

Afdeling: Byg & Miljø  
Dato: 25. april 2024  
Reference: Pia Hauge  
E-mail: [byggesag@norddjurs.dk](mailto:byggesag@norddjurs.dk)  
Tlf. Byg: 8959 4068  
Journalnr.: S2023-1867

## Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af tilbygning til lade på adressen Vesterstrandsvej 3B, 8592 Anholt - matr.nr. 12 c Anholt By, Anholt



Luftfoto visende matriklen hvor den eksisterende lade, der ønskes tilbygget er placeret.

Den eksisterende lade ligger ved matriklens vestlige højne.

## 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 08-12-2024.
2. At tilbygningens side mod naboskel udføres med en lukket ydervægsbeklædning.
3. At materialer og farver for ydervæg og tag bliver tilsvarende som den eksisterende lade.
4. At beplantningen langs skellet syd for tilbygningen bevares.

### Naboorientering

Naboorientering er udeladt da Norddjurs Kommune vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35, stk. 5.

Tilbygningen til laden opføres i samme afstand fra naboskel mod sydvest som den eksisterende lade, idet tilbygningen udføres som en forlængelse af den eksisterende lade. Afstanden fra den ansøgte tilbygning til den sydvest for beliggende erhvervsbygningen på naboejendommen er ca. 100 m, og grundet skovbevoksning på naboejendommen, vurderes tilbygningen til laden ikke blive synlig set fra sydvest.

Nordøst for den eksisterende lade, der ønskes tilbygget mod syd, ligger der et sommerhus. Sommerhuset er beliggende på lejet grund på samme matrikel som laden. Afstanden fra den ansøgte tilbygning til sommerhuset er ca. 65 m. Der er eksisterende beplantning omkring sommerhuset, hvorfor det vurderes at tilbygningen til laden ikke bliver særlig synlig set fra sommerhuset.

Den nord for beliggende naboejendom er skovbevokset og ubebygget. Da der tilbygges mod syd, vil tilbygningen ikke være synlig set fra nord.

Da det ansøgte er beliggende ved det vestlige hjørne af matriklen, der anvendes til mark, er afstanden til de nærmeste øst for beliggende naboejendomme over ca. 150 m.

Grundet eksisterende bevoksning på ejendommen ved det vestlige skel syd for laden vurderes tilbygningen ikke at blive synlig set fra syd.

### Sagsfremstilling

Ejendommen er en landbrugsejendom med ca. 7,3 ha jord fordelt på 2 matrikler:

- Matrikel 12d Anholt By, Anholt med et areal på ca. 1,7 ha er beliggende umiddelbart vest for Anholt by.
- Matrikel 12c Anholt By, Anholt med et areal på ca. 5,6 ha er beliggende nordvest for matr.nr. 12d.

Det meste af matrikel 12c er udlagt til markareal og laden, der ønskes tilbygget, er beliggende ved det vestlige hjørne af matriklen. Herudover er der et mindre sommerhus (Vesterstrandsvej 3) opført i 1960 på lejet grund på den nordlige del af matriklen.

Ejendommens stuehus og øvrige bebyggelse er placeret på matr.nr. 12d og har adressen Ageren 9, 8592 Anholt.

Den eksisterende lade, der ønskes tilbygget, er opført i 2005 og har et areal på 8,3 x 19,95 m svarende til 124 m<sup>2</sup>. Der er meddelt landzonetilladelse og igangsætningstilladelse til byggearbejdet i 2003.

Den ansøgte tilbygning opføres som en forlængelse af den eksisterende lade mod syd. Højde og udformning bliver som den eksisterende lade. Tilbygningen får et areal på 8,3 x 8,0 m svarende til 66 m<sup>2</sup>. Det samlede fremtidige areal af laden bliver 190 m<sup>2</sup>.

Tilbygningen opføres af stålspær med sadeltag beklædt med metalplader. Facadehøjde er oplyst til 2,5 m og bygningshøjden til kip er oplyst til 4 m. Terrænniveau er uændret.

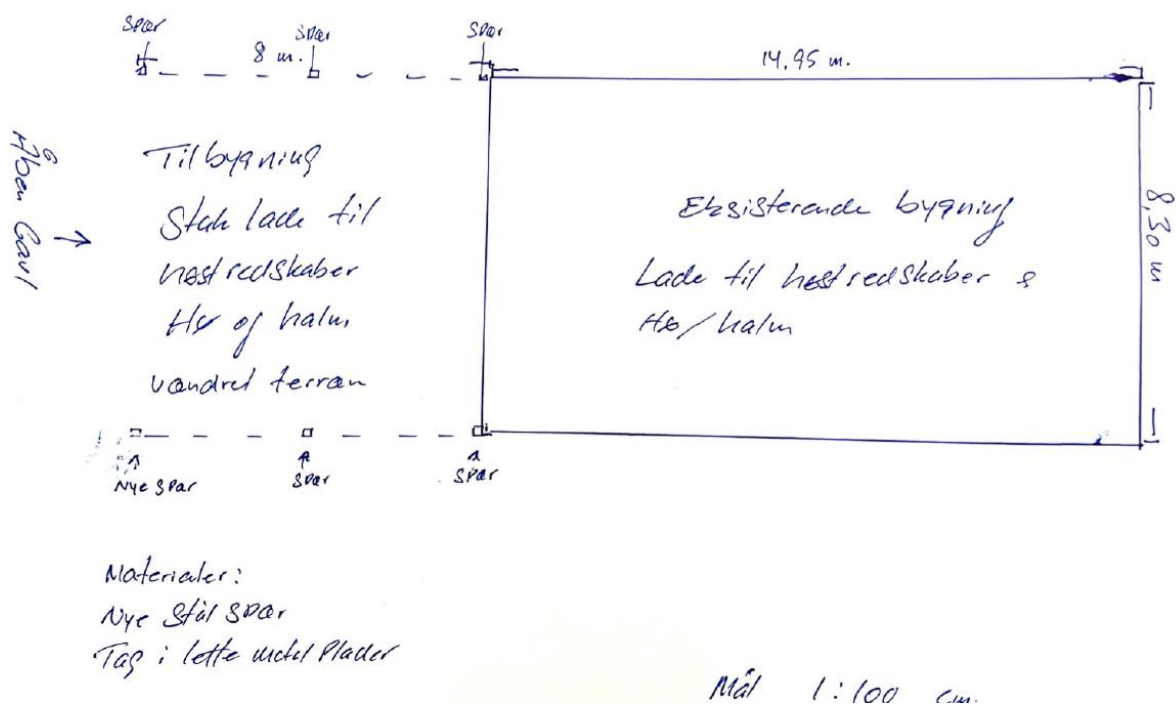
Det er pr. telefon den 22-04-2024 aftalt at tilbygningens side, der vender mod naboskel udføres som en lukket facade tilsvarende den eksisterende ladebygning, grundet brandmæssige afstandskrav.

De øvrige 2 sider af tilbygningen udføres med åbne sider, dvs. siden mod øst/marken og gavlen mod syd.

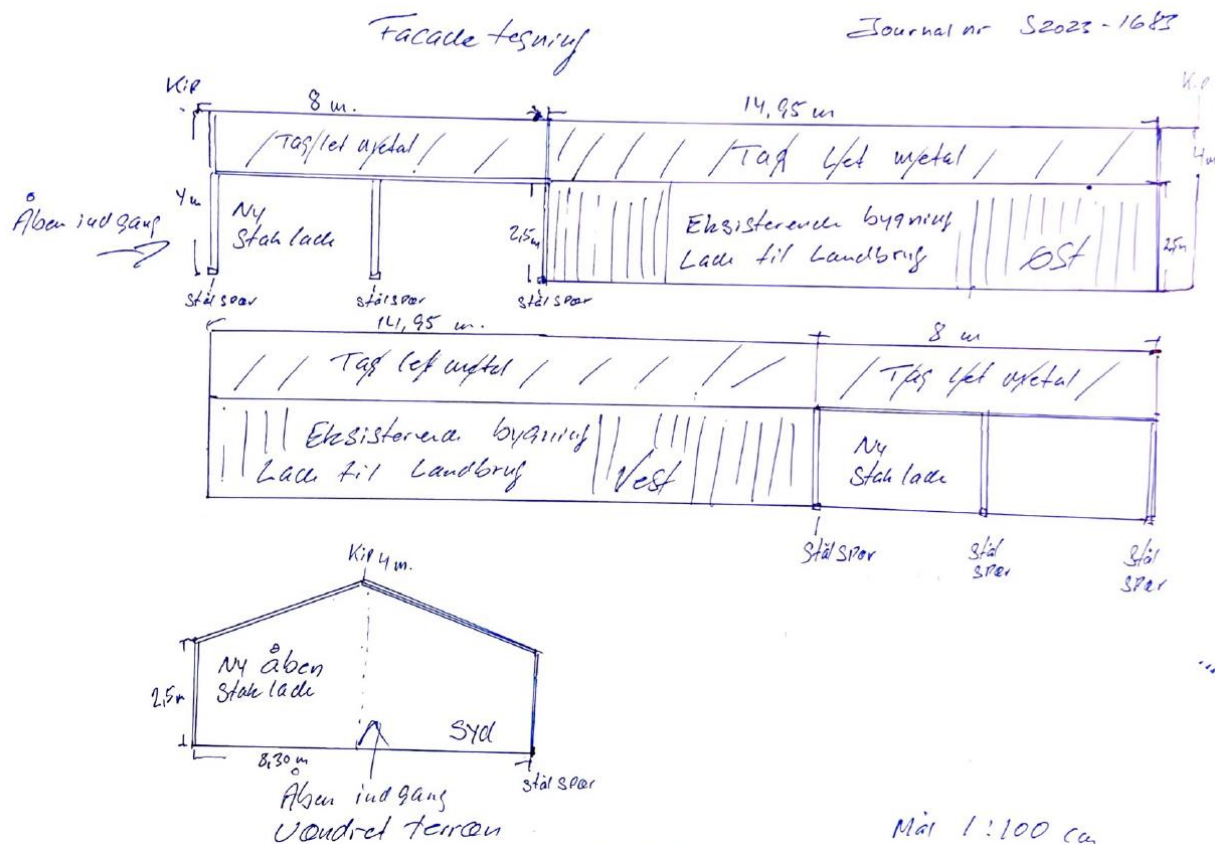
Det er oplyst at laden og tilbygningen skal anvendes til opbevaring af hø og halm samt redskaber der anvendes i forbindelse med høslæt, bl.a. skiveklipper, maskine til indpakning af wrap-hø mv.



Situationsplan - Nord er opad på tegningen



Plantegning - Det er aftalt at facaden mod naboskel beklædes.



Facadetegninger - Det er aftalt at tilbygningens facade mod naboskel beklædes

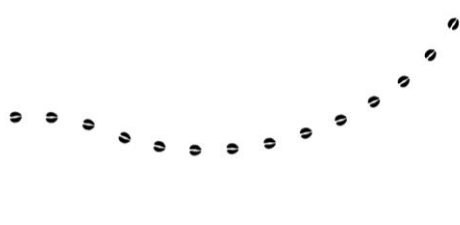
### Kommuneplan 2021

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

Ejendommen ligger indenfor et område, der i kommuneplan 2021 er udlagt som et bevaringsværdigt landskab "Sønderbjerg, Nordbjerg og Anholt By" som skal bevares og beskyttes.

Retningslinjer for bevaringsværdige landskaber, der skal bevares/beskyttes:

1. Beskyttelse af oplevelsen af de bevaringsværdige landskabsværdier vil som udgangspunkt veje tungere end benyttelseshensyn.
2. Der kan som udgangspunkt ikke opføres byggeri, tekniske anlæg eller rejses skov, der kan forringe områdets naturmæssige, kulturhistoriske eller rekreative landskabsværdier.
3. Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugs- og skovbrugsejendomme, kan tillades, hvis det opføres i nær tilknytning til eksisterende bygninger og udformes under særlig hensyntagen til landskabets nøglekarakterer.
4. Byggeri eller installationer uden tilknytning til eksisterende bebyggelse kan undtagelsesvist tillades. Det forudsættes, at nyt byggeri eller installationer skal medvirke til at formidle landskabelige og naturmæssige kvaliteter.
5. Eventuelle større vejforløb, tekniske anlæg og større tilplantninger - for eksempel i forbindelse med klimatilpasning og bevaring af grundvandsressourcer - kan kun etableres, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for placeringen i det beskyttede landskab.



Herudover ligger ejendommen indenfor et område der i kommuneplan 2021 med et specifik geologisk bevaringsværdi.

Retningslinjer for områder med specifik geologisk bevaringsværdi der skal beskyttes:

1. Landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, skal søges bevaret og beskyttet. Inden for områder med geologiske bevaringsværdier skal hensyn til geologien tillægges særlig stor vægt.
2. Byggeri og anlægsarbejder, beplantning mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, skal så vidt muligt undgås i områder med geologiske bevaringsværdier.
3. Geologisk interessante kystprofiler og profiler, der afdækkes ved råstofgravning, bør søges friholdt.

### **Skovbyggelinje (NBL § 17)**

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 er at sikre skovenes værdi som landskabelementer, 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.

Da det ansøgte er en nødvendig tilbygning til en eksisterende driftsbygning på en landbrugsejendom, kræver derfor ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt tilladelse, jf. Planlovens § 35, stk.1.

### **Naturbeskyttelseslovens §3 - Eng**

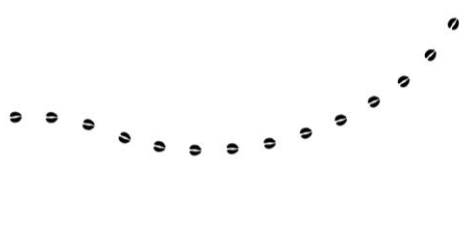
Det kan bemærkes at der er et engareal, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 umiddelbart syd og øst for laden og den ansøgt tilbygning. Da der ikke er udpeget eng i selve projektområdet, kræver det ansøgte ikke en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Der gøres opmærksomt på, at der ikke må foretages ændringer af tilstanden på engen.

### **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.

Det kan bemærkes at hele øen Anholt er beliggende inden for kystnærhedszonen. Den ansøgte tilbygning er beliggende ca. 520 m fra nærmeste kyst, vest for de ansøgte.



Da den ansøgt 4 m høje tilbygning er beliggende i terrænkote ca. 5 og da der mellem det ansøgte byggeri og kysten er bakker med en terrænkote på mellem kote ca. 12 og 30, som er bevokset (fredskov) vil det ansøgte ikke kunne ses fra kysten.

### **Vurdering**

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om en nødvendig driftsbygning til ejendommens landbrugsdrift.

Der er lagt afgørende vægt på, at der i 2003 allerede er meddelt landzonetilladelse til at den eksisterende lagerbygning, blev opført uden tilknytning til ejendommens primære bebyggelse.

Herudover er der lagt vægt på, at der er tale om en tilbygning af begrænset størrelse 66 m<sup>2</sup>, som i areal er der er væsentligt mindre end den eksisterende lade på 124 m<sup>2</sup> der tilbygges.

Det er vurderet, at da tilbygninger udføres som en forlængelse eksisterende lade i samme højde, brede og udformning som den eksisterende lade og da der stilles vilkår om at tilbygningen skal opføres i tilsvarende materialer og farver som den eksisterende lade, vil tilbygningen medføre en begrænset yderligere påvirkning af det omgivende landskab.

Der er desuden lagt vægt på at der syd, vest, nord og nordøst for laden der tilbygges, er eksisterende beplantning, som gør tilbygningen mindre synlig i forhold til det omgivende landskab. Derfor stilles der vilkår om at den eksisterende beplantning på matriklen, der en med til at sløre laden med tilbygningen, bevares.

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 tilbygningen til laden 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. 520 m sydvest for projektområdet.

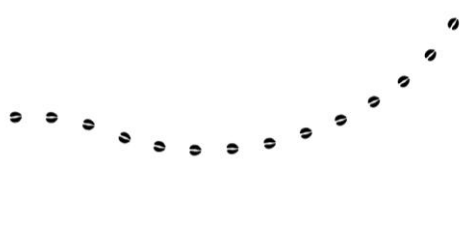
Norddjurs Kommune har vurderet, at aktiviteten ikke vil have en væsentlig påvirkning på Natura 2000 området, og at der derfor ikke skal foretages en nærmere konsekvensvurdering.

#### *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 kan bemærkes at det ansøgte er beliggende inden for bufferområder for strandtudser og markfirben. Nærmeste levested for markfirben er registreret ca. 430 m nord for det ansøgte og det nærmeste levested for strandtudser er registreret ca. 1,2 km mod nord neden for Nordbjerg.



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 25. april 2024.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden **klagefristens udløb 23. maj 2024**.

#### **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](mailto:dnnorddjurs-sager@dn.dk)

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

Klagevejledning - se næste side



## 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.

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.