

9. april 2025

Landzonetilladelse til mandskabsbygning, maskinhal og tre containere på ejendommen Østkystvejen 70, 9300 Sæby

Sagsnummer: GEO-2025-00279

Dokumentnummer: 8388164

Sagsbehandler:
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
+45 9845 6419

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til opførelse af bygning til mandskabsfaciliteter på 59 m² og lovliggørende landzonetilladelse til maskinhal på 200 m² og tre containere på hhv. 13, 15 og 29 m² på ejendommen Østkystvejen 70, 9300 Sæby, matr.nr. 91o, Lyngså By, Albæk, som ansøgt. Bygningerne tjener råstofindvinding og fjernes, når denne ophører.

Den ansøgte mandskabsbygning opføres med en afstand på 20 m til den eksisterende mandskabsbygning, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen opføres med en længde på 18,0 m, en bredde på 6,6 m og en max højde på 3,0 m. Facader opføres primært i træ og taget i tagpap.

Den ansøgte maskinhal er opført med en afstand på ca. 150 m til den eksisterende mandskabsbygning, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 20,0 m, en bredde på 10,0 m og en max højde på 5,9 m. Facader er primært opført i stålbeklædning og taget i bølgeeternit med asbest.

Den ansøgte container 1 (rød) er opført med en afstand på ca. 21 m til den eksisterende mandskabsbygning, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 6,0 m, en bredde på 2,4 m og en max højde på 2,5 m. Facader og tag er primært opført i stål.

Den ansøgte container 2 (sort) er opført med en afstand på ca. 19 m til den eksisterende mandskabsbygning, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 7,0 m, en bredde på 2,4 m og en max højde på 2,5 m. Facader og tag er primært opført i stål.

Den ansøgte container 3 (hvid) er opført med en afstand på ca. 20 m til den eksisterende mandskabsbygning, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 12,0 m, en bredde på 2,4 m og en max højde på 2,5 m. Facader og tag er primært opført i stål.

Se plan- og facadetegninger samt fotos af de ansøgte bygninger bagest i tilladelsen.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 13.11.2024 og senere modtagne oplysninger.

Landzonetilladelsen meddeles på det følgende vilkår:

- At den eksisterende mandskabsbygning nedrives senest 3 måneder efter ibrugtagningen af den nye mandskabsbygning.
- At samtlige bygninger fjernes, når tilladelsen til råstofindvindingen ophører.

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 er en landbrugsejendom uden beboelse på 65,4 ha, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som:

- Særligt værdifulde landskaber
- Økologiskforbindelse vedtaget
- Områder til flersidig anvendelse

Der knytter sig desuden følgende øvrige udpegninger til ejendommen:

- Fredskov
- §3 beskyttet natur
- Skovbyggelinjer
- Beskyttede sten- og jorddiger
- Jordforurening – JAR Lokaliseret Uafklaret
- Drikkevandsinteresser
- Kystnærhedszone
- Råstofgraveområde

Opførelsen af samtlige 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 ikke er omfattet af nogen af de i planlovens § 36 stk. 1 nævnte undtagelser fra kravet om landzonetilladelse. Bygningerne opføres/er opført på ejendom uden beboelse, og ejendommen rummer ikke andre bygninger end de ansøgte.

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 vægtet, at bygningerne er nødvendige for ejendommens lovlige råstofindvinding, at de har været opført i en årrække, at det gamle byggeri delvist nedrives, samt at bygningerne kun har tilladelse til at eksistere, så længe råstofindvindingstilladelsen gælder.

Det er også vægtet, at bygningerne ikke vurderes at påvirke nogen af de ovenfor nævnte udpegninger negativt, da området allerede bærer stærkt præg af grusgravaktiviteterne. Det er endelig vægtet, at bygningerne ikke strider imod den kommunale planlægning.

Placeringen af den eksisterende maskinhal uden tilknytning til de øvrige bygninger er ikke optimalt i forhold til landzonebestemmelserne, men kommunen accepterer i dette tilfælde snerten af spredt bebyggelse, der dog er nedtonet af det faktum, at alle bygningerne er bundet sammen ved at være placeret i én og samme, samlende grusgrav, og begrundelsen for at kunne forsvare landzonereglerne i således at blive stukket til det yderste skal dels findes i det faktum, at bygningerne er midlertidige, og dels i ansøgerens begrundelse herfor, som bringes ordret herunder:

1. *Fra skuret skal vi kunne overvåge genbrugspladsen og se hvem der kommer og læsser af. Det er vigtigt at vi kan tjekke hvad der læsses af, jævnfør vores miljøtilladelse fra Frederikshavn kommune.*
2. *Ligeledes er det vigtigt at NCC's medarbejdere kan overvåge trafikken ind og ud af grusgraven.*
3. *Kloakeringen til skuret kan tilkobles på den ønskede placering, mens Frederikshavns Kommunes forslag ligger for langt fra den eksisterende trix-tank.*
4. *Bygningerne herunder containere er midlertidige, de fjernes når aktiviteten ophører.*
5. *NCC mener at det er almindelig praksis at man som virksomhed kan få tilladelse til bygninger der skal til for at understøtte driften. Alle bygningerne og containere har fremgået af ansøgninger til myndighederne i forbindelse med ansøgning om ny råstoftilladelse.*

Den korteste afstand mellem en af de §3 beskyttede søer og en af de ansøgte bygninger er over 160 m, hvorfor intet §3 beskyttet areal vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

Den korteste afstand mellem et af de beskyttede sten- og jorddiger og en af de ansøgte bygninger er over 640 m, hvorfor intet beskyttet dige vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

Det ansøgte vurderes at være af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen, da bygningerne er midlertidige, og da ejendommen i forvejen er i undtagelsestilstand pga. råstofindvinding.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt landzonetilladelse. Heri indgår den vurdering, at de ansøgte bygningers påvirkning af skove og skovbryn er af minimal karakter, da bygningerne er midlertidige, og i øvrigt kun påvirker i mild grad pga. terrænforhold og ejendommens omkransende bevoksning.

Den korteste afstand mellem ejendommens fredskov og en af de ansøgte bygninger er ca. 20 m, hvorfor fredskovsarealet ikke vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

End del af matr.nr. 91o Lyngså By, Albæk er lokaliseret som uafklaret iht. jordforureningsloven, idet der er oplysninger om, at der er deponeret bygningsaffald/metalaffald på denne del af arealet. Arealet er i regionens jordforureningsdatabase registreret som lokalitetsnummer 847-01068. Maskinhallen og bygningen til mandskabsfaciliteter er placeret uden for dette areal, men de tre containere er placeret inden for arealet. Frederikshavn Kommunes Miljøafdeling vurderer ikke, at projektet kræver yderligere sagsbehandling ud fra "bygningernes" simple karakter, anvendelse, midlertidighed, og fordi deres tilstedeværelse ikke medfører flytning af jord.

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.

Side 4/8

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 11.4.2025 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

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@friluftsradet.dk

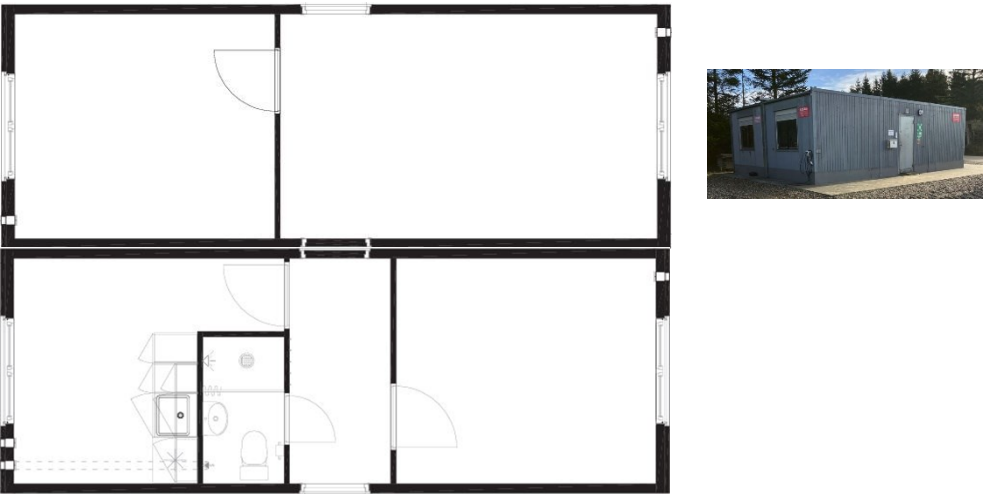
Bilag: Situationsplan 1 (ikke målfast i denne udgave)



Bilag: Situationsplan 2 (ikke målfast i denne udgave)

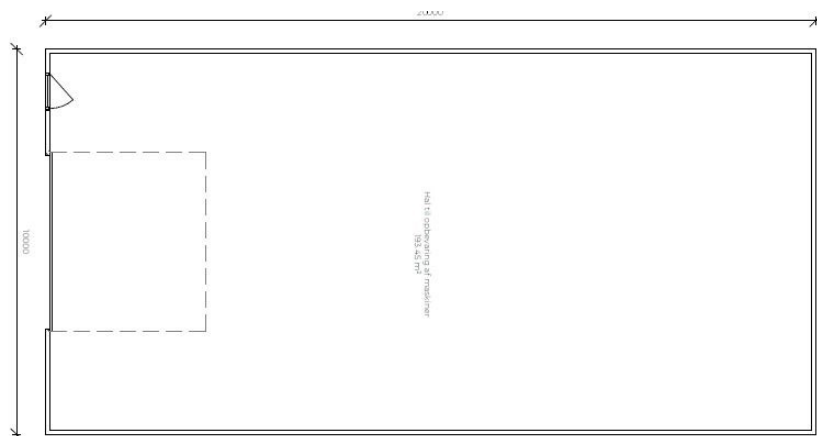


Bilag: Plantegning og referencefoto af bygning til mandskabsfaciliteter (ikke målfast i denne udgave)

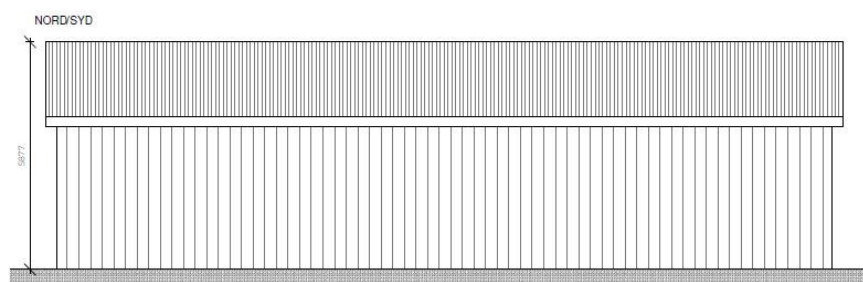
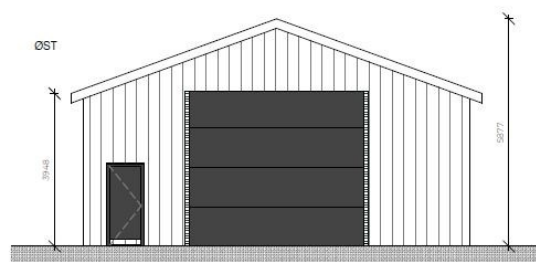
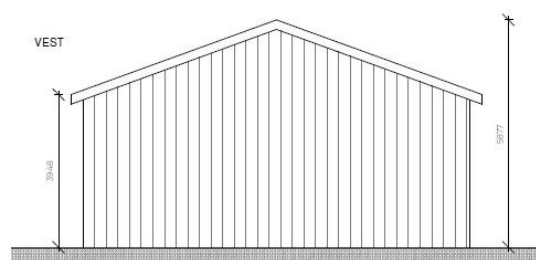


Bilag: Plantegning af maskinhal (ikke målfast i denne udgave)

Side 6/8

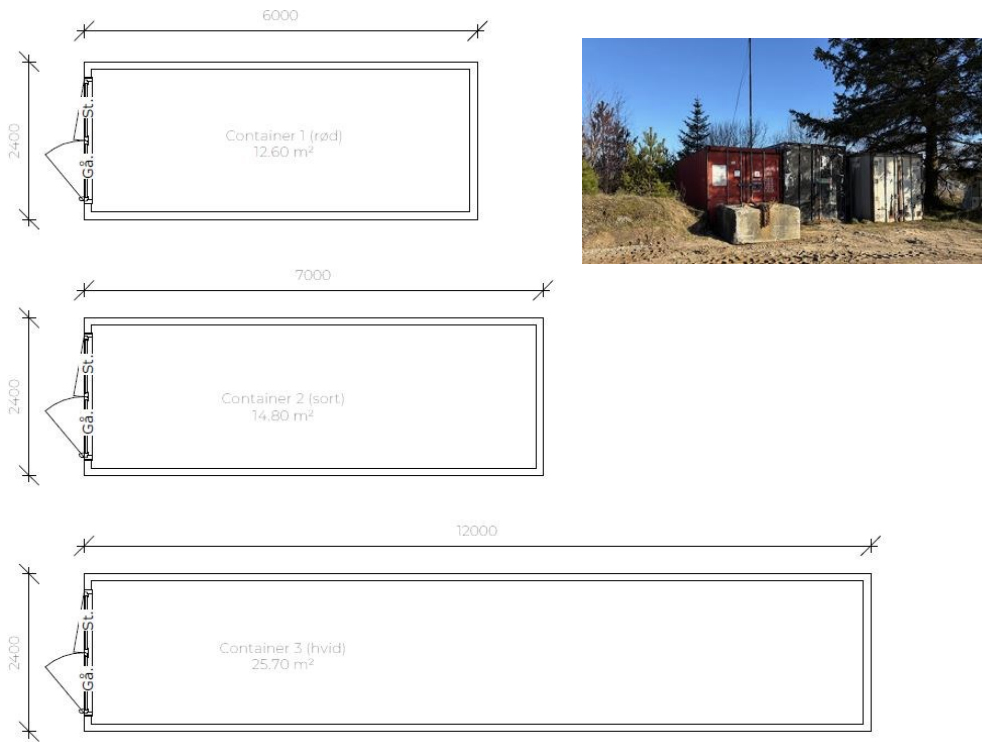


Bilag: Fotos og facadetegninger af maskinhal (ikke målfast i denne udgave)

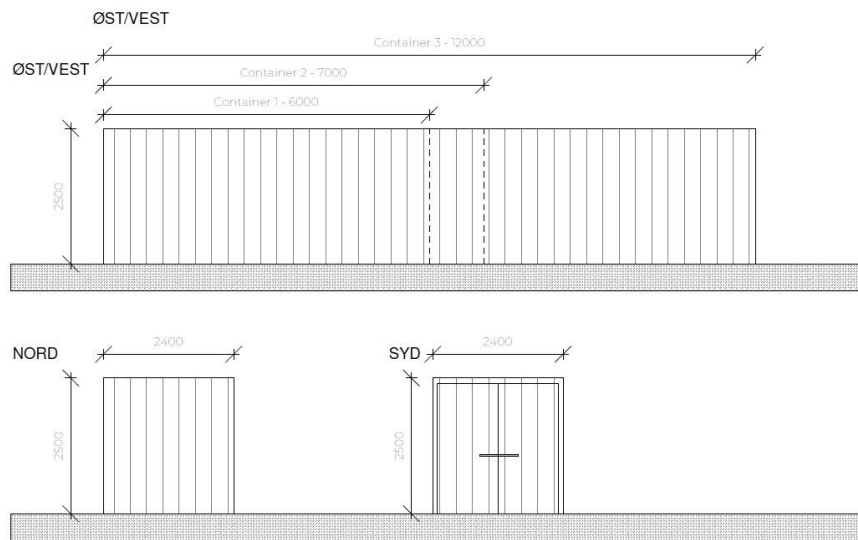


Bilag: Foto og plantegning af containere (ikke målfast i denne udgave)

Side 7/8



Bilag: Facadetegninger af containere (ikke målfast i denne udgave)



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.