

Afdeling: Byg & Miljø
Dato: 25. juni 2026
Reference: Pia Hauge
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 1168
Journalnr.: S2026-400

Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af en garage på adressen Stadionvænget 10, Øster Alling, 8963 Auning - Matr.nr. 1 cx Ø. Alling By, Ø. Alling.



Luftfoto visende ejendommens beliggenhed ved rød prik i den sydøstlige del af Øster Alling 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 26-05-2026 og den 09-06-2026.
2. At der ikke må anvendes materialer ved byggeriet, der kan have reflekterende gener for omkringliggende naboer.

Naboorientering

Der foretaget 2 ugers nabohøring i sagen.

Der er ikke indkommet kommentarer inden for den fastsatte frist.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i landzone i landsbyen Øster Alling.

Ifølge tinglysningen har ejendommen et matrikulært grundareal på 1.106 m².

Der er ifølge BBR registreret følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning nr. 1 et fritliggende enfamiliehus opført 1982 med et boligareal på 158 m²
- Bygning nr. 2 en carport opført 1983 på 21 m²

Det kan bemærkes, at carporten for ca. 20 år siden er udvidet til ca. 60 m² uden tilladelse. Hele carporten vil dog blive nedrevet inden opførelsen af den ansøgte garage.

Der er herudover følgende uregistrerede bygninger på ejendommen:

- Et brændeskur på 13 m² - Det er aftalt at taget på skuret ændres, så bygningen bliver lavere.
- Et drivhus på 12 m² - Drivhuset flyttes mod syd i haven for at give plads til den nye garage.
- En fritliggende overdækning til tørrestativ på 5 m².
- En overdækning ved huset nordgavl - Det er oplyst at denne overdækning bliver fjernet.

Det kan bemærkes at de uregistrerede bygninger der bevares, alene kræver lovliggørende byggetilladelse og ikke landzonetilladelse.

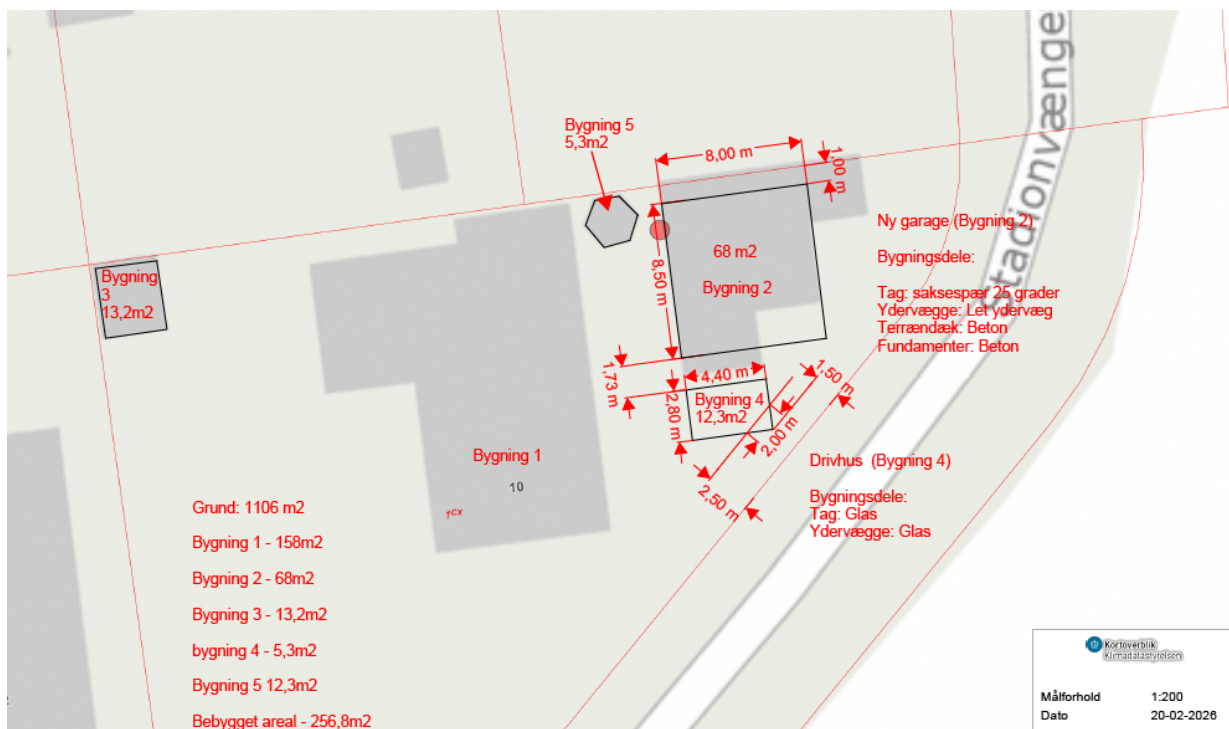
Det er alene den ansøgte nye garagebygning på 68 m², der kræver en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Der gøres opmærksomt på at drivhuset, den fritliggende overdækning, drivhuset og brændeskuret alle har arealer under 50 m², hvorfor de er undtaget for krav om landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

Der er modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en ny garagebygning med et areal på 68 m². Arealet er fordelt på 8,00 x 6,50 m = 52 m² garage med 8,00 x 2,00 m = 16 m² åben overdækket areal langs nordsiden.

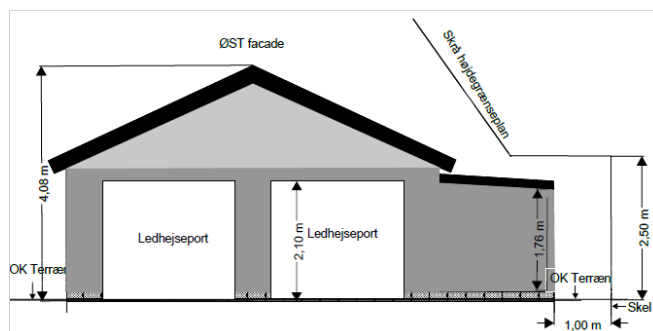
Det er oplyst at garagen opføres med træbeklædte facader og 25° sadeltag beklædt med tagpap. Bygningshøjden til tagryg bliver 4,08 m. Det overdækkede areal opføres med ensidig taghældning samt en lavere højde mellem 2,03 m og 2,18 m.

Den nye garagebygning placeres, hvor den eksisterende carport er beliggende, i en afstand af 1,00 m fra naboskel mod nord.

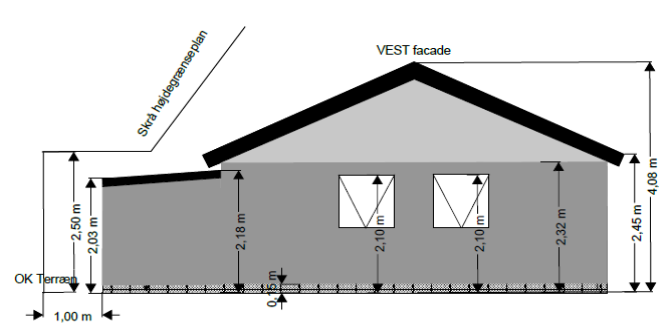


Situationsplan

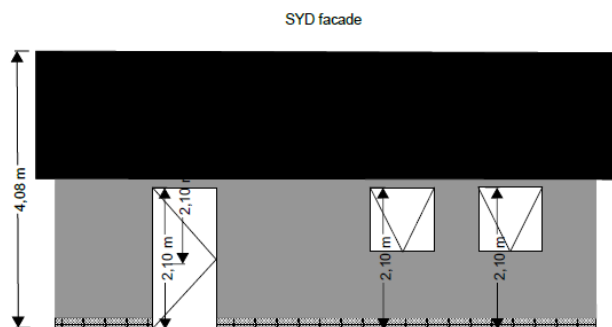
Bygning 1 enfamiliehus, bygning 2 ny garage, bygning 3 brændeskur, bygning 4 drivhus, bygning 5 overdækning



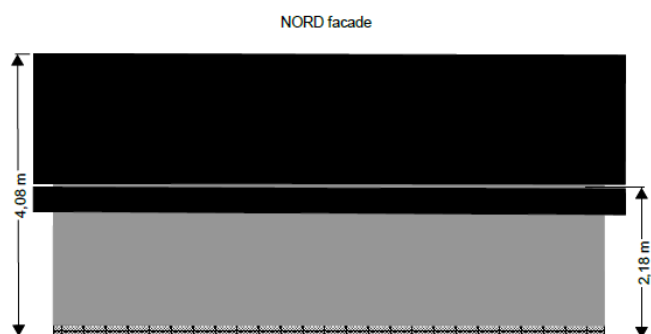
Facade mod øst (mod vejen)



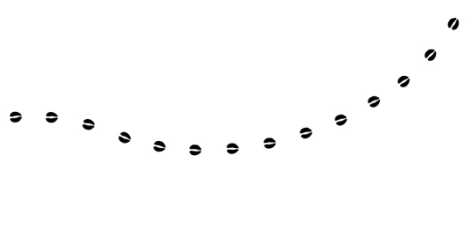
Facade mod vest (mod enfamiliehuset)



Facade mod syd (mod haven)



Facade mod nord (mod naboskel)



Kommuneplan 2021

Området er omfattet af kommuneplanramme nr. 1L.1 - Landsbyafgrænsning for Øster Alling, der udlægger områdets anvendelse til:

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

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

Området er i kommuneplanen udpeget som et bevaringsværdigt landskab "Alling Ådal", som skal bevares og beskyttes.

Kirkebyggelinje

Den ansøgte garage ligger inden for kirkebyggelinjen i en afstand af ca. 270 m fra Øster Alling Kirke.

Kirkebyggelinjen er en 300 meter beskyttelseszone omkring kirker, der skal sikre, at kirker forbliver synlige i landskabet. Inden for zonen er det forbudt at opføre bebyggelse og anlæg, der er højere end 8,5 meter, medmindre der gives dispensation.

Kommunen vurderer at det ansøgte byggeri er af underordnet betydning i forhold til beliggenheden inden for kirkebyggelinjen. Der bliver ikke opført ny bebyggelse, der er over 8,5 m højt. Garagen, der bliver ca. 4,1 m høj, medfører ikke nogen "skæmmende" virkning på kirken eller hindrer at kirken er synlig i landskabet.

Vurdering

Der er ved afgørelsen lagt afgørende vægt på, at garagen opføres i nær tilknytning til det eksisterende enfamiliehus. Herudover nedrives en ældre carport med omtrent samme størrelse og placering.

Der er herudover lagt vægt på, at den ansøgte garagebygning i sin traditionelle udformning med sadeltag er tilpasset omgivelserne.

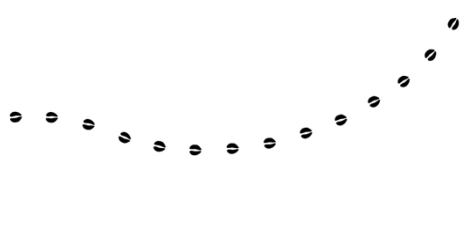
Garagen indrettes til 2 biler og der er herudover plads til opbevaring af fx haveredskaber og cykler, dels i garagen samt under overdækning, der etableres mod nord. Desuden er der et brændeskur, et drivhus og et overdækket tørrestativ på ejendommen. Det vurderes at det samlede omfang af garage, udhuse mv. til brug i forbindelse med enfamiliehuset er af sædvanligt og hensigtsmæssigt omfang.

Den fremtidige bebyggelsesprocent er beregnet til 18,6 %, dermed overholdes byggeretten mht. bebyggelsesprocent, idet der efter Bygningsreglement 2018 (BR18) §170 er byggeret til 30 % ved fritliggende enfamiliehuse beliggende i et parcelhusområde. Det vurderes at området i den sydlige del af Øster Alling er et parcelhusområde, der er udstykke og udbygget i 1970'erne og efterfølgende.

Herudover er der lagt vægt på at det ansøgte, vurderes at være overensstemmelse med områdets anvendelsesbestemmelser da kommuneplansrammen udlægger områdets anvendelse til blandet landsbybebyggelse, herunder boliger.

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 garage 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 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov" er beliggende ca. 8,8 km nordøst for projektområdet og "Habitatområdet Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord" er beliggende ca. 8,9 km nordvest for 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 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 25. juni 2026.

Nærværende landzonetilladelse **må ikke udnyttes inden klagefristens udløb 23. 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.

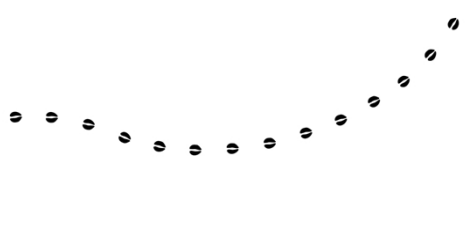
Med venlig hilsen

Pia Hauge
Byggesagsbehandler

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor: dnnorrdjurs-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening Norrdjurs: norrdjurs@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.