

**Landzonetilladelse til opførelse af stald og madpakkehus på ejendommen
Damsigvej 12, Brønden, 9352 Dybvad**

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til opførelse af en 255 m² stor alpaka/hestestald med institutionsaktiviteter og et 17,5 m² stort madpakkehus (pavillon) på ejendommen Damsigvej 12, Brønden, 9352 Dybvad, matr.nr. 23 m.fl., Den sydvestlige Del, Skæve, som ansøgt.

Stalden, der måler 8,5 x 29,9 meter og som har en maksimumhøjde på 6,5 m, ønskes opført 6,1 meter fra ejendommens stuehus (Bygning 1 i BBR), og det sekskantede madpakkehus med sidelængder på ca. 2,6 m, og som har en maksimumhøjde på 4,0 m, ønskes opført 16,7 meter fra ejendommens lade (Bygning 3 i BBR), jf. vedlagt situationsplan og tegninger.

Staldens facader opføres primært som hvidpudsede med gule gesimser som på den eksisterende lade, og taget i røde stålplader, også som på den eksisterende lade. Madpakkehusets facader og tag opføres primært i naturfarvede træbeklædninger.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 29.5.2024 og senere modtagne oplysninger. Landzonetilladelsen meddeles på det vilkår, at bygningerne med BBR numrene 2, 5, 8 og 9 nedrives senest 6 måneder efter ibrugtagningen af den nye stald.

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 er en landbrugsejendom på 10,7 hektar, fordelt på 7 matrikler. Den aktuelle matrikel 23, Den sydvestlige Del, Skæve, er beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen bl.a. er udpeget som:

- Større uforstyrrede landskaber
- Særligt værdifulde landskaber
- Særligt værdifulde naturområder
- Økologiskforbindelse vedtaget

Der knytter sig derudover følgende udpegninger til ejendommen:

- §3 beskyttet natur
- Skovbyggelinjer
- Fredede områder (Fredningsnævnet har dispenseret)

Opførelse af de ansøgte bygninger 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

8. april 2025

Sagsnummer: GEO-2024-05018
Dokumentnummer: 8355396

Sagsbehandler:
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
+45 9845 6419

ikke er omfattet af nogen af de i planlovens § 36 stk. 1 nævnte undtagelser fra kravet om landzonetilladelse.

Side 2/6

Ejendommen benyttes til institutionsformål, og den eksisterende lovlige bebyggelse, som bevares, består af et stuehus på 93 m² og en lade på 200 m². Et maskinhus på 45 m², et læskur/lade på 80 m², et udhus på 10 m² samt en garage på 23 m² vil blive nedrevet. Der opføres yderligere et cykelskur på ca. 25 m², men dette kræver ikke landzonetilladelse, da det opføres i tilknytning til stuehuset og er mindre end 50 m².

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 de nye bygninger lagt vægt på, at de opføres i tilknytning til ejendommens primære bebyggelse. Stalde hører naturligt hjemme i landzone og kan blot ikke opføres som en ren landbrugsbygning, da den også skal anvendes til institutionsformål. Ligeledes hører en harmonisk pavillon naturligt hjemme i tilknytning til bebyggelsen på en beboet landbrugsejendom.

Der er også lagt vægt på byggeriets karakter og materialevalg, der vurderes at ville bidrage med at tilføre mere harmoni i mødet med det omgivende værdifulde landskab i forhold til ejendommens eksisterende byggeri, der bærer præg af spredt bebyggelse, som netop er uønsket i landzone. Der nedrives i forbindelse med projektet 4 andre eksisterende bygninger, hvoraf to er opført uden tilknytning til den primære bebyggelse. Staldens terrænmæssige placering "ind i landskabet" bevirker vil modvirke, at den kommer til at dominere i landskabet.

Der er desuden lagt vægt på, at anvendelsen til institutionsformål i form af bosted med vægt på det pædagogiske udbytte af at fremme unges mulighed for samvær med dyr er et prisværdigt og samfundsnyttigt formål.

Frederikshavn Kommune vurderer, at der ikke vil opstå væsentlige konflikter mellem de i redegørelsen nævnte landskabsudpegninger og denne tilladelse. Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at de ansøgte bygninger ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer samt de hensyn, som landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager. Det vurderes, at de ikke vil være til gene for og ikke vil medføre væsentlige ændringer af de omkringliggende landskabelige værdier, ligesom der ej heller i sagsbehandlingen er konstateret kulturelle, natur- eller miljømæssige forhold, der kunne tale imod en retlig lovliggørelse af det ansøgte.

Området er omfattet af fredning, men Fredningsnævnet for Nordjylland, nordlig del, har den 10. marts 2025 meddelt dispensation til det ansøgte på samme vilkår som de i denne tilladelse stillede.

Den korteste afstand mellem et af de §3 beskyttede arealer og en af de ansøgte bygninger er over 140 m, hvorfor intet §3 beskyttet areal vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt landzonetilladelse. Heri indgår den vurdering, at de ansøgte bygninger ikke vil kunne påvirke nærliggende skov eller skovbryn væsentligt, deres anvendelse, størrelse og eksakte placering taget i betragtning. Med den fulde udførelse af det ansøgte bliver ejendommens bebyggelse mere samlet og harmonisk, hvorfor påvirkningen vil blive reduceret.

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 10. april 2025 på kommunens hjemmeside.

Der er foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4, og der er ikke indkommet bemærkninger til ansøgningen.

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.

Klagevejledning

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

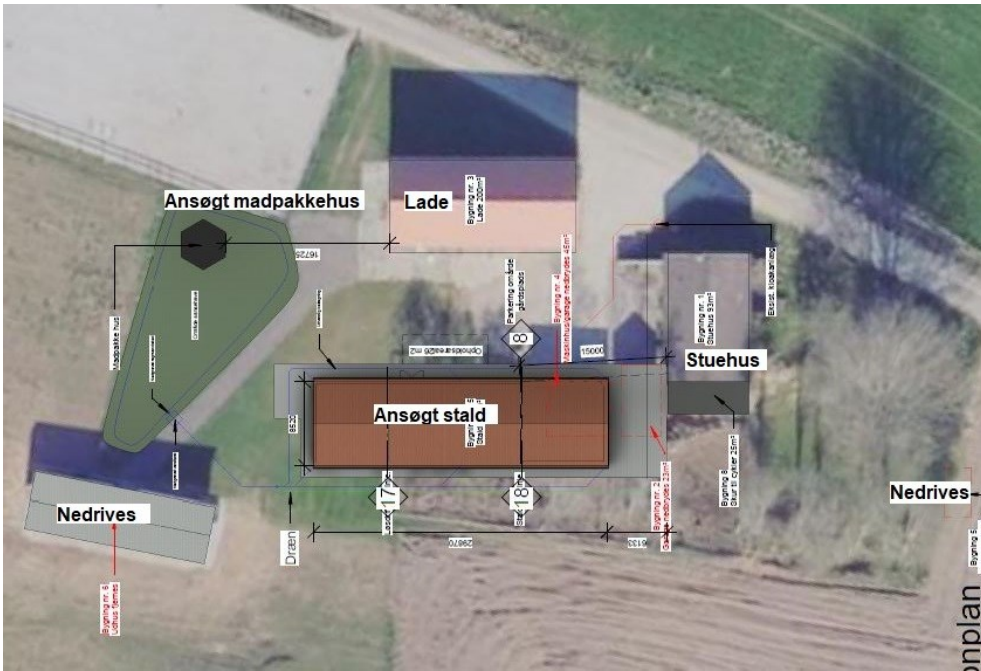
Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet som beskrevet i vedlagte klagevejledning.

Med venlig hilsen

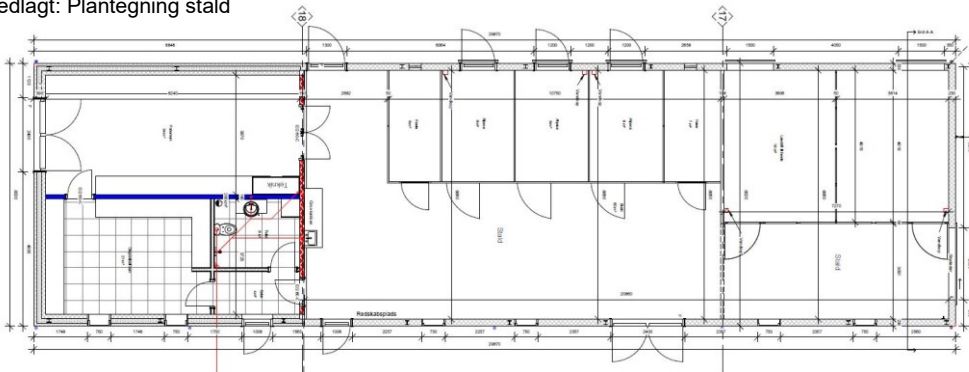
Knud Bundgaard (KUBU)
Landzonesagsbehandler

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



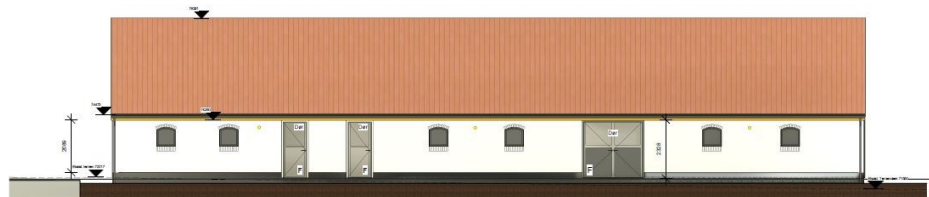
Vedlagt: Plantegning stald



Vedlagt: Facadetegninger stald

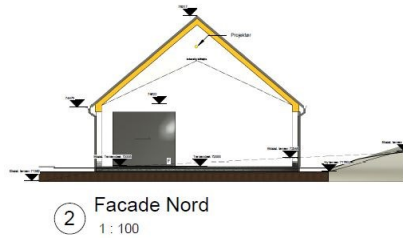
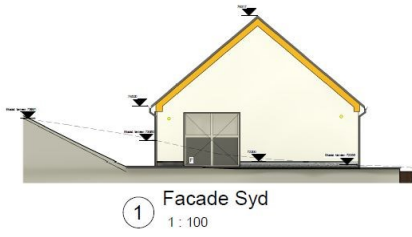


② Facade Vest
1:100

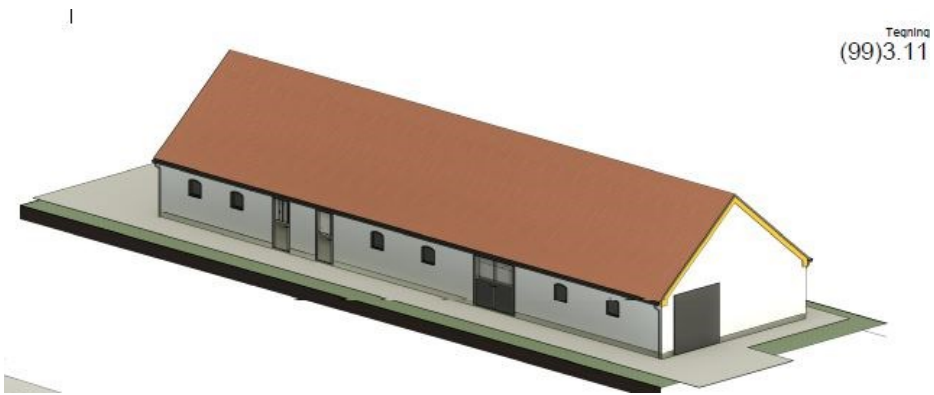


Facade Øst

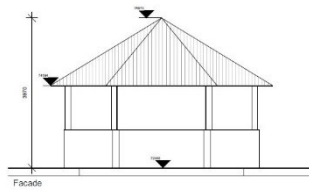
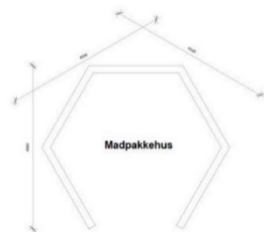
(99)



Vedlagt: 3D visualisering stald



Vedlagt: Referencefoto samt plan- og facadetegning af madpakkehus



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 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.