

**Frederikshavn Kommune**  
Rådhus Allé 100  
9900 Frederikshavn

Tlf. +45 98 45 50 00  
post@frederikshavn.dk  
www.frederikshavn.dk  
CVR-nr. 29189498

**23. oktober 2025**

**Landzonetilladelse til nyt stuehus og midlertidig skurvogn på ejendommen  
Ålborgvej 273, 9352 Dybvad**

Sagsnummer: GEO-2025-04155

Dokumentnummer: 8595876

Sagsbehandler:  
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:  
+45 9845 6419

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på 127 m<sup>2</sup> og lovliggørende landzonetilladelse til opført pavillon på 55 m<sup>2</sup>, der skal anvendes midlertidigt som skurvogn i forbindelse med byggeriet, hvorefter bygningen fjernes, på ejendommen Ålborgvej 273, 9352 Dybvad, matr.nr. 11a m.fl., Den sydøstlige Del, Hørby, som ansøgt.

Det ansøgte stuehus opføres med en afstand på 3,0 m til det eksisterende stuehus, der nedrives efter opførelsen af det nye, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen opføres med en længde på 13,85 m, en bredde på 9,17 m og en max højde på 3,9 m, jf. vedlagte plan- og facadetegninger. Facader opføres primært i Thermowood listebeklædning og tag i tagpap med lister.

Den ansøgte midlertidige skurvogn/pavillon er opført med en afstand på ca. 22 m til det eksisterende stuehus og ca. 7 m fra det kommende stuehus, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 12,12 m, en bredde på 4,52 m og en max højde på 3,2 m, jf. vedlagte plan- og facadetegninger. Facader er primært opført i træ og taget i tagpap.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 10. august 2025 og senere modtagne oplysninger.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- At det eksisterende stuehus, bygning 1 i BBR, er nedrevet og fjernet senest et år efter ibrugtagningen af det gamle.
- At den midlertidige skurvogn/pavillon, bygning 17 i BBR, og tilhørende træterrasse er nedrevet og fjernet senest et halvt år efter ibrugtagningen af det gamle.

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 5,9 hektar, fordelt på to jordstykker, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen bl.a. er udpeget som

"Område til flersidig anvendelse". Der knytter sig derudover udpegningen "§ 3 beskyttet vandløb" til ejendommen.

Side 2/5

Opførelsen af det ansøgte 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.

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ud over det ansøgte af et stuehus på 94 m<sup>2</sup> (der altså nedrives efter opførelsen af det nyt stuehus), et værksted på 163 m<sup>2</sup>, et fyrrum på 22 m<sup>2</sup>, en fritliggende overdækning på 53 m<sup>2</sup>. Ejeren meddeler, at følgende øvrige ulovligt opførte bygninger er under nedrivning:

- Bygning 8, et udhus på 59 m<sup>2</sup>
- Bygning 16, et udhus på 54 m<sup>2</sup>

Frederikshavn Kommune har tidligere givet afslag på at lovliggøre bygning 17 til beboelse og kontor.

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 opføres i tilknytning til ejendommens primære bygningsmasse, og at det erstatter det eksisterende stuehus. Da det ansøgte opføres kun 3 m nordøst for det eksisterende stuehus, der efterfølgende nedrives, kommer den fremtidige bygningsmasse ligesom nu primært til at ligge orienteret mod ejendommens gårdsplads. Derudover har det ansøgte stuehus en størrelse, der ikke går ud over det normale for en bolig til denne type ejendom, og det er udformet, så det passer godt ind det eksisterende landbrugsmiljø og landskab.

Det er via vilkår i landzonetilladelsen sikret, at der ikke etableres mere end én bolig på ejendommen.

Det er i tilladelsen til bygning 17, at dens funktion udelukkende er skurvogn i forbindelse med byggeriet, og at den fjernes herefter.

Det er for begge bygningers vedkommende også vægtet, at de ikke strider mod hverken den kommunale planlægning eller landzonereglernes formål.

Den korteste afstand mellem det §3 beskyttede vandløb og det ansøgte er over 100 m, hvorfor vandløbet 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.

Side 3/5

**Bemærkninger**

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort fredag den 24. oktober 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.

BBR er ikke korrekt opdateret. Det er din pligt som ejer af ejendommen at sørge for, at BBR-registret er korrekt opdateret. Du kan ændre i BBR her: [Ret BBR-oplysninger - BBR](#).

**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](mailto:natur@dof.dk); DN, sekretariatet, [dnfrederikshavn-sager@dn.dk](mailto:dnfrederikshavn-sager@dn.dk); DN, samrådet, [thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk](mailto:thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk); DOF-Nordjylland, [frederikshavn@dof.dk](mailto:frederikshavn@dof.dk); Friluftsrådet Vendsyssel, [Vendsyssel@friluftsradet.dk](mailto:Vendsyssel@friluftsradet.dk)

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

Side 4/5

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.

**Bilag**

Side 5/5

Bilag 1: Situationsplan

Bilag 2: Plantegning nyt stuehus

Bilag 3: Facadetegninger nyt stuehus

Bilag 4: Plantegning af midlertidig pavillon/skurvogn

Bilag 5: Facadetegninger af midlertidig pavillon/skurvogn

# Situationsplan

Den sydøstlige del, Hørby (550757)

Mat.nr.: 11a  
Areal 54.107 m2  
Vejareal 300 m2  
Noteringstype Landbrugsejendom  
Journalnr.: U2000-05976  
Ændringsdato 07-03-2001  
SagsID 20116922  
Ændringsdato ejendom 07-03-2001  
BFE-nr.: 8671697

~~Bygning 1  
94 m2  
Opført 1912  
Stuehus til landbrugsejendommen  
Ydervægsmateriale: Mursten  
Tagdækningsmateriale: Metal~~

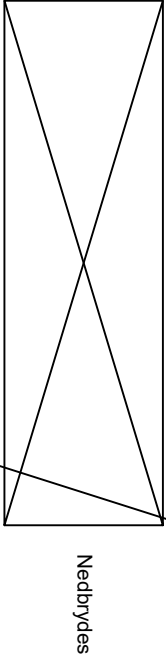
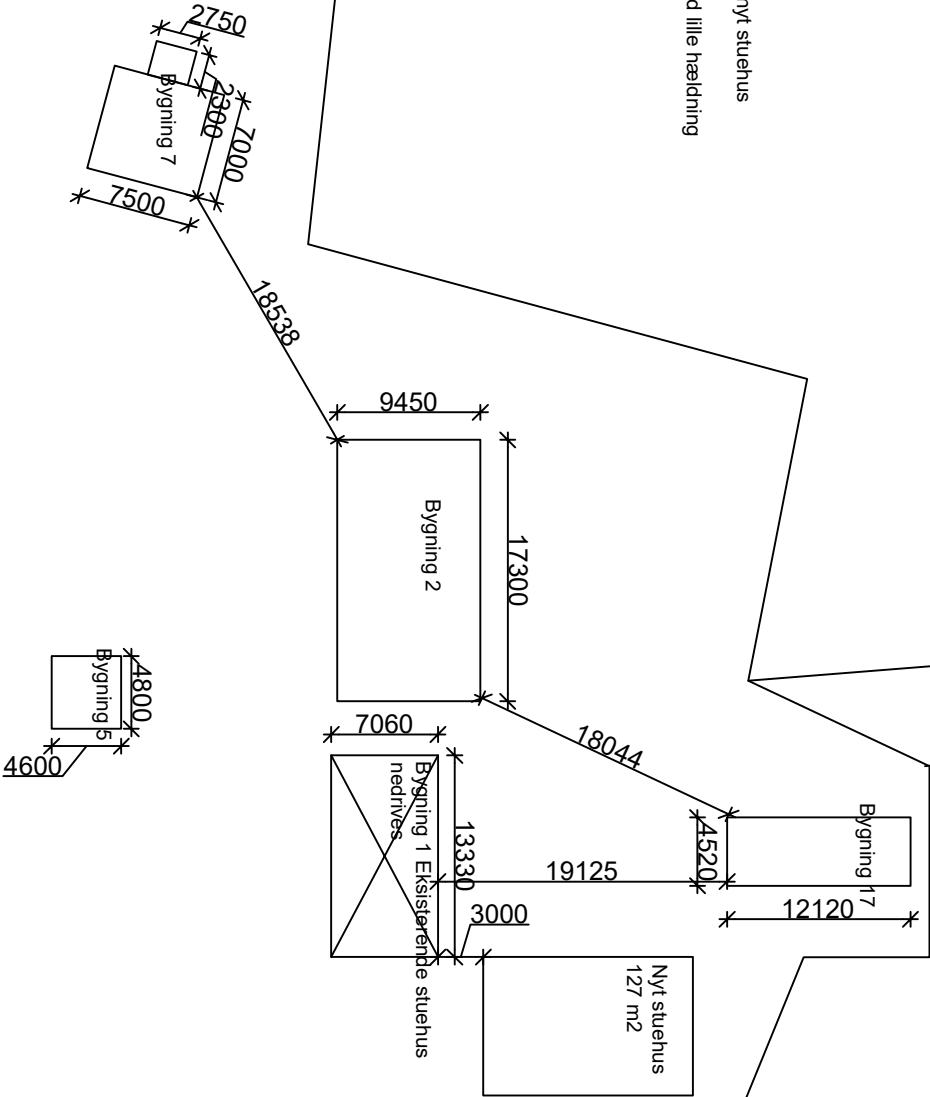
~~Forventes nedbrudt 2025 for  
etablering af nyt stuehus~~

Bygning 2  
163 m2  
Opført 1932  
Værksted  
Ydervægsmateriale: Mursten  
Tagdækningsmateriale: Metal

Bygning 5  
22 m2  
Opført 2005  
Udhus (Fyrrum)  
Ydervægsmateriale: Letbetonsten  
Tagdækningsmateriale: Metal

Bygning 7  
58,8 m2  
Opført 1999  
Fritlæggende overdækning  
Ydervægsmateriale: Træ  
Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

Bygning 17  
54,7 m2  
Opført 2020  
Skurvogn til kontor ifm. opførelse af nyt stuehus  
Ydervægsmateriale: Træ  
Tagdækningsmateriale: Tagpap med lille hældning



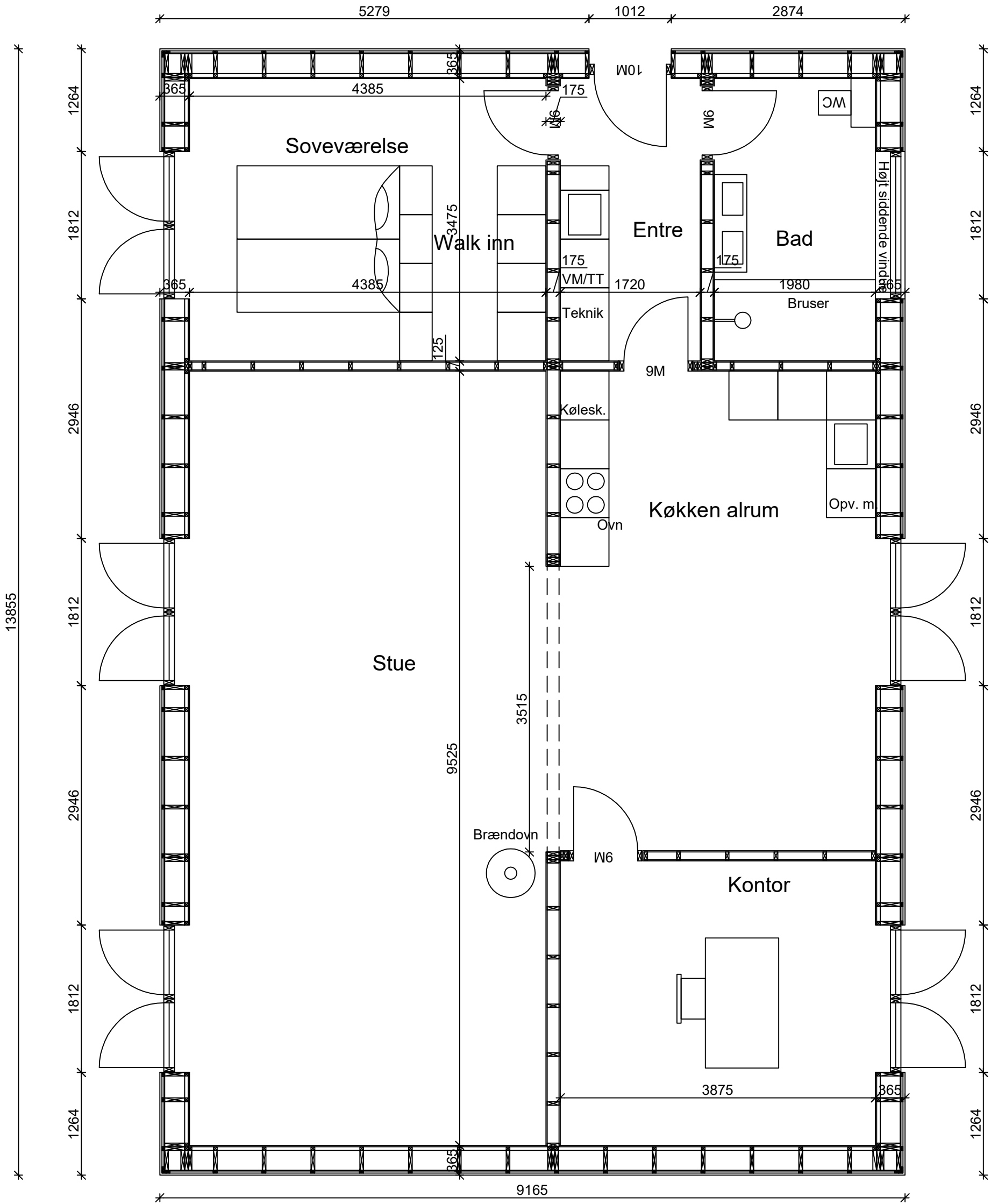
Nedbrydes

Ålborgvej 273, 9352 Dybvad

Målestok 1:500 / A3  
REVIDERET

# STUEPLAN

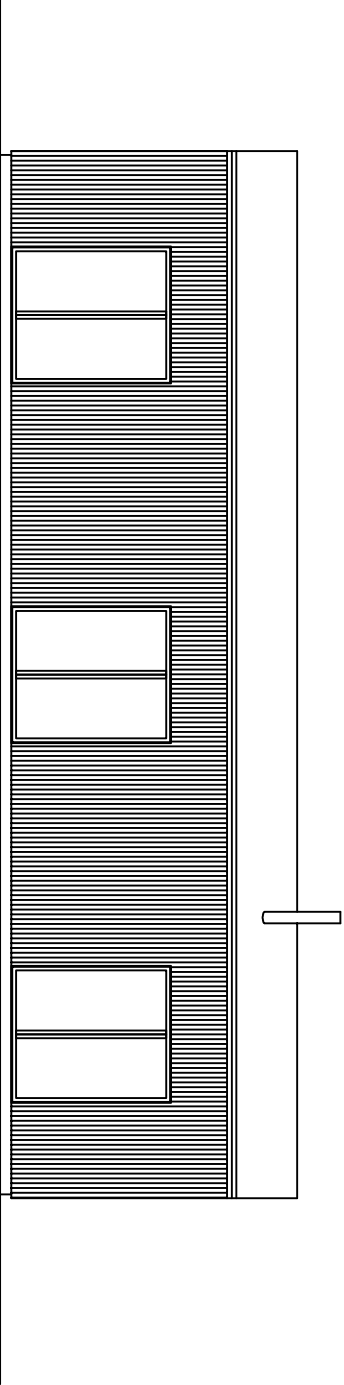
## FORSLAG 4



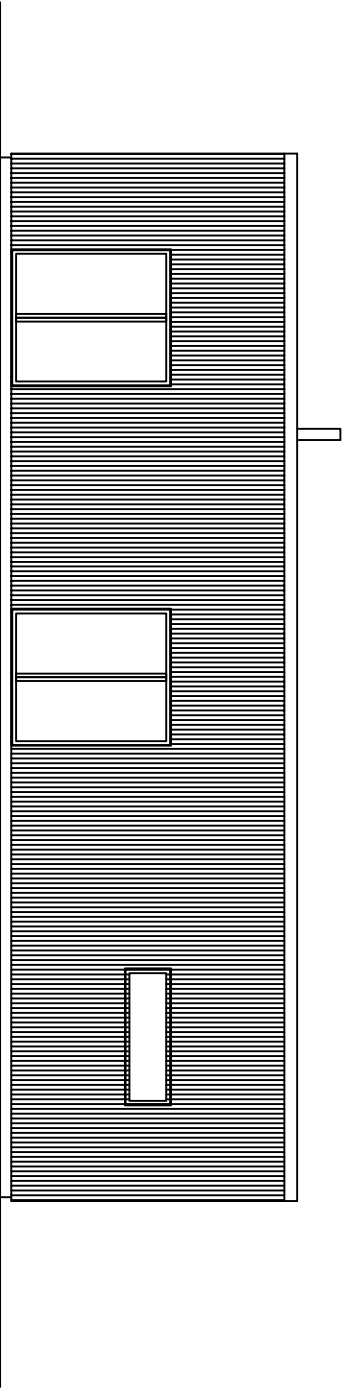
Ålborgvej 273, 9352 Dybvad

Målestok 1:50 / A3

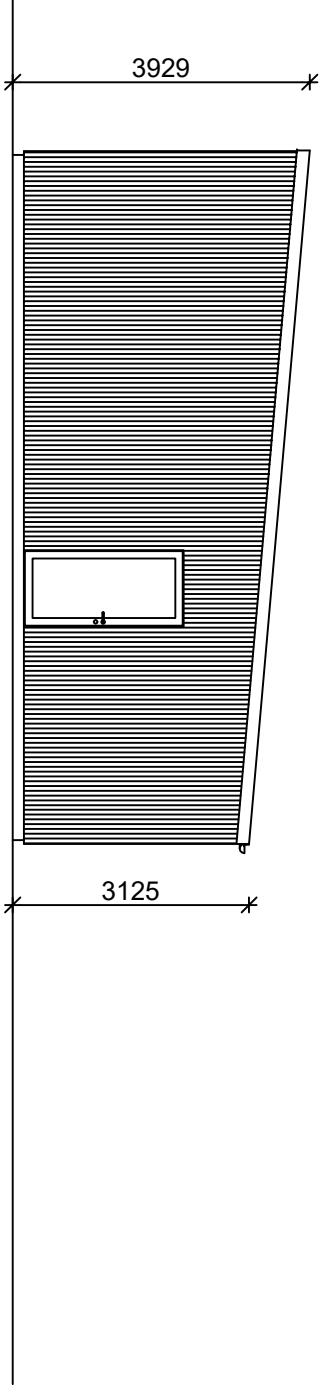
FACADER



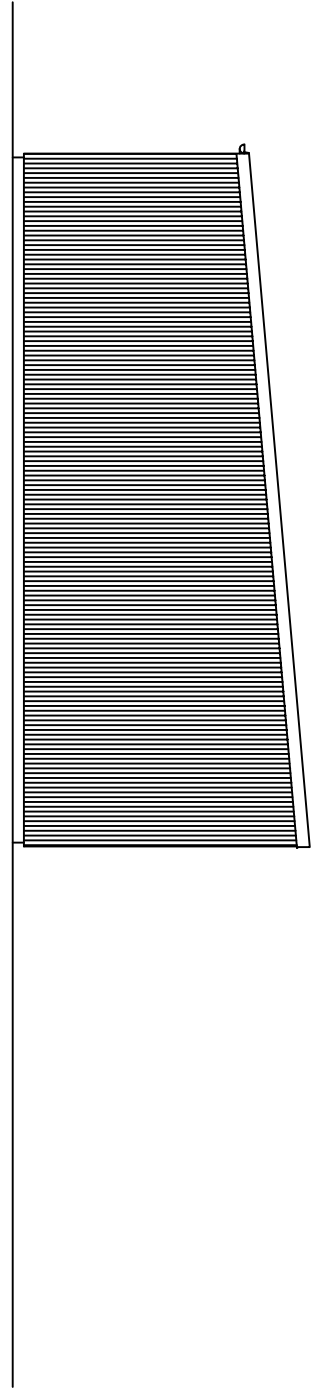
VESTFACADE



ØSTFACADE



NORDFACADE

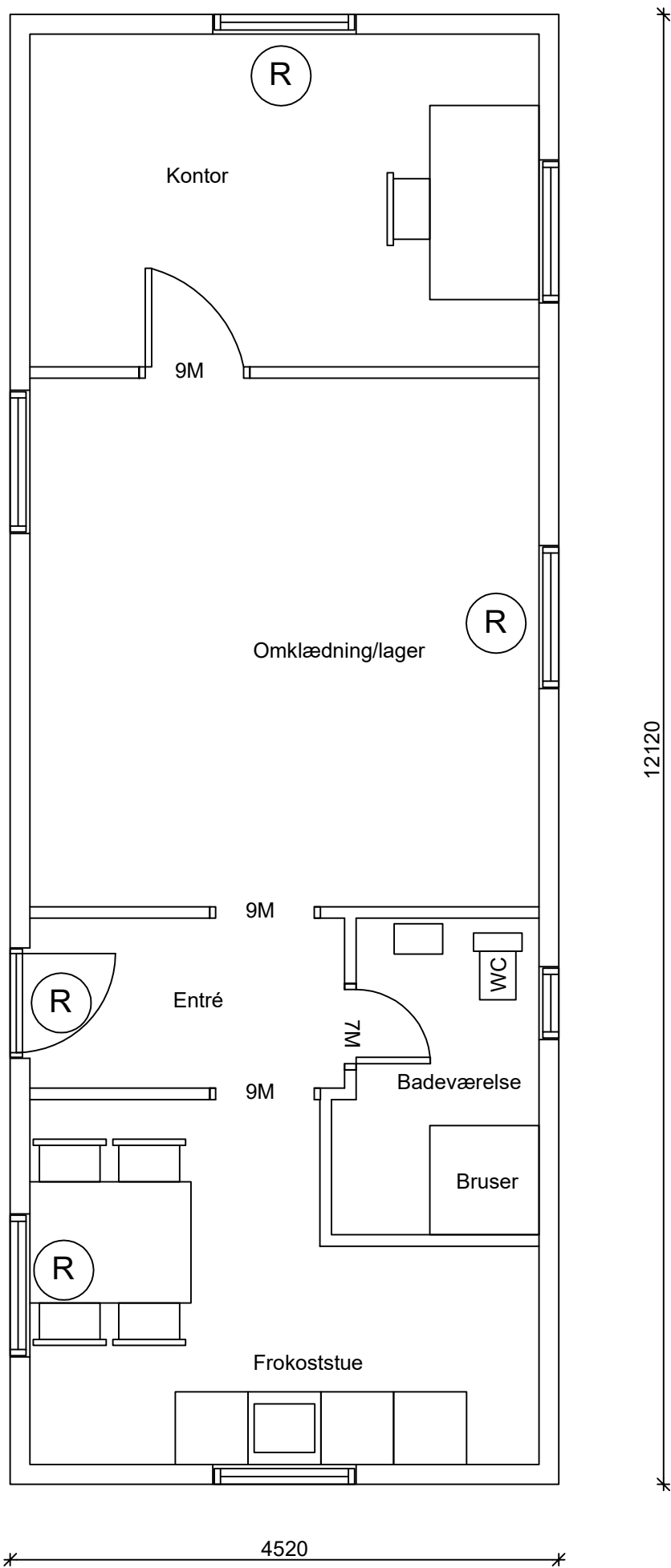


SYDFACADE

Ålborgvej 273, 9352 Dybvad

Målestok 1:100 / A3

BYGNING 17 - STUEPLAN

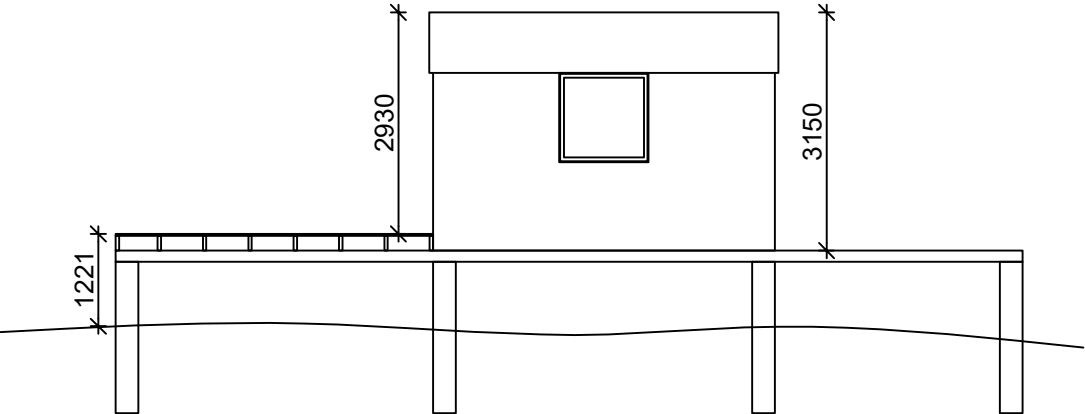


(R) Redningsåbning

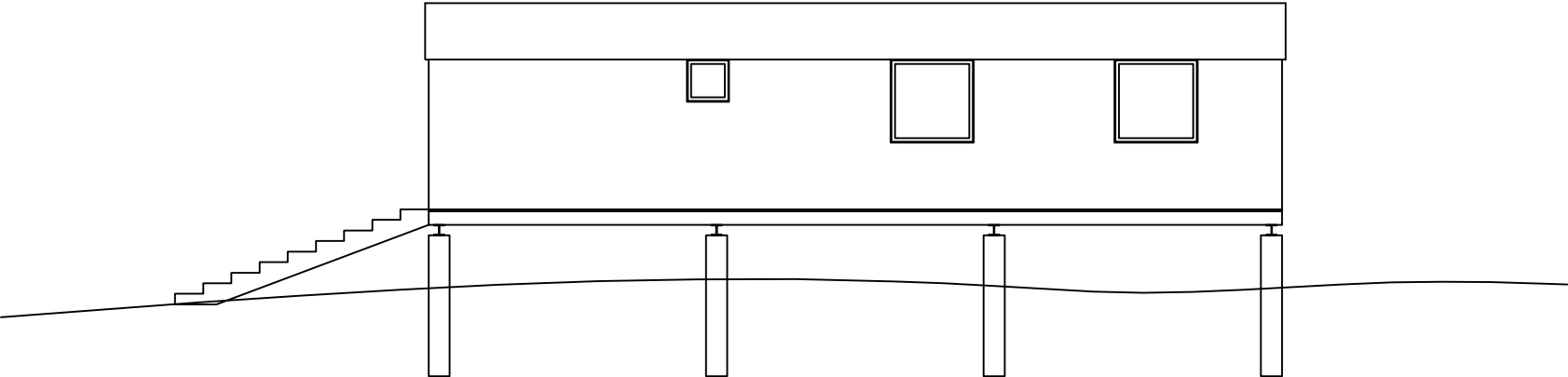
Ålborgvej 273, 9352 Dybvad

Målestok 1:50 / A3

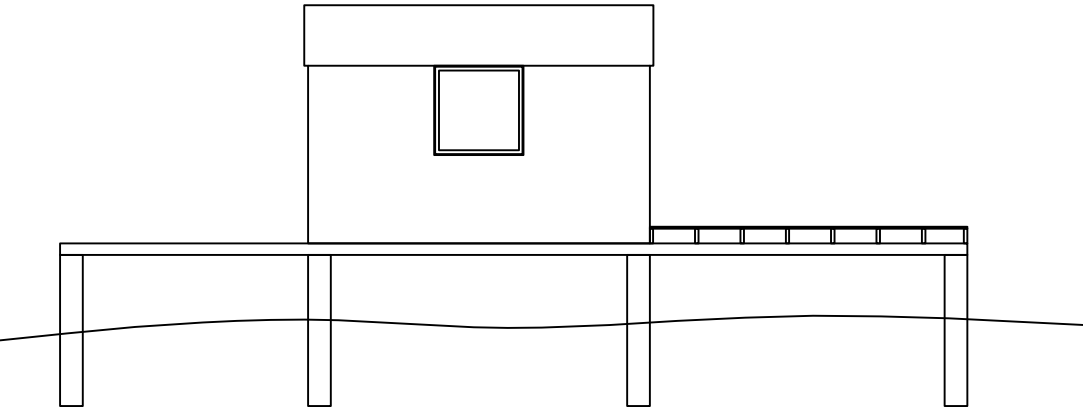
BYGNING 17 - FACADER



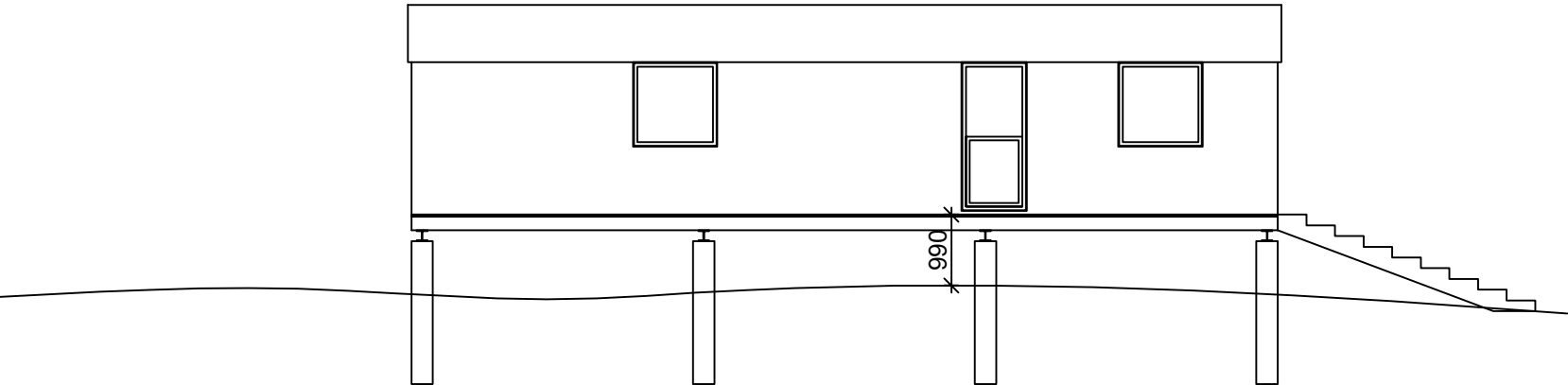
SYDFACADE



ØSTFACADE



NORDFACADE



VESTFACADE

Ålborgvej 273, 9352 Dybvad

Målestok 1:100 / A3

REVIDERET