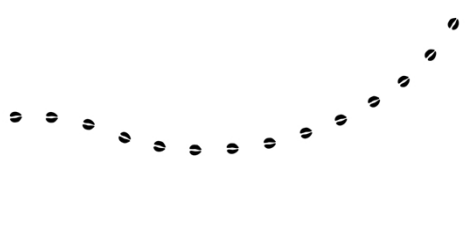
Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af enfamiliehus på adressen Under Bakkerne 11, 8592 Anholt - Matr.nr. 15 r Anholt By, Anholt.



Luftfoto visende ejendommens beliggenhed i den vestlige del af Anholt 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 15-03-2026 og den 01-06-2026.
2. At der ikke må anvendes materialer ved byggeriet, der kan have reflekterende gener for omkringliggende naboer
3. At de 2 ældre beboelseskøkkener, der henstår på ejendommen, fremover ændrer anvendelse til udhuse i forbindelse med det nye enfamiliehus i henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

Naboorientering

Der er i perioden fra den 2. - 16. juni 2026 foretaget nabohøring i sagen.

Der er ikke indkommet kommentarer fra naboer inden for den fastsatte frist.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for kommuneplansrammen for Anholt By.

Ejendommen har ifølge tinglysningen et matrikulært grundareal på 1.113 m².

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

Det ansøgte enfamiliehus opføres i ét plan med et boligareal på 91 m² samt en overdækket terrasse på 18 m² integreret under huset tag. Der etableres en hems på 4,5 m².

Huset opføres med træbeklædte facader og 20° sadeltag beklædt med tagpap. Bygningshøjden til tagryg er oplyst til 4,48 m.

Ejendommen er i BBR registreret som ubebygget grund. Dog er der 3 eksisterende mindre uregistrerede bygninger på ejendommen - et legehus og 2 ældre beboelseskøkkener.

Da beboelseskøkkenerne ikke lever op til de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet og derfor ikke umiddelbart vil kunne godkendes som annekser til helårsbolig, vil de fremover vil blive anvendt som udhuse til brug i forbindelse med enfamiliehuset.

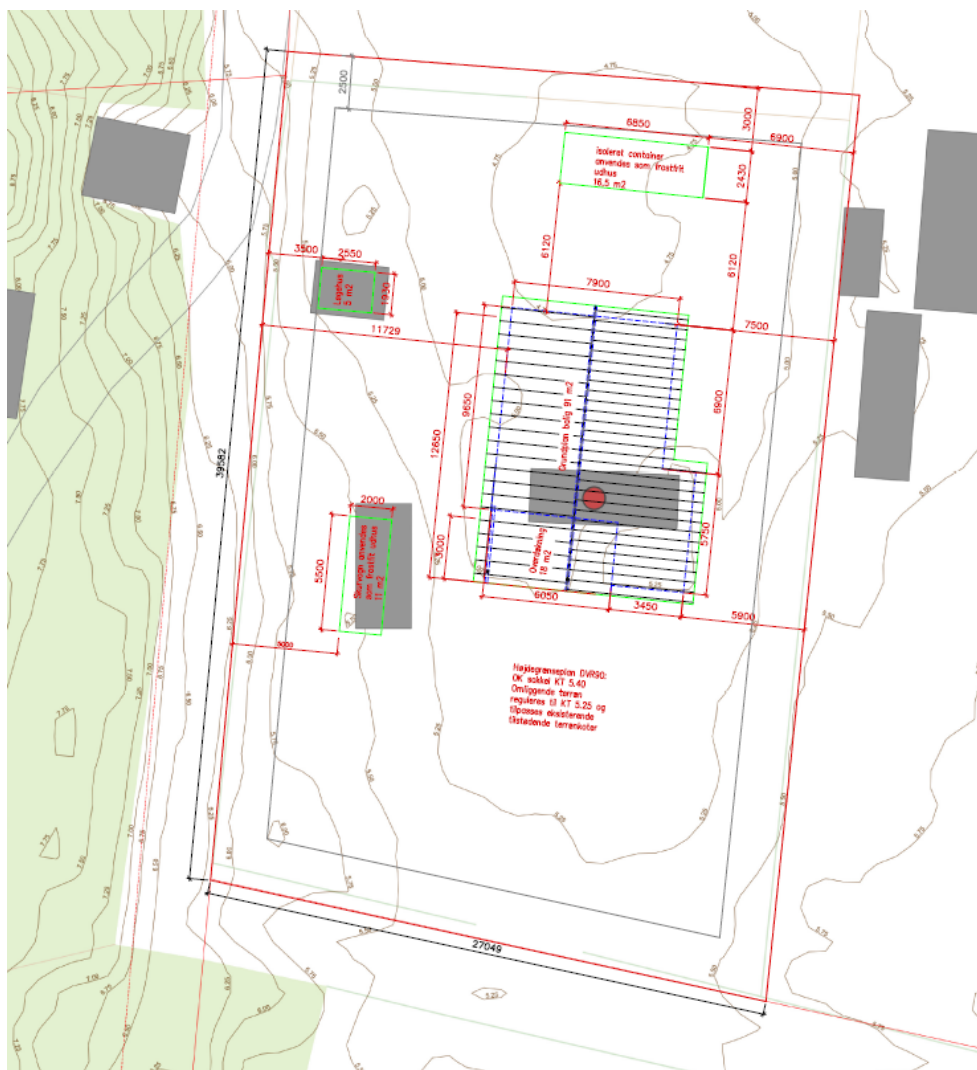
Legehuset har et areal på 5 m². Legehuset bevares som legehus og der ændres ikke på placeringen.

Den ene skurvogn har et areal på 14 m² og vil fremover blive anvendt som udhus. Skurvognen drejes således at den kommer til at stå parallelt med skellet og det nye enfamiliehus. Afstanden til naboskel mod vest bliver 5,0 m.

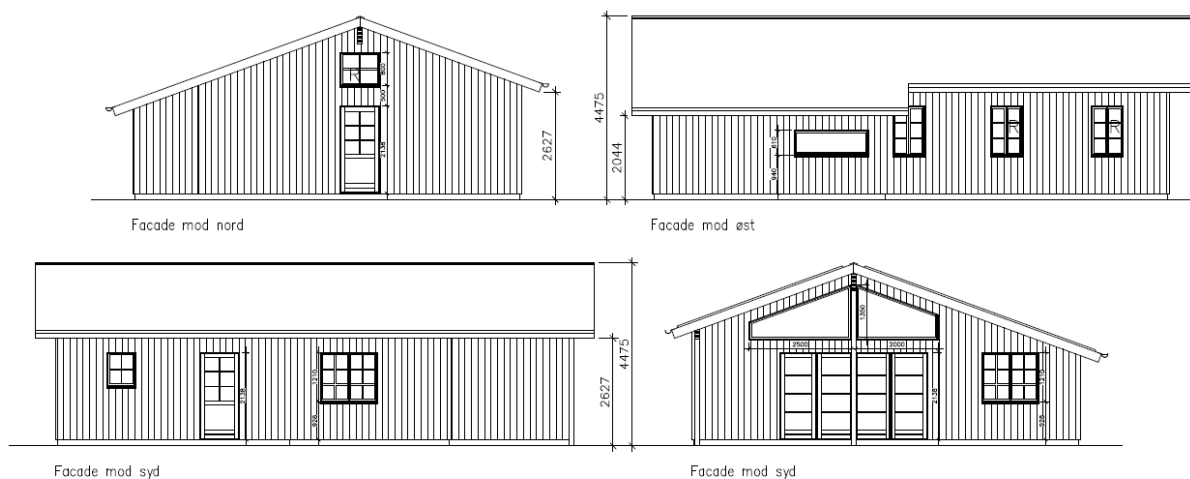
Den anden containervogn har et areal på 17 m² og vil fremover blive anvendt som udhus. Det er oplyst at skurvognen fremover vil blive anvendt som udhus. Da containeren står i byggefeltet for det nye enfamiliehus, vil den blive flyttet til en ny placering 3,0 m fra naboskellet mod nord.

Ifølge planlovens § 36, stk. 1, nr. 8 kræves der ikke landzonetilladelse til opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehus eller sommerhus og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Da ingen af bygninger har et areal der overstiger 50 m², kan de uden landzonetilladelse anvendes til udhusformål, herunder legehus, til brug i forbindelse med det ansøgte enfamiliehus.



Situationsplan - De eksisterende bygninger er angivet med grå skygge
 Det ansøgte enfamiliehus og den fremtidige placering af de eksisterende bygninger er vist med grøn strek.



Facadetegninger af det ansøgte enfamiliehus

Kommuneplan 2025

Området er omfattet af kommuneplanramme nr. 8B1 der er en landsbyafgrænsning for Anholt By, der udlægger områdets anvendelse til:

Boligformål og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Ifølge kommuneplansrammen kan byggeri max. opføres i 1,5 etage og en max. højde på 8,50 m.

Ny bebyggelse skal placeres og udformes under hensyntagen til det bevaringsværdige landskab Sønderbjerg, Nordbjerg og Anholt By.

Ubebyggede arealer skal med beplantning og udformning tilpasses det omkringliggende landskab, bl.a. ved at de ubebyggede arealer altovervejende fremstår uplejede med spredt beplantning og solitære træer.

Der er ikke vedtaget en lokalplan for området, hvor ejendommen er beliggende.

Ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som et bevaringsværdigt landskab "Sønderbjerg, Nordbjerg og Anholt By", som skal bevares og beskyttes.

Herudover er området beliggende i et område med geologisk bevaringsværdi.

Skovbyggelinje (NBL § 17)

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 er at sikre skovenes værdi som landskabselementer, at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og at beskytte skovene mod blæst.

Skovbyggelinjen er en generel linje på 300 m, der gælder for alle offentlige skove og visse private skove. Der må ikke placeres bebyggelse, skure, campingvogne mv. indenfor en afstand af 300 meter til skoven.

Det fremgår endvidere af Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, at forbuddet i stk. 1, ikke gælder for:

- 1) bestående forsvarsanlæg,
- 2) havneanlæg og de landarealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål,
- 3) driftsbygninger, der er nødvendige for jordbrugs- og fiskerierhvervene, og
- 4) andre områder, der efter den hidtidige lovgivning har været undtaget.

Skoven der afkaster skovbyggelinjen se beliggende ca. 200 m sydøst for det ansøgte hus og der er eksisterende bebyggelse mellem skoven og det ansøgte hus.

Det ansøgte kræver derfor ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt tilladelse, jf. Planlovens § 35, stk.1.

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 afgørelsen lagt hovedvægt på, at det ansøgte enfamiliehus opføres inden for landsbyafgrænsningen for Anholt by. Det er vurderet at det ansøgte, er i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser, der udlægger at området til anvendelse til boligformål mv.

Det ansøgte enfamiliehus opføres på en grund beliggende imellem allerede bebyggede grunde med enfamiliehuse.

Der er lagt vægt på, det nye enfamilieshus ikke vurderes at blive særligt synligt i landskabet, da der er høje bakker umiddelbart vest for grunden og da der er skovbevoksning rundt om Anholt By.

Det ansøgte projekt er placeret inden for kystnærhedszonen i en afstand af ca. 920 m fra kysten. Det er vurderet, at det ansøgte enfamiliehus ikke vil påvirke kysten, da det ikke være synligt fra kysten, da enfamiliehuset er af begrænset størrelse og højde og der er bevoksning af træer mellem kysten og det ansøgte. Det kan bemærkes, at hele øen Anholt er omfattet af kystnærhedszonen.

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 det nye enfamiliehus 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 Anholt og havet nord" for er beliggende ca. 400 m 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 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.

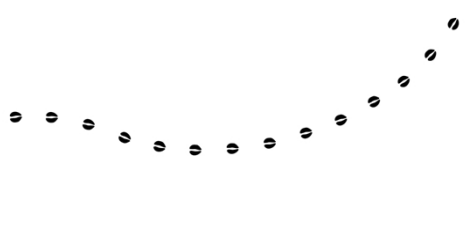
Det kan dog bemærkes at det ansøgte ligger inden for buffer for strandtudse. Det nærmeste registrerede levested for strandtudser er beliggende ca. 2,3 km nord for det ansøgte i et væsentlig lavere terrænniveau på strandengen neden for Nordbjerg.

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 18. juni 2026.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb 16. 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. 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.

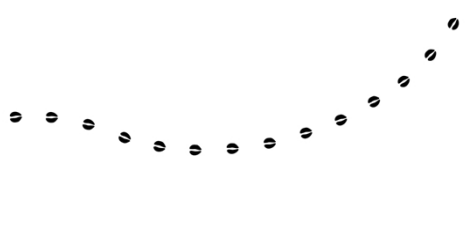
Med venlig hilsen

Pia Hauge
Byggesagsbehandler

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor: dnnorddjurs-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening Norddjurs: norddjurs@dn.dk



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.