

24. april 2024

Landzonetilladelse til genopførelse af fritliggende enfamiliehus på ejendommen Lindetvej 6, 9900 Frederikshavn

Sagsnummer: GEO-2024-02725
Dokumentnummer: 7905756

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til genopførelse af et fritliggende enfamiliehus på 211 m² på ejendommen Lindetvej 6, 9900 Frederikshavn, matr.nr. 49a, Gærum By, Gærum, som ansøgt.

Sagsbehandler:
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
98 45 78 83

Det ansøgte opføres ca. samme sted som (og som erstatning for) ejendommens eksisterende bolig og med en afstand på 11,3 m til eksisterende bebyggelse, jf. vedlagte situationsplaner. Bygningen opføres med en max længde på 19,0 m, en bredde på 15,2 m og en max højde på 7,5 m. Facader opføres primært i porebeton og taget i tagpap, jf. vedlagte tegninger.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, dateret 10. april 2024 og senere modtagne oplysninger.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- At det ansøgte ikke strider mod tinglyste servitutter på ejendommen
- At der kan opnås nedrivningstilladelse til den eksisterende bolig
- At det ansøgte fritliggende enfamiliehus kan opnå byggetilladelse

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. BEK. Nr. 130 af 28/01/2017 § 5, nr. 1.

Redegørelse for tilladelsen

Ejendommen er en beboelsesejendom på 15776 m², beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som "Særligt værdifulde landskaber", "Særligt værdifulde naturområder", "Værdifuldkulturmiljøer vedtaget", og "Økologiskforbindelse vedtaget."

Opførelsen af det ansøgte 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.

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ifølge BBR ud over det ansøgte af to stalde på hhv. 630 m² og 246 m², en lade på 140 m², to maskinhuse på hhv. 85 m² og 202 m² samt et stuehus på 190 m², der nedrives før opførelsen af det ansøgte. Derudover en ukendt bygning på ca. 18 m², der skal lovliggøres.

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.

Side 2/6

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 erstatter ejendommens nuværende bolig. Ingen af de ovennævnte udpegninger vurderes i væsentlig grad at kunne blive negativt påvirkede af det ansøgte, da det nye fritliggende enfamiliehus placeres på ca. samme sted og i nogenlunde samme størrelse som ejendommens eksisterende lovlige bolig. Det er endelig vægtet, at det ansøgte vurderes ikke at stride imod den kommunale planlægning.

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 onsdag den 24. april 2024 på kommunens hjemmeside.

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. idét den nye bolig dels ikke er synlig for naboer og dels erstatter en eksisterende bolig med nogenlunde samme placering, størrelse og karakter og derfor vurderes 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.

Der er i øvrigt ikke taget hensyn til, om der kræves andre tilladelser.

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, landzonesagsbehandler

Kopi til: Dansk Ornitologisk Forening, DN, sekretariatet – København, DN, samrådet, DOF-Nordjylland, Friluftsrådet Vendsyssel

Bilag: Situationsplan 1 (ikke målfast i denne udgave)



Bilag: Situationsplan 2 (ikke målfast i denne udgave)

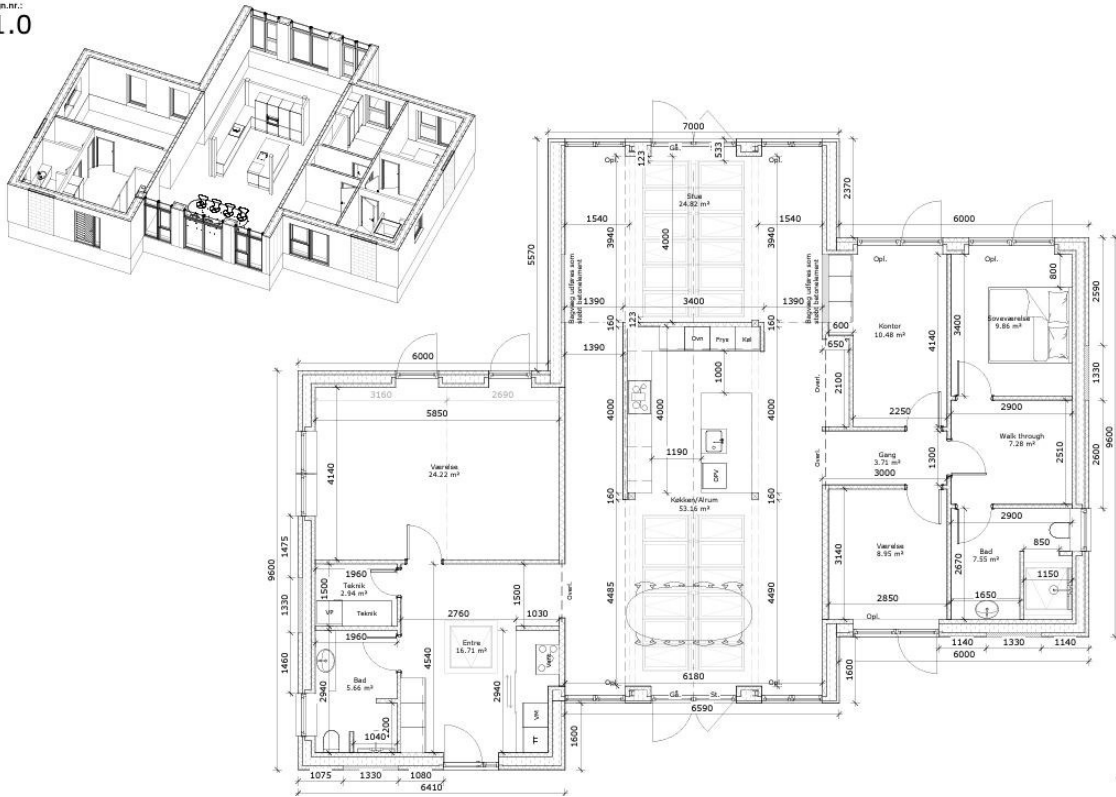


Bilag: Situationsplan 3 (ikke målfast i denne udgave)



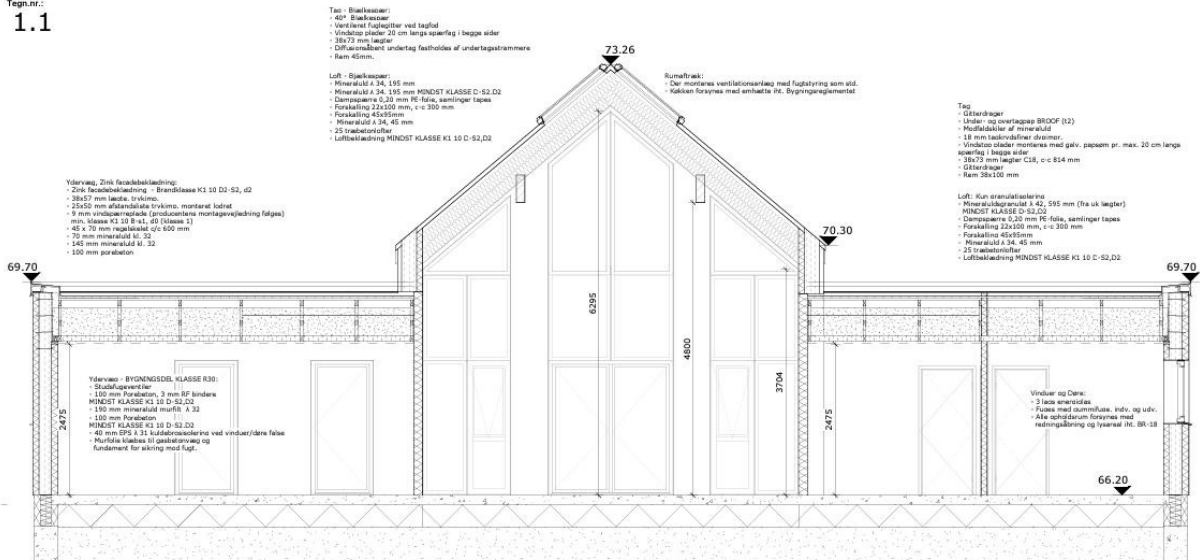
Bilag: Plantegning (ikke målfast i denne udgave)

Tegn.nr.:
1.0

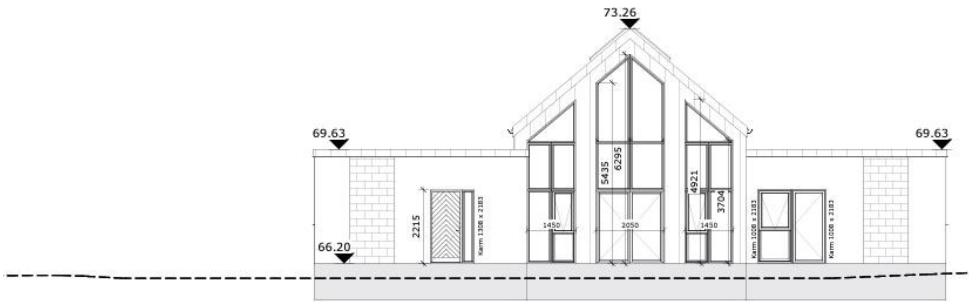


Bilag: Snittegning (ikke målfast i denne udgave)

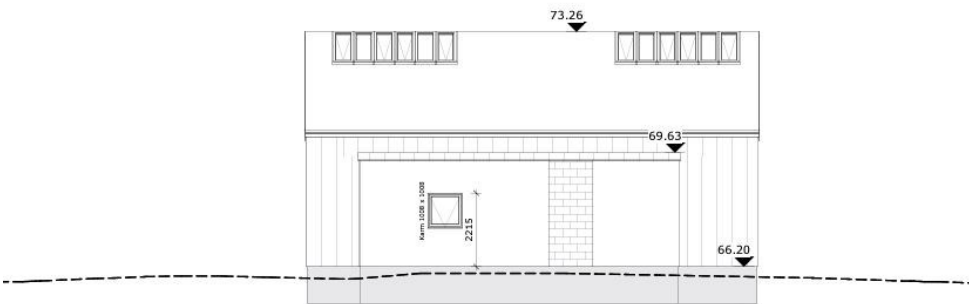
Tegn.nr.:
1.1



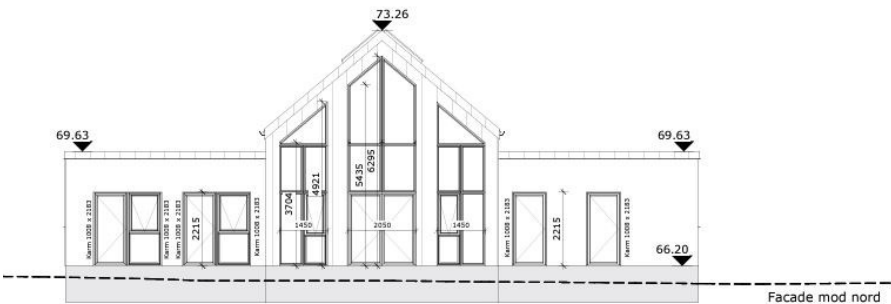
Bilag: Facadetegninger (ikke målfast i denne udgave)



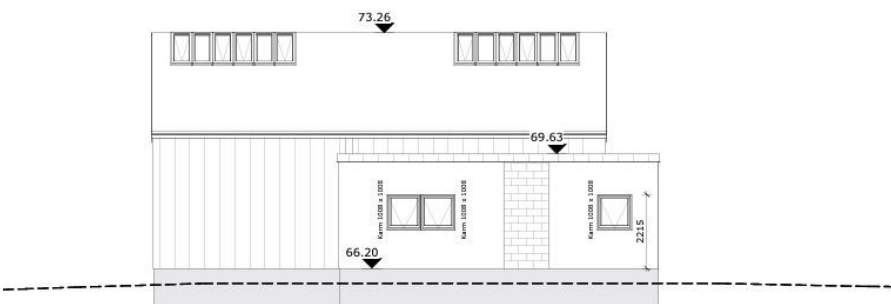
Facade mod syd



Facade mod øst



Facade mod nord



Facade mod vest

**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.