

Landzonetilladelse til 12 campinghytter på ejendommen Niels Skiveren Vej 5, 9982

Ålbæk

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til etableringen af 12 fritliggende campinghytter på hver 45 m² på ejendommen Niels Skiveren Vej 5, 9982 Ålbæk, matr.nr. 4bk, Råbjerg Ejerlav, Råbjerg, som ansøgt.

17. april 2026

Campinghytterne opføres i forlængelse af eksisterende bygning som vist på vedlagte situationsplan. Den nærmeste campinghytte opføres med en afstand på cirka 12,5 m til eksisterende bebyggelse og en afstand på 6 meter mellem hver campinghytte, jf. vedlagte situationsplan. De individuelle campinghytter opføres med en længde på cirka 9 m, en bredde på cirka 4,9 m og en max højde på 3,9 m. facader og tag opføres primært i hhv. vandret bræddebeklædning og tagpap.

Sagsnummer: GEO-2022-08830

Dokumentnummer: 8747467

Sagsbehandler:
Sara Diana Fayed

Direkte telefonnummer:
+45 9845 5093

Da området ligger indenfor gældende lokalplan SKA 219-L, der fastsætter bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden jf. §8.1, må campinghytternes facade males i farverne sort, rød, svenskrød, hvid eller grå.

Lokalplanen muliggør i § 7.4 opførelsen af campinghytter udenfor de i lokalplanen udlagte byggefeltter. Derfor er der ikke behov for dispensation fra lokalplanen.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget den 6.marts 2026 og senere modtagne oplysninger.

Vilkår:

- At det ansøgte ikke strider mod tinglyste servitutter på ejendommen
- At det ansøgte overholder lokalplanen nr. SKA-219-L bygningsregulerende bestemmelser for hvad angår bebyggelsens ydre fremtræden.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen på 4 uger er udløbet.

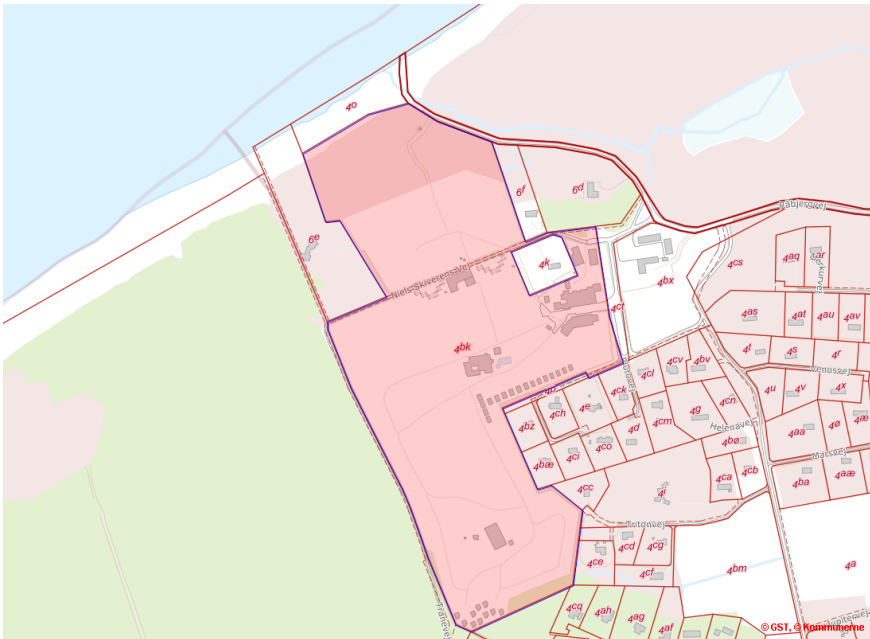
Redegørelse for tilladelsen

Ejendommen er en campingplads beliggende i landzone på 18,37 hektar, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som

- Særligt værdifulde landskaber
- Økologisk forbindelse
- Særligt værdifulde naturområder
- Fredede områder – fredning af kysten

Der knytter sig derudover følgende udpegninger til ejendommen:

- Kystnærhedszonen
- § 3 beskyttet natur – hede
- Klitfredning



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.

Ligeledes forudsætter det landzonetilladelse, da der i gældende lokalplan SKA 219-L ikke er opnået bonusvirkning til det ansøgte.

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ud over det ansøgte af en række bygninger til brug på campingpladsen.

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.

Baggrund for tilladelsen

Det er i tilladelsen vægtet, at de kommunale og nationale udpegninger ikke vil blive påvirket negativt, da campinghytterne vil blive opført indenfor allerede etableret campingplads, langt fra udpegningerne.

De særligt værdifulde landskaber er udpeget for at bevare særegne og egnskarakteristiske landskabstræk og skal bidrage til at give besøgende unikke naturoplevelser. Disse landskaber skal for så vidt friholdes for byggeri og aktiviteter, der kan hindre oplevelsen af landskabet. Det vurderes i nærværende landzonetilladelse, at de ansøgte campinghytter ikke vil påvirke oplevelsen af landskabet negativt.

De særligt værdifulde naturområder rummer nogle af Frederikshavn Kommunes vigtigste naturområder, hvor nogle af områderne har national og international betydning for levesteder for flora og fauna. Udpegningerne skal bidrage til unikke naturoplevelser, og skal så vidt muligt friholdes fra uplanlagt bebyggelse og anvendelser. Det vurderes, at det ansøgte ikke vil påvirke udpegningen negativt.

Økologiske forbindelser er udpegede for at sikre, at plante- og dyrearter har mulighed for at sprede sig naturligt fra et naturområde til et andet. Der må tillades bebyggelse og anvendelsesændringer indenfor udpegningerne, såfremt disse ikke hindrer dyre- og plantearters naturlige spredning og bevægelse. Dette vurderes at være muligt.

Fredede områder: Den vestlige del af ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af år 1963, den 16. august, hvor kystområdet er fredet. Da der ikke vil blive foretaget bebyggelse eller anvendelsesændring af den del af ejendommen, der er omfattet af fredningen, kan nærværende landzonetilladelse meddeles.

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 17. april 2026 på kommunens hjemmeside.

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. idet det er vurderet at være af helt underordnet betydning for naboejendommene jf. planlovens § 35, stk.

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

Øvrige tilladelser

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

Sara Diana Fayed (SRFA)
Bygge- og Landzonesagsbehandler

Bilag: Situationsplan, facadetegning og kommunale udpegninger.

<p>Lag: KP15 Særligt værdifulde naturområder (Plandata) Ingen beskrivelse angivet.</p>	
<p>Lag: Klitfredning (Datafordeleren) Ingen beskrivelse angivet.</p>	
<p>Lag: Fredede områder (DAIdb) Ingen beskrivelse angivet.</p>	
<p>Lag: KP15 Særligt værdifulde landskaber (Plandata) Ingen beskrivelse angivet.</p>	
<p>Lag: §3 beskyttet natur (Miljøportal) Ingen beskrivelse angivet.</p>	



Skiveren Camping
Niels Skiverens Vej 5, 9982 Ålbæk
Nye campinghytter
Beliggenhedsplan
14. januar 2025
Målforhold 1:2000



Skiveren Camping

Niels Skiverens Vej 5, 9982 Ålbæk

Nye campinghytter

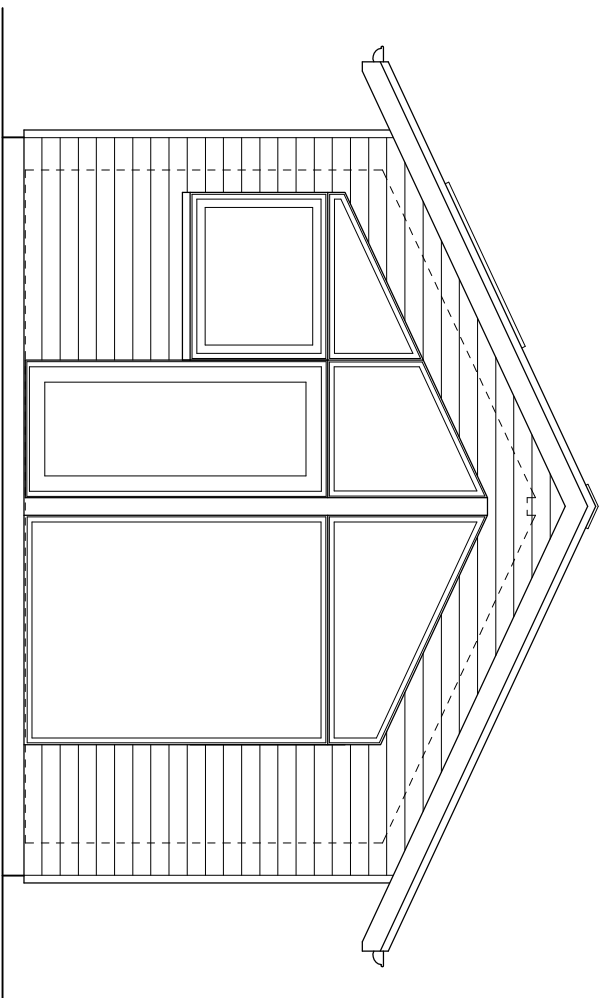
Pladstordeling vest

14. januar 2025

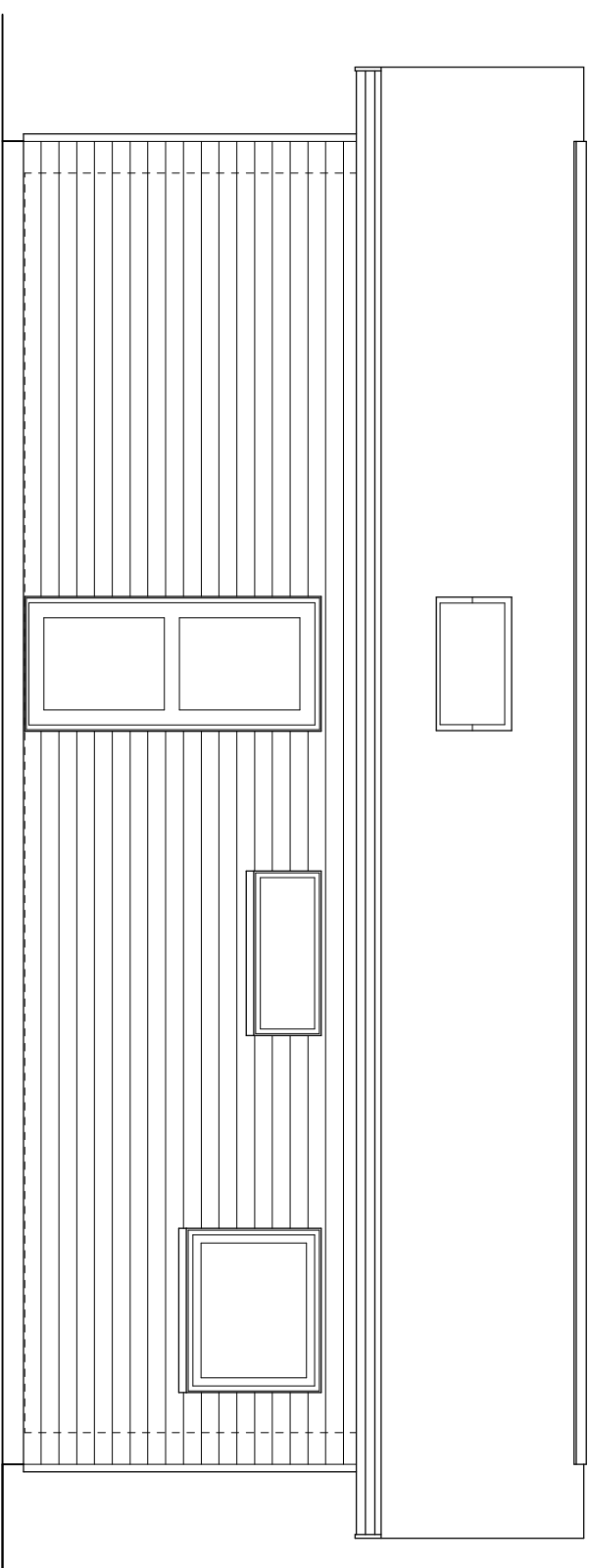
Måltorhold 1:250



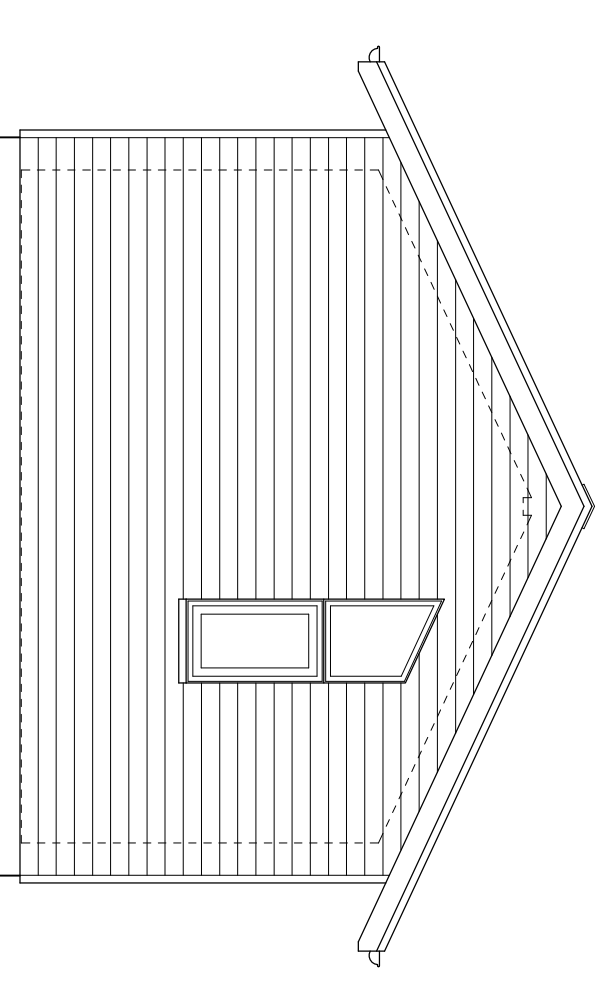
Skiveren Camping
Niels Skiverens Vej 5, 9982 Ålbæk
Nye campinghytter
Pladsfordeling øst
14. januar 2025
Målførhold 1:250



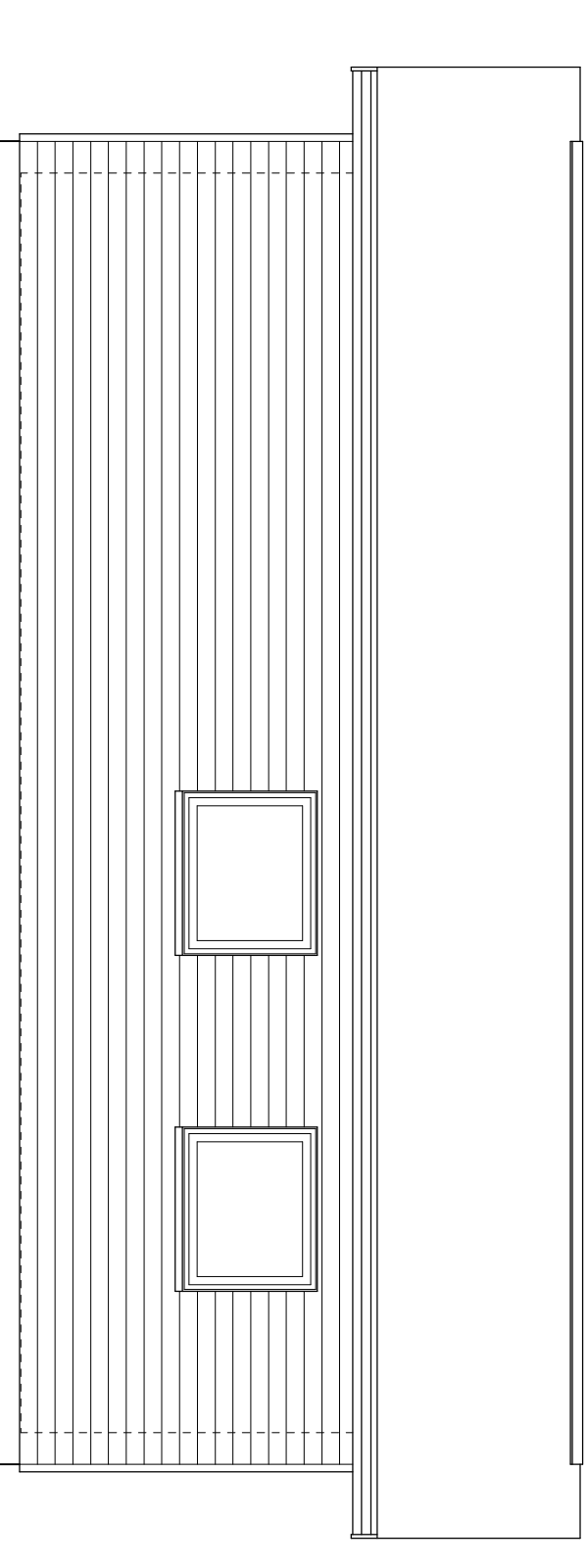
Facade mod nord



Facade mod øst



Facade mod syd



Facade mod vest

Skiveren Camping
Niels Skiverens Vej 5, 9982 Ålbæk
Nye campinghytter
Facader
14. januar 2025
Målførhold 1:50

Fundament

10 mm sokkelpuds
2 stk. 150 x 190 mm Leca-blokke
I døråbninger tildannes 70 mm Leca-blok
350 mm beton MN 15 til fast bund min. 900 mm under færdig terræn
Armeres med 4 stk. Y16, 2 stk. i top og 2 stk. i bund

Lecablokke pudses jf. vejledning fra leverandør
Der indstøbes forankringsjern i sokkel pr. maks. 2 m

Fundament - skillevægge

2 x 100 x 190 mm Leca-blok
300 mm beton, armeres med 4 stk. Y16, 2 stk i top og 2 stk. i bund

Terrændæk

Gulvbælgning, fliser i bad, øvrige rum laminatgulv
I bruseområde lægges fliser med fald mod gulvriv
Der udføres vådrumssikring efter gældende regler
50 mm Jackson Super EPS 80 langs alle udvendige kanter
20 mm polystyren langs alle indvendige kanter
120 mm armeret beton MN25 med gulvvarmeslanger
2 x 150 mm Jackson Super EPS 80
Afrettet og komprimeret sandfyld

Ydervægge, u-værdi 0,18

25 mm vandret brædderbeklædning
25 x 50 mm trykimp. afstandslister / Ventvind ventilationspalle
Musesikring ved sokkel og snefangsrør ved tagfod
9 mm vindtæt fibercement-plade, tætnes efter leverandørens anvisninger
45 x 145 mm stolpekonstruktion med løsholt, c-c 600 mm
145 mm mineraluld, kl. 32
Dampspærre
45 x 45 mm krydsforskalling, c-c 300 mm
45 mm mineraluld, kl. 34
15 mm Fernacell, spartles, filt og malerbehandling
Radonsikring

Fodrem fastgøres til sokkel med galv. ankre pr. maks. 200 cm
Træ er konstruktionstræ efter gældende standarder

Skillevægge

15 mm Fernacell, spartles, filt og malerbehandling
45 x 95 mm stolpekonstruktion
95 mm mineraluld, kl. 37
15 mm Fernacell, spartles, filt og malerbehandling
Radonsikring

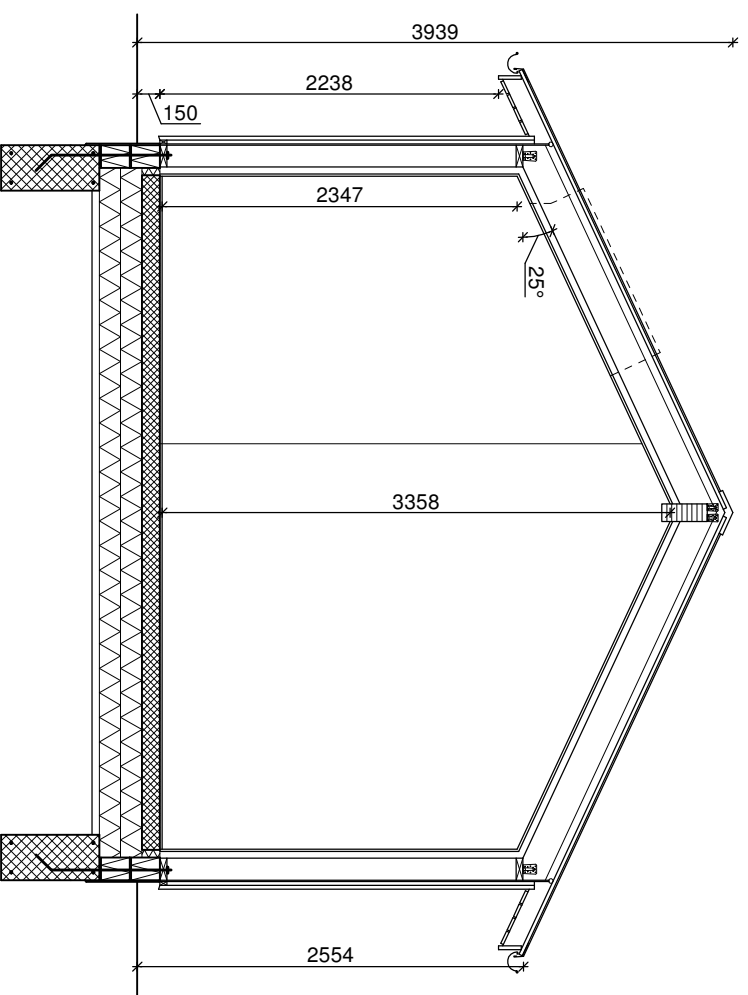
Fodrem fastgøres til sokkel med galv. ankre pr. maks. 200 cm
Træ er konstruktionstræ efter gældende standarder

Udv. døre og vinduer

Træ-/alu-elementer, DVC certificeret DS/ISO 9001

Vinduer og døre leveres med 2 lags lavenergi termoruder og skjult friskluftventiler monteret i 115 mm karm

Døre leveres med alu dørtrin
Der fuges om alle døre og vinduer med elastisk fugemasse



Tagkonstruktion, u-værdi 0,15

2 lag tagpapbeklæning
23 mm rupl. brædder med færd og not
50 mm ventileret hulrum
Præfab. spærkonstruktion, 25° taghældning
Bjælkespær, min. 45 x 245 mm spærtræ
115 mm bred kipdrager, dim. af leverandør
195 mm mineraluld, kl. 32
Dampspærre
45 x 45 mm krydsforskalling, c-c 300 mm
45 mm mineraluld, kl. 34
15 mm Fernacell, spartles, filt og malerbehandling

Spær skal dimensioneres af leverandør
Bjælker og spær fastgøres med beslag til vægkonstruktionen
25 mm trykimpregnerede stembrædder
19 mm underbrædder
Zinktagrender og -nedløb

Ovenlysvinduer

Velux ovenlys bygges ind i taget
94 x 118 cm PK04 GGU
Lysning i 15 mm MDF, hvidmalet

Installationer

Hytten forsynes med el, kloak, fjernvarme fra centralt anlæg og koldt vand fra eksist. installationer
Der opsættes el-vandvarmer

Skiveren Camping

Niels Skiverens Vej 5, 9982 Ålbæk

Nye campinghytter

Principsnit

14. januar 2025

Målforshold 1:50

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.