

25. juli 2025

**Landzonetilladelse til anneks, overdækning og jordvold på ejendommen
Rævdalvej 39, 9900 Frederikshavn**

Sagsnummer: GEO-2020-02806

Dokumentnummer: 8503189

Sagsbehandler:
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
+45 9845 6419

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 lovliggørende landzonetilladelse til følgende på ovenstående ejendom, matr.nr. 6g, Gærum By, Gærum, som ansøgt:

- Anneks på 22 m²
- Fritliggende overdækning på 40 m²
- Jordvold placeret delvist omkring ovenstående anneks og overdækning

Der stilles som vilkår for tilladelsen annekset, at bygningen alene anvendes som supplement til eksisterende bolig, og at der ikke er eller etableres køkken i annekset. Der må dermed ikke foregå eksempelvis foreningslinede aktivitet eller detailsalg.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte er opført i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 22. juni 2020 og senere modtagne oplysninger.

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 landbrugsejendom på 7,9 hektar, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen bl.a. er udpeget som "Særligt værdifulde landskaber", "Værdifuldtkulturmiljøer vedtaget", og "Områder til flersidig anvendelse". Der knytter sig desuden udpegningen "Fund og fortidsminder" til ejendommen:

Opførelsen af det ansøgte forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, jf. LBK nr. 572 af 29. maj 2024, idet der er tale om ændret anvendelse eller 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 ud over det ansøgte af et stuehus til landbrugsejendom på 156 m², en lade på 133 m², en stald på 202 m², en garage på 50 m², et udhus på 35 m² og tre containere på hver 13 m². Garagen og de tre containere er opført ulovligt, men er under lovliggørelse. De er alle undtaget krav om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36.

Anneks og overdækning er opført i tilknytning til hinanden ca. 270 m fra ejendommens primære bebyggelse, se vedlagt situationsplan. Pladsen med de to bygninger er mod nord og øst afgrænset af en jordvold på ca. 2 m.

Side 2/6

Der er på ejendommen desuden en ulovlig oplagsplads som behandles særskilt, samt en ulovligt anlagt atv bane, som ejer har indvilliget i at nedlægge og retablere til landbrugsjord.

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 især lagt vægt på, at det vurderes, at Frederikshavn Kommune pga. en helt usædvanligt lang sagsbehandlingstid har fortabt retten til at kræve fysisk lovliggørelse til det ansøgte. Kommunen blev via en henvendelse fra Skat opmærksom på de ulovlige forhold i maj 2020, hvor de to bygninger blev registreret. Ejer har ansøgt om byggetilladelse til bygningerne i juni 2020, og efter anmodning om supplerende oplysninger indsendes byggeansøgning nr. 2 i februar 2021. I december 2023 lover kommunen til ejers rådgiver, at der skal afholdes et møde straks i starten af 2024, men det kom aldrig til at finde sted. I slutningen af 2024 får sagen ny landzonesagsbehandler (undertegnede), som foretog besigtigelse straks efter, men som også svigtede med hurtig sagsbehandling grundet sagens kompleksitet. Efter mere end 5 års sagsbehandling uden at ejer har fået påbud om fysisk lovliggørelse, som umiddelbart ville være den sagligt mest rigtige afgørelse grundet den meget lange afstand til ejendommens primære bebyggelse, vurderes det, at der både er tale om myndighedspassivitet og indrettelseshensyn, hvorved den eneste mulige udgang på sagen er at meddele tilladelse til det ansøgte.

Det er også lagt vægt på, at den landskabelige påvirkning er begrænset på grund af det ansøgtes placering i en tilbagetrukket lomme i en eksisterende skov, hvorved det har en meget udominerende virkning på landskabet. Desuden er der den fordel ved placeringen, at det ligger langt fra ejendommens fortidsmindeudpegning, der netop ligger ved ejendommens primære bebyggelse. Landskabsmæssigt er det ansøgte nabo til en råstofgrav, hvis påvirkning af landskabet er usammenligneligt mange gange større.

Det er endelig vægtet, at ejer straks han blev bekendt med, at forholdene var ulovlige, holdt inde med den daværende anvendelse, som var dels var klubhus for painball virksomhed og dels detailsalgssted for juletræer. Bygningerne er siden da udelukkende blevet anvendt til private formål.

Det er endelig vægtet, at det ansøgte ikke i væsentlig grad vurderes at kunne påvirke nogen af de ovenfor nævnte udpegninger, og at det ikke strider imod den kommunale planlægning. Det ansøgte vurderes at have minimal betydning for udpegningerne "Særligt værdifulde landskaber" og "Værdifuldtkulturmiljøer vedtaget (Bangsbo Ådal)".

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.

Side 3/6

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 fredag den 25. juli 2025 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

De ansøgte bygninger 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.

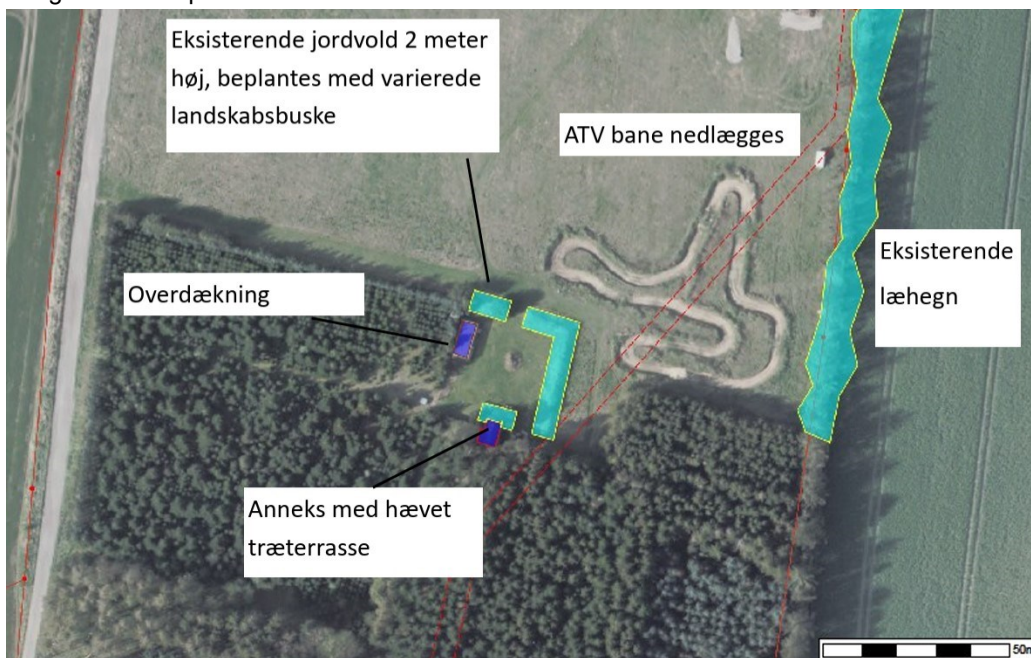
Med venlig hilsen

Knud Bundgaard (KUBU)
Landzonesagsbehandler

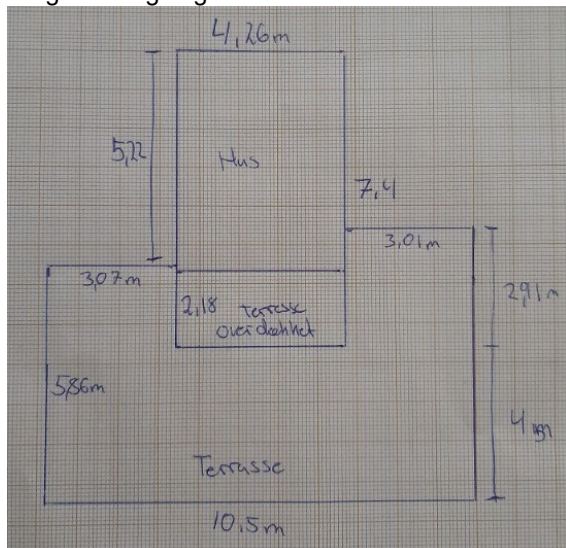
Kopi til: Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk; DN, sekretariatet, dnfrederikshavn-sager@dn.dk; DN, samrådet, thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk; DOF-Nordjylland, frederikshavn@dof.dk; Friluftsrådet Vendsyssel, Vendsyssel@friluftsradet.dk



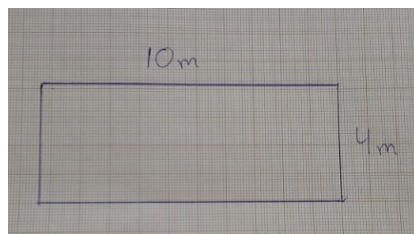
Bilag: Situationsplan 1

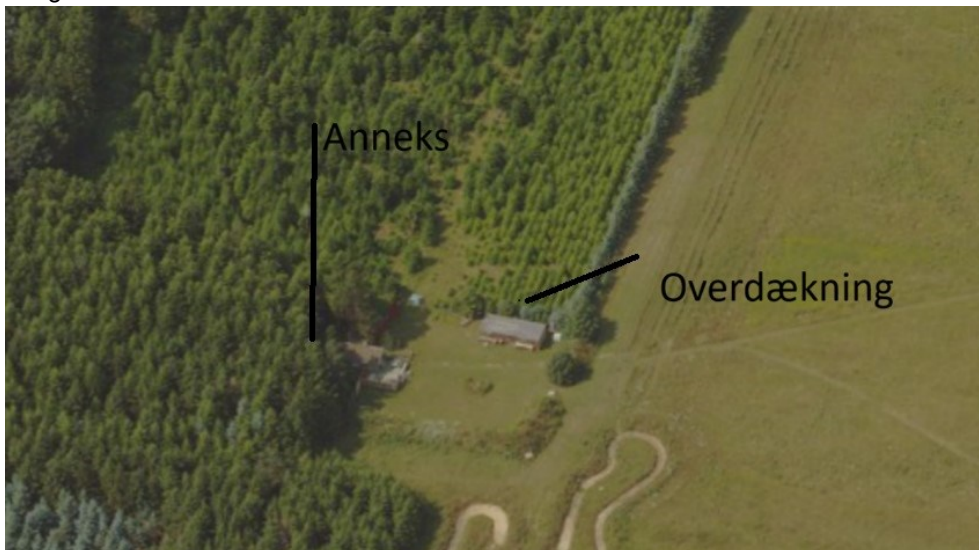


Bilag: Plantegning anneks



Bilag: Plantegning overdækning





Overdækning

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.