

Afdeling: Byg & Miljø
Dato: 10. september 2026
Reference: Pia Hauge
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 1168
Journalnr.: S2026-636

Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til genopførelse af garagebygning efter brand på adressen Voer Færgevej 71, Lille Sjørup, 8950 Ørsted, 47 a Ørsted By, Ørsted.



Luftfoto 2024 visende ejendommen beliggenhed nord for Ørsted mellem landsbyerne Lille Sjørup og Tørslev

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 31-08-2026.
2. At der ikke anvendes materialer ved byggeriet, der kan have reflekterende gener for omkringliggende naboer.

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 sker ingen anvendelsesændring af ejendommens brug. Ejendomme ligger omgivet af dyrkede marker og nærmeste naboejendoms bebyggelse ligger over 250 m væk.

Sagsfremstilling

Ejendommen er et nedlagt landbrug med et matrikulært areal på ca. 1,5 ha.

Det kan bemærkes, at der har tidligere været minkfarm på ejendommen og de tidligere minkhuse, der lå på den sydøstlige del af ejendommen, er nedrevet.

Ejendommen er ifølge BBR bebygget med følgende bygninger:

Bygning nr. 1 - Enfamiliehus opført 1962/tilbygget 1979 med et boligareal på 179 m² og 120 m² kælder (Oprindeligt stuehus)

Bygning nr. 2 - Udhus opført 1950 med et areal på 340 m² (Oprindelig stald til kvæg)

Bygning nr. 3 - Garage opført 1850 med et areal på 175 m² (Oprindelig anden bygning til landbrug med garage, værksted og pelseri)

Bygning nr. 5 - Udhus opført 1955 med et areal på 410 m² (Oprindelig ladebygning - Anvendes nu til hestehold til hobbybrug)

Bygning nr. 7 - Udhus opført 1986 med et areal på 120 m² (Oprindelig anden bygning til landbrug / roe-hus)

BBR-bygning nr. 3 brændte i februar 2026 og ejer har derfor ansøgt om landzonetilladelse til at genopføre en ny garage til erstatning for den brandskade bygning.

Nedrivningstilladelse til den brandskadede garage (BBR-bygning nr. 3) blev meddelt den 08-04-2026.

Der er nu ansøgt om genopførsel af en ny garage med omtrent samme placering og bygningsareal, som den der brændte. Den nye garage placeres i en afstand af 6 m fra enfamiliehuset og får et areal på 9,00 x 20,00 m svarende til 180 m².

Den nye garage opføres med stålspær og med facader beklædt med hvide ståltrapezplader og 30° sadeltag beklædt med sorte bølge eternitplader. Bygningshøjden er oplyst til 6,00 m.

Det er oplyst, at den nye garage skal anvendes til det samme formål som den bygning der brændte, dvs. som garage til biler, traktor med tilhørende redskaber som vogn, harve, slagleklipper, mv. samt campingvogn, båd og plænetraktor, mv.

Ud fra luftfoto/skråfoto har kommunen omtrentlig opmålt, at den gamle bygning, der er brændt, var ca. 29 m lang og ca. 6 m bred. Den gamle bygning havde en højde på ca. 6,3 m til tagryg. Afstanden mellem den gamle bygning og boligen var ca. 3 m. Ifølge BBR/luftfoto havde den gamle bygning murede facader, der var pudsede og hvidkalkede, samt et ca. 45° sadeltag beklædt med eternit.

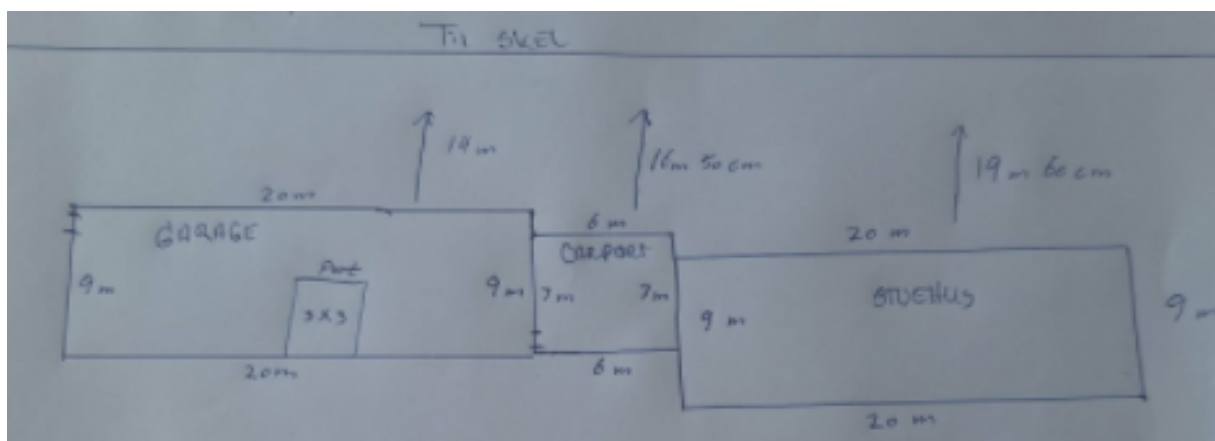
Det kan bemærkes at der også er ansøgt om landzonetilladelse til en carport på $6 \times 7 \text{ m} = 42 \text{ m}^2$ placeret mellem enfamiliehuset og den ansøgte nye garagebygning. Carporten opføres som en let trækonstruktion med én træbeklædt side og tag med lav hældning beklædt med tagpap. Bygningshøjden er oplyst til 2,80 m. Carporten betragtes som en selvstændig bygning.

Norddjurs Kommune har vurderet, at carporten der får et areal under 50 m^2 og placeres i nær tilknytning til enfamiliehuset ikke kræver landzonetilladelse jf. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

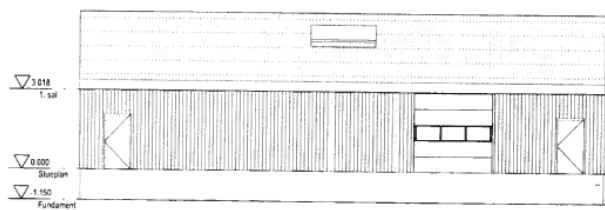


Luftfoto fra foråret 2025 af ejendommen

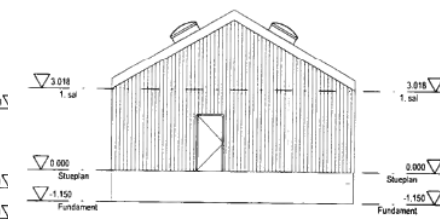
Bygningen der brændte i februar 2026, er markeret med rød prik og blå husnr. 71 er vist på taget af boligen



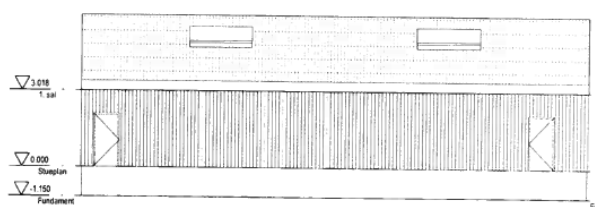
Situationsplan med den ansøgte nye garage og carporten der ønskes opført mellem den nye garage og enfamiliehuset



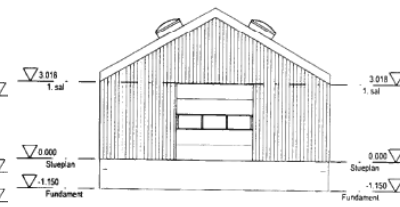
Facade af ny garage mod nordøst (Mod gårdsplads)



avl af ny garage mod nordvest (mod enfamiliehus)



Facade af ny garage mod sydvest



avl af ny garage mod sydøst



Foto af tilsvarende carport som ønskes opført mellem ny garage og enfamiliehuset

Kommuneplan 2021

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

Vurdering

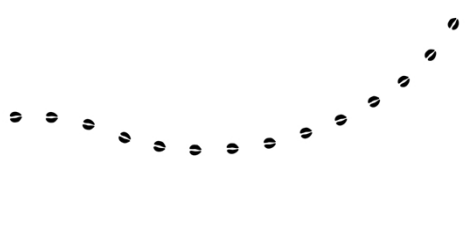
Der er lagt afgørende vægt på, at den ansøgte garagebygning opføres som erstatning for en tilsvarende brandskadede bygning samt at der er ansøgt om genopførsel inden for rimelig tid.

Der er lagt vægt på, at den ansøgte nye garage skal anvendes til samme formål, som den bygning der blev brandskadede. Den nye garage bliver opført på omtrent samme placering som den brændte bygning lå, så ejendommens gårdsplads bevares.

Der er desuden lagt vægt på, at den nye garage udformes som en traditionel længebygning med sadeltag.

Den nye bygning opføres dog med en mindre længde og en større mere tidssvarende brede. Bygningsarealet øges med 5 m². Da taghældningen bliver mindre, bliver den nye bygning lidt lavere end den gamle bygning.

Ved valg af hvid beklædning til facaderne vurderes bygningen at blive tilpasset ejendommens ældre hvidkalkede oprindelige landbrugsbygninger.



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 genopførelse af garagen 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 er beliggende ca. 3,4 km fra 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 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 10. september 2026.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden **klagefristens udløb 8. oktober 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.

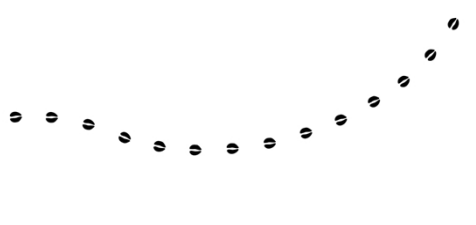
Forældelse

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.

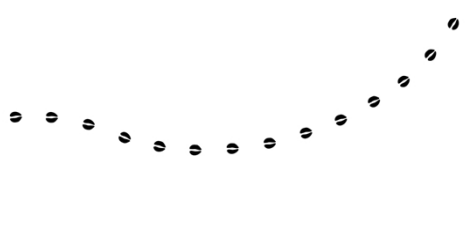
Med venlig hilsen

Pia Hauge
Byggesagsbehandler

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor: 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.