

5. oktober 2026

Landzonetilladelse til opførelse af stuehus på ejendommen Strengsholtvej 14, Lyngså, 9300 Sæby

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til opførelse af stuehus på cirka 250 m² med to overdækkede terrasser på hhv. 16 m² og 22 m² på ejendommen Strengsholtvej 14, Lyngså, matr.nr. 56f, Lyngså By, Albæk, som ansøgt.

Sagsnummer: BYG-2026-01493

Dokumentnummer: 8942094

Sagsbehandler:
Sara Diana Fayed

Direkte telefonnummer:
+45 9845 5093

Det ansøgte opføres med en afstand på cirka 10 m til eksisterende bebyggelse, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen opføres med en længde på cirka 22 m, en bredde på cirka 16,5 m og en max højde på cirka 8 m. facader og tag opføres primært i følgende materiale: Lys tegl-facade og lyst ståltag.

Såfremt materialevalget ændres i forbindelse med byggeansøgningen, skal der ikke meddeles ny landzonetilladelse, så længe farvevalget holdes indenfor jordfarveskalaen.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 18. september 2026 og senere modtagne oplysninger.

Vilkår:

- At det ansøgte ikke strider mod tinglyste servitutter på ejendommen
- At det eksisterende stuehus registreres som udhus uden køkken senest et år efter ibrugtagning af det ansøgte stuehus.

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

Redegørelse for tilladelsen

Ejendommen er en landbrugsejendom på 16,15 ha, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som

- Geologiske beskyttelsesområder
- Skovrejsning
- Særligt værdifulde landskaber
- Økologisk forbindelse
- Områder til flersidig anvendelse

Der knytter sig derudover følgende udpegninger til ejendommen:

- § 3 beskyttet natur – sø, mose, overdrev, eng
- Fortidsminder – Gravhøj nord for ejendommen
- Skovbyggelinjer – kastes af fredskov fra naboejendom

- Sjældne arter – ved søen

Side 2/6

Opførelsen af det ansøgte stuehus 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 en overgangsperiode vil være to stuehus på ejendommen.

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ud over det ansøgte af stuehus, lade, maskinhus, der nedrives.

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 det ansøgte stuehus vil blive placeret indenfor 10 meter af det eksisterende bygningssæt.

Ligeledes er det vægtet, at den beskyttede natur er registreret cirka 35 meter placeringen af det ansøgte stuehus, der skal erstatte det eksisterende maskinhus.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som et geologisk beskyttelsesområde, der tydeligt illustrerer kystdannelse i forbindelse med landhævning siden istiden, hvilket er en del af hvad der gør Voerså-området til et vigtigt studieområde for marin kvatærgeologi. Det ansøgte stuehus vurderes ikke at påvirke udpegningen.

De tydelige spor efter istiden er også årsagen til, at området er udpeget som et særligt værdifuldt landskab, hvor det skal bestræbes at mindske byggeri, der kan forstyrre oplevelsen af landskabet. Det vurderes ligeledes, at stuehuset ikke vil skæmme i landskabet.

Ejendommen ligger i et område, hvor skovrejsning er ønsket. Det vurderes ikke at have negativ påvirkning på den kommunale udpegning.

Ejendommen er beliggende i et område udpeget til flersidig anvendelse. Det vurderes ikke, at stuehuset modstrider denne udpegning.

I det nordvestligste hjørne af ejendommen, er der fortidsmindebeskyttelse. Udenfor ejendommen er der gjort fund af en gravhøj, hvortil der er en 100 meters beskyttelseszone. Denne beskyttelseszone skal hindre byggeri i en radius på 100 meter fra gravhøjen. Det ansøgte er placeret cirka 150 meter fra kanten af

beskyttelseszonen og dermed cirka 250 meter fra gravhøjen. Der vil derfor ikke ske negativ påvirkning af gravhøjen.

Side 3/6

På naboejendommen mod øst er der plantet fredskov. Denne fredskov kaster en skovbyggelinje af sig. Det ansøgte stuehus vurderes ikke at påvirke skovbyggelinjen, da stuehuset ikke vil blive placeret i skovbrynet og det vurderes ikke at påvirke udsyn til skoven.

På den sydligste del af ejendommen befinder sig en § 3 beskyttet sø. Her er der gjort fund af en række sjældne dyrearter. Disse vurderes ikke at blive påvirket af det ansøgte.

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 5. oktober 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, da stuehuset opføres bag eksisterende bygningssæt og ikke vil kunne ses fra naboejendommene 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 endvidere 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 (SRFA)
Ingeniør

Kopi til:

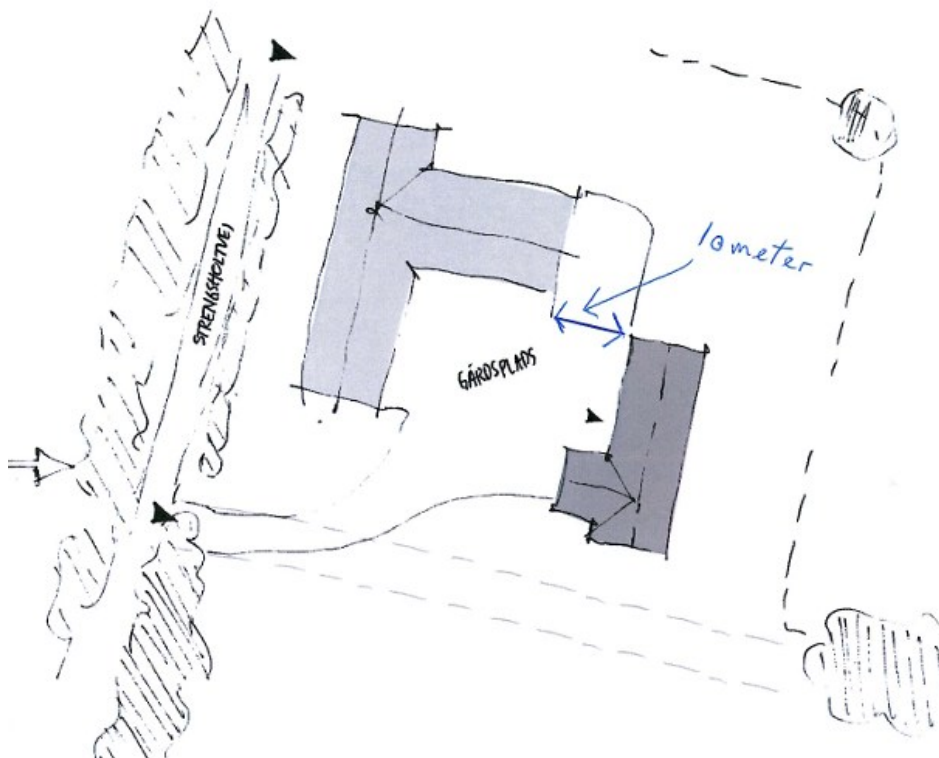
Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København, natur@dof.dk

DN, sekretariatet – København, dnfrederikshavn-sager@dn.dk

DN, samrådet, v/ Thorkild Kjeldsen, thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk

DOF-Nordjylland, v/ Kurt Rasmussen, frederikshavn@dof.dk

Friluftsrådet Vendsyssel v/ Thomas Elgaard Jensen, Vendsyssel@friluftsradet.dk



NORDFACADE



ØSTFACADE



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.