

Landzonetilladelse til læskur og to udhuse på følgende ejendomme, der er under sammenlægning:

- **Hjørringvej 252, Thorshøj, 9750 Østervrå matr.nr. 1ai, Den mellemste del, Torslev**
- **Rolighedsvej 6, Thorshøj, 9750 Østervrå, matr.nr. 1cu, Den mellemste del, Torslev**
- **Rolighedsvej 7, Thorshøj, 9750 Østervrå, matr.nr. 1ed, Den mellemste del, Torslev**

Sagsnummer: GEO-2024-05016
Dokumentnummer: 8541259

Sagsbehandler:
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
+45 9845 6419

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 som ansøgt landzonetilladelse til et læskur på 48 m² til 4 køer, beliggende på matr.nr. 1ed. samt lovliggørende landzonetilladelse til følgende opførte bygninger:

- Et udhus (tidligere stald/læskur) på 74 m², beliggende på matr.nr. 1cu.
- En garage på 42 m² beliggende på matr.nr. 1cu.

Det ansøgte læskur opføres med en afstand på 89 m til boligen til den kommende, sammenlagte ejendom og 7 m fra skel, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen opføres med en længde på 8 m, en bredde på 6 m og en max højde på 4 m. Facader opføres primært i træbeklædning og taget i stålplader.

Det ansøgte udhus er opført med en afstand på 61 m til boligen til den kommende, sammenlagte ejendom og 3 m fra skel, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 10 m, en max bredde på 8 m og en max højde på 3,8 m. Facader og tag er primært opført i stål.

Den ansøgte traktorgarage er opført med en afstand på 49 m til boligen til den kommende, sammenlagte ejendom og 2,6 m fra skel, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 7 m, en bredde på 6 m og en max højde på 4 m. Facader og tag er primært opført i hhv. træbeklædning og stål.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 30. juli 2025 og senere modtagne oplysninger.

Landzonetilladelsen meddeles på det vilkår, at følgende 3 ejendomme sammenlægges til én samlet ejendom:

- Hjørringvej 252, Thorshøj, 9750 Østervrå matr.nr. 1ai, Den mellemste del, Torslev
- Rolighedsvej 6, Thorshøj, 9750 Østervrå, matr.nr. 1cu, Den mellemste del, Torslev
- Rolighedsvej 7, Thorshøj, 9750 Østervrå, matr.nr. 1ed, Den mellemste del, Torslev

Desuden meddeles tilladelsen til læskuret på det vilkår, at læskuret alene anvendes som ly for et dyrehold, og at det fjernes senest et år efter, at anvendelsen ikke længere er læskur for dyr.

Side 2/8

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. LBK nr. 572 af 29. maj 2024.

Redegørelse for tilladelsen

Ejendommen Hjørringvej 252, Thorshøj, 9750 Østervrå matr.nr. 1ai, Den mellemste del, Torslev er en beboelsesejendom på 2823 m². Ejendommens eksisterende bebyggelse består ud over det ansøgte af et fritliggende enfamiliehus på 121 m², en carport på 25 m² og to udhuse på hhv. 28 m² og 91 m². Herudover en ulovligt opført container på 15 m², som også er ansøgt retligt lovliggjort, men som ikke kræver landzonetilladelse, da den er opført i tilknytning til boligen og har et areal på under 50 m². Matr.nr. 1cu på 2024 m² og matr.nr. 1ed på 9274 m² rummer ikke anden bebyggelse, end det ansøgte. De tre ejendomme har alle samme ejer og grænser op til hinanden og er hos Skat samvurderet som én ejendom. Der pågår pt. en matrikulær sag nr. GEO-2025-02083 vedr. sammenlægning af de tre ejendomme.

Alle tre ejendomme ligger i landzone i et område, som i kommuneplanen bl.a. er udpeget som "større uforstyrret landskab" og "område til flersidig anvendelse". Herudover er der ingen særlige natur- eller landskabsudpegninger tilknyttet ejendommene. Matr.nr. 1cu og matr.nr. 1ed er omfattet af kommuneplanramme SAE.C.10.20 og landzonelokalplan SAE.10.00. Matr.nr. 1cu er desuden omfattet af kommuneplanramme SAE.B.10.01.

Opførelsen af de ansøgte forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, jf. LBK nr. 572 af 29. maj 2024, 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. Alle tre bygninger er på ansøgningstidspunktet beliggende på ejendomme uden beboelse.

Ejendommens dyrehold på 4 stykker kvæg samt læskur hertil kan kun placeres på matr.nr. 1ed, som ikke ligger indenfor lokalplanens afgrænsning. Iflg. miljøaktivitetsbekendtgørelsens §8, stk.1. er det ikke tilladt at have bl.a. kvæghold i landzoneområder, der ved lokalplan er udlagt til boligformål eller blandet bolig- og erhvervsformål.

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. 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 til læskuret vægtet, at der er tale om et læskur i forbindelse med hold af 4 køer, som iht. dyrevelfærdsreglerne skal kunne finde læ og tørt leje. Størrelsen af læskuret vurderes passende set ud fra det oplyste antal dyr. Bygningens materialer og dens placering gør, at den vil falde naturligt ind i omgivelserne. Bygningen placeres

tættest muligt på den kommende ejendoms øvrige bebyggelse, så det ikke får karakter af spredt bebyggelse. Det er i tilladelsen også lagt vægt på, at matr.nr. 1ed sammenlægges med matr.nr. 1ai og 1cu, så læskuret ikke opføres på en ejendom uden bolig. Dyrehold på ejendommen kan kun foregå på matr.nr. 1ed, da de øvrige matrikler er omfattet af lokalplanen, der

Det er i tilladelsen til udhuset og traktorgaragen lagt vægt på, at matr.nr. 1 cu sammenlægges med matr.nr. 1ai, så de to bygninger efter sammenlægningen ikke længere fremstår som bygninger på en ejendom uden bolig. Der er også lagt vægt på, at den kommende ejendoms samlede udhusareal ikke overstiger det forventelige for en ejendom af denne type, om end denne grænse er ved at være nået. Ejeren skal således ikke forvente, at der i fremtiden vil kunne meddeles yderligere landzonetilladelser til mere udhusareal. Bygningerne har ikke karakter af spredt bebyggelse, da de fremstår som tilknyttet til øvrigt byggeri i landsbyen.

Det er endelig for alle tre bygninger vægtet, at de ikke i væsentlig grad vurderes at kunne påvirke nogen af de ovenfor nævnte udpegninger, og at de ikke strider 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 fredag den 19. december 2025 på kommunens hjemmeside.

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

Der er foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4, og der er indkommet en enkelt bemærkning til ansøgningen, som lyder som følger:

Jeg er imod, at der etableres landbrugs- eller husdyrdrift så tæt på min bolig, da dette allerede nu medfører betydelige gener og forringer mine levevilkår. Blandt andet oplever jeg:

- *En stor mængde fluer i sommerperioden, hvilket gør det umuligt at lufte ud - hverken døre eller vinduer kan holdes åbne.*
- *Høj støj fra køerne, som står meget tæt på mit hjem.*
- *Støj fra traktor og andre maskiner tidligt om morgenen, hvilket gør det vanskeligt at få tilstrækkelig søvn og ro.*

Disse forhold påvirker min livskvalitet og trivsel negativt og er ikke forenelige med et roligt boligområde.

Ansøgers modkommentarer til bemærkningen

Hertil har ansøger udtrykt følgende kommentarer:

- At køerne ikke laver larm
- At der er færre fluer, end da den tidligere ejer havde ejendommen, og at nuværende ejer har gjort maksimal indsats for at minimere flueplage, forårsaget af ejendommens køer
- At det ikke er korrekt, at der køres med traktor om morgenen.
- At ejer har fået rigtig mange positive tilkendegivelser fra andre naboer, der er glade for køernes tilstedeværelse

Side 4/8

Kommunens kommentar til indsigelsen

Køernes tilstedeværelse på marken er lovlig, og da det drejer sig om et ikke-erhversmæssigt dyrehold, er der ingen afstandskrav mellem dyreholdet og boligområde. Kommunen har derfor ingen lovhjemmel til at forbyde dyreholdet. Dyrene har desuden i forhold til dyrevelfærdsregler krav på et læskur, så de kan søge ly og læ i dårligt vejr. Det er desuden forventeligt at have dyrehold som nabo, når man er bosat på grænsen til det åbne land.

Øvrige tilladelser

Det ansøgte forudsætter desuden tilladelse fra kommunens bygningsmyndighed. Hvis der endnu ikke er søgt om byggetilladelse, skal denne ansøges gennem ansøgningsportalen "Byg og Miljø" (BOM), som findes på dette [link](#). Nævn gerne i din byggeansøgning, at der allerede er meddelt landzonetilladelse. Det vil nedbringe sagsbehandlingstiden på byggesagen.

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 (KUBU)
Landzonesagsbehandler

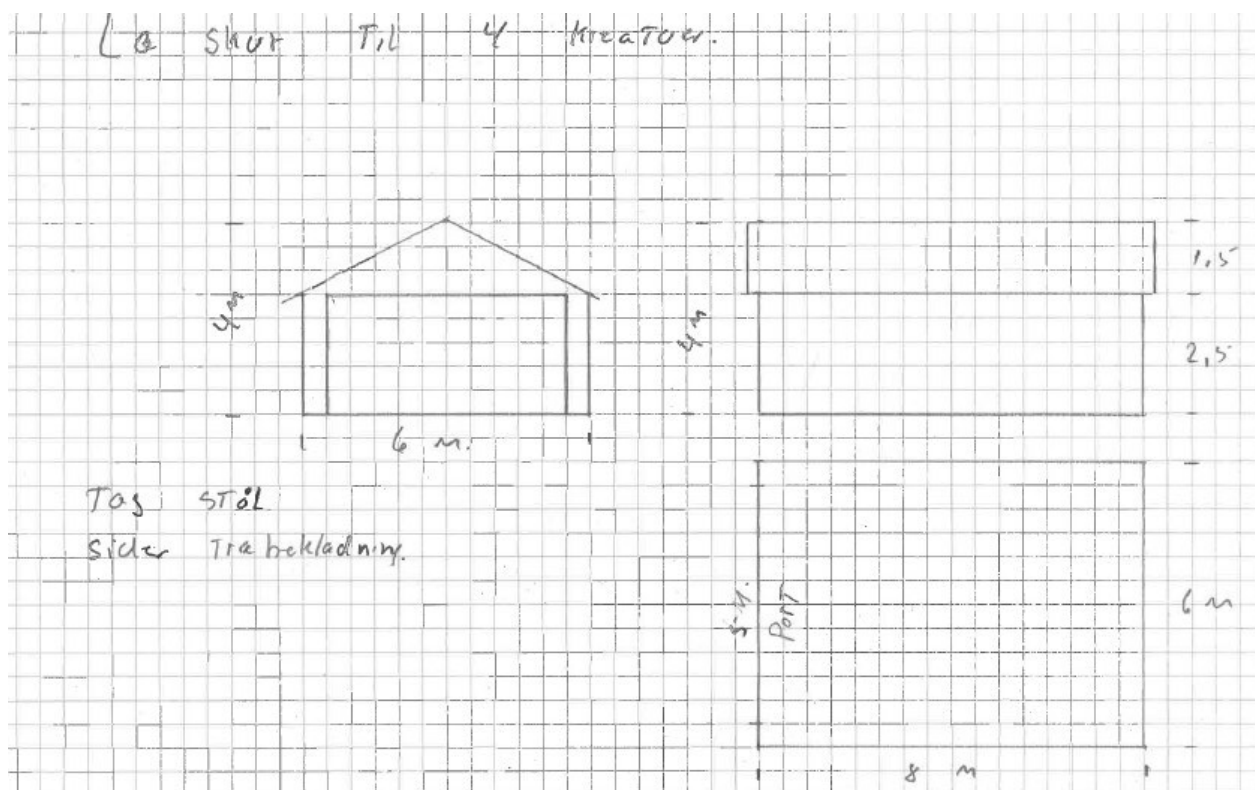
Kopi til: Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk; DN, sekretariatet, dnfrederikshavn-sager@dn.dk; DN, samrådet, thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk; DOF-Nordjylland, frederikshavn@dof.dk; Friluftsrådet Vendsyssel, Vendsyssel@friluftsradaet.dk

Vedlagt: Situationsplan ansøgt læskur

Side 5/8



Vedlagt: Plan- og facadetegning ansøgt læskur



Hand-drawn architectural sketch of a building facade and interior layout.

Facade (Top):

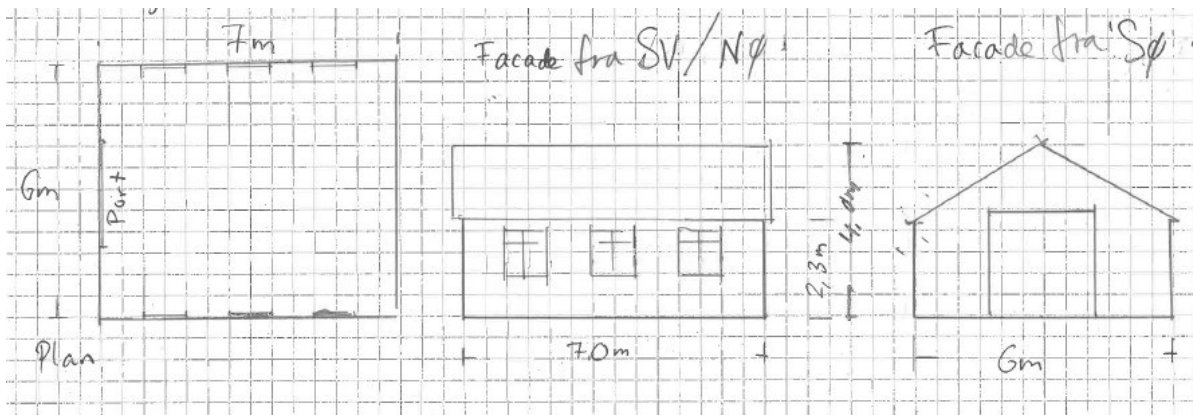
- Left gabled section: 3.80m wide.
- Central entrance: 2.20m wide.
- Right gabled section: 8m wide.
- Overall width: 6m + 8m = 14m.
- Height: 7m.

Interior Layout (Bottom):

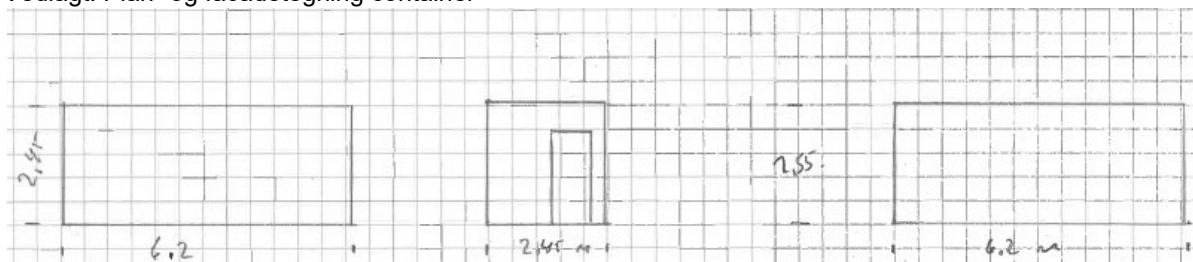
- Left section: 3m wide, 7m high.
- Central section: 4m wide, 200 and 250 units high.
- Right section: 380 units high.
- Labels: "corpora auto compo", "Hø og Halm", "Teg stål", "Fosoder stål", "Møte stål 1:100".

Vedlagt: Plan- og facadetegning traktorgarage

Side 7/8



Vedlagt: Plan- og facadetegning container



Vedlagt: Fotos af udhus (t.h.) og garage (t.v.)



Vedlagt: Foto af container



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

Side 8/8

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 og 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.

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.