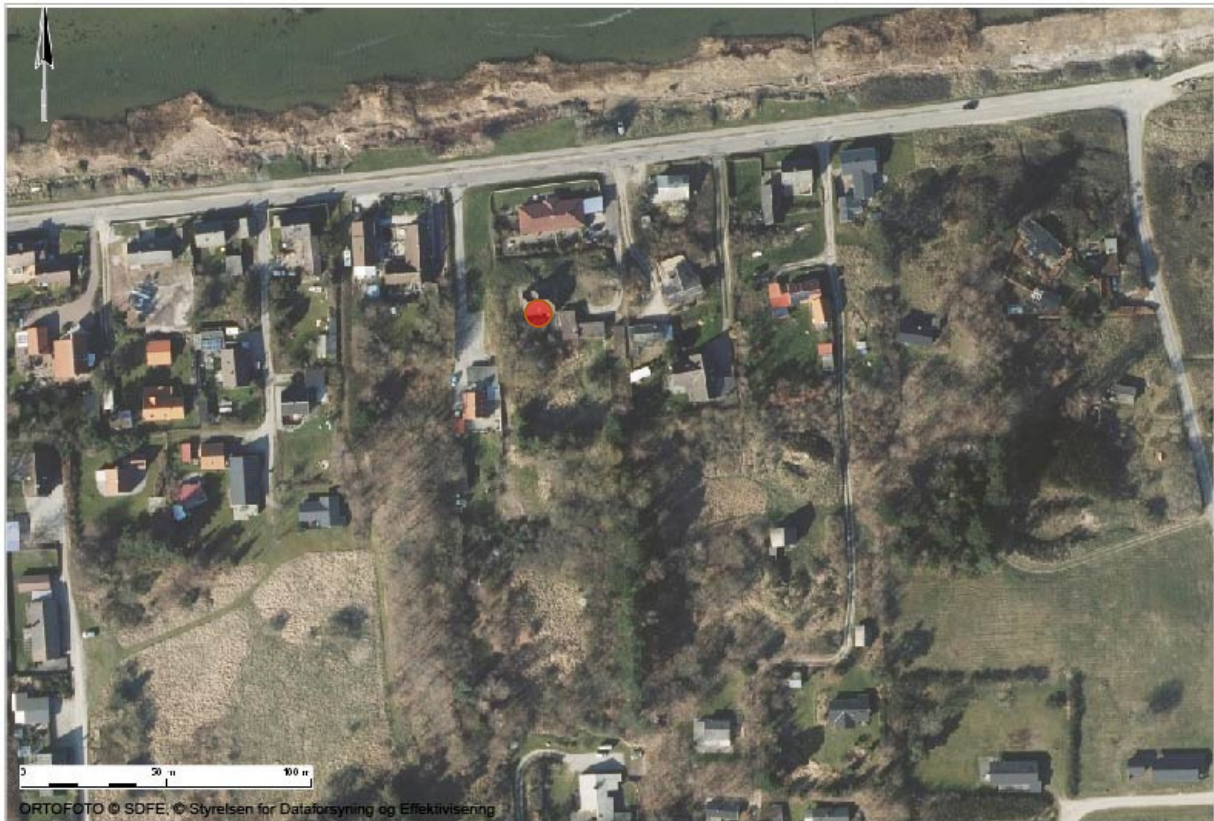


Afdeling: Byg & Miljø  
Dato: 26. februar 2021  
Reference: Charlotte Gissel  
E-mail: [byggesag@norddjurs.dk](mailto:byggesag@norddjurs.dk)  
Tlf. Byg: 8959 4068  
Journalnr.: 20/20796

### Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af et nyt énfamilie hus på adressen Havet 106, Bønnerup Strand, 8585 Glesborg, matr. nr. 20c Bønnerup by, Hemmed.



*Luftfoto visende ejendommens beliggenhed (med rød prik) i Bønnerup Strand*

### 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 nedenstående vilkår.

### Vilkår for tilladelsen

Der stilles følgende vilkår for tilladelsen:

1. At enfamiliehuset udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet modtaget den 18. november 2020.
2. At der ved byggeriet ikke anvendes materialer der kan have reflekterende gener for omkringliggende ejendomme.

### Naboorientering

Der er foretaget nabohøring i sagen. Der er indkommet svar fra to naboer, hvoraf den ene påpeger at det planlagte byggeri er meget højt beliggende og synligt fra havet og kysten. Byggeriet adskiller sig væsentligt fra den oprindelige bygning, uden at der er taget initiativ til at forbedre standen på den bevaringsværdige bygning, som er med i det værdifulde kulturmiljø. Naboer mener derfor ikke at det ansøgte stemmer overens med kommunens mål og retningslinjer, der er angivet i Kommuneplan 2017. Desuden agtes det ansøgte opført i 2 plan, selvom kommuneplanrammen angiver at byggeri kun må opføres i 1½ plan.

Den anden nabo påpeger at det er et fint hus, der også passer ind i området som helhed, og at myndigheden har styr på, at byggesagen overholder gældende regler såsom maksimal byggehøjde, antal kvadratmeter mm.

Som svar på nabokommentarerne har ansøger udtalt følgende:

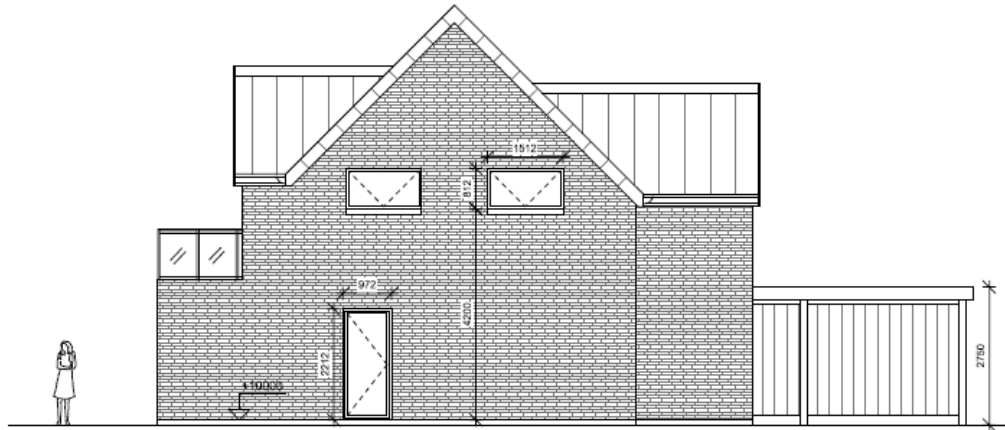
- Planen var oprindeligt at restaurere huset, men huset var i meget dårlig stand. Derfor vil det ikke give mening, at begynde at restaurere det.
- Huset er tegnet som et 1½ plans hus med frontlinje mod havet, som det nuværende hus og der er valgt farver på huset der falder godt ind. Huset overholder gældende regler med højde og kvadratmeter. Huset er synligt, da det ligger højt, men vil ikke skæmme området.
- Hvis man tager en tur hen langs havet, er husene ikke særlig ens.

### Sagsfremstilling

Jf. Bygnings- og Boligregistret (BBR) er ejendommen på nuværende tidspunkt, registreret som fritliggende enfamiliehus, med et samlet boligareal på 286 m<sup>2</sup>, og et samlet matrikulært areal på 6.045 m<sup>2</sup>.

Der er ansøgt om nedrivning af eksisterende bebyggelse samt opførelse af et nyt enfamiliehus i 1½ plan med integreret garage. Den gamle bebyggelse var i rigtig dårlig stand og der ønskes i stedet opført en ny tidssvarende bolig på ejendommen.

Det nye enfamiliehus placeres som det fremgår af situationsplan side 4. Det opføres med integreret carport og får en et samlet boligareal på 287,9 m<sup>2</sup>, samt en højde på 8,3 meter. Det opføres i teglsten i lyse-/sand eller brunlige nuancer, tagbelægning i sort aluminium, samt sorte vinduer og døre.



Facade mod vest



Facade mod syd

*Facader mod henholdsvis vest og syd*

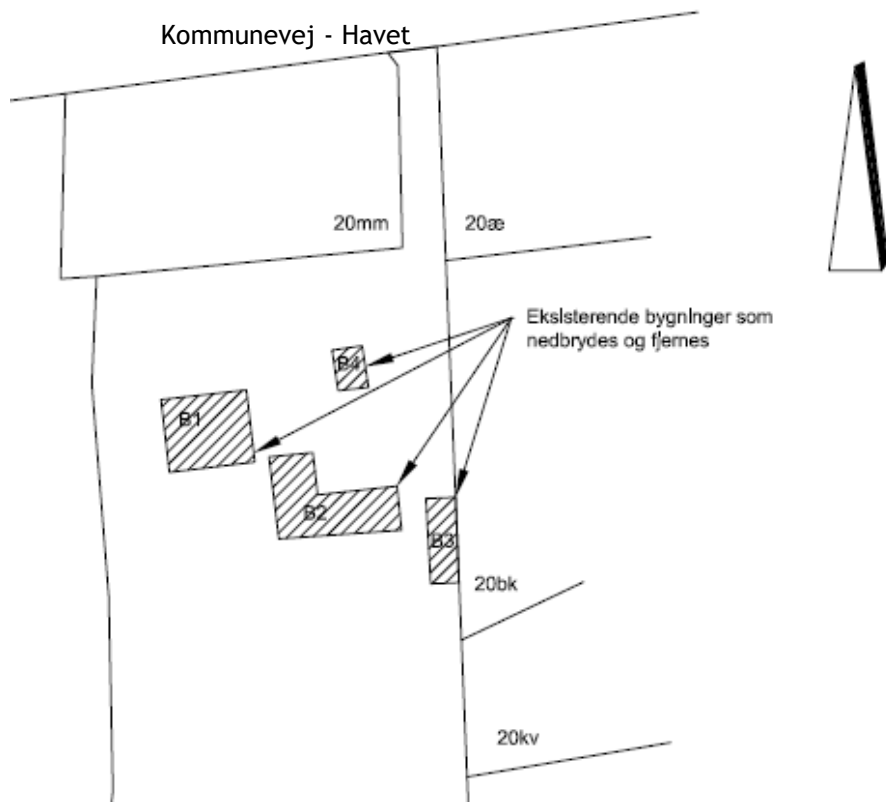


Facade mod nord

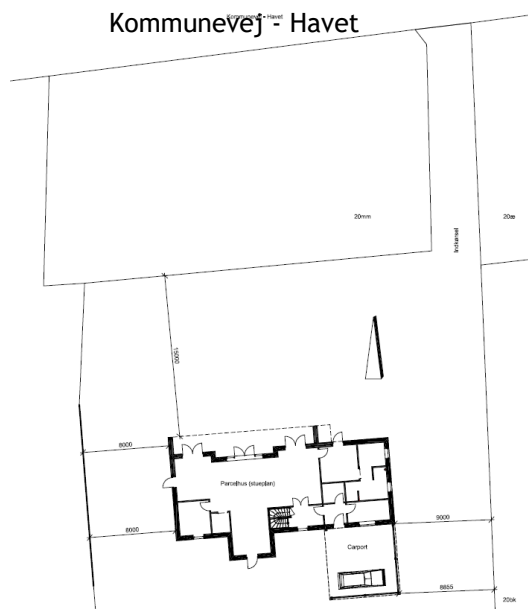


Facade mod øst

*Facader mod henholdsvis nord og øst*



Situationsplan visende eksisterende bygninger, der nedrives, vist med skravering.



Situationsplan visende placering af det nye enfamiliehus på grunden

### **Kommuneplan 2017**

Området er omfattet af kommuneplanramme nr. 08-1-S, der udlægger områdets anvendelse til sommerhusområde, samt kommuneplanramme nr. 02-2-B, der udlægger områdets anvendelse til boligområde. I rammen for boligområdet er nævnt under generelle anvendelsesbestemmelser at: Fælles præg for boliger ved Havet skal fastholdes bl.a. murværk og 1½ etage.

Jf. Kommuneplanen 2017 er området udlagt som henholdsvis historisk bevaringsværdigt kulturmiljø, og bevaringsværdige landskab der skal bevares og beskyttes.

#### *Retningslinjer for historisk bevaringsværdig kulturmiljø*

1. Inden for de udpegede bevaringsværdige værdifulde kulturmiljøer skal de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang beskyttes. Der må derfor normalt ikke opføres byggeri eller etableres anlæg, som ødelægger eller i væsentlig grad forstyrrer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier.
2. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb i de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer skal ske med størst mulig hensyntagen til de kulturhistoriske værdier.

#### *Retningslinjer for bevaringsværdige landskaber, der skal bevares og 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 nøglekarakter.
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.

#### *Fortidsmindebeskyttelseslinjen (naturbeskyttelseslovens § 18)*

Ejendommen ligger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen, ny bebyggelse opført indenfor denne linje kræver en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

Kommunen har meddelt dispensationen 15. december 2020.

### *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.

### **Vurdering**

Det er ved afgørelsen vurderet, at det ansøgte ikke vil være til gene for, eller medføre væsentlige ændringer på de omkringliggende naboejendomme.

Det nye enfamiliehus vil blive opført i 1½ plan ligesom det eksisterende hus, og som kommuneplanrammen foreskriver. Det er Norddjurs Kommunes vurdering at det nye enfamiliehus ikke vil forringe området naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative landskabsværdier, da huset får omtrent samme placering som den eksisterende bolig, opføres i teglsten i dæmpede jordfarver placering og fraviger dermed ikke kommuneplanrammens generelle anvendelsesbestemmelser

Med baggrund i dette er det vurderet at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer og kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

### **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. 0,4 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 26. februar 2021.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb 26. marts 2021.

### **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, med mindre nævnet bestemmer andet.  
Hvis du ikke har hørt noget en uge 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 at 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



Charlotte Gissel

Planlægger

### **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

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 Nem-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.