

1. april 2025

Sagsnummer: GEO-2024-06667
Dokumentnummer: 8318005

Sagsbehandlere:
Sara Diana Fayed
Og
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
98 45 64 19

**Landzonetilladelse til garage, pavillon, legehus og udhus på ejendommen
Jennetvej 80,09982 Albæk**

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 lovliggørende landzonetilladelse garage, pavillon, legehus og udhus på ejendommen Jennetvej, 80, matr.nr. 31a, 31c, 18c, alle Sørig, Råbjerg, som ansøgt.

Garagen, bygning 9 i BBR med et areal på 53 m², er opført med en længde på 8,93 m, en bredde på 5,95 m og en max højde på 2,91. Facader er primært opført i træ og taget af tagpap. Garagen er opført 18 m fra ejendommens primære bygningsmasse.

Den fritliggende uopvarmede udestue (pavillon), bygning 8 i BBR, er opført som en sekskant med sidelængder på 181 cm og med en makshøjde på 2,95 m og et areal på 12,8 m². Facader består primært af polycarbonat. Pavillonen er opført 7 m fra ejendommens primære bygningsmasse.

Legehuset, Bygning 6 i BBR med et areal på ca. 5 m², er opført med en længde på ca. 3,3 m, en bredde på ca. 1,7 m og en max højde på ca. 2,8 m. Facader er primært opført i træ og taget af tagpap. Bygningen er opført 11 m fra ejendommens primære bygningsmasse.

Udhuset (mandskabsvogn), bygning 5 i BBR med et areal på ca. 11 m², er opført med en længde på ca. 5,9 m, en bredde på ca. 2,6 m og en max højde på ca. 3,3 m. Facader er primært opført i træ og taget af tagpap. Udhuset er placeret 23 m fra ejendommens primære bygningsmasse.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 1. november 2024 og senere modtagne oplysninger.

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

Redegørelse for tilladelsen

Ejendommen er en landbrugsvejendom på 13,2hektar, fordelt på 3 matrikler, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen bl.a. er udpeget som...

- Særligt værdifulde landskaber
- Geologiske beskyttelsesområder
- Rimmer og dobber
- Større uforstyrrede landskaber
- Områder til flersidig anvendelse

Der knytter sig derudover følgende udpegninger til ejendommen:

- §3 beskyttet natur
- Kystnærhedszone
- Natura2000 - Habitat område
- Skovbyggelinjer

Opførelsen af pavillon og legehus forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, det er bygninger, der anvendes til ophold og som ikke er omfattet af nogen af de i planlovens § 36 stk. 1 nævnte undtagelser fra kravet om landzonetilladelse.

Opførelsen af garagen forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, da det er en sekundær bygning over 50 m².

Opførelsen af udhuset (mandskabsvognen) forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, da det er en sekundær bygning, der er opført uden tilknytning til ejendommens primære byggeri (som i udgangspunktet betyder mere end 20 m)

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ud over det ansøgte af et stuehus på 99 m² (bygning 1 i BBR), en stald på 222 m² (bygning 2 i BBR) og to lader på hhv. 168 m² og 127 m² (bygning 3 og 4 i BBR). Derudover er to bygninger yderligere under lovliggørelse (bygning 7 og 10 – en overdækning på 33 m² og et drivhus på 10 m²). Disse kræver ikke landzonetilladelse, da de begge er sekundære bygninger under 50 m² og opført i tilknytning til den primære bygningsmasse.

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 til garagen (bygning 9) vægtet, at den er opført i tilknytning til ejendommens primære bygningsmasse, og at dens areal kun er 3 m² større, end at den ville kunne have været opført helt uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. Det er desuden vægtet, at dens placering op ad en veletableret rammedannende bevoksning nedtoner dens dominans, at den er opført i materialer, der passer godt ind i landskabet samt at ejendommens samlede udhusareal arealmæssigt ikke overstiger det forventelige for en nordjysk landbrugsejendom

Det er i tilladelsen til pavillonen (bygning 8) og legehuset (bygning 6) lagt vægt på projekternes meget begrænsede omfang, at de er opført i tilknytning til ejendommens stuehus inde på ejendommens afgrænsede haveområde, og at sådanne typer bygninger hører naturligt hjemme i haver.

Det er i tilladelsen til udhuset (bygning 5) vægtet, at det ikke har fundament, og at det med en placering på 23 m fra stuehuset næsten overholder tilknytningskravet på 20 m. Det er også vægtet, at det er opført i tæt på den ansøgte garage og således også op ad den veletablerede randplantering, der dæmper bygningens fremtoning.

Det er i tilladelsen til alle de ansøgte bygninger vægtet, at de ikke strider imod den kommunale planlægning eller landzonebestemmelsernes formål. Frederikshavn Kommune vurderer, at der ikke vil opstå væsentlige konflikter mellem de i redegørelsen nævnte landskabsudpegninger og denne tilladelse. Intet af det det ansøgte er placeret på eller i nærheden af ejendommens beskyttede natur. Alt det ansøgte vurderes at være af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt landzonetilladelse. Heri indgår den vurdering, at det ansøgte ikke vil kunne påvirke nærliggende skov eller skovbryn væsentligt, bygningens anvendelse, størrelse og eksakte placering taget i betragtning.

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 torsdag den 3. april 2025 på kommunens hjemmeside.

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. idet de ansøgte bygninger er vurderet at være af helt underordnet betydning for naboejendomme, 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 endvidere 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, 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

Situationsplan

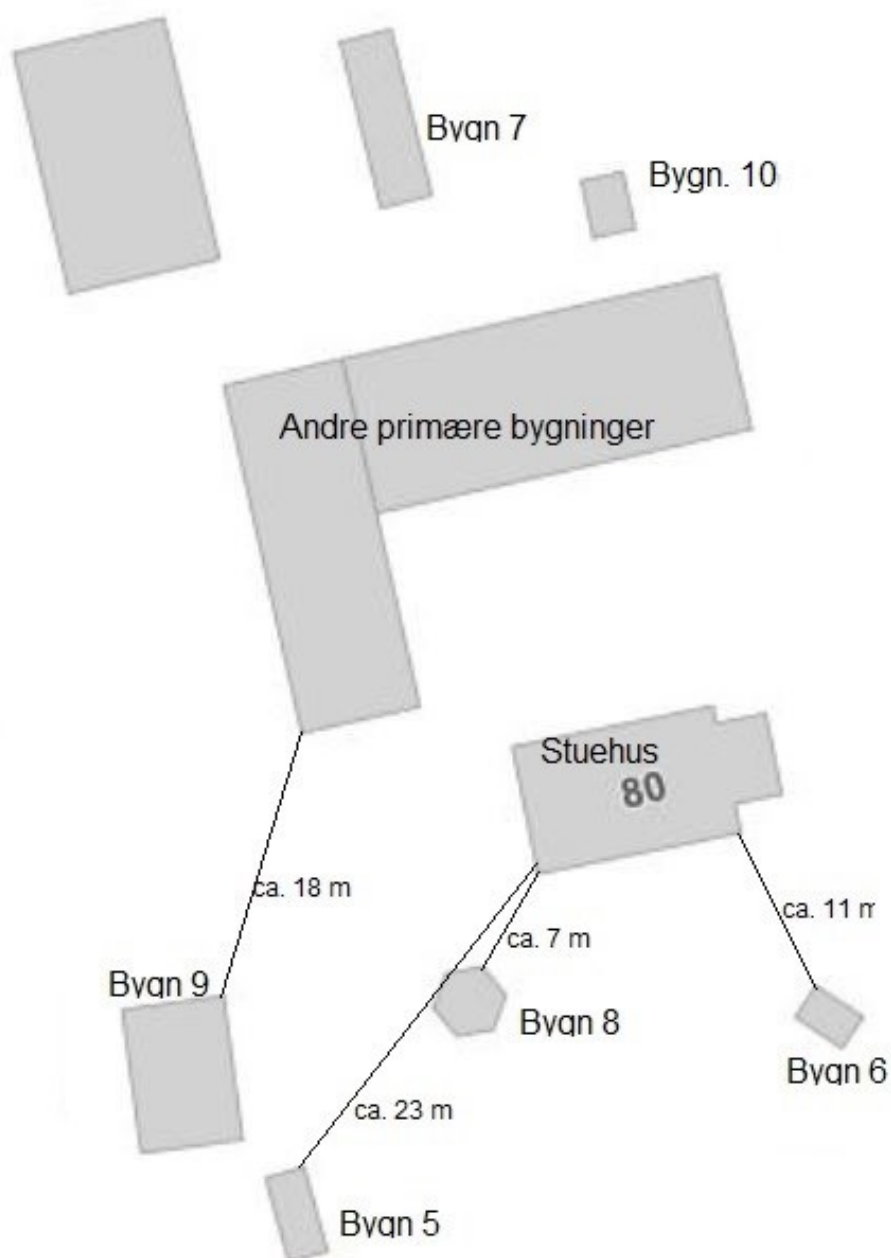


Foto af bygning 8, Fritliggende udestue (pavillon)



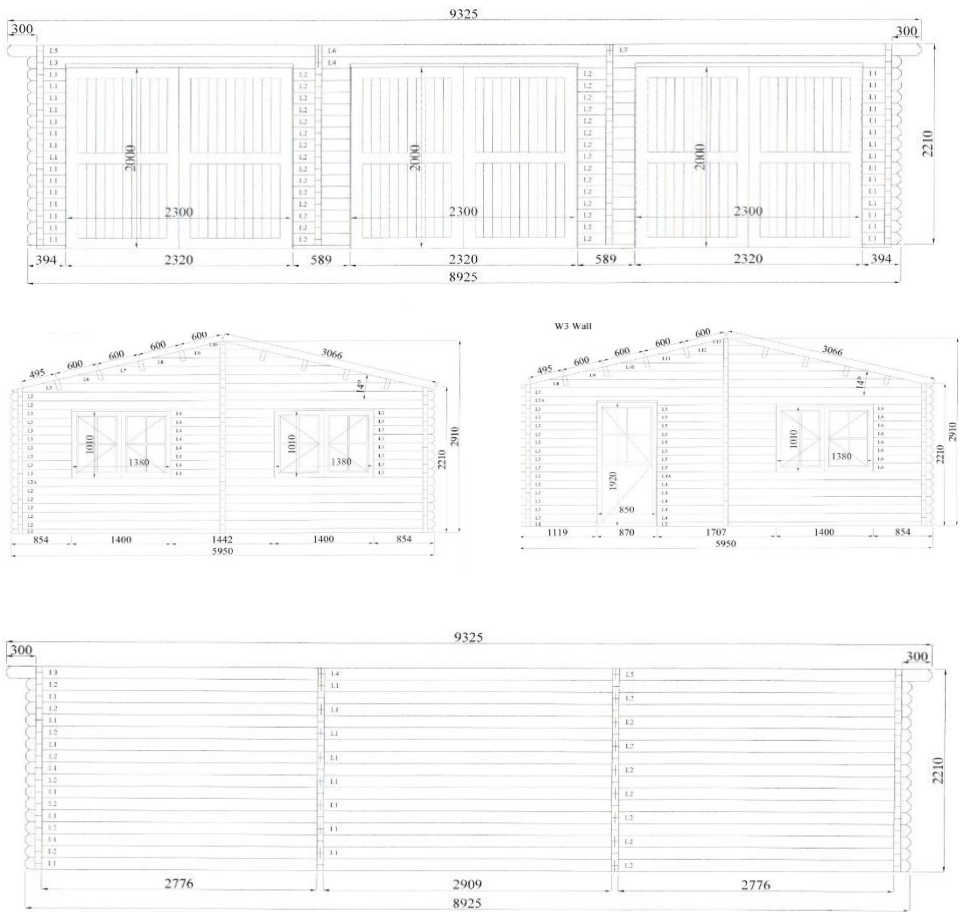
Foto af bygning 5 og 8, Legehus og pavillon



Foto af bygning 5 og 9, udhus (mandskabsvogn og garage)



Bygning 9, Garage, facadetegninger (ikke målfaste her)



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.