

Afdeling: Plan, Byg og Miljø
Dato: 21. januar 2025
Reference: Tine Lysdahl Sørensen
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 4068
Journalnr.: 2024-898 Nova

Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, udstykning af ejendommen beliggende Tinghøjvej 16, 8560 Kolind, matr.nr. 15c. Albøge By, Albøge.



Luftfoto visende ejendommen Tinghøjvej 16's beliggenhed vest for Albøge og tilhørende jordareal (grøn farve).

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 21. 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 ejendomme, da der kun er tale om udstykning af en ejendom, der opføres ikke ny bebyggelse ved udstykningen.

Sagsfremstilling

Jf. Bygnings- og Boligregistret (BBR) er ejendommen Tinghøjvej 16, på nuværende tidspunkt, registreret som én landbrugsejendom, men med to beboelsesbygninger med hver deres adresse, Tinghøjvej 16 og 18.

Der er registreret følgende bygninger på ejendommen:

Tinghøjvej 16

- Bygn. nr. 1, Stuehus med et samlet boligareal på 158 m².
- Bygn. nr. 3, vaskehus/bryggers med et areal på 20 m².
- Bygn. nr. 4, Maskinhus/garage med et areal på 348 m².

Tinghøjvej 18

- Bygn. nr. 5, Stuehus med et samlet boligareal på 135 m².
- Bygn. nr. 6, Stald med et areal på 258 m².
- Bygn. nr. 7, Lade med et areal på 397 m².
- Bygn. nr. 8, Stald med et areal på 246 m².
- Bygn. nr. 9, Maskinhus/garage med et areal på 60 m².

Landinspektørfirmaet Kjær har på vegne af ejer af ejendommen, ansøgt om udstykning af Tinghøjvej 16, med henblik på at skabe to landbrugsejendomme.

Ejer ønsker at dele ejendommen således, at der bliver to landbrugsejendomme med hver et tilhørende areal på over 2 ha.

Dette kræver, at ejendommen (Tinghøjvej 18) suppleres med et areal fra den tilgrænsende bygningsløse ejendom, del af matr.nr. 3b Albøge By, Albøge, hvis arealer er markeret med rødt, som fremgår af oversigtskort s. 4.

Efter udstykning og suppleret med yderligere jordareal, vil de to landbrugsejendomme bestå af:

- Del af matr. 15c Albøge By, Albøge på ca. 1,5 ha og del af matr.nr. 3b Albøge By, Albøge på ca. 2 ha med en beboelse på 135 m², beliggende Tinghøjvej 18, 8560 Kolind (markeret på oversigtskort med gulstribet), samlet 3,5 ha.
- Den resterende del af ejendommen består af matr.nr. 15c Albøge By, Albøge på ca. 6,17 ha med en beboelse på 158 m², beliggende Tinghøjvej 16, 8560 Kolind. (markeret på oversigtskort med grøn)



Kortbilag fra BBR visende ejendommen Tinghøjvej 16's bygninger med de to adskilte stuehusbygninger markeret med B5 og B1.



J.nr. 24 269

Oversigtskort 1:7500

© Geodatastyrelsen

Ejendom		Ejer	Areal før	Areal efter
	Matr.nr. 15c Albøge By, Albøge Tinghøjvej 16, Albøge, 8560 Kolind	Anders Haislund Tinghøjvej 18, 8560 Kolind	76.703m ²	ca. 61.703m ²
	Matr.nr. 3b m.fl. Albøge By, Albøge	Jens Hjort Jensen/Karen Brorson Mønsted Jensen Lyngbyvej 113, 8570 Trustrup	163.522m ²	ca. 143.522m ²
	Albøge By, Albøge Tinghøjvej 18, Albøge, 8560 Kolind		0m ²	ca. 35.000m ²

Oversigtskort, som viser ejendommen, Tinghøjvej 16 (grøn), og den del af ejendommen, der udstykkes og oprettes som en ny landbrugsejendom (de gulstribede arealer).

De gulstribede arealer bliver efter udstykningen til ejendommen med adressen Tinghøjvej 18.
Det grønne areal bliver efter udstykningen til ejendommen Tinghøjvej 16.



Kommuneplan 2021

Ejendommen og området er hverken lokal- eller kommuneplanlagt, men ligger i det åbne land, landzone.

Ejendommen er omfattet af områder, der jf. kommuneplan 2021 er udlagt som henholdsvis: ”Specifik geologisk bevaringsværdi” og ”Bevaringsværdigt landskab” (Skodå og Glatved Smeltevandsdale), der skal vedligeholdes og styrkes.

I kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige landskaber der skal vedligeholdes og styrkes, står blandt andet:

1. Udvikling og deraf følgende forandringer skal ske i overensstemmelse med områdets landskabskarakter. Nyt byggeri, tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse kan således ske, hvis det tilpasses landskabets nøglekarakterer og samtidig tager hensyn til landskabets særlige visuelle oplevelsesmuligheder.
2. Tilstanden af særligt bevaringsværdige sammenhængende helheder eller enkeltelementer i landskabet må ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller udelukker muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi.
3. 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.

Å-beskyttelseslinjer.

Ejendommen er mod nord omfattet af å-beskyttelseslinjer, men da der kun sker udstykning af en ejendom og ikke opføres ny bebyggelse, skal der ikke udarbejdes en dispensation fra å-beskyttelsen.

Kollisionsrisiko - fly og fugle

Ejendommen ligger indenfor et område der er omfattet af kollisionsrisiko med fugle og med fly fra Tirstrup Lufthavn, men da der ikke opføres ny høj bebyggelse og kun sker udstykning, er dette ikke relevant og ansøgningen er derfor ikke sendt i høring hos lufthavnen.

Vurdering

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om udstykning af en landbrugsejendom med i forvejen to stuehuse og at der som hovedregel meddeles tilladelse til at udstykke en landbrugsejendom med to eller flere beboelsesbygninger, når særlige forhold taler for det.

Der er yderligere lagt vægt på at Landbrugsstyrelsen har meddelt tilladelse hertil ved tilladelse af 14. november 2024.

Med baggrund i dette er det vurderet, at det udstykningen ikke vil være til gene for, eller medføre væsentlige ændringer på de omkringliggende naboejendomme, da der kun sker udstykning og ikke opføres ny bebyggelse herved.

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

Det ansøgte strider ikke mod kommuneplanens retningslinjer 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 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 område - N48 Stubbe Sø - er beliggende ca. 10,4 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).

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 Norrdjurs Kommunes hjemmeside den 21. januar 2025.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb 18. februar 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

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: dnnorddjurs-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening Norddjurs: norddjurs@dn.dk

Landinspektørfirmaet Kiær ApS. Att. Jimmy Donbæk Jensen: jimmy@lsp-kjaer.dk

Ejer af ejendommen Tinghøjvej 16

Ejer af ejendommen, matr.nr. 3b mfl. Albøge By, Albøge

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. 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.