

25. april 2024

**Landzonetilladelse til udskiftning af klubhus på ejendommen Understedvej 150, 9300 Sæby**

Sagsnummer: GEO-2024-02800  
Dokumentnummer: 7911173

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til udskiftning af klubhus på 40 m<sup>2</sup> på ejendommen Understedvej 150, 9300 Sæby, matr.nr. 2p, Sæbygård Hgd., Volstrup, som ansøgt.

Sagsbehandler:  
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:  
98 45 78 83

Det ansøgte opføres ca. samme sted som (og som erstatning for) ejendommens eksisterende klubhus og med en afstand på 16,5 m til eksisterende bebyggelse, jf. vedlagte situationsplaner. Bygningen opføres med en længde på 8,1 m, en bredde på 4,9 m og en max højde på 3,2 m. Facader opføres primært i fibercement og taget i tagpap, jf. vedlagte tegninger.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, dateret 19. februar 2024 og senere modtagne oplysninger.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- At det ansøgte ikke strider mod tinglyste servitutter på ejendommen
- At det ansøgte klubhus kan opnå byggetilladelse

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen på 4 uger er udløbet. Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, kan den kun udnyttes, hvis Planklagenævnet fastholder tilladelsen, jf. BEK. Nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1.

**Redegørelse for tilladelsen**

Ejendommen er en del af en landbrugsejendom på ca. 178 ha. Den aktuelle matrikel på ca. 71 ha udlejes til Sæby Flyveklub, så det ansøgte er en bygning på lejet grund. Ejendommen ligger i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som "Områder til flersidig anvendelse." Der knytter sig desuden følgende udpegninger til området: "§3 beskyttet natur", "Beskyttede diger", og "Drikkevandsinteresser."

Opførelsen af det ansøgte forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, (jvf. LBK nr. 1157 af 01.07.2020), idet der er tale om byggeri i landzone, som ikke er omfattet af nogen af de i planlovens § 36 stk. 1 nævnte undtagelser fra kravet om landzonetilladelse.

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ifølge BBR ud over det ansøgte klubhus af fire bygninger til luftfart på hhv. 500 m<sup>2</sup>, 720 m<sup>2</sup>, 576 m<sup>2</sup>, og 544 m<sup>2</sup>, samt et udhus på 19 m<sup>2</sup>. Desuden et eksisterende klubhus på 37 m<sup>2</sup>, der nedrives i forbindelse med opførelsen af det nye.

Planlovens § 35 har til hovedformål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land og at sikre, at arealanvendelsen og opførelsen af byggeri sker i overensstemmelse med den kommunale planlægning. Udgangspunktet er, at

landzonen skal friholdes for anden (uplanlagt) arealanvendelse og bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Side 2/5

Landzoneadministrationen skal desuden medvirke til at sikre en udvikling, der er hensigtsmæssig ud fra en samfundsøkonomisk og planmæssig helhedsvurdering.

### **Begrundelse for tilladelsen**

Det er i tilladelsen vægtet, at det ansøgte erstatter det nuværende klubhus. Ingen af de ovennævnte udpegninger vurderes i væsentlig grad at kunne blive negativt påvirkede af det ansøgte, da det nye klubhus placeres på ca. samme sted og i nogenlunde samme størrelse som ejendommens eksisterende lovlige klubhus. Det er endelig vægtet, at det ansøgte vurderes ikke at stride imod den kommunale planlægning.

Ejendommen får dermed ikke karakter af spredt bebyggelse og vil ikke påvirke de natur- og landskabelige værdier i området negativt og ikke være i strid med landzonebestemmelsernes formål.

Jf. bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter vurderer kommunen, at det ansøgte ikke kan

- påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt,
- beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a, eller
- ødelægge de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b.

### **Bemærkninger**

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort torsdag den 24. april 2024 på kommunens hjemmeside.

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. idét det nye klubhus erstatter det eksisterende klubhus med nogenlunde samme placering, størrelse og karakter og derfor vurderes at være af helt underordnet betydning for naboer, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år fra den dato, hvor den er meddelt.

### **Øvrige tilladelser**

Det ansøgte forudsætter desuden tilladelse fra kommunens bygningsmyndighed.

Der er i øvrigt ikke taget hensyn til, om der kræves andre tilladelser.

### **Klagevejledning**

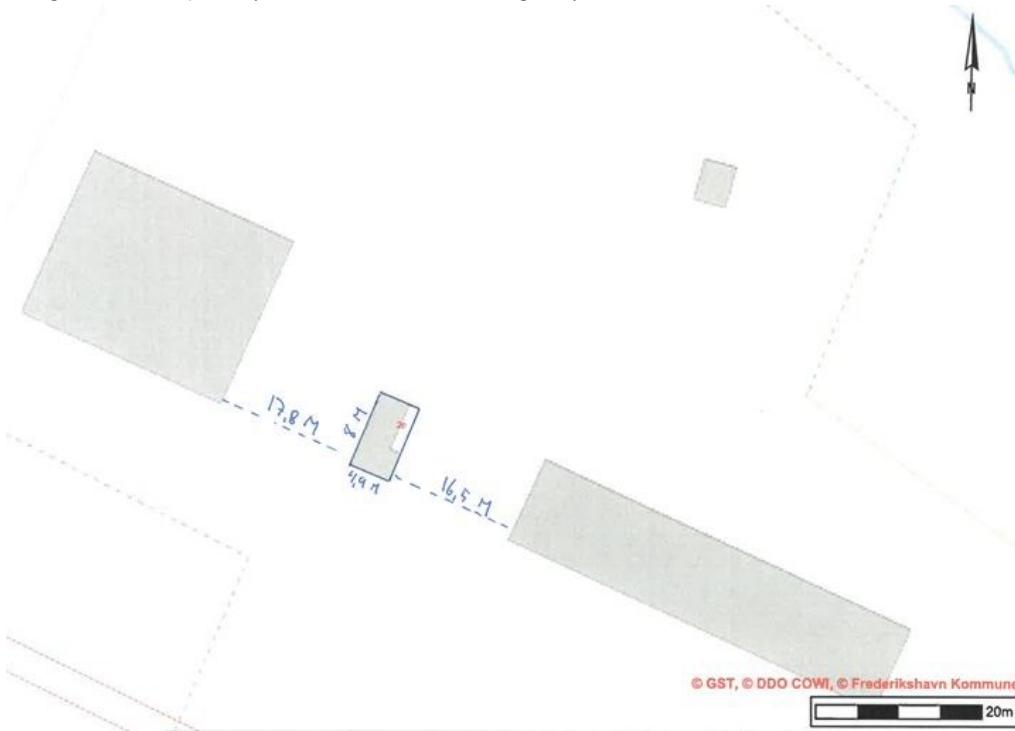
Der er 4 ugers klagefrist fra den dag tilladelsen er offentlig bekendtgjort.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet som beskrevet i vedlagte klagevejledning.

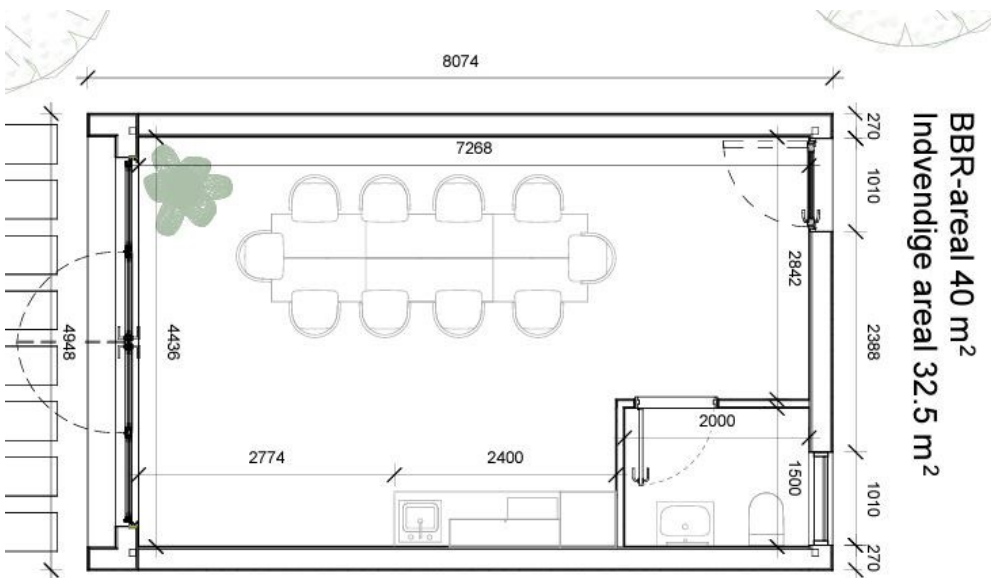
### **Med venlig hilsen**

Knud Bundgaard, landzonesagsbehandler

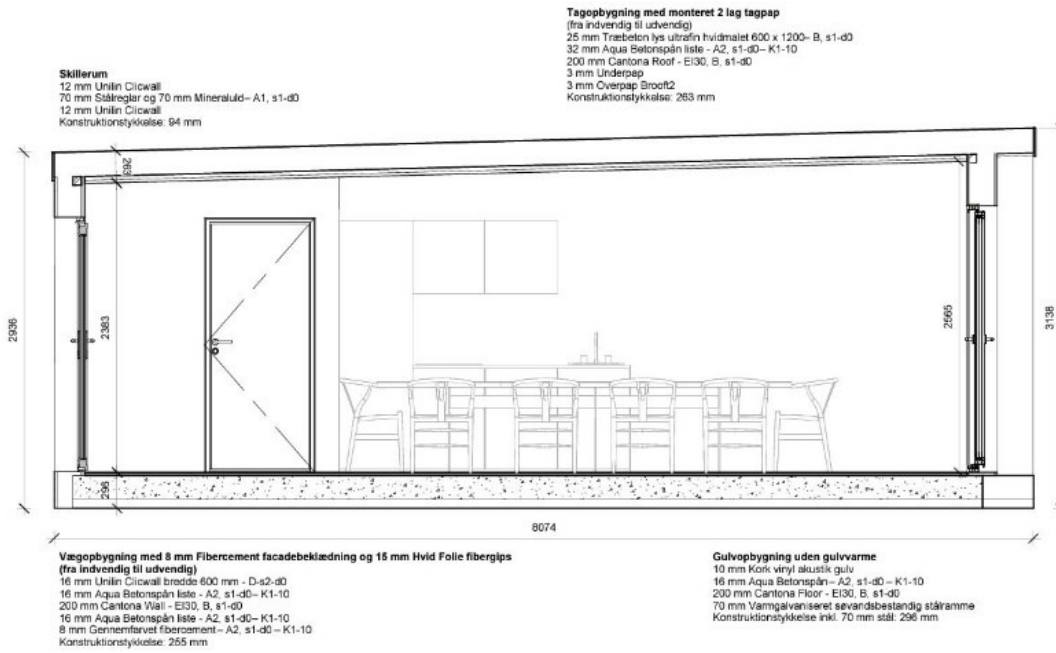
Bilag: Situationsplan (ikke målfast i denne udgave)



Bilag: Plantegning (ikke målfast i denne udgave)



Bilag: Snittegning (ikke målfast i denne udgave)



Bilag: Facadetegninger (ikke målfast i denne udgave)



## Vejledning om klagemuligheder m.v. vedrørende afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1

Reglerne fremgår af lovens kapitel 14 (§§ 58-62)

Kommunens afgørelse kan påklages til **Planklagenævnet** af

- Erhvervsministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af:
  - at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
  - at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. En tilladelse må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Rettidig klage har opsættende virkning. Det betyder, at det der er tilladt eller påbudt i afgørelsen, ikke må udføres, før Planklagenævnets afgørelse foreligger. Planklagenævnet kan dog bestemme andet.

Du klager via Klageportalen som du kan logge på via dette link: <https://kpo.naevneneshus.dk>. Du kan også logge på via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på Klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret betales tilbage til klageren, hvis denne får helt eller delvist medhold i klagen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. 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, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Flere oplysninger om gebyrordning og klagebehandling kan findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Kommunen giver den, der har fået en tilladelse, underretning om en indgivet klage og om klagens opsættende virkning.

### Civil retssag

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene skal retssagen være anlagt inden 6 måneder fra den dag, afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen.