

21. januar 2026

Landzonetilladelse til flytning af samlet bygningssæt og opførelse af maskinhal og nyt stuehus med integreret garage og udestue på ejendommen Ravnshøjvej 104, 9900 Frederikshavn

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til opførelse af:

- Et nyt stuehus med integreret garage og udestue på samlet 380 m²
- En ny maskinhal på 240 m²

på ejendommen Ravnshøjvej 104, 9900 Frederikshavn, matr.nr. 24, Den østlige Del, Åsted, som ansøgt.

Sagsnummer: GEO-2025-05148

Dokumentnummer: 8667313

Sagsbehandler:
Sara Diana Fayed

Direkte telefonnummer:
+45 9845 5093

Det ansøgte opføres med en afstand på 90 meter øst for det eksisterende bebyggelse og minimum 5 meter fra ejendommens østlige skel, jf. vedlagte situationsplan.

Det nye stuehus med integreret garage og udestue ønskes opført som 1,5-planshus med en max højde på 8,35 m og udformet som vist på vedlagte tegninger. Facader opføres primært i hvide, vandskurede mursten og taget i sorte tegl tagsten. Den nye maskinhal ønskes opført med en længde på 20 m, en bredde 12 m og med en max højde på 6,2 m, jf. vedlagte tegninger. Facader opføres primært i grå stålplader og taget i eternit.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget indsat dato og senere modtagne oplysninger.

Vilkår:

- At det ansøgte ikke strider mod tinglyste servitutter på ejendommen
- At det eksisterende bygningssæt skal være nedrevet senest 1 år efter ibrugtagningen af en af de nye bygninger, jf. vedlagt situationsplan.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen på 4 uger er udløbet.

Redegørelse for tilladelsen

Ejendommen er en landbrugsejendom på cirka 4 hektar, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som

- Områder til flersidig anvendelse
- Økologisk forbindelse

Der knytter sig derudover følgende udpegninger til ejendommen:

- § 3 beskyttet natur – overdrev, eng

- Bevaringsværdig bygning – SAVE 5 registrering på eksisterende maskinhus – hvidkalket længe med gulkalket trempel

Opførelsen af den ansøgte bygning forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, 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.

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 der er ansøgt om at flytte det samlede bygningssæt.

På besigtigelse foretaget d. 14.01.2025, blev det konstateret, at det eksisterende bygningssæt var lokaliseret meget tæt på vandløbet (cirka 20 meter) og at ejendommen var meget plaget af høj vandstand. Besigtigelsen viste vand i terræn. Det oplyses af ejer, at haven og gårdspladsen står i vand, når vandstanden i Åsted Å er høj. Det eksisterende bygningssæt er placeret cirka 20 meter fra det beskyttede vandløb, Åsted Å, og omkranset § 3 registreret overdrev og eng.

Ydermere blev den ansøgte placering besigtiget, og det blev vurderet, at flytningen af det samlede bygningssæt ikke ville skæmme i landskabet. Samtidigt blev det vurderet, at vandløbet og det registrerede § 3 overdrev vil have gavn af, at det eksisterende bygningssæt blev flyttet. Frederikshavn Kommunes naturafdeling har vurderet, at flytningen af bygningssættet vil have en positiv indvirkning på vandløbets visuelle påvirkning, samt reducere forstyrrelsen af faunaen tilknyttet vandløbet.

Langs det østlige skel er der et beplantningsbælte, der vil blive bevaret og virke som afskærmning mellem nærværende ejendom og naboejendommen.

Størstedelen af matriklen ligger indenfor åbeskyttelseslinjen. Den 20. november 2025 er der meddelt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 stk. 1, åbeskyttelseslinjen. Dispensationen er vedlagt landzonetilladelsens bilag.

Foruden ovennævnte, har Frederikshavn Kommune har lagt vægt på, at flytningen af bygningssættet vil minimere risiko for oversvømmelse for ejer og forbedre adgangsforhold på ejendommen. Samtidigt vil flytningen af det samlede bygningssæt, med vilkår om nedrivning af det eksisterende, bidrage til at mindske spredt bebyggelse i det åbne land.

Tilladelsen til at opføre nyt stuehus med integreret garage er vurderet til ikke at påvirke de kommunale udpegninger som økologisk forbindelse eller områder til flersidig anvendelse.

Side 3/9

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 21. januar 2026 på kommunens hjemmeside.

Der er foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4, og der er ikke indkommet bemærkninger til ansøgningen.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år fra den dato, hvor den er meddelt.

Øvrige tilladelser

Det ansøgte forudsætter endvidere tilladelse fra kommunens bygningsmyndighed.

Det ansøgte har fået dispensation fra åbesjttelseslinjen d. 20. november 2025. Dispensationen er vedlagt landzonetilladelsens bilag.

Klagevejledning

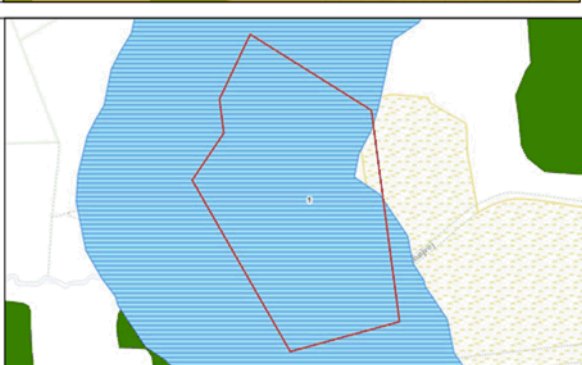
Der er 4 ugers klagefrist fra den dag tilladelsen er offentlig bekendtgjort. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet som beskrevet i vedlagte klagevejledning.

Med venlig hilsen

Sara Diana Fayed (SRFA)
Ingeniør

Kopi til:

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København, natur@dof.dk
DN, sekretariatet – København, dnfrederikshavn-sager@dn.dk
DN, samrådet, v/ Thorkild Kjeldsen, thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk
DOF-Nordjylland, v/ Kurt Rasmussen, frederikshavn@dof.dk
Friluftsrådet Vendsyssel v/ Thomas Elgaard Jensen, Vendsyssel@friluftsradet.dk
Bilag – udpegninger i kommuneplan 2015:

Lag: KP15 Økologiskforbindelse vedtaget (Plandata) Ingen beskrivelse angivet.	
Lag: Områder til flersidig anvendelse (KomPlan15) Ingen beskrivelse angivet.	
Lag: Åbeskyttelseslinier (Miljøportal) Ingen beskrivelse angivet.	
Lag: §3 beskyttet natur (Miljøportal) Ingen beskrivelse angivet.	

Bilag: Besigtigelsesfotos

Side 5/9





Side 6/9





Peer Nygaard Christensen
Dvergetvedvej 580
Dvergetved
9900 Frederikshavn

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

20. november 2025

Dispensation fra åbeskyttelseslinjen til opførelse af stuehus samt maskinhal ved Åsted Å

Sagsnummer: GEO-2025-05648
Dokumentnummer: 8623777

Frederikshavn Kommune giver herved dispensation fra Naturbeskyttelseslovens¹ § 16 stk. 1, omhandlende åbeskyttelseslinjen, til at bygge et stuehus med integreret garage og udestue på ca. 376 m² samt en maskinhal på 240 m² på matr.nr. 24, Den østlige Del, Åsted, tilhørende ejendommen Ravnshøjvej 104, 9900 Frederikshavn.

Sagsbehandler:
Thomas Bjørn
Direkte telefon:
+45 9845 6216

Dispensationen gives fra forbuddet i Naturbeskyttelseslovens § 16 stk. 1 jf. § 65 stk. 1 af samme lov.

Dispensationen gives på følgende vilkår:

- Det ansøgte projekt opføres i overensstemmelse med fremsendt ansøgning

Dispensationen er givet på baggrund af den ansøgning, som kommunen modtog d. 13. oktober 2025.

Dispensationen må først tages i brug efter klagefristens udløb. Klagefristen er 4 uger fra dags dato, det vil sige d. 18. december.

Redegørelse for sagen

Ansøger ønsker at bygge et nyt stuehus samt en maskinhal på Ravnshøjvej 104, 9900 Frederikshavn. Ansøger beskriver, at der står vand i haven på det eksisterende hus (se Figur 1), når vandstanden er høj i åen. Derudover er vejen til det eksisterende hus stejl og besværliggør adgangen til huset i vådt og glat føre.

Det nye stuehus vil være 5 meter fra ejendommens østlige skel og 90 meter øst for eksisterende bygningssæt. Dette vil placere det nye bygningssæt på et plateau længere oppe af skråningen og samtidig i udkanten af åbeskyttelseslinjen. Størstedelen matriklen er indenfor åbeskyttelseslinjen og det eksisterende hus står ca. 20 meter fra Åsted Å. Det eksisterende bygningssæt fjernes senest 1 år efter ibrugtagningen af en af de nye bygninger.

¹ Naturbeskyttelsesloven: Lovbekendtgørelse nr. 927 om naturbeskyttelse af 28. juni 2024



Figur 1: Nuværende placering af bygningssæt ift. Åsted A og åbeskyttelseslinjen.

Frederikshavn Kommunes vurdering af sagen

Åbeskyttelseslinjen

Naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, herunder åbeskyttelseslinjen, skal medvirke til beskyttelse af landskabet og det åbne land og de landskabelige interesser ved bl.a. vandløb, og dels varetage naturbeskyttelseshensyn ved beskyttelse af arealerne som levested og spredningskorridor for plante- og dyrelivet.

Efter naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra registrerede vandløb (åbeskyttelseslinjen). Bestemmelserne er formuleret som et forbud.

Det ansøgte projekt omhandler ændring af placeringen af bygningssæt på ejendommen for at mindske risiko for påvirkningen af vand på bygninger ved høj vandstand og forbedre adgangsmulighederne til bygningssættet på ejendommen. Det nye bygningssæt vil samtidig reducere både den visuelle påvirkning på ådalen samt forstyrrelsen af faunaen tilknyttet vandløbet. Ændring af placering vil have enten en neutral eller positiv effekt på naturen samt arter i og omkring vandløbet.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Kommunen kan ikke give dispensation til det ansøgte, hvis det er til ugunst for de arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område. Kommunen kan heller ikke dispensere, hvis projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder samt levesteder for dyre- og plantearter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV².

² Habitatbekendtgørelsen: Bekendtgørelse nr. 1098 om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter af 21. august 2023

Ansøgningsområdet er ca. 1 km nordvest for habitatområde nr. 8 "Åsted Ådal" samt 2,7 km syd for habitatområde nr. 3 "Jerup Hede, Råbjerg og Tolshave Mose". Kommunen vurderer at det ansøgte projekt vil have en neutral påvirkning på udpegningsgrundlaget for hver Natura 2000-område, grundet afstanden til det ansøgte projekt.

En række dyr og planter omfattet af habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i området. Potentiel forekomst i området af de nævnte bilag IV-arter vurderes knyttet til områdets beskyttede naturarealer, småskove, vandløb og udyrkede arealer i øvrigt.

På baggrund af faglig rapport nr. 635 fra DMU samt øvrigt kendskab til området vurderes umiddelbart, at det kunne være: Spidssnudet frø s. 142, Markfirben s. 108, Odder s. 92, Dværgflagermus s. 72, Skimmelflagermus s. 64, Sydflagermus s. 61, Langøret Flagermus s. 57, Brunflagermus s. 54, Vandflagermus s. 42. Kommunen har ikke detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området, men der er observeret odder, markfirben og vandflagermus ca. 1 km syd for ansøgningsområdet.

Begrundelse for afgørelse

Frederikshavn Kommune har ved denne afgørelse lagt vægt på følgende:

- Det nye bygningssæt vil være i udkanten af åbeskyttelseslinjen og erstatter den nuværende bygning, som er ca. 20 meter fra åen
- Dette minimerer risiko for oversvømmelse for ejer og forbedrer adgangsforhold på ejendommen
- Ændringen af placering vil forbedre den visuelle påvirkning på ådalen
- Det vurderes, at den nye placering vil have en neutral til positiv effekt på natur og beskyttede arter

Klage m.v.

Afgørelsen kan inden 4 uger påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning. En eventuel klage indgives direkte til Miljø- og Fødevareklagenævnet på Klageportalen.

Afgørelsen offentliggøres ikke i forhold til Naturbeskyttelsesloven.

Kommunen giver den, der har fået en tilladelse, underretning om en indgivet klage og om klagens opsættende virkning.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år.

Andre tilladelser

Eventuelle andre nødvendige tilladelser – herunder f.eks. byggetilladelse eller landzonetilladelse – er ikke omfattet af denne afgørelse. Når klagefristen er udløbet, og der ikke er indkommet klager, kan tilladelsen udnyttes. Du vil derefter høre fra byggemyndigheden eller modtage en byggetilladelse.

Orientering fra museerne

Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, fx knogler fra mennesker og dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, sten anlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Vendsyssel Historiske Museum, som er et statsanerkendt, kulturhistorisk museum. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Vendsyssels Historiske Museum <http://vhm.dk/>.

Bilag:

- Ansøgningsmateriale
- Klagevejledning efter Naturbeskyttelsesloven

Kopi til:

Ansøger

Slots- og kulturstyrelsen og fortidsmindekontoret, cfk@slks.dk

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), mail@sgav.dk

DN- Frederikshavn, dnfrederikshavn-sager@dn.dk (afgørelser og planer)

DOF- Hovedkontoret, natur@dof.dk

DOF-Nordjylland, frederikshavn@dof.dk

Har du spørgsmål eller vil besvare brevet

Brug svarmuligheden i e-Boks eller Virk.dk, hvis du har modtaget brevet digitalt.

Har du ikke digital adgang, kan du:

1. skrive til Frederikshavn Kommune, Rådhus Allé 100, 9900 Frederikshavn
2. ringe til det direkte nummer eller til kommunens hovednummer
3. henvende dig i Borgerservice i Frederikshavn, Sæby eller Skagen
- dog ikke onsdag

Oplys *altid* sagsnummeret, som du kan se i højre kolonne.

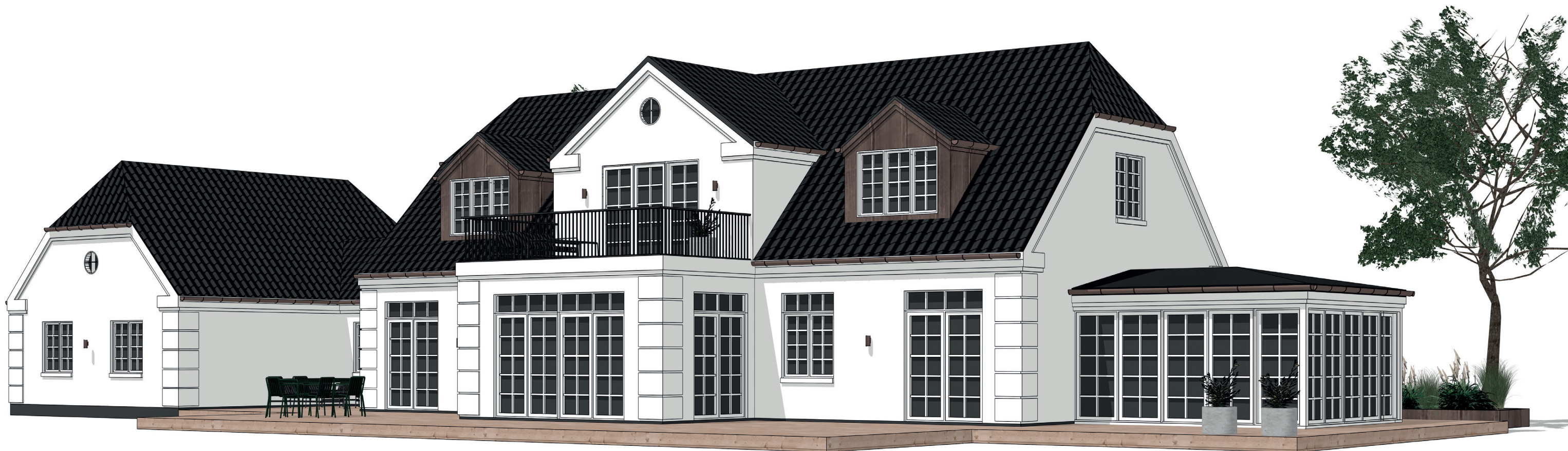
Med venlig hilsen

Thomas Bjørn (TMBJ)

Biolog

Situationsplan og facadetegning på de følgende sider:

Side 8/9



PERSPEKTIV
RAVNSHØJVEJ 104, FREDERIKSHAVN

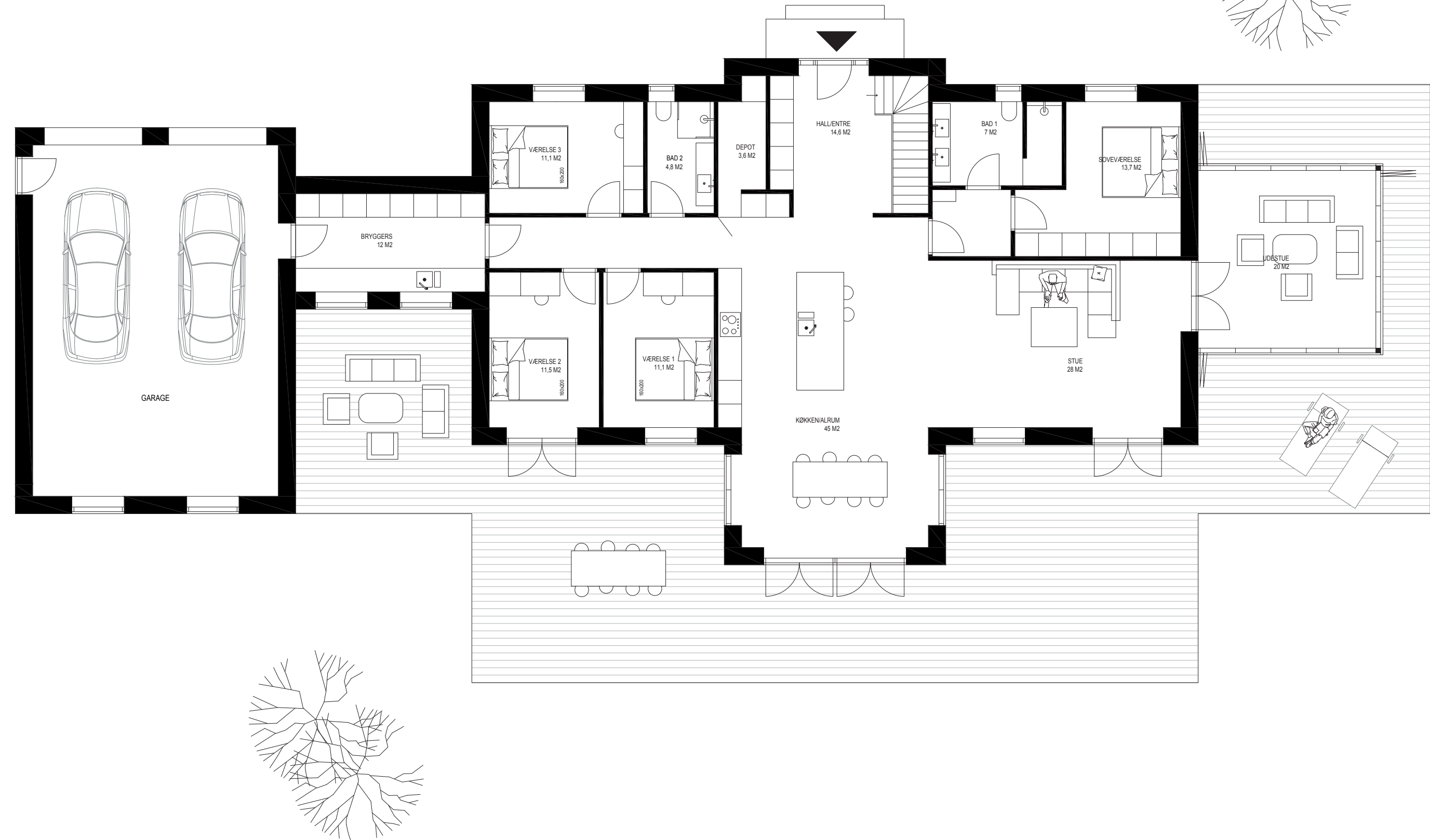


PERSPEKTIV
 RAVNSHØJVEJ 104, FREDERIKSHAVN

PLANTEGNING // 1:100
RAVNSHØJVEJ 104, FREDERIKSHAVN

STUEPLAN

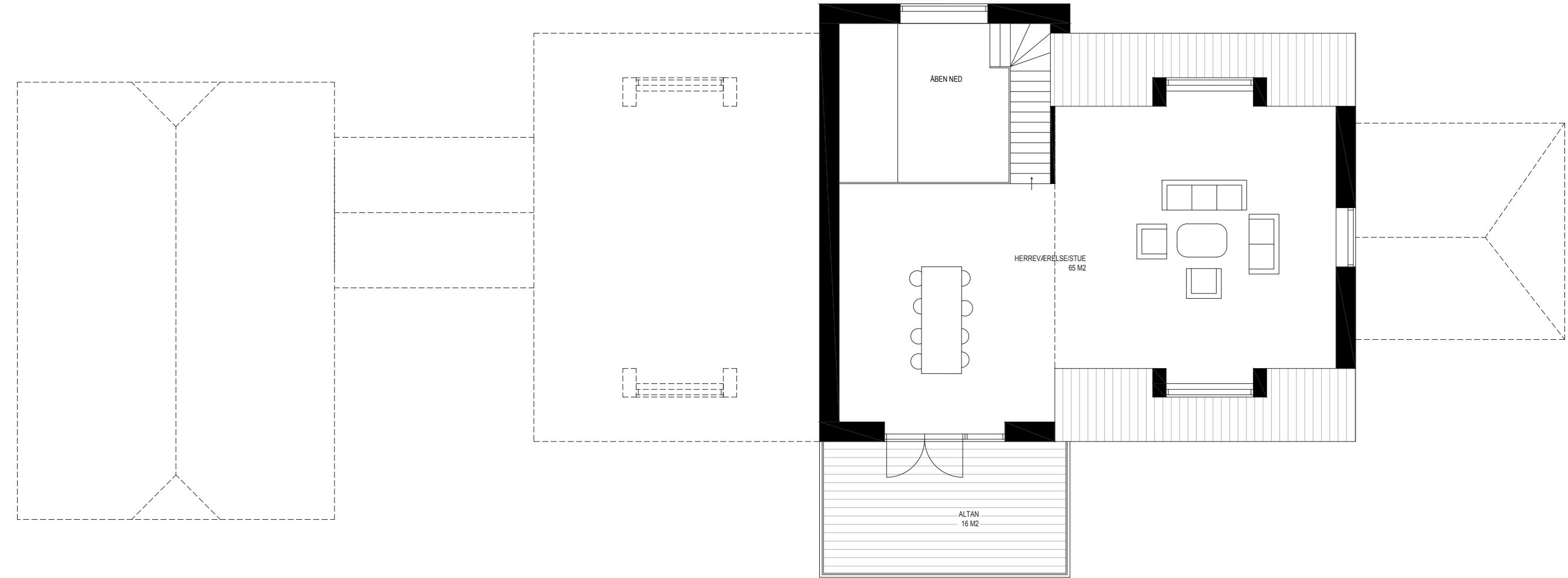
BEBOELSE: 206 m²
GARAGE: 70 m²
UDESTUE: 22 m²



PLANTEGNING // 1:100
RAVNSHØJVEJ 104, FREDERIKSHAVN

1. SAL

BEBOELSE: 78 m²
ALTAN: 16 m²





FACADE MOD VEST
 RAVNSHØJVEJ 104, FREDERIKSHAVN



FACADE MOD SYD
 RAVNSHØJVEJ 104, FREDERIKSHAVN



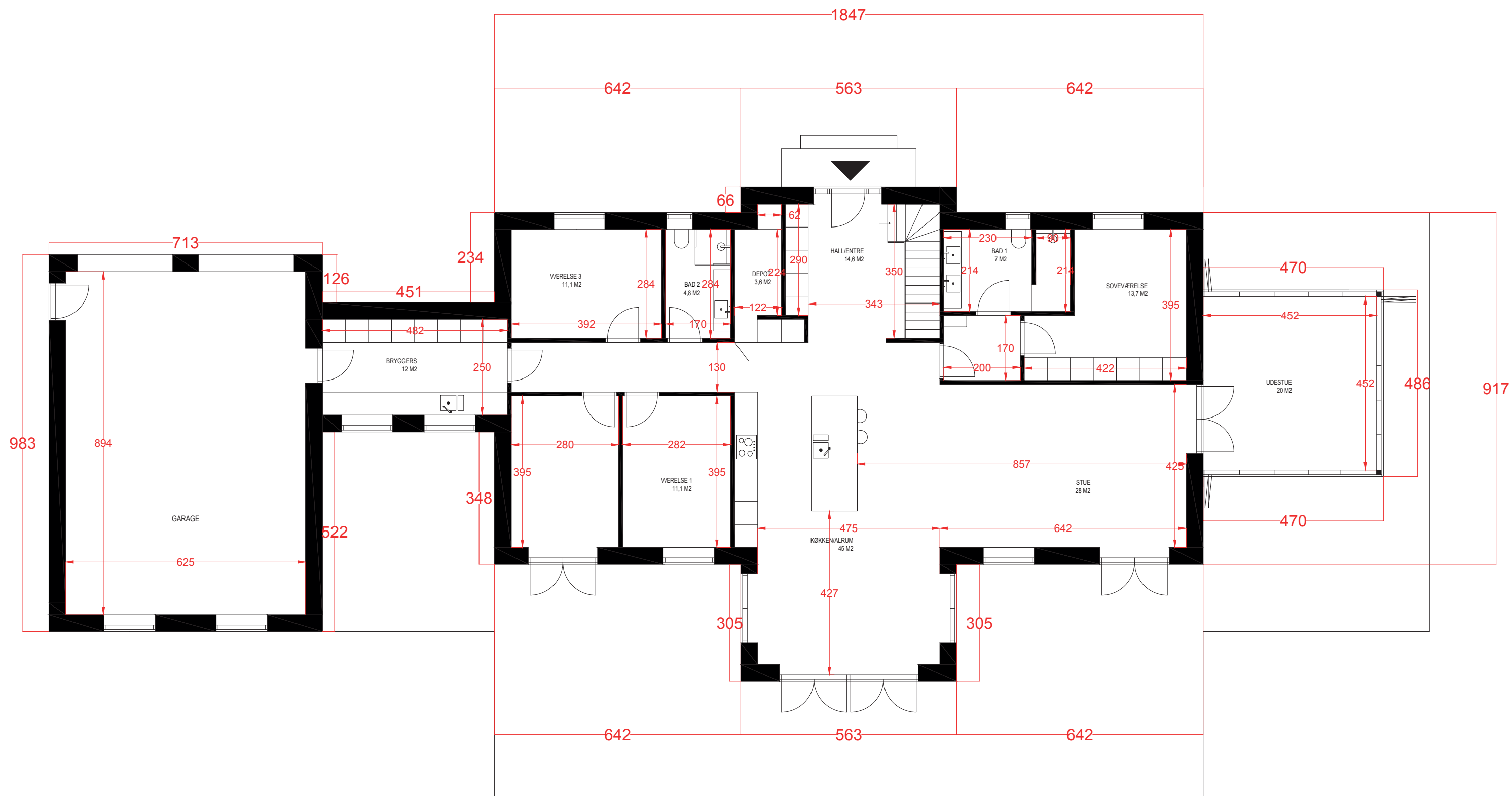
FACADE MOD ØST
 RAVNSHØJVEJ 104, FREDERIKSHAVN

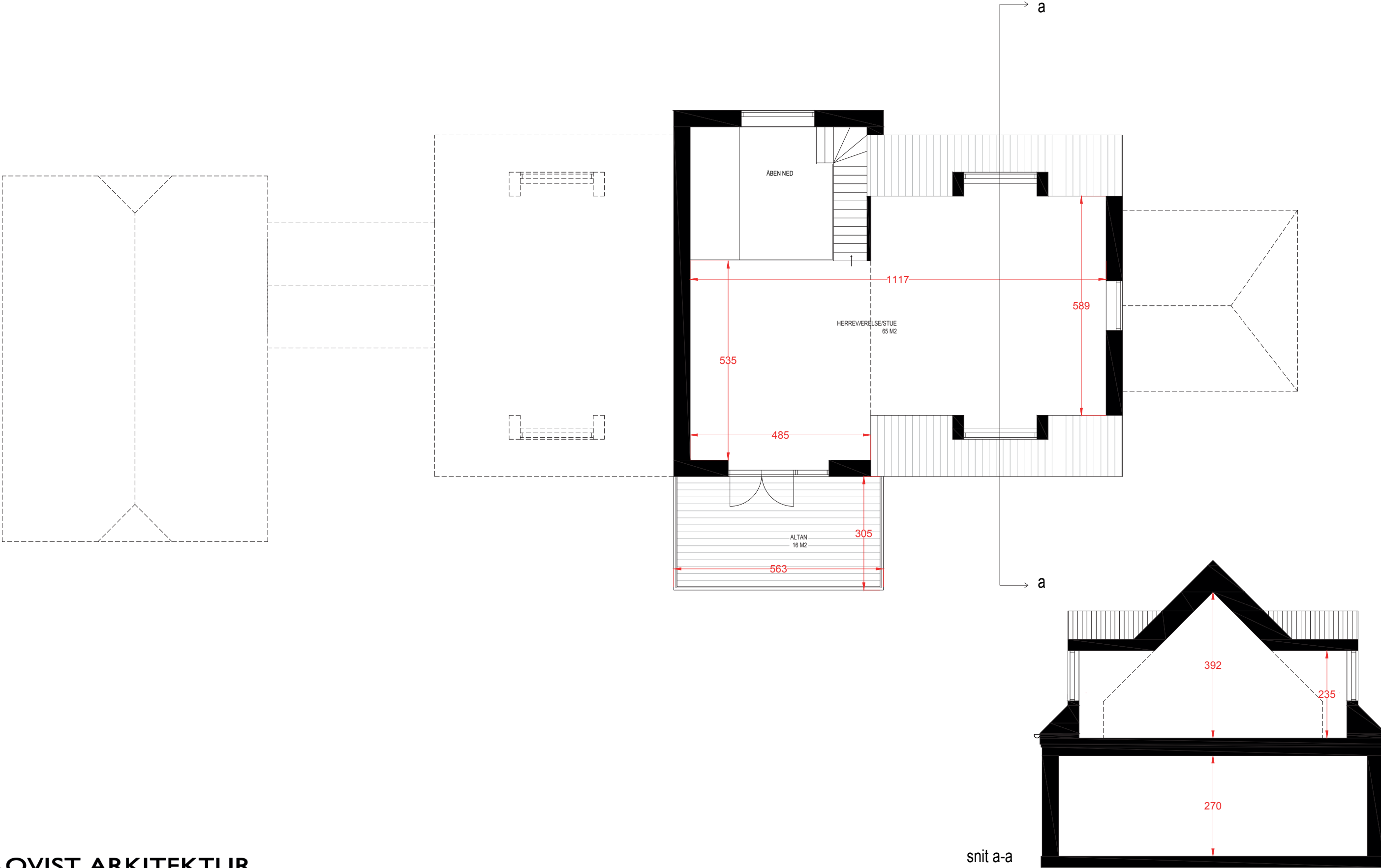


FACADE MOD NORD
 RAVNSHØJVEJ 104, FREDERIKSHAVN

BELIGGENHEDSPLAN 1:1000
RAVNSHØJVEJ 104, FREDERIKSHAVN









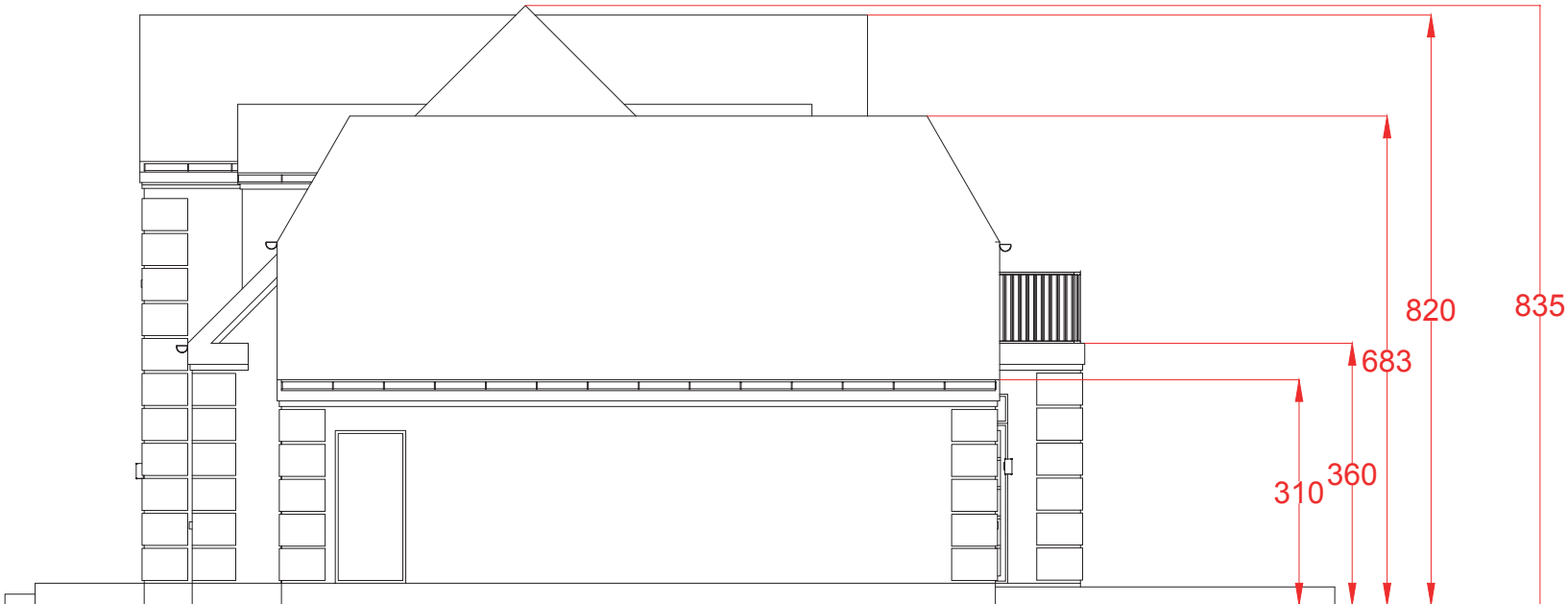
FACADE MOD VEST



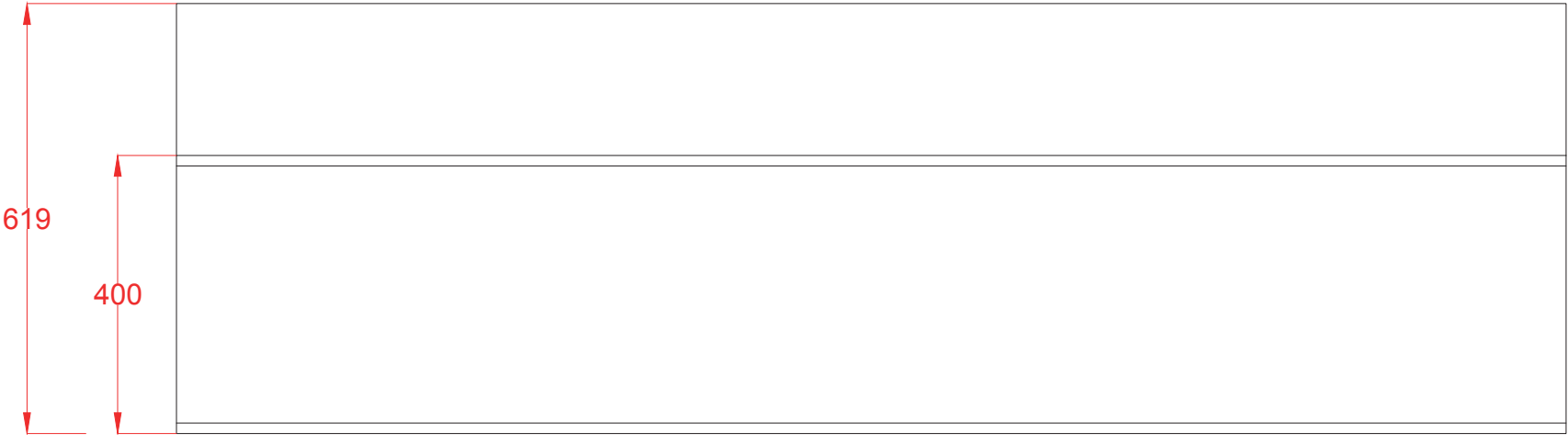
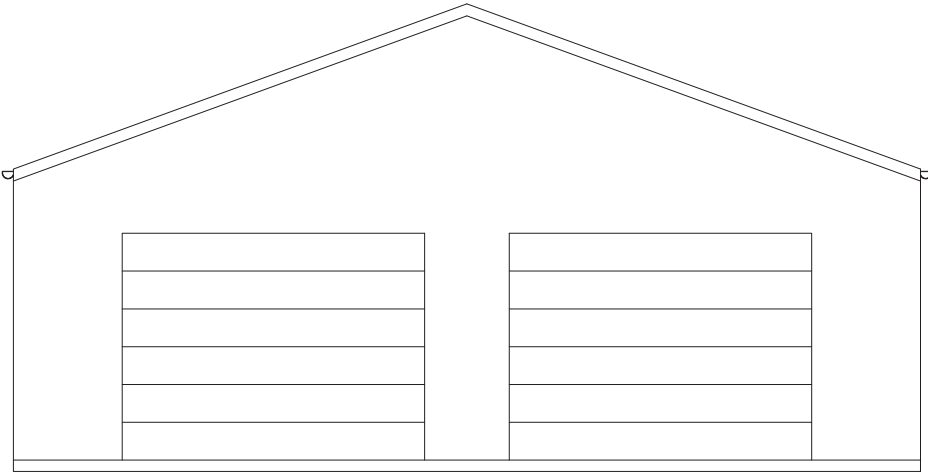
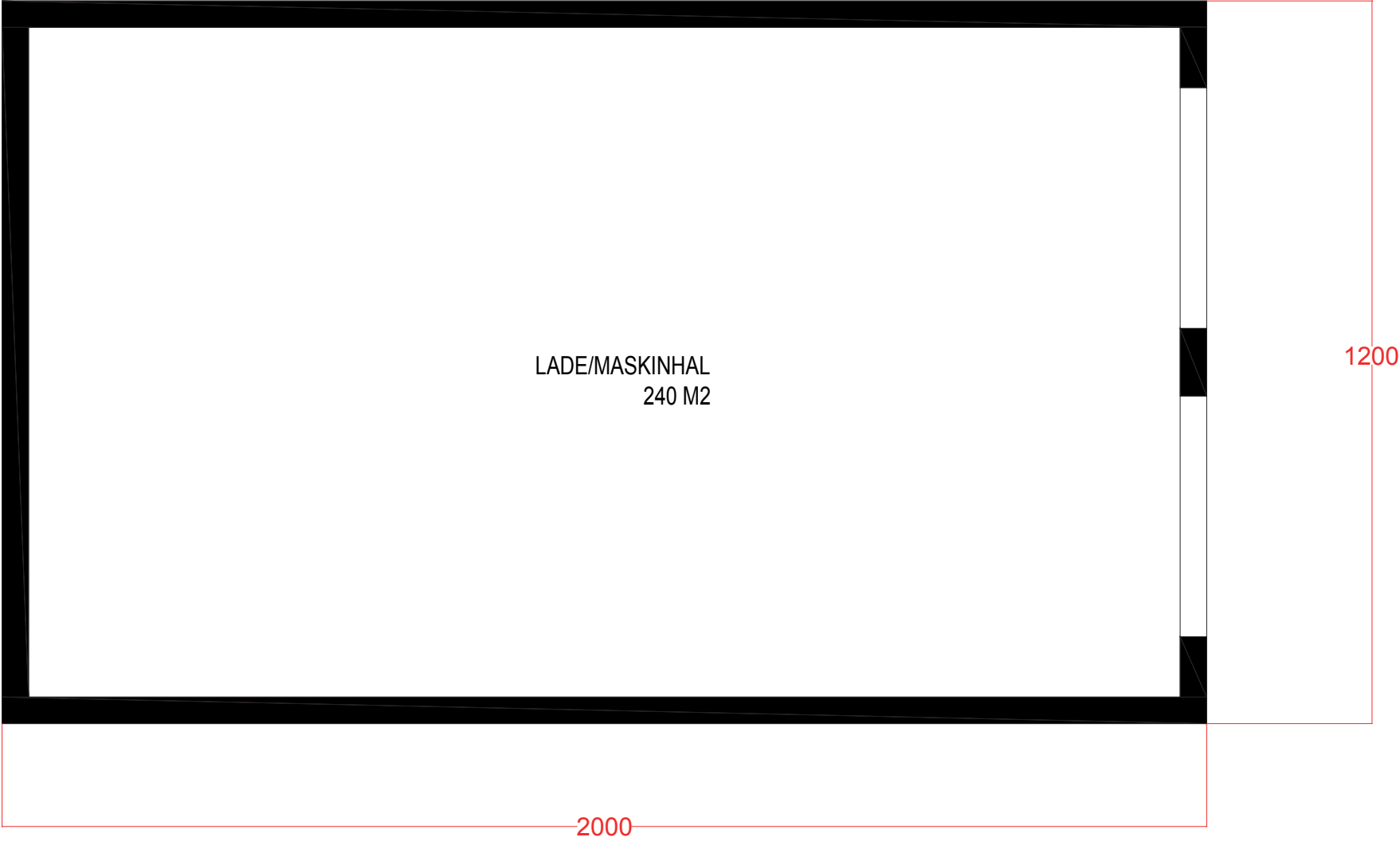
FACADE MOD SYD



FACADE MOD ØST



FACADE MOD NORD



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 videregiver 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.