

17. november 2025

Landzonetilladelse til udstykning og genopførelse af stuehus og helårsbolig på ejendommen Nellemannsvej 7, 9300 Sæby

Sagsnummer: GEO-2025-01579
Dokumentnummer: 8529373

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til udstykning af grund på 2400 m² til helårsbebyggelse, beliggende delvist i landzone og delvist i sommerhusområde fra ejendommen Nellemannsvej 7, Lyngså, 9300 Sæby, matr.nr. 25e Lyngså By, Albæk m.fl., som ansøgt.

Sagsbehandler:
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
+45 9845 6419

Det meddeles samtidig landzonetilladelse til genopførelse af stuehus (Nellemannsvej 7) samt til genopførelse af fritliggende enfamiliehus (Nellemannsvej 5). De to genopførte boliger er identiske med hinanden.

Det fritliggende enfamiliehus opføres umiddelbart nord for ejendommens eksisterende stuehus, bygning 1 i BBR, der nedrives inden opførelsen af den nye bolig, jf. vedlagt situationsplan. Boligen med et areal på 185 m² er sambygget med en carport og et udhus på samlet 70 m². Hele bygningen opføres i ét plan med en længde på 26,33 m, en bredde på 9,69 m og en max højde på 5,5 m. Facader opføres primært i Rockpanel A2 facadeplader og taget i sorte tagsten, jf. vedlagte tegninger.

Det nye stuehus opføres ca. 10 meter vest for den eksisterende bolig på Nellemannsvej 5, jf. vedlagt situationsplan. Stuehuset med et areal på 185 m² er sambygget med en carport og et udhus på samlet 70 m². Hele bygningen opføres i ét plan med en længde på 26,33 m, en bredde på 9,69 m og en max højde på 5,5 m. Facader opføres primært i Rockpanel A2 facadeplader og taget i sorte tagsten, jf. vedlagte tegninger.

Den ansøgte udstykning udføres som vist på vedlagte situationsplan, hvor en del af matr.nr 97e og en del af matr.nr. 25e danner den nye ejendom for den genopførte helårsbolig fra Nellemannsvej 5.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 15. august 2025 og senere modtagne oplysninger.

Landzonetilladelsen meddeles på det vilkår, at samtlige eksisterende bygninger på ejendommen nedrives senest 6 måneder efter ibrugtagningen af den nye helårsbolig.

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 4,8 hektar, fordelt på 5 jordstykker, hvoraf 4 ligger i landzone og én i sommerhusområde (matr.nr.97e). Ejendommen er i Kommuneplanen bl.a. udpeget som:

Side 2/5

- Lavbund
- Rimmer og dobber
- Særligt værdifulde landskaber
- Kystnærhedszone
- Lokalplan, vedtaget (SAE.BV.1)
- Områder til flersidig anvendelse

Der knytter sig desuden følgende øvrige udpegninger til ejendommen:

- Klima - Rammer påvirket af grundvand
- Klima - Rammer påvirket af nedbør
- Klima - Rammer påvirket af stormflod
- Klima - Rammer påvirket af vandløb
- Klima - Rammer påvirket af erosionsfare
- Kommuneplanramme, vedtaget

Det ansøgte forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, jf. LBK nr. 572 af 29. maj 2024, idet der er tale om udstykning og 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 ud over det ansøgte af et stuehus til landbrugsejendom på 66 m², fire tiloversblevne landbrugsbygninger på hhv. på 80 m², på 80 m², 66 m² og 40 m², samt et fritliggende enfamiliehus på 28 m². Samtlige eksisterende bygninger på ejendommen nedrives i forbindelse med implementeringen af det ansøgte.

Landbrugsejendommen Matr.nr. 25e m.fl. Lyngså By, Albæk er i dag bebygget med to helårsboliger: Hhv. Nellesmannsvej 7, som er stuehus for landbrugsejendommen, samt en mindre helårsbolig, Nellesmannsvej 5, beliggende indenfor sommerhusområde på matr.nr. 97e.

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

Tilladelsen begrundes med, at der flere gange har været ansøgt om udstykning og opførelse af et fritidshus, og at der ikke er konstateret hjemmel til at afslå den senest fremsendte ansøgning, og at nærværende tilladelse af mange årsager vurderes som en bedre løsning. Fritidshusløsningen ville indebære en bygning meget tæt på vejen, hvor det ikke vurderes realistisk at kunne få lov til at hæve bygningen tilbørligt, hvilket er ønskeligt pga. ovenstående beskrevne oversvømmelsesrisici. Ved en flytning af det eksisterende helårshus på Nellesmannsvej 5 til en placering i landzone og dermed længere inde på grunden vurderes at kunne få byggetilladelse til en højere gulvkote.

Omgivelser som f.eks. vejen og landskabet vurderes at være bedre tjent med denne tilladelse. Endelig indebærer løsningen nedrivning af den eksisterende helårsbolig Nellemannsvej 5, hvilket vurderes ønskeligt pga. dens meget tætte placering klods op ad vejen.

Det er også vægtet, at det ansøgte ikke i væsentlig grad vurderes at kunne påvirke nogen af de ovenfor nævnte udpegninger, og at det ikke strider imod den kommunale planlægning eller mod de hensyn, som landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager.

Det ansøgte vurderes at være af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen.

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 mandag den 17. november 2025 på kommunens hjemmeside.

Der er foretaget partshøring efter forvaltningslovens § 19, 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. Der skal desuden skabes klarhed over de fremtidige vej- og overkørselsforhold gennem kommunens vejmyndighed samt over de fremtidige kloakeringsforhold gennem kommunens miljøafdeling. 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 (KUBU)
Landzonesagsbehandler

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.

Bilag

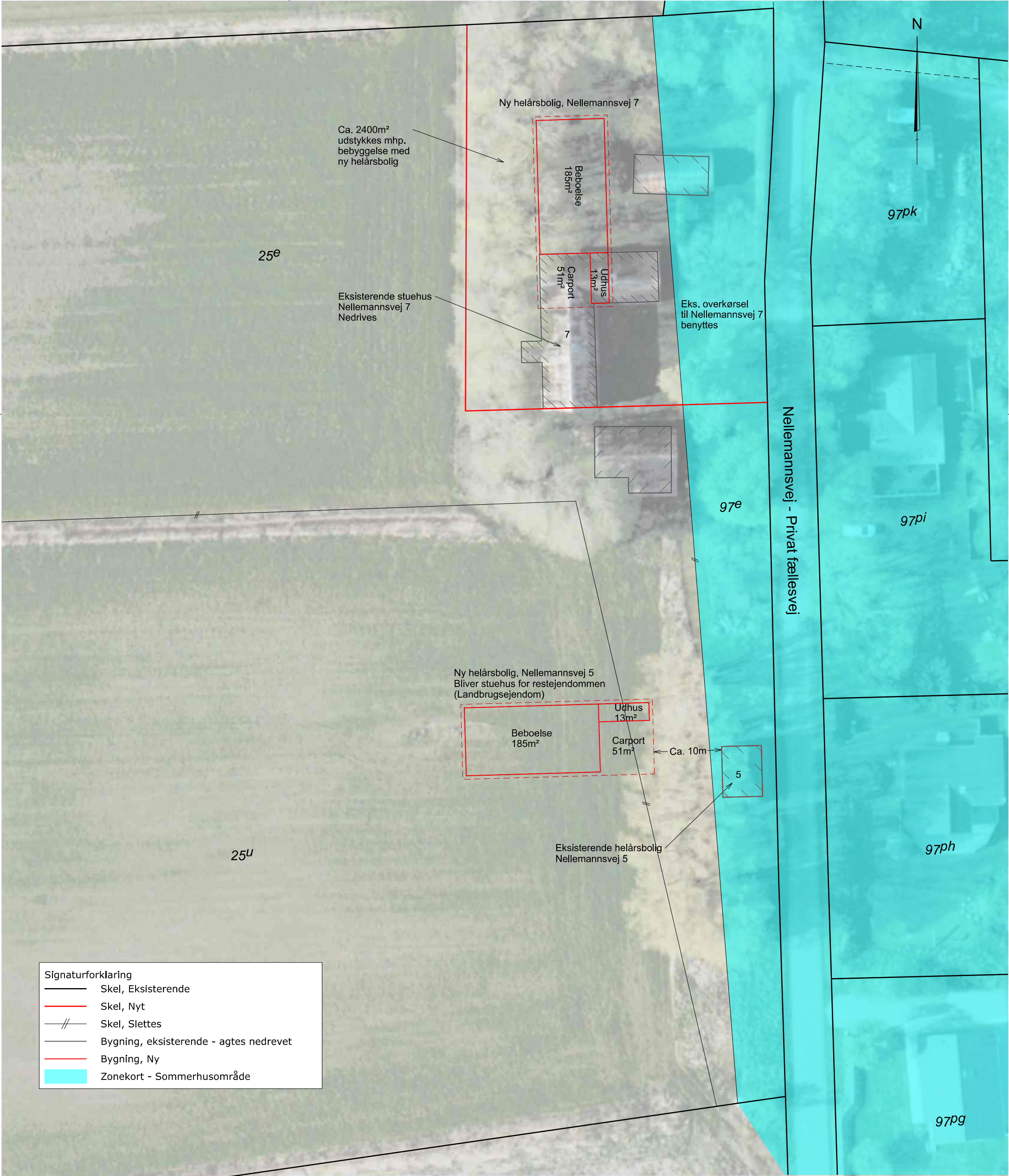
Side 5/5

Situationsplan

Plantegning

Facadetegninger

3D Visualisering



Kortbilag til ansøgning om landzonetilladelse til udstykning

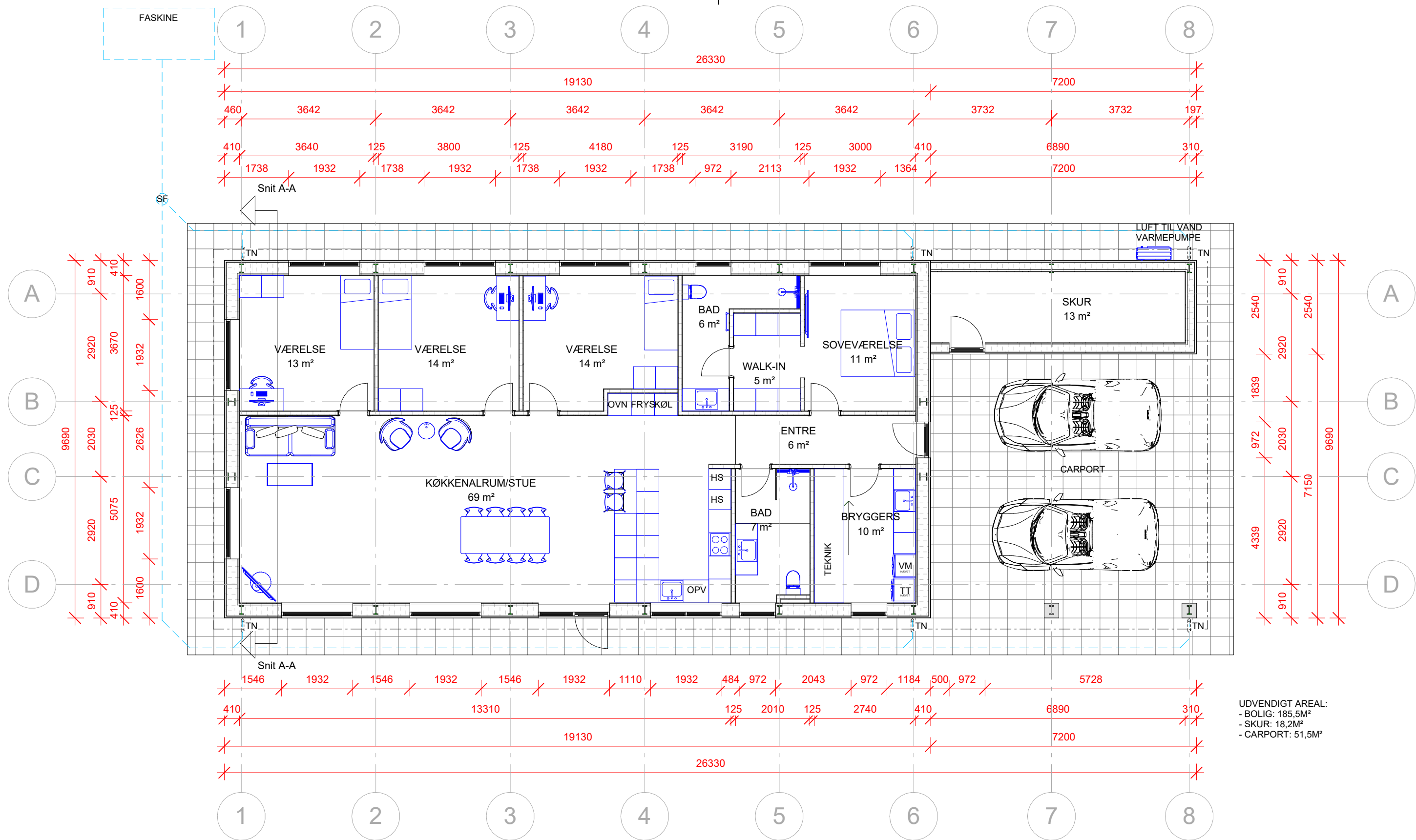
Matr.nr. 25e m.fl. Lyngså By, Albæk. - Nellesmannsvej 5&7, Lyngså 9300 Sæby
Alle mål og arealer er omtrentlige.



Landinspektørfirmaet LE34
Skippergade 32
9900 Frederikshavn
+45 9842 0088

frederikshavn@le34.dk
www.le34.dk

AME	AME	AME	01.10.2025
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
DKTM2	DVR90	420 x 297	1:500
KOORD. SYS.	KOTESYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD
2503365	2503365-002-001		2
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.

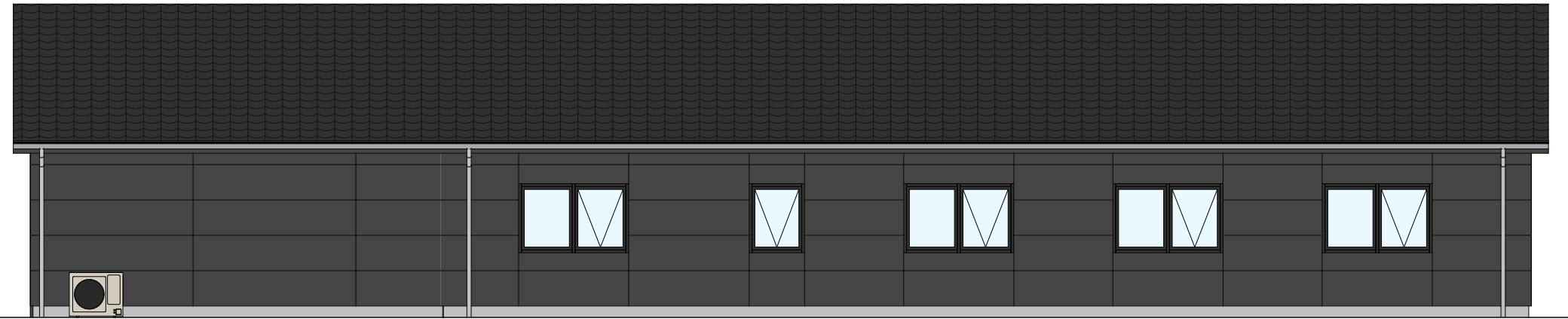


UDVENDIGT AREAL:
- BOLIG: 185,5M²
- SKUR: 18,2M²
- CARPORT: 51,5M²

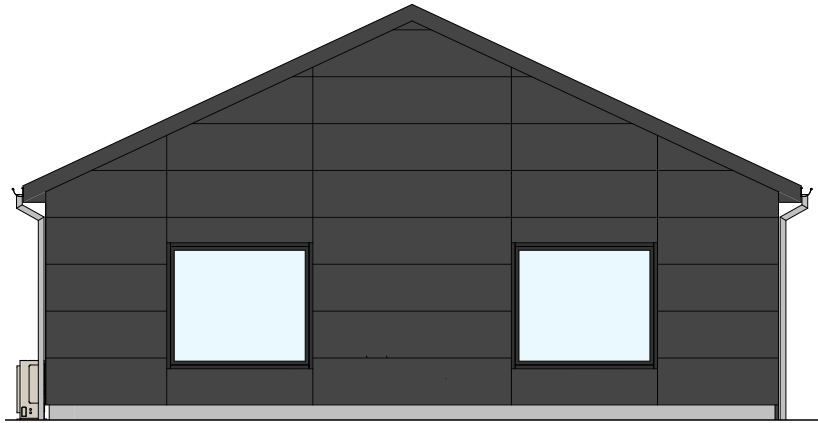
SKITSEPROJEKT



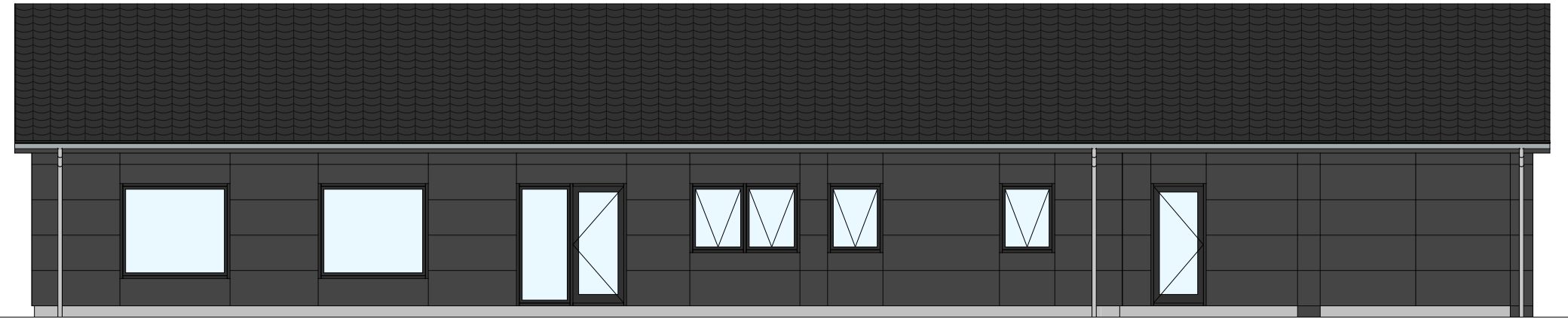
Dato: 19.09.2025	Sign: MMC	SAG NR.: 25157	Tegn. nr. 100.B
Rev.: 26.09.2025	Konf.:		
Emne: PLANTEGNING			Mål: 1: 100
Kunde: JAN HANSEN NELLEMANNVEJ 5, 9300 SÆBY			Tlf:
Byggeplads: NELLEMANNVEJ 5 9300 SÆBY			Tlf:



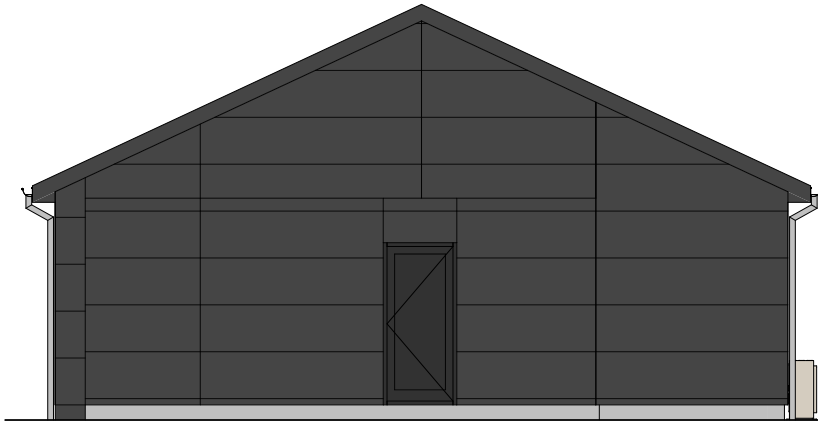
FACADE NORD



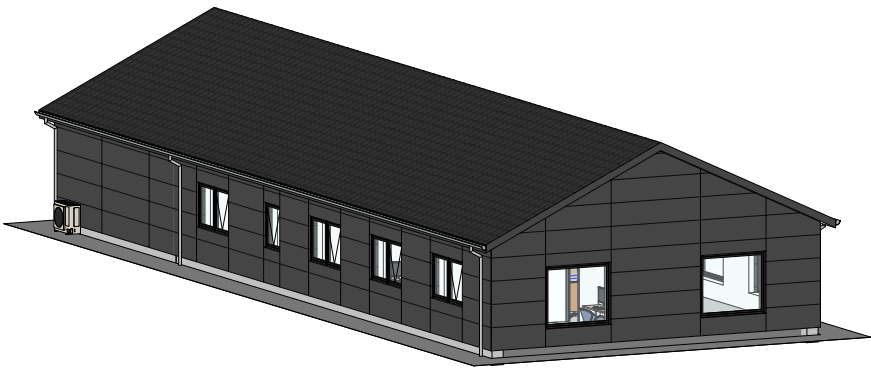
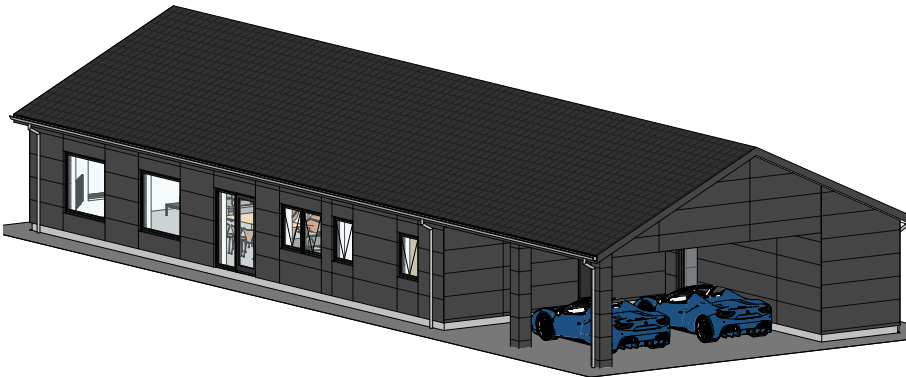
FACADE VEST



FACADE SYD



FACADE ØST



SKITSEPROJEKT

	Dato: 19.09.2025	Sign: MMC	SAG NR.: 25157	Tegn. nr. 300.B
	Rev.: 26.09.2025	Konf.:		
	Emne: FACADER			Mål: 1:100
	Kunde: JAN HANSEN NELLEMANNVEJ 5, 9300 SÆBY			Tlf:
	Byggeplads: NELLEMANNVEJ 5 9300 SÆBY			Tlf:

BYGGETEKNIISK RÅDGIVNING & PROJEKTERING
V/ Morten Madsen, Frederikshavnsvej 82, 9800 Hjørring

Tlf.: 96230131
Mob.: 40414531
mail@cad-tegnestuen.dk