

15. april 2025

**Landzonetilladelse til drivhus, udvidelse af udhus og udhus på ejendommen  
Sadelmagervej 48A, 9300 Sæby**

Sagsnummer: GEO-2019-04881

Dokumentnummer: 8397544

Sagsbehandler:  
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:  
+45 9845 6419

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 lovliggørende landzonetilladelse til følgende bygninger på ejendommen Sadelmagervej 48A, 9300 Sæby, matr.nr. 172, Sæby Markjorder, som ansøgt:

- Et drivhus på 8 m<sup>2</sup>, bygning 6 i BBR
- En overdækning på 42 m<sup>2</sup>, en udvidelse af bygning 4 i BBR
- Et udhus (brændely, oprindeligt læskur) på 44 m<sup>2</sup>, bygning 11 i BBR

Det ansøgte drivhus er opført på med en afstand på 26 m til ejendommens bolig, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 3,20 m, en bredde på 2,60 m og en max højde på 2,35 m. Facader og tag er primært opført i aluminium og glas, jf. vedlagte tegninger og foto.

Den ansøgte udhusudvidelse er opført på nordsiden af udhuset, hvis afstand til boligen er 16,5 m, jf. vedlagte situationsplan. Bygningsudvidelsen er opført med en længde på 13,00 m, en bredde på 3,20 m og en max højde på 2,15 m. Facader er primært opført i træ og metalplader, og taget i bølgeblik, jf. vedlagte tegninger og foto

Det ansøgte udhus er opført med en afstand på 43,2 m til ejendommens bolig, og med 20 m til bygning 4, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 8,8 m, en bredde på 5,0 m og en max højde på 4,6 m. Facader er primært opført i træ og lærred, og taget i eternittagplader, jf. vedlagte tegninger og foto. og tag

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget den 9. april 2019 og senere modtagne oplysninger.

Landzonetilladelsen meddeles på det vilkår, at følgende 3 udhuse efter aftale med ejer nedrives senest den 1. august 2025:

- Bygning 7 i BBR, et udhus på 15 m<sup>2</sup>
- Bygning 8 i BBR, et udhus på 6 m<sup>2</sup>
- Bygning 9 i BBR, et udhus på 13 m<sup>2</sup>

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.

Det er også ansøgt om tilladelser til bygningerne 7, 8 og 10, men de 2 førstnævnte ønskes nu ifølge ejer i stedet nedrevet, og bygning 10 er allerede nedrevet.

### **Redegørelse for tilladelsen**

Ejendommen er en beboelsesejendom på 7,1 ha, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som:

- Rimmer og dobber
- Særligt værdifulde landskaber
- Økologiskforbindelse vedtaget
- Områder til flersidig anvendelse

Der knytter sig desuden følgende øvrige udpegninger til ejendommen:

- §3 beskyttet natur
- Skovbyggelinjer
- §3 beskyttede vandløb
- Kystnærhedszone

Opførelsen af de ansøgte bygninger forudsætter alle 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.

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ud over det ansøgte af et fritliggende enfamiliehus på 152 m<sup>2</sup> (Bygning 5 i BBR), en garage på 48 m<sup>2</sup> (bygning 3 i BBR) og et udhus på 60 m<sup>2</sup> (Den lovligt opførte del af bygning 4 i BBR).

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 drivhuset lagt vægt på projektets begrænsede omfang, og at det er opført inden for rammerne af ejendommens velafgrænsede have, og at små hobbydrivhuse er naturligt hjemmehørende i haver. Praxis i landzoneadministrationen er af Planklagenævnet på det seneste ændret, sådan at tilknytningskravet på 20 m netop i en sådan situation kan fraviges.

Det er i tilladelsen til udvidelsen af udhuset, bygning 4 i BBR lagt vægt på, at den samlede bygning 4 er opført i tilknytning til ejendommens bolig, og at det samlede udhusareal ikke overstiger det forventelige af en sådan tidligere landbrugsejendom, hvor bygningen oprindeligt har været maskinhus.

Det er i tilladelsen til udhuset lagt vægt på, at den aktuelle beliggenhed ikke vurderes at blive oplevet som spredt bebyggelse pga. den mellemliggende bygning 4, der har været en del af den tidligere landbrugsejendoms primære bebyggelse, og som det ansøgte udhus kun ligger 20 m fra. Det er også vægtet, at udhusets areal kun er 10 m<sup>2</sup> større, end de 3 udhuse, som ejeren vil nedrive senest 1.8.2025. Bygningens påvirkning af det omkringliggende landskab er i øvrigt minimalt, da bygningen er helt omkranset af tæt bevoksning.

Det er for alle de tre ansøgte bygningers vedkommende desuden 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. Endelig er det også vægtet, at det vurderes, at kommunen kan have mistet retten til at kræve bygningerne fysisk lovliggjort, idet den meget lange sagsbehandlingstid på 6 år fra ansøgningstidspunktet, uden at bolden på noget tidspunkt har været på ansøgers side, kan være udtryk for myndighedspassivitet.

Intet af det ansøgte ligger i nærheden af §3 beskyttet natur eller vandløb, og det vurderes at være af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen.

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, bygningernes anvendelse, størrelse og eksakte placering taget i betragtning.

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 tirsdag den 22. april 2025 på kommunens hjemmeside.

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. idet det ansøgte er vurderet 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.

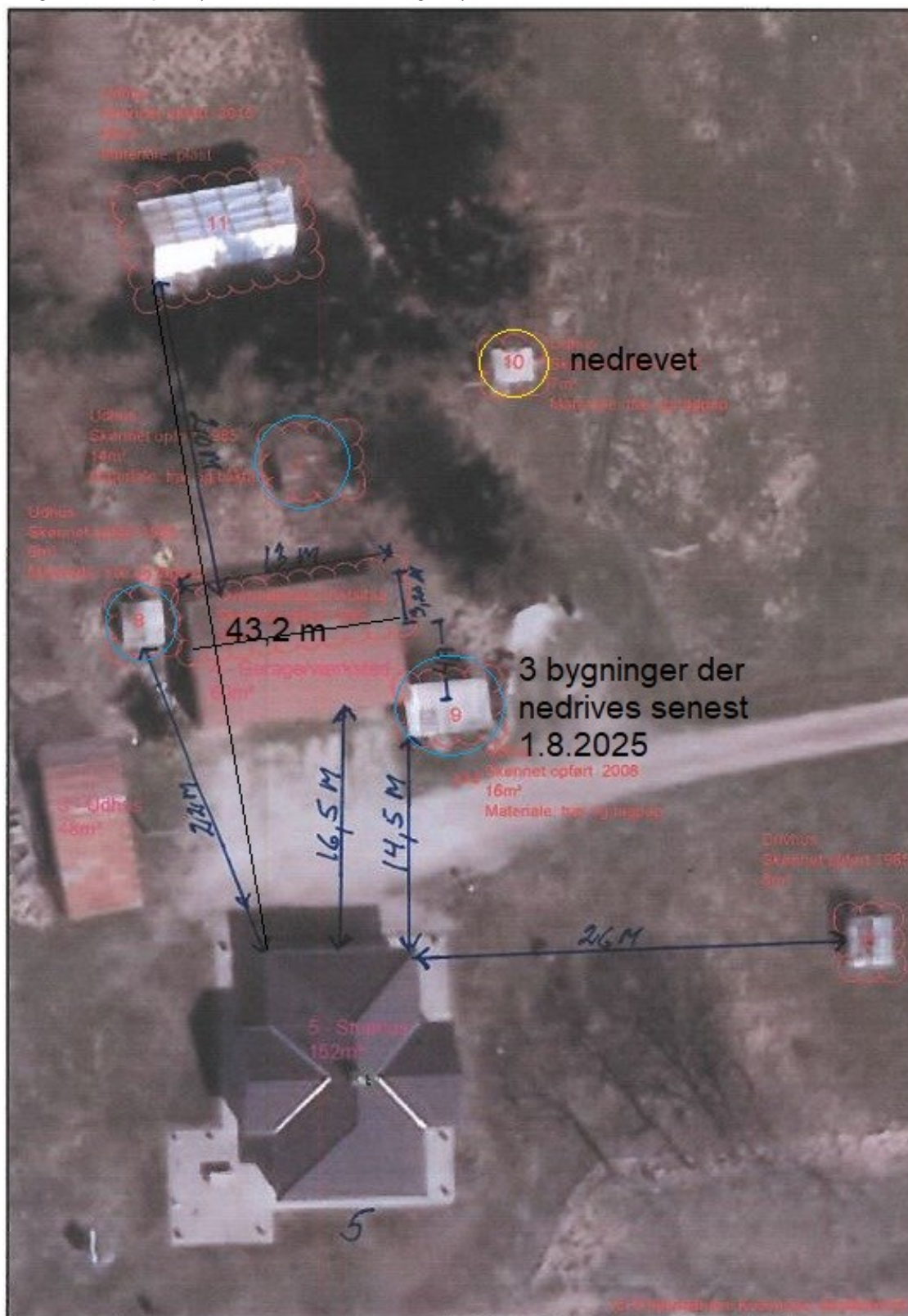
### **Klagevejledning**

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**

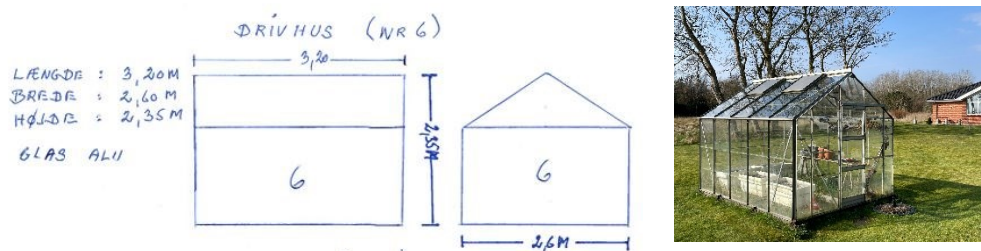
Knud Bundgaard (KUBU)  
Landzonesagsbehandler



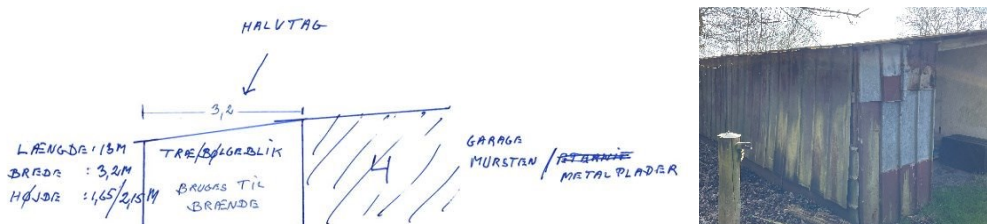


Bilag: Foto og facadetegninger drivhus (ikke målfast i denne udgave)

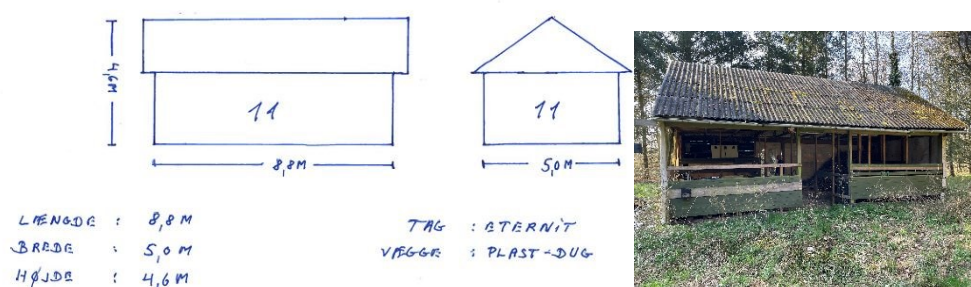
Side 5/6



Bilag: Foto og facadetegninger overdækning (ikke målfast i denne udgave)



Bilag: Foto og facadetegninger udhus (ikke målfast i denne udgave)



Bilag: Bygninger der nedrives



Bygning 7



Bygning 8



Bygning 9

Bilag: Bygning 10 er nedrevet



## 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.