

16. september 2024

**Landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus og garage på ejendommen
Østkystvejen 265, Voerså, 9300 Sæby**

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til opførelse af stuehus med en tilknyttet garage på i alt 242 m² på ejendommen Østkystvejen 265, Voerså, 9300 Sæby, matr.nr. 19a, Nr. Voerså By, Albæk, som ansøgt.

Det ansøgte opføres med en afstand på cirka 28 m. til den nedrevne bebyggelse, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen opføres med en maksimal længde på 19,48 m., en bredde på 20,24 m. og en maksimal højde på 4,05 m.
Facader og tag opføres primært i mursten, træ og tagpap.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 20.06.2024 og senere modtagne oplysninger.

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 25.8 hektar, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som område med flersidig anvendelse.

Der knytter sig desuden følgende øvrige udpegninger til ejendommen:

- §3 Beskyttet natur
- §3 Beskyttede vandløb
- Kommuneplanramme SAE.S.12.11
- Lokalplanområde SAE.BV.1
- Kystnærhedszone
- Orkideer (sjældne arter)
- Skovbyggelinjer

Opførelsen af det ansøgte stuehus 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. Et stuehus på en landbrugsejendom betragtes som erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrugsejendommen. Udskiftning af et stuehus kræver derfor ikke tilladelse efter planloven, hvis det nye hus opføres med samme beliggenhed som det eksisterende. Da det ansøgte stuehus opføres med en ny beliggenhed, kræver opførelsen landzonetilladelse

Sagsnummer: GEO-2024-04497

Dokumentnummer: 8124808

Sagsbehandler:

Sara Diana Fayed

Direkte telefonnummer:

+45 98 45 50 93

Ejendommens landbrugsbygninger er alle for nyligt nedrevet, hvorfor grunden pt. står ubebygget.

Side 2/6

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 et stuehus er driftsmæssigt nødvendigt for landbrugsdriften, og at det ansøgte erstatter for nyligt nedrevne landbrugsbygninger.

Det er også vægtet, at bebyggelsen ikke i væsentlig grad vurderes at kunne påvirke nogen af de ovenfor nævnte udpegninger, og at det ikke strider imod den kommunale planlægning.

Det nærmeste §3 beskyttede naturareal ligger minimum 40 m. væk fra det ansøgte og vurderes derfor ikke at kunne blive væsentligt påvirket af det ansøgte.

Det nærmeste §3 beskyttede vandløb ligger cirka 20 m. væk fra det ansøgte og vurderes af Frederikshavn Kommunes Naturafdeling derfor ikke at kunne blive væsentligt påvirket af det ansøgte.

Det ansøgte ligger udenfor den nævnte kommuneplanramme SAE.S.12.11 og lokalplanområdet SAE.BV.1, hvorfor disse vurderes ikke at blive negativt påvirket.

Ud fra bebyggelsens anvendelse, størrelse og placering vurderes det ansøgte at være af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen.

Orkide-udpegningen vurderes ikke at blive negativt påvirket, da orkideerne er registreret ved det beskyttede vandløb.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt landzonetilladelse. Heri indgår den vurdering, at det ansøgte ikke vurderes at ville påvirke nærliggende skov eller skovbryn mere end de nyligt nedrevne bygninger har gjort.

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 17. september 2024 på kommunens hjemmeside.

Side 3/6

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. idet det er vurderet at være af helt underordnet betydning for nærmeste naboer, da det ansøgte erstatter nedrevet byggeri, der lå tættere på 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

Sara Diana Fayed

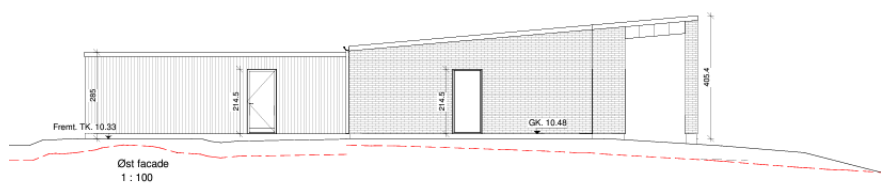
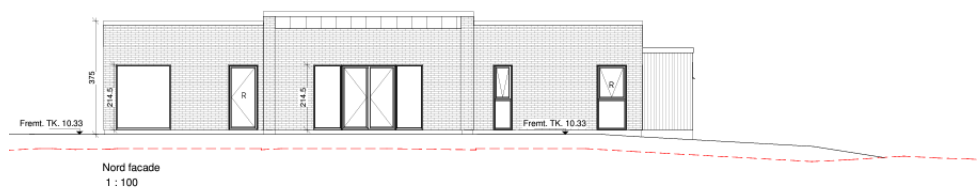
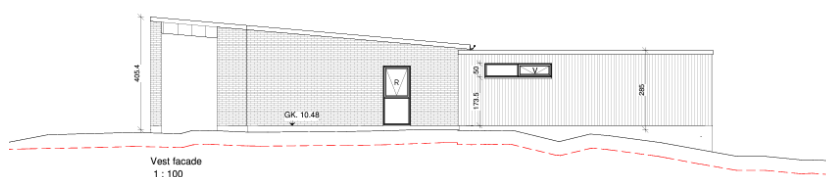
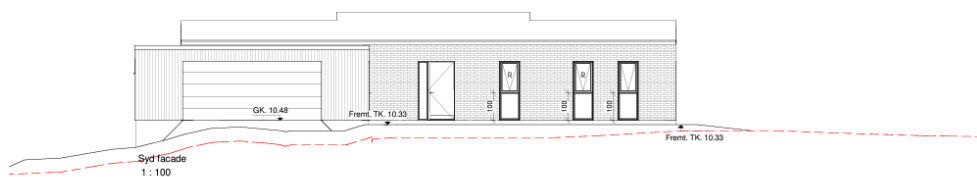
Landzonesagsbehandler

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



Bilag: Facadetegninger (ikke målfast i denne udgave)

Side 5/6



Vejledning om klagemuligheder m.v. vedrørende afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1

Side 6/6

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.