

Afdeling: Byg & Miljø
Dato: 27. august 2026
Reference: Pia Hauge
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 1168
Journalnr.: S2026-524

Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til at den eksisterende kontor-/lagerbygning ændrer anvendelse til enfamiliehus forudsat at ejendommens ældre enfamiliehus nedrives på adressen Allingkærvej 11, 8963 Auning - Matr.nr. 4 e Ø. Alling By, Ø. Alling.



Luftfoto visende ejendommens beliggenhed øst for landsbyen Øster Alling

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 10-07-2026.
2. At det eksisterende enfamiliehus, BBR-bygning nr. 1, nedrives som oplyst, idet der ikke må være 2 boliger på ejendommen.
Det eksisterende enfamiliehus skal nedrives umiddelbart efter at anvendelsesændringen af BBR-bygning nr. 3 er gennemført/taget i brug til bolig. Nedrivningsarbejdet skal være afsluttet og arealet, hvor det gamle hus lå, skal være reableret til græs eller have inden for et år fra anvendelsesændringen af BBR-bygning nr. 3 er gennemført/taget i brug til bolig.

Naboorientering

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

Det er vurderet at det ansøgte ikke vil få væsentlig indvirkning på de omkringliggende ejendomme.

Der er lagt vægt på, at der ikke opføres nybyggeri og at der også fremover kun vil være én bolig på ejendommen. Ejendommen er omgivet af dyrkede marker. De nærmeste ejendommers bygninger ligger i mindst 100 m afstand fra den erhvervsbygning, der ændrer anvendelse til bolig.

Sagsfremstilling

Ejendommen har et matrikulært areal på 4.228 m².

Ifølge BBR er ejendommen bebygget med 2 bygninger:

- BBR-bygning nr. 1 - Et enfamiliehus opført 1920 og med et boligareal på 170 m²
- BBR-bygning nr. 3 - En bygning til kontor og lager opført 2001 og med et areal på 192 m², fordelt på 134 m² erhvervsareal og 58 m² indbygget udhus

Det kan bemærkes at BBR-bygning nr. 3 er opført til erstatning for en tidligere bygning på ejendommen, hvor der var indrettet erhverv, som brændte i 1999 eller 2000.

Det er oplyst at ejendommens oprindelige ældre enfamiliehus (BBR-bygning nr. 1) er i dårlig stand og ønskes nedrevet. I den forbindelse ønskes den nyere kontorbygning (BBR-bygning nr. 3) ændret til beboelse.

Byggetilladelsen til genopførsel af bygningen efter branden blev meddelt den 04-09-2000.

Bygningen er opført som en vinkelbygning i et plan med murede facader og 30° sadeltag beklædt med teglsten.

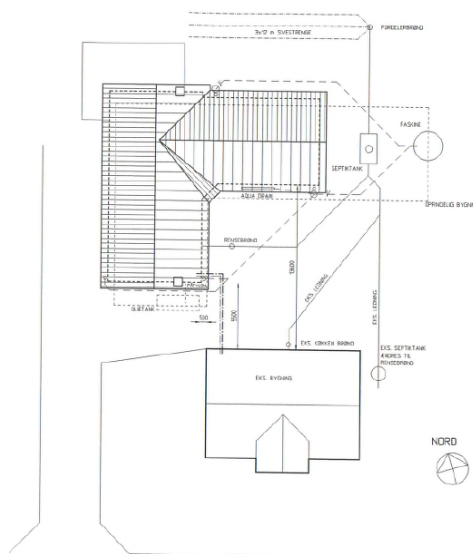
Af tegningerne fremgår det at bygningen er indrettet med kontor, lager, pakkerum, køkken, bade/wc-rum, fyrrum, depot og garage. Erhvervsarealet (kontor og lager mv.) udgør 134 m² og den integrerede garage udgør 58 m².

Det er ansøgt om at erhvervsarealet ændres til boligareal samt at garagen bibeholdes som garage.

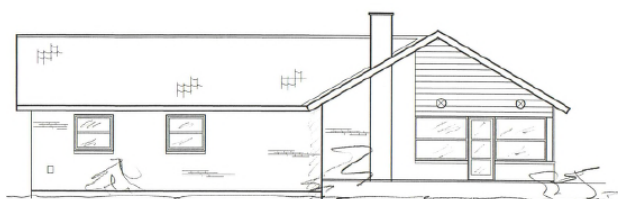
Fremover vil bygningen være et enfamiliehus med et bebygget areal på 192 m², fordelt på 134 m² boligareal og 58 m² indbygget garage. Der sker ingen udvendige ændringer af bygningen.



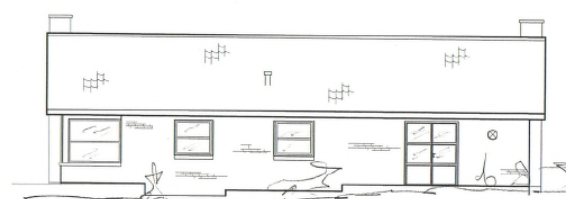
Luftfoto 2024 - Bygning nærmest vejen nedrives



Situationsplan fra byggesag i 2000



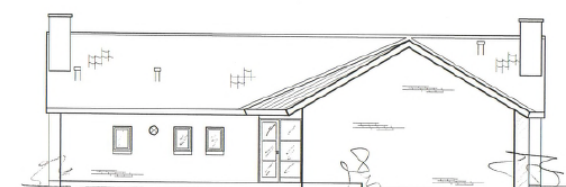
FACADE MOD NØRD



FACADE MOD VEST



FACADE MOD SYD



FACADE MOD ØST

Facadetegninger fra byggesag i 2000

Kommuneplan 2021

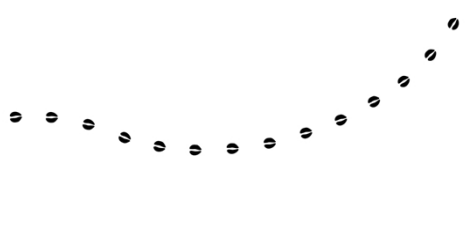
Området er hverken omfattet af lokal- eller kommuneplanlægning, men ligger i det åbne land, landzone.

Ejendomme er beliggende i et område der i kommuneplanen er udpeget som et bevaringsværdigt landskab "Alling Ådal", som skal bevares og styrkes.

Vurdering

Der er lagt hovedvægt på, at erhvervsbygningen der ændres til fremtidig anvendelse som enfamiliehus vurderes at være egnet til indretning til beboelse, idet der er tale om en nyere isoleret muret bygning med tegltag.

Det vurderes hensigtsmæssigt at en eksisterende bygning udnyttes, fremfor at opføre nyt.



Der er lagt vægt på, at den eksisterende utidssvarende bolig nedrives, så der fremover stadig kun er én selvstændig bolig på ejendommen.

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 anvendelsesændringen fra erhverv til bolig 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. 7,6 km fra projektområdet og "Habitatområdet Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord" er beliggende ca. 9,5 km fra projektområdet.

Norddjurs Kommune har vurderet, at aktiviteten ikke vil have en væsentlig påvirkning på Natura 2000 områderne, 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 27. august 2026.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden **klagefristens udløb 24. september 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.

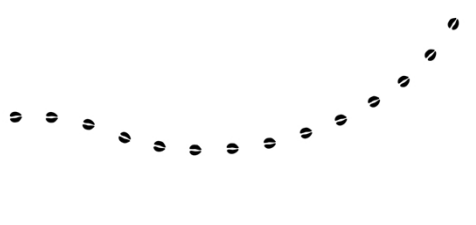
Andre tilladelser

Du skal være opmærksom på at byggeriet kræver byggetilladelse. Det er endnu ikke ansøgt herom.

Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes via: www.bygogmiljoe.dk

Du kan finde vejledning på kommunes hjemmeside:

<https://norddjurs.dk/borger-og-selvbetjening/bolig-byggeri-og-flytning/byggeri-og-nedrivning>



Byggesagsbehandlingen påbegyndes tidligst efter klagefristens udløb, under forudsætning af at nærværende tilladelse ikke påklages. Du må dog gerne indsende ansøgninger tidligere.

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.

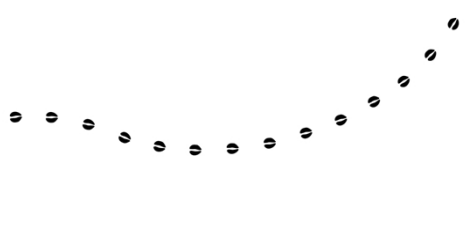
Med venlig hilsen

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.