

BRØNDERSLEV GOLFKLUB

Golfvejen 83

9700 Brønderslev

Brønderslev Kommune

Plan og Byg

Rådhusgade 5

9330 Dronninglund

+4599454545

Raadhus@99454545.dk

www.bronderslev.dk

Kristina Riegels Ginnerup

+4599454555

krri@99454545.dk

22. oktober 025

Sagsnr.: 02.34.00-P19-334-25

Landzonetilladelse – tilbygning til klubhus

Golfvejen 83

9700 Brønderslev

Du får hermed landzonetilladelse til dit projekt på ejendommen Golfvejen 83, Brønderslev – Tilbygning til klubhus. Matrikel nr. 8H, THORSMARK, BRØNDERSLEV JORDER.

Tilladelsen er meddelt den 22-10-2025 ud fra planloven § 35, stk. 1, til at opføre byggeri i det åbne land. Planlovens formål er at sikre sammenhængende planlægning på landet, så de samfundsmæssige interesser forenes med landets natur og miljø.

Beskrivelse af projektet og vurdering

Projektet omhandler en ca. 77 m² tilbygning til golfsimulator i forlængelse af det eksisterende klubhus. Tilbygningen skal hænge sammen med det eksisterende klubhus på syd- og østsiden. Tilbygningen bliver lavere end den eksisterende bygning, og den udføres med træbeklædte facader og paptag.

Vurdering af projektet sker på baggrund af udtalelse fra Brønderslev Kommunes naturafdeling.

Arealet hvorpå tilbygningen er ansøgt, er omfattet af to skovbyggelinjer, der kastes af henholdsvis to mindre træbevoksede arealer nord for klubhuset og en træbevoksning syd for klubhuset. Træbevoksningerne er beliggende mellem eller i kanten af golfbanen. Tilbygningen ligger ca. 298 meter fra den sydlige træbevoksning og ca. 221 og 297 meter fra de to træbevoksninger nord for klubhuset. Tilbygningen ligger altså i kanten af begge skovbyggelinjer.

Formålet med skovbyggelinjen er at bevare skovene som vigtige landskabselementer samt som levested for dyr og planter.

Træbevoksningerne, der kaster skovbyggelinjerne opleves primært fra stisystemet inde på golfbanen. For den sydlige træbevoksning ligger der flere bygninger imellem tilbygningen og bevoksningen og derfor vil man ikke kunne se tilbygningen og skoven samtidigt. Da tilbygningen primært opføres på sydsiden af den eksisterende bygning, vil påvirkningen

heraf være meget begrænset på oplevelsen af skovarealerne nord for klubhuset. Det vurderes derfor, at tilbygningen ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning af udsyn fra og indblik til skovene.

Arealet hvorpå tilbygningen ønskes opført er i dag et befæstet areal og vurderes derfor ikke at være et egnet levested for særlige dyr og planter.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Det nærmeste Natura 2000 område er Habitatområde H12 (Store Vildmose). På udpegningsgrundlaget for H12 er en række beskyttede naturtyper samt arterne hedepletvinge, odder og havlampret. Der er ca. 5,9 km til Store Vildmose fra tilbygningen. Grundet tilbygningen karakter og afstanden til H12 vurderes der ikke at ske en negativ påvirkning af naturtyper på udpegningsgrundlaget. Ligeledes vurderes der ikke at være egnede levesteder for odder, havlampret og hedepletvinge indenfor arealet, hvor tilbygningen ønskes placeret.

Brønderslev Kommune har ingen registreringer af bilag IV-arter på arealet, hvor tilbygningen ønskes opført. Arealet ligger indenfor det potentielle udbredelsesområde for følgende bilag IV-arter: brunflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, troldflagermus, dværgflagermus, damflagermus, vandflagermus, markfirben, odder, spidssnudet frø og grøn mosaikguldsmid.

Den nærmeste registrering af bilag IV-arter er ca. 165 og 173 meter nord for tilbygningen, hvor der er registreret spidssnudet frø i to søer ved golfbanen. Spidssnudet frø kan derfor forekomme på arealet, men da arealet i dag er befæstet, vurderes det ikke at være et egnet yngle- og rastested for spidssnudet frø.

Potentielt kunne der være flagermus i den eksisterende bygning. Der vurderes dog ikke at være oplagte ledelinjer mellem bygningen og fourageringsområder. Bygningen vurderes desuden fortsat at kunne bruges som rastested for eventuelle flagermus efter tilbygningen er opført. Der kan være en kort periode, mens byggeriet står på, hvor flagermus kan blive forstyrret.

Grundet tilbygningens karakter og placering samt at arealet i dag er fuldt befæstet, vurderes der ikke at være egnede levesteder for markfirben, odder og grøn mosaikguldsmid, der bliver negativt påvirket.

Konklusion

Tilbygningen til det eksisterende klubhus vurderes ikke at påvirke indblik til og udsyn fra skovene. Da tilbygningen sker i direkte sammenhæng med eksisterende byggeri og i kanten af skovbyggelinjen, vurderes hensynet til skovbyggelinjen at være overholdt. Arealet, hvor tilbygningen ønskes opført, er i dag fuldt befæstet og derfor vurderes der ikke at være levesteder for særlige arter, herunder Bilag IV-arter, som påvirkes. Ligeledes vurderes der ikke at ske en negativ påvirkning af Natura 2000 områder.

Det vurderes endvidere, at tilbygningens begrænsede størrelse og anvendelsen betyder, at projektet vil være af underordnet betydning for naboer. Herunder skønnes der ikke at opstå en mærkbart større trafikbelastning, ligesom tilbygningen vurderes at være diskret indpasset i området.

Tilbygningen vurderes ikke at påvirke området negativt, men skønnes at kunne bidrage positivt til det rekreative område uden at skæmme området, henset til begrænset størrelse og at placeringerne vurderes at være indpasset i området.

Landzonetilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at tilladelsen først udnyttes, når klagefristen er udløbet den 19-11-2025 og forudsat, at der ikke er indkommet klager over landzonetilladelsen.

Sagens videre forløb

Når landzonetilladelsen er meddelt, vil tilladelsen blive offentliggjort på kommunens hjemmeside i 4 uger, hvor alle i henhold til klagevejledningen har mulighed for at klage over kommunens afgørelse.

Landzonetilladelsen kan ses på kommunens hjemmeside senest onsdag den 22-10-2025 og 4 uger frem.

Frist for at klage over landzonetilladelsen er den 19-11-2025.

Landzonetilladelsens gyldighed

Landzonetilladelsen kan udnyttes, hvis der ikke er indkommet klager inden klagefristens udløb. Påklages landzonetilladelsen har klagen som udgangspunkt opsættende virkning, hvilket vil sige at tilladelsen ikke kan udnyttes før klagenævnet har truffet sin afgørelse.

Landzonetilladelsen er gældende i 5 år fra den dato, tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside. Hvis det ansøgte, ikke er påbegyndt inden for den 5-årige periode, er landzonetilladelsen ugyldig, og der skal søges en ny landzonetilladelse til projektet.

Bemærk at dit projekt ud over landzonetilladelse også kræver en byggetilladelse. Landzonetilladelsen kan derfor først udnyttes, når der er ansøgt og meddelt byggetilladelse til dit projekt.

Det bemærkes:

- at der ikke har været gennemført naboorientering inden meddelelse af nærværende landzonetilladelse.
Orienteringen af naboer kan udelades, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.
- at der inden for projektområdet ikke er konflikter inden for hverken natur eller planlægning, som hindrer nærværende landzonetilladelse.
- at projektområdet er omfattet af skovbyggelinje. Jf. naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2 nr. 5 gælder forbuddet ikke byggeri, hvortil der meddeles landzonetilladelse.
- at der endnu ikke er meddelt en byggetilladelse til opførelse af byggeriet.

I øvrigt

Har du spørgsmål til landzonetilladelsen er du velkommen til at kontakte mig på mail kr-rgi@99454545.dk.

Vedlagte bilag

- Klagevejledning
- Beliggenhedsplan, facadetegninger, snit og stueplan

Kopi er sendt til

- Danmarks Naturfredningsforening, hovedkontoret – via mail dn@dn.dk
- Dansk Ornitologisk Forening - via mail broenderslev@dof.dk og natur@dof.dk
- Vendsyssel Historiske Museum – via mail oldtid@vhm.dk
- SKAT – via ejendomsvurdering.ejerbolig@skat.dk
- Museerne – via mail lh@museummoss.dk

Med venlig hilsen

Kristina Riegels Ginnerup

*Ekstern konsulent
Plan og Byg*

Klagevejledning for planlovens § 35 - landzoneafgørelser

Hvad kan der klages over?

Kommunens landzoneafgørelser efter Planlovens §35 stk. 1 kan påklages til Planklagenævnet, uanset hvad der begrundes din klage. Nævnet kan gøre kommunens afgørelse ugyldig, hvis de vurderer, at den meddelte tilladelse er i strid med gældende retsregler. Hvis nævnet mener, at afgørelsen er urimelig eller uhensigtsmæssig, kan tilladelsen også blive ugyldig.

Hvem kan klage?

- Miljøministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen, på betingelse af:
 - at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål
 - at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Hvornår er der frist for at indgive klage?

Klagefristen er 4 uger efter at tilladelsen har været offentliggjort på kommunens hjemmeside. <https://www.bronderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser>.

Hvordan klager jeg?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på forsiden af hjemmesiden for Nævnenes Hus <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Du logger på klageportalen, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Brønderslev Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Brønderslev Kommune i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. "Særlige grunde" kan være nogle af de samme kriterier der giver ret til fritagelse for digital post; høj alder, sprogvanskeligheder og andre svære udfordringer. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet – Toldboden 2, 8800 Viborg. Hvis du skriver og søger nævnet om fritagelse for at bruge portalen, skal du samtidig orientere Brønderslev Kommune om dette. Så ved Kommunen, at der er en klage på vej.

Klagegebyr

Når du klager som privat person, skal du betale et gebyr på ca. 900 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i klageportalen. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på ca. 1.800 kr. Gebyret reguleres hver 1. januar af Finansministeriet og offentliggøres på nævnets hjemmeside. Klagen afvises, hvis gebyret ikke betales.

Du får dit gebyr tilbagebetalt, hvis:

- klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, så du får helt eller delvist medhold i din klage eller
- din klage afvises som følge af overskredet tidsfrist, manglende klageberettigelse eller fordi din klage ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Hvornår kan landzonetilladelsen udnyttes?

Ansøger må ikke udnytte sin tilladelse, før klagefristen er udløbet. Er der indgivet klage, har den opsættende virkning. Dvs. at tilladelsen ikke må udnyttes imens klagen behandles, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Domstolsprøvelse

Hvis du ønsker at få kommunens eller klagemyndighedens afgørelse prøvet ved domstolene, skal du anlægge sag inden 6 måneder efter at kommunens eller klagemyndighedens afgørelse er meddelt.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtiget til at rette sig efter Planklagenævnets afgørelse, indtil domstolen eventuel bestemmer andet.