

21. oktober 2024

Sagsnummer: GEO-2020-02013  
Dokumentnummer: 8170709

Sagsbehandler:  
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:  
98 45 78 83

### **Landzonetilladelse til pavillon og to drivhuse på ejendommen Sdr. Kirkevej 59, Præstbro, 9330 Dronninglund**

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 lovliggørende landzonetilladelse til opført lysthus på 10 m<sup>2</sup> og til to opførte drivhus på hhv. 7 m<sup>2</sup> og 13 m<sup>2</sup> på ejendommen Sdr. Kirkevej 59, 9330 Dronninglund, matr.nr. 25a, Den mellemste Del, Albæk, som ansøgt.

Det ansøgte lysthus, bygning 8, er opført 45,25 m fra det eksisterende stuehus, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført som en sekskant med en diameter på 3,4 m og med sidelængder på 2,0 m. Den maksimale højde er 3,50 m, jf. vedlagte tegninger og fotos. Facader og tag er primært opført i hhv. træ og tagpap.

Det ansøgte drivhus, bygning 7 på 7 m<sup>2</sup>, er opført 22,75 m fra det eksisterende stuehus, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført som et rektangel med sidelængder på hhv. 3,4 m og 2,2 m. Den maksimale højde er 2,10 m, jf. vedlagte tegninger og fotos. Facader er opført i hhv. træ og glas, og taget primært i plastplader.

Det ansøgte drivhus, bygning 9 på 13 m<sup>2</sup>, er opført 10,75 m fra det eksisterende stuehus, jf. vedlagte situationsplan. Den maksimale højde er 2,56 m, jf. vedlagte tegninger og fotos. Bygningen er primært opført glas og aluminium. Bygningen anvendes primært som fritliggende udestue.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 7. februar 2020 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 8,8 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:

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

Opførelsen af bygning 7 og 8 forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, da de er opført uden tilknytning til ejendommens stuehus, og bygning 9 da den anvendes som fritliggende udestue.

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ud over det ansøgte af:

- Et stuehus på 117 m<sup>2</sup>. Bygning 1 i BBR.
- Et udhus (tidl. svinestald) på 120 m<sup>2</sup>. Bygning 2 i BBR.
- To tiloversblevne landbrugsbygninger på hhv. 160 og 36 m<sup>2</sup>. Bygning 3 og 4 i BBR.
- En mellemgang (udhus) på 16 m<sup>2</sup>. Bygning 5 i BBR.
- En carport på 49 m<sup>2</sup>. Bygning 6 i BBR. (under lovliggørelse)

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 bygning 7, drivhuset, lagt vægt på projektets begrænsede omfang, og at det med en placering på 22,75 m fra stuehuset næsten overholder tilknytningskravet på 20 m. Et drivhus er naturligt hjemmehørende i haver, og dette drivhus er netop opført indenfor rammerne af ejendommens velafgrænsede og tillukkede have.

Det er i tilladelsen til bygning 8, pavillon, lagt vægt på, at den også er opført inden for rammerne af ejendommens velafgrænsede og tillukkede have, og at en havepavillon også er naturligt hjemmehørende i haver. Praksis 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 bygning 9, drivhuset/orangeriet lagt vægt på, at det er opført i tilknytning til stuehuset og inden for rammerne af ejendommens velafgrænsede have. Da dets areal er under 50 m<sup>2</sup>, kræver det udelukkende landzonetilladelse pga. dets primære anvendelse som opholdssted mere end som dyrkningssted.

Frederikshavn Kommune vurderer, at der ikke vil opstå væsentlige konflikter mellem de i redegørelsen nævnte landskabsudpegninger og denne tilladelse. Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at de tre ansøgte havebygninger ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer samt de hensyn, som landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager. Det vurderes, at de tre havebygninger ikke vil være til gene for og ikke vil medføre væsentlige ændringer af de omkringliggende landskabelige værdier, ligesom der ej heller i sagsbehandlingen er konstateret kulturelle, natur- eller miljømæssige forhold, der kunne tale imod en retlig lovliggørelse af det ansøgte.

De korteste afstand mellem et af de §3 beskyttede arealer og en af de ansøgte bygninger er over 40 m, hvorfor intet §3 beskyttet areal vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

De korteste afstand mellem et af de §3 beskyttede vandløb og en af de ansøgte bygninger er ligeledes over 40 m, hvorfor intet §3 beskyttet vandløb vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt landzonetilladelse. Heri indgår den vurdering, at ingen af de ansøgte bygninger vil

kunne påvirke nærliggende skov eller skovbryn væsentligt, bygningernes anvendelse, størrelse og eksakte placering taget i betragtning.

Side 3/6

De korteste afstand mellem fredskov og en af de ansøgte bygninger er over 37 m, hvorfor fredskovsarealet ikke vurderes at kunne blive negativt 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 tirsdag den 22. oktober 2024 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. Hvis der endnu ikke er søgt om byggetilladelse, skal denne ansøges gennem ansøgningsportalen "Byg og Miljø" (BOM), som du finder på dette [link](#).

### **Klagevejledning**

Der er 4 ugers klagefrist fra den dag, tilladelsen er offentlig bekendtgjort. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet som beskrevet i vedlagte klagevejledning.

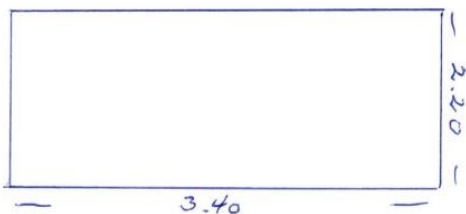
### **Med venlig hilsen**

Knud Bundgaard (KUBU)  
Landzonesagsbehandler

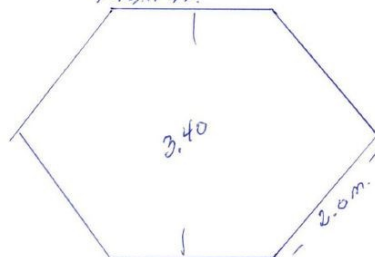


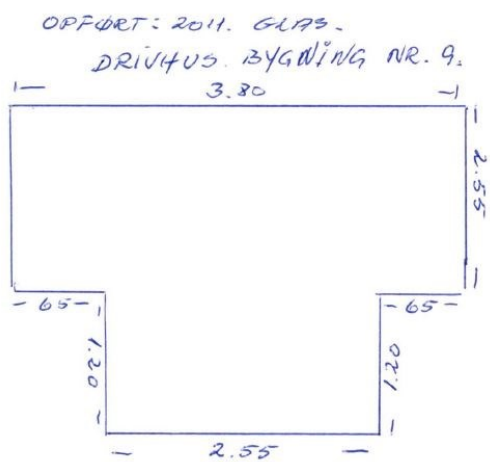
Bilag: Plantegninger og fotos (ikke målfast i denne udgave)

OPFØRT. 1999.  
DRIVHUS BYGN. NR. 7.



BYGN. NR. 8.  
LYS I HUS: TRÆ  
TAG, I PÅP.





De 3 ansøgte bygninger ligger alle inde i ejendommens velafgrænsede have

## 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.