

2. maj 2025

Landzonetilladelse til nyt stuehus på Rendborgvej 47, 9900 Frederikshavn

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på 499 m² på ejendommen Rendborgvej 47, 9900 Frederikshavn, matr.nr. 1o, Elling By, Elling, som ansøgt.

Det ansøgte opføres med en afstand på ca. 16 meter nordvest for det nuværende stuehus, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen opføres med en max længde på 28,73 m, en bredde på 41,54 m og en max højde på 7,6 m, jf. vedlagte plan- og facadetegninger. Facader opføres primært i træbeklædning suppleret med mursten, og taget opføres primært i metalplader.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget den 7. april 2025 og senere modtagne oplysninger.

Landzonetilladelsen meddeles på det vilkår, at det eksisterende stuehus nedrives senest et år efter ibrugtagningen af det nye stuehus.

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 landbrugsvejendom på 7,4 hektar, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som:

- Særligt værdifulde landskaber
- Geologiske beskyttelsesområder
- Lavbund
- Rimmer og dobber
- Større uforstyrrede landskaber
- Særligt værdifulde naturområder
- Økologiskforbindelse vedtaget
- Områder til flersidig anvendelse

Der knytter sig desuden følgende øvrige udpegninger til ejendommen:

- §3 beskyttet natur
- §3 beskyttede vandløb
- Natura-2000 - Fuglebeskyttelse
- Natura-2000 - Habitatområde
- Skovbyggelinjer

Sagsnummer: GEO-2025-02170

Dokumentnummer: 8413138

Sagsbehandler:
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
+45 9845 6419

Selv om et stuehus anses for en driftsnødvendig landbrugsbygning, forudsætter opførelsen af det nye stuehus en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, da det ikke opføres samme sted og da det har en meget anderledes karakter og størrelse end det eksisterende.

Ejendommens eksisterende bebyggelse består af et stuehus på 122 m², en stald på 29 m², to lader på hhv. 87 m² og 50 m² samt et maskinhus på 38 m². Derudover eksisterer seks ulovligt opførte bygninger med et samlet areal på 340 m². Samtlige eksisterende lovlige og ulovlige bygninger er planlagt nedrevet i forbindelse med opførelsen af det ansøgte stuehus.

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 næsten samme sted som ejendommens primære bygningsmasse, og at det erstatter det eksisterende stuehus. Opførelsen af det nye størrelse vurderes at komme til at indvirke positivt på det omkringliggende landskab i forhold til den nuværende situation grundet nedrivning af mange udtjente bygninger.

Stuehuset er med sine 499 m² meget større end det eksisterende 122 m² store stuehus, men det er praksis at tillade nye boliger i landzone op til 500 m² (bruttoetageareal), da planlovens § 36, stk. 1, nr. 10 tillader udvidelser af helårshuse i landzone uden landzonetilladelse. Ethvert stuehus mindre end 500 m² ville dermed alligevel kunne udvides til 500 m², straks det er ibrugtaget.

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

Det er endelig vægtet, at stuehuset ikke i væsentlig grad vurderes at kunne påvirke nogen af de ovenfor nævnte udpegninger negativt, og at det ikke strider imod den kommunale planlægning.

Den korteste afstand mellem et af de §3 beskyttede arealer og den ansøgte bygning er over 16 m, hvorfor intet §3 beskyttet areal vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

Den korteste afstand mellem et af de §3 beskyttede vandløb og en af de ansøgte bygninger er over 60 m, hvorfor intet §3 beskyttet vandløb vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

Frederikshavn Kommunes Naturafdeling har vurderet, at det ansøgte projekt kan udføres på trods af ejendommens Natura-2000 udpegninger.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt landzonetilladelse. Heri indgår den vurdering, at den ansøgte bygning vil påvirke nærliggende skov og skovbryn mindre end ejendommens nuværende bebyggelse, der bliver fjernet.

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 6. maj 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. De fleste naboejendomme er ubebyggede, og nærmeste nabobolig ligger ca. 200 m fra det ansøgte, og der er ingen visuel kontakt hertil pga. terræn og bevoksning.

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.

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

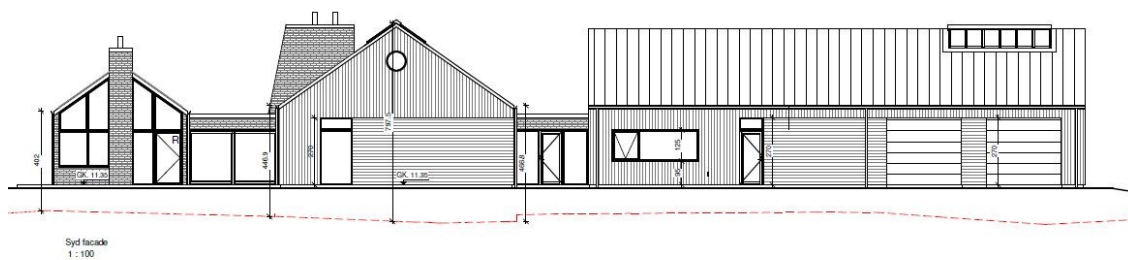
Kopi til: Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk; DN, sekretariatet, dnfrederikshavn-sager@dn.dk; DN, samrådet, thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk; DOF-Nordjylland, frederikshavn@dof.dk; Friluftsrådet Vendsyssel, Vendsyssel@friluftsraadet.dk

Architectural floor plan of a residential building. The plan includes the following rooms and dimensions:

- STUE** (Living Room): 273.0 m²
- KØKKENALRUM** (Kitchen): 58.8 m²
- BRYGGER** (Dining Room): 13.1 m²
- GARAGE**: 80.1 m²
- VÆRELSE 1** (Bedroom): 11.9 m²
- VÆRELSE 2** (Bedroom): 11.9 m²
- VÆRELSE 3** (Bedroom): 14.2 m²
- BAD 1** (Bathroom): 5.1 m²
- BAD 2** (Bathroom): 6.8 m²
- KONTOR** (Study): 18.4 m²
- MULTIRUM** (Library): 16.3 m²
- ORANGERI** (Storage Room): 23.5 m²
- DEPOT**: 8.8 m²
- WALK-IN**: 6.3 m²
- VIN**: 3.4 m²
- BØRNEVÆRELSE 1** (Children's Bedroom): 15.6 m²
- BØRNEVÆRELSE 2** (Children's Bedroom): 18.6 m²

The plan also shows a central **HALL** (10.2 m²), a **BRANDDETEKTOR** (Fire Alarm), and a **UDV. VANE** (Outdoor Vent). Dimensions are provided for all rooms and overall building measurements.

Bilag: Facadetegninger (ikke målfast i denne udgave)



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.