Afdeling: Byg & Miljø
Dato: 12-11-2026
Reference: Birte Velling Møller
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 1168
Journalnr.: S2026-466

Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til lovliggørelse af allerede opførte stuehus på adressen Dystrup Kær 2, 8586 Ørum Djurs, 7 d Dystrup By, Ørum



Luftfoto visende ejendommen Dystrup Kær 2 (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 15-06-2026.
2. at det eksisterende gamle stuehus nedrives som forudsat, således der ikke er 2 boliger på ejendommen.

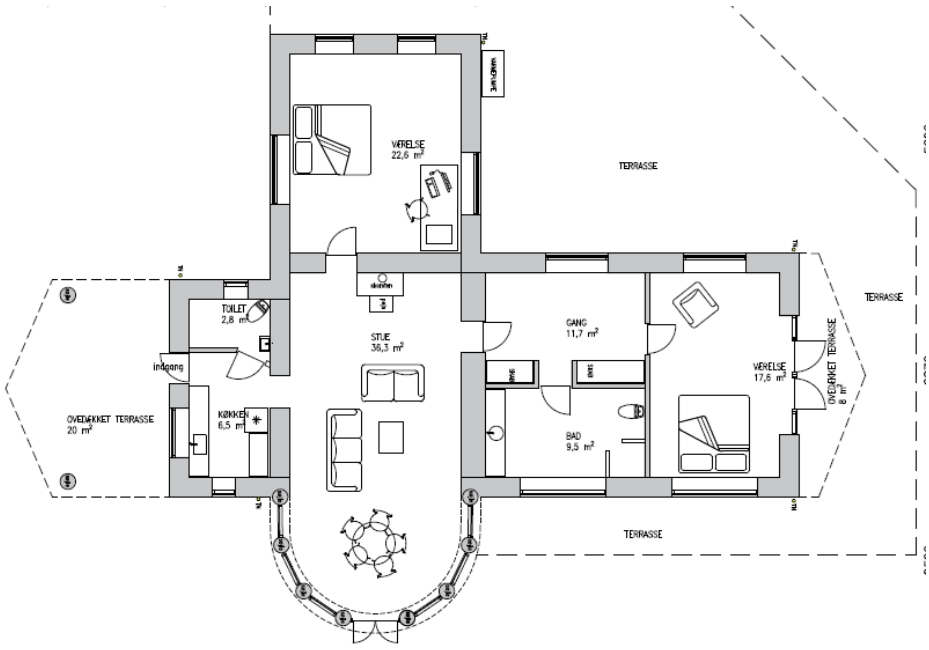
Naboorientering
Naboorientering er udeladt da Norddjurs Kommune vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35, stk. 5.

Der er tale om lovliggørelse af bygning, der i sin nuværende udformning har været opført siden 2018. Der ændres ikke anvendelse af ejendommen og det vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på de omkringliggende ejendomme.

Sagsfremstilling
Ejendommen er beliggende i landzone og er registreret som landbrugsejendom.
Ejendommen består af 3 matrikler, med et samlet areal på 9,2712 ha.

Tilladelsen omfatter lovliggørelse af eksisterende udhus/rytterstue som stuehus.
Bygningen er på 146 m² med 2 overdækkede terrasser på i alt 28 m².
Bygningen er opført i én etage med saddeltag og har en maksimal højde på 7,5 meter.
Der er stråtag, træbeklædte facader samt sokkel i kampesten
Bygningen er opført 52 m fra eksisterende stuehus, der ikke anvendes til bolig og som nedrives.
Bygningen er opført henholdsvis 7 m og 16 m fra nærmeste driftsbygninger.

Der er i 2004 meddelt tilladelse til opførelse af et udhus (rytterstue/sadelrum/opbevaring) på 44 m² på ejendommen.
Ud fra luftfoto fremgår det, at "udhuset" blev opført i 2005 og senere i udvidet i 2008, 2014 og 2018.
Bygningen har været anvendt til beboelse siden 2005.



Plantegning af boligen



Set fra nord



Set fra syd



Set fra sydøst

Kommuneplan 2025
Området er hverken omfattet af lokal- eller kommuneplanlægning, men ligger i det åbne land, landzone.

Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab ” Ørum Ådal” som skal vedligeholdes og styrkes.

Vurdering
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.
Det vurderes ligeledes at der ikke er landskabelige, kulturelle og miljømæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte.

Der er lagt vægt på, at bygningen fremstår som en naturlig del af ejendommens samlede bebyggelse og at bygningens volumen, udformning og placering er tilpasset ejendommens eksisterende bebyggelse og de stedlige forhold.
Der ændres ikke på adgangsforhold, parkering og intern trafik og medfører ikke øget trafikbelastning eller gener for naboer.

Vurderingen bygger på at lovliggørelse af bygningen og anvendelse til stuehus ikke vil være til gene for eller medføre væsentlige ændringer på de omkringliggende ejendomme eller medføre væsentlige ændringer i landskabet.

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 - 263 Nordvestlige Kattegat er beliggende ca. 7,6 km fra projektområdet samt - 47 Eldrup skov og moser i Løvenholm Skov er beliggende ca. 8 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.
Stuehuset er beliggende ca. 200 m udenfor bufferzone for strandtudse og vil ikke påvirke levestedet.
Det er desuden 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 12. november 2026**

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb **den 10. december 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. Der er endnu ikke søgt herom.
Byggesagsbehandlingen kan påbegyndes efter klagefristens udløb, under forudsætning af at nærværende tilladelse ikke påklages.

Det er oplyst at der vil blive ansøgt særskilt om bygge- og nedrivningstilladelse, når landzonetilladelsen meddeles.
Efterfølgende skal der ansøges særskilt om lovliggørelse af øvrige bygninger på ejendommen.

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



Birte Velling Møller
Byggesagsbehandler

Plan, Byg og Miljø
Norddjurs Kommune

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.