

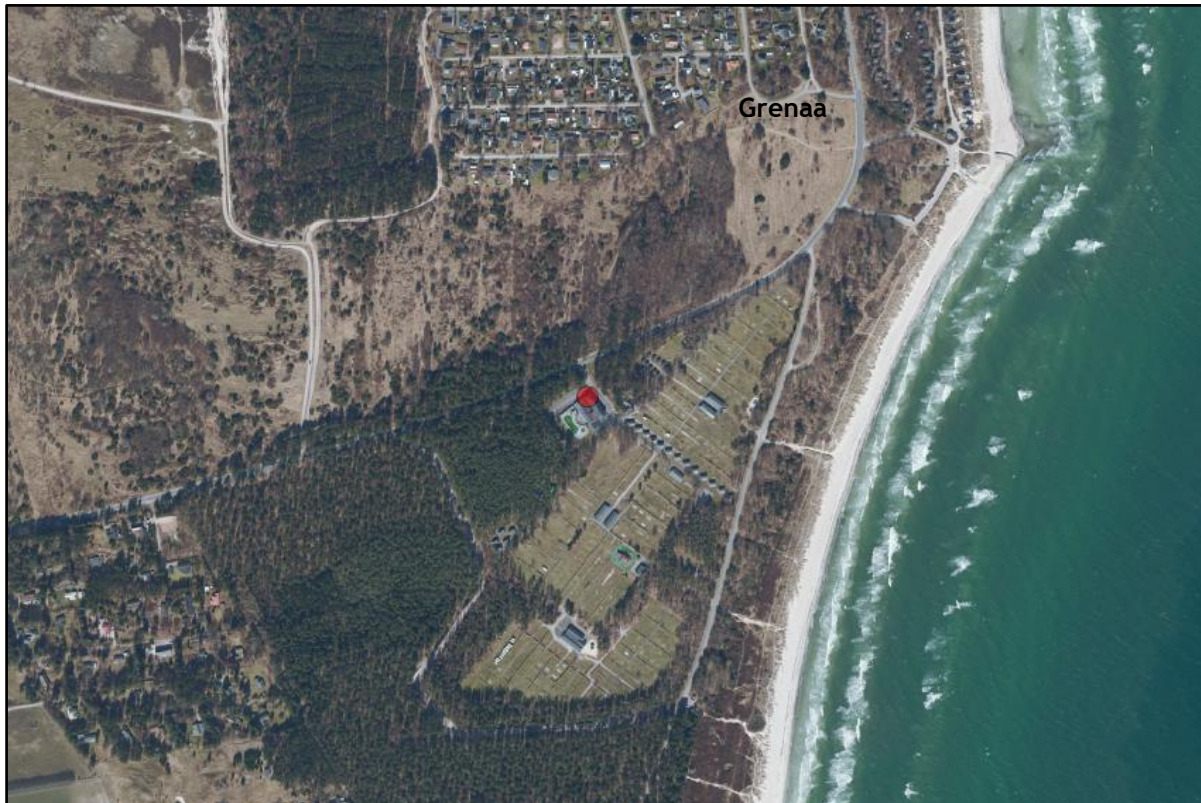
Afdeling: Plan, Byg og Miljø  
Dato: 17. december 2024  
Reference: Tine Lysdahl Sørensen  
E-mail: [byggesag@norddjurs.dk](mailto:byggesag@norddjurs.dk)  
Tlf. Byg: 8959 4068  
Journalnr.: 2024-836 Nova

### Landzonetilladelse samt dispensation fra Lokalplan nr. 123 - for Polderrev Camping

Norddjurs Kommune meddeler hermed dispensation fra lokalplan 123 til overdækning af en swimmingpool samt opførelse af en vandrucebane, på ejendommen beliggende Fuglsangvej 58, 8500 Grenaa, matr.nr. 81b Grenaa Markjorder.

Dispensationen er meddelt med hjemmel i planlovens § 19, stk. 1.

Da området er beliggende i landzone og der fraviges bestemmelserne i lokalplanen for området og denne ikke indeholder bonusvirkning, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter lovens § 35, stk. 1, (landzonetilladelse).



Luftfoto visende ejendommens beliggenhed (rød prik) syd for Grenaa

### 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 6. november 2024.

## 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 naboejendomme da nærmeste ejendom ligger over 300 m væk og campingpladsen er omkranset af et forholdsvis bredt plantebælte.

## Sagsfremstilling

Jf. Bygnings- og Boligregistret (BBR) er ejendommen på nuværende tidspunkt, registreret som Feriecenter, center til campingplads mv., med et samlet matrikulært areal på ca. 20 ha.

Mebalux ApS, har på vegne af ejer af campingpladsen ansøgt om at etablere en overdækning af pladsens swimmingpool samt opføre en vandruchebane.

Overdækningen har et areal på 700 m<sup>2</sup> og en højde på 4 m. Vandruchebanens højde bliver max. 10 m. Overdækningen skal medvirke til at udvide antallet af dage, hvor campinggæsterne kan benytte sig af pladsens pool-område.

Overdækningen har mobile facadevægge i begge sider, som kan skydes op i 2 meters højde. Vandruchebane opføres i tilknytning til poolen med selvstændig spindeltrappe og lukket ruche-rør, der ender i pool-området under den nye overdækning.

## Lokalplanen for området

Ved ansøgningen ønskes der at fravige lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

### Jf. lokalplanens punkt 3.3 - Områdets anvendelse

I delområde III må der opføres en svømmehal med dertil hørende faciliteter som omklædningsrum, sauna, fitnessrum, solarium, restaurant samt baneanlæg til tennis og lignende.

Desuden kan der indrettes de dertil knyttede parkeringspladser. De i område III placerede faciliteter kan også anvendes af brugere uden tilknytning til campingpladsen.

### Jf. lokalplanens pkt. 7.3 - Bebyggelsens ydre fremtræden

I delområde III må svømmehallen opføres i en højde på 8,5 m med undtagelse af en enkelt bygningsdel på maksimalt 10 m, som kan indeholde en rutschebane. Bygningsdelens omfang skal begrænses til et minimum under hensyntagen til funktionen. Øvrige bygninger i området må opføres i 1 etage med uudnyttet tagetage.

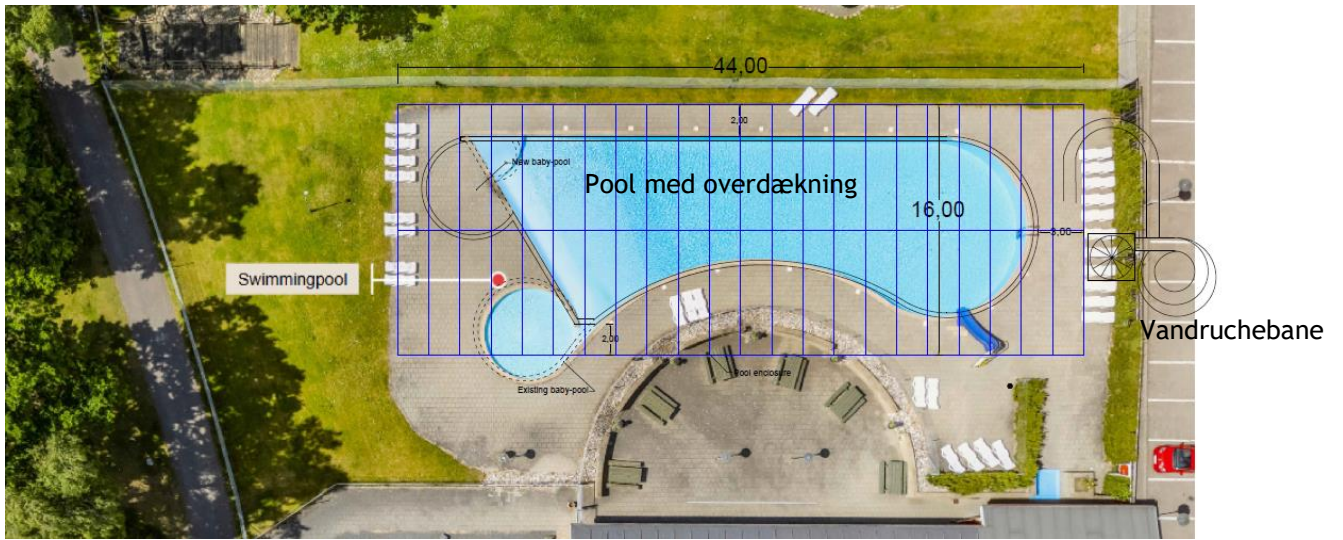
## Dispensation fra lokalplanens bestemmelser

Ved ansøgningen ønskes overdækning samt vandruchebane, placeret i delområde I, hvor eksisterende swimmingpool allerede er opført (dette er godkendt for en årrække tilbage af Århus Amt).

Da der hermed fraviges lokalplanens anvendelsesbestemmelser vedrørende placering af disse faciliteter (pkt. 3.3 og 7.3), kræver dette en dispensation fra lokalplanen.

Lokalplanen indeholder ikke bonusvirkning (tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1).

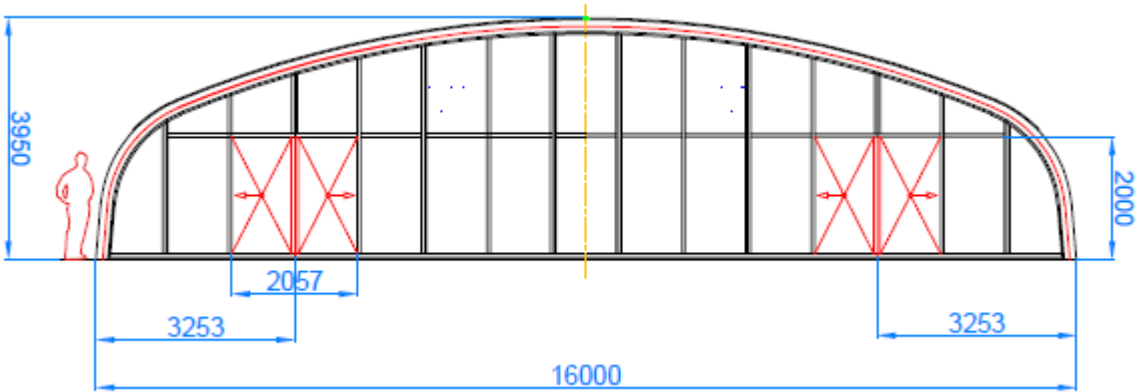
Hvis det ønskes at fravige en lokalplans anvendelsesbestemmelser, kræver dette, i henhold til vejledning om lokalplanlægning, en dispensation fra bestemmelserne, samt en landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.



Situationsplan visende overdækningen samt placering af vandrucebane



Principtegning af pooltag/overdækning



Detailtegning af overdækning

## Kommuneplan 2021

Området er omfattet af kommuneplanramme nr. 7F15, samt lokalplan nr. 123.

Kommuneplanrammen udlægger områdets anvendelse til rekreativt område. Rammens specifikke anvendelsesbestemmelse er campingplads og vandrehjem.

Området skal friholdes for bebyggelse bortset fra svømmehal og bygninger (såsom campinghytter, kiosk, cafeteria, toiletbygninger o.lign.), der må anses for nødvendige for områdets anvendelse som campingplads. Ydermere, skal der foretages beplantning langs områdets ydre grænser.

Jf. Kommuneplanen 2021 er området udpeget som ”bevaringsværdigt landskab”, der skal bevares og beskyttes.

*Jf. Kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdigt landskaber, der skal bevares og beskyttes, står følgende:*

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.

### Skovbyggelinje (NBL § 17)

Campingpladsen er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 er at sikre skovenes værdi som landskabselementer, at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og at beskytte skovene mod blæst.

Skovbyggelinjen er en generel linje på 300 m, der gælder for alle offentlige skove og visse private skove. Der må ikke placeres bebyggelse, skure, campingvogne mv. indenfor en afstand af 300 meter til skoven.

Det fremgår endvidere af Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, at forbuddet i stk. 1, ikke gælder for: 5) bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt tilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning.

Det ansøgte kræver derfor ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt tilladelse, jf. Planlovens § 35, stk.1.

### Fredskov

Lokalplanområdet/campingpladsen er omfattet af fredskovspligten.

Der er jf. lokalplanen, imidlertid meddelt dispensation i henhold til skovlovens § 10, stk. 2.

Fredskovspligten på arealet er suspenderet så længe arealet anvendes til campingformål.





## 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

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om en mindre ændring og fravigelse fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser og at det ansøgte placeres i tilknytning til eksisterende pool-område, der allerede er godkendt med placering i delområde I.

Det er vurderet at det ansøgte er i overensstemmelse med den "bebyggelse" der kan foretages jf. kommune- og lokalplan for området og dermed ikke er stridende mod lokalplanens principper.

Da campingpladsen er omkranset af et højt og bredt plantebælte, er det vurderet at det ansøgte ikke vil være til gene for, eller medføre væsentlige ændringer på de omkringliggende ejendomme, dette også set i forhold til allerede eksisterende aktiviteter der foregår på pladsens område.

Det vurderes ligeledes at der ikke er landskabelige, kulturelle og miljømæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte og kan derfor tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

## Risikovurdering iht. Habitatbekendtgørelsen

### *Natura 2000*

I henhold til bekendtgørelse om udpegnings 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 område - N263 Nordvestlige Kattegat - er beliggende ca. 12,5 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 udpegnings 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 17. december 2024.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb 14. januar 2025.

### 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 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.

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.

Venlig hilsen



Tine Lysdahl Sørensen  
Planlægger/Landzonesagsbehandler

### Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor: [dnnorrdjurs-sager@dn.dk](mailto:dnnorrdjurs-sager@dn.dk)

Danmarks Naturfredningsforening Norddjurs: [norrdjurs@dn.dk](mailto:norrdjurs@dn.dk)

Ansøger, Mebalux ApS, att. Martin Bruun: [mb@mebalux.dk](mailto:mb@mebalux.dk)

Ejer af campingpladsen: Grenaa Strand Camping ApS



## 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 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. Du betaler gebyret med betalingskort i klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen.

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.