

Afdeling: Byg & Miljø
Dato: 1. september 2026
Reference: Pia Hauge
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 1168
Journalnr.: S2026-478

Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af et nyt enfamiliehus (Tiny House) på adressen Limevej 4, V. Alling, 8963 Auning - Matr.nr. 3 e V. Alling By, V. Alling



Luftfoto visende ejendommen beliggenhed i Vester Alling. Markeret med rød prik.

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 18-06-2026 og den 11-08-2026.
2. At der ikke anvendes materialer ved byggeriet, der kan have reflekterende gener for omkringliggende naboer.

Naboorientering

Der foretaget nabohøring i sagen fra den 12.- 26. august 2026. Der er ikke indkommet bemærkninger til det ansøgte inden for den fastsatte frist.

Sagsfremstilling

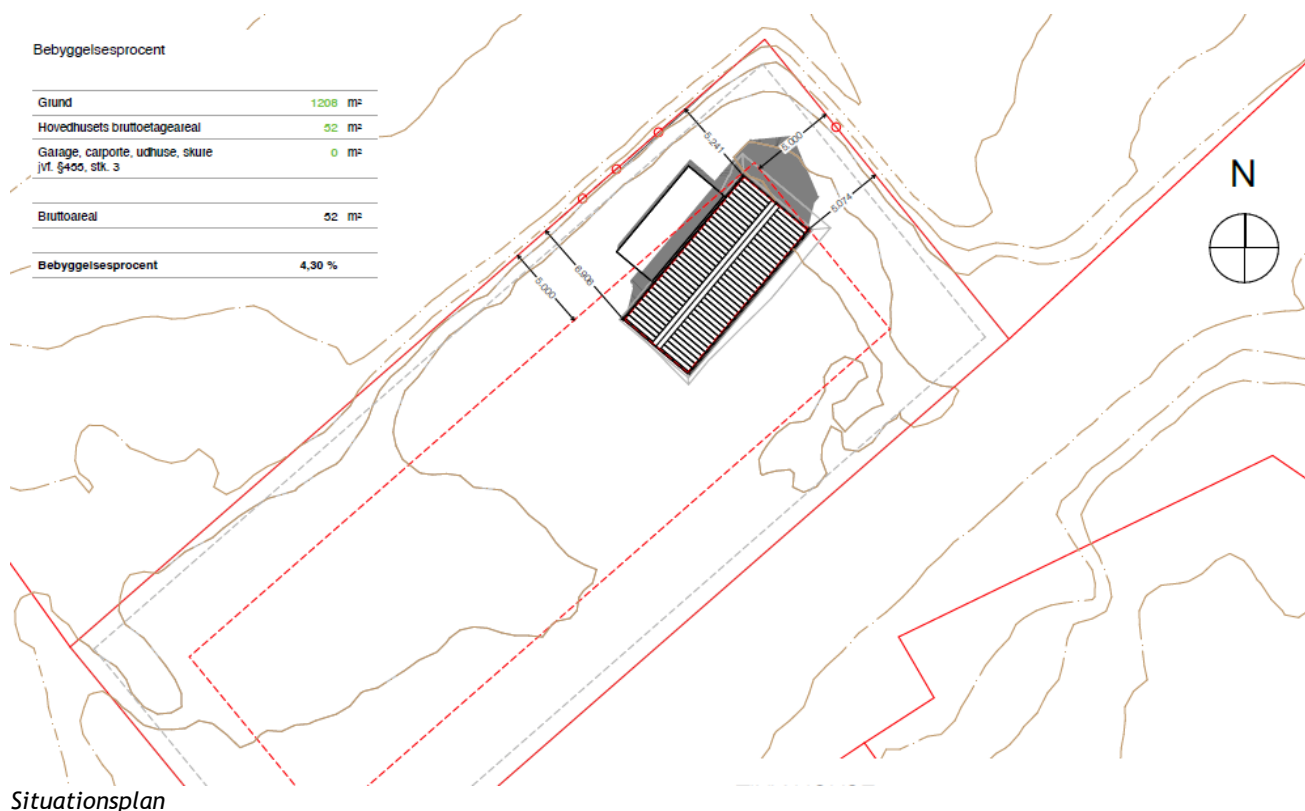
Ejendommen har et matrikulært areal på 1.208 m².

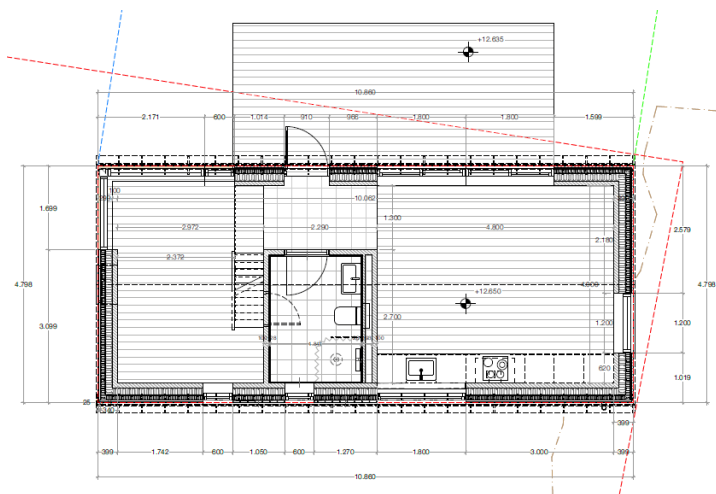
Det kan bemærkes at det oprindelige beboelseshus og udhus på ejendommen blev nedrevet i 2003 og at grunden siden da har henlagt ubebygget.

Der er ansøgt om at opføre et nyt enfamiliehus i form af et Tiny House med et boligareal på 52 m².

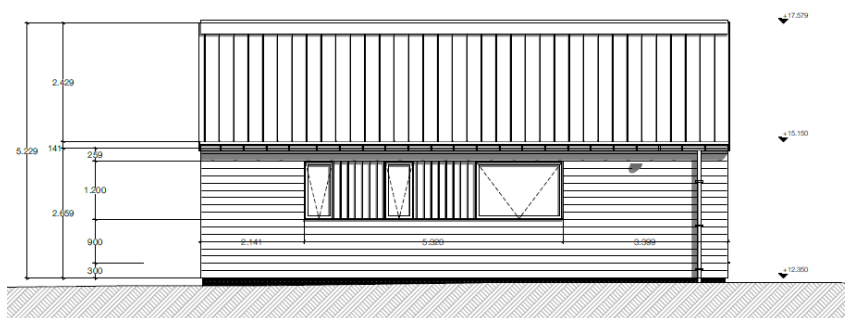
Huset opføres med træbeklædte facader, der bliver mørkegrå. Taget udføres som et 45° sadeltag beklædt med sort tagpap. Bygningshøjden bliver ca. 5,4 m. Der etableres en hems på 4,4 m² under taget ved huset sydvestlige gavl. Herudover etableres en træterrasse ud for huset facade mod nord-vest.

Det er oplyst, at huset placeres på den nordlige del af grunden i en afstand af ca. 5,0 m fra det nærmeste naboskel.





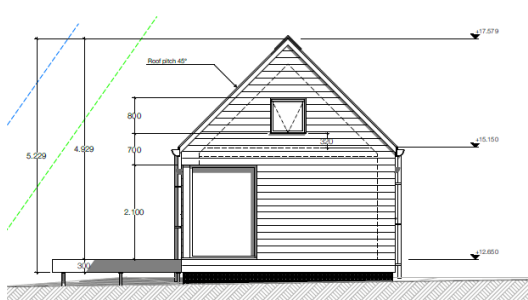
Plantegning



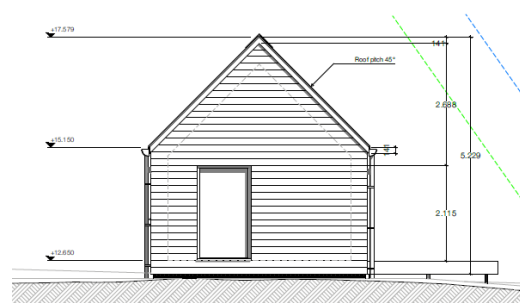
Facade mod sydvest



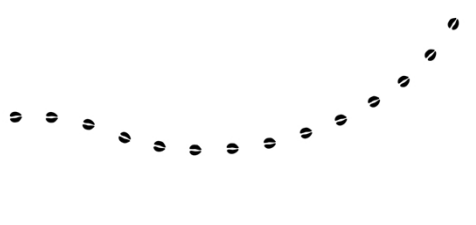
Facade mod nordvest med terrasse



Gavl mod sydvest



Gavl mod nordøst



Kommuneplan 2021

Området er omfattet af kommuneplanramme nr. 1L.3, der er landsbyafgrænsningen for Vester Alling. Kommuneplansrammen udlægger områdets anvendelse til:

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

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

Der er ikke vedtaget en lokalplan for området.

Kirkebyggelinje

Det ansøgte byggeri ligger inden for kirkebyggelinjen omkring Vester Alling Kirke. Kommunen vurderer at det ansøgte er af underordnet betydning for denne. Der bliver ikke opført ny bebyggelse der er over 8,5 m højt. Det ansøgte hus medfører ikke nogen "skæmmende" virkning på kirken eller hindrer at kirken er synlig landskabet.

Vurdering

Der er lagt afgørende vægt på, at det nye enfamiliehus opføres inden for landsbyafgrænsningen for Vester Alling, hvor det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplansrammens anvendelsesbestemmelser, der bl.a. udlægger området til boliger.

Der er herudover lagt vægt på at boligen, der opføres som et lille enfamiliehus (Tiny House), er udformet traditionelt som et længehus med 45° sadeltag. Herudover vurderes det at materialevalget med træbeklædte facader og tagpap på taget samt afdæmpede mørkegrå og sorte farver gør at huset bliver indpasset i landsbyen og det omgivende landskab.

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 boligen 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.

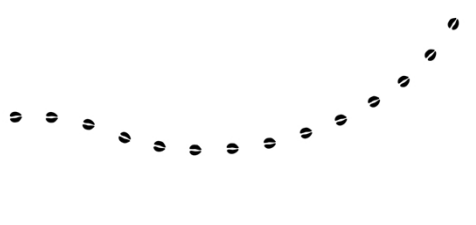
Nærmeste Natura 2000-område "Habitatområdet Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord" er beliggende ca. 7,5 km fra projektområdet og Habitatområdet Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov² er beliggende ca. 11,3 km fra projektområdet.

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 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 Norddjurs Kommunes hjemmeside den 1. september 2026.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden **klagefristens udløb 29. 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. Byggearbejdet må ikke påbegyndes før der foreligger en skriftlig byggetilladelse.

Norrdjurs Kommune har endnu ikke modtaget en ansøgning om byggetilladelse. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes via www.bygogmiljoe.dk.

Der er vejledning på kommunens hjemmeside:

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

Byggesagsbehandlingen kan 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.

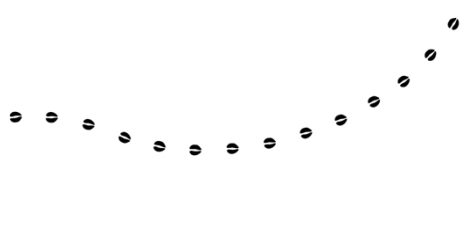
Med venlig hilsen

Pia Hauge
Byggesagsbehandler

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor: dnnorddjurs-sager@dn.dk

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.