

17. januar 2025

**Landzonetilladelse til sekundære bygninger på ejendommen Vrangbækvej 53, 9900 Frederikshavn**

Sagsnummer: GEO-2024-03867

Dokumentnummer: 8267148

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 lovliggørende landzonetilladelse til syv sekundære bygninger på ejendommen Vrangbækvej 53, 9900 Frederikshavn, matr.nr. 28a, Gærum By, Gærum, som ansøgt:

Sagsbehandler:  
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:  
98 45 64 19

- Carport på 50 m<sup>2</sup>, bygning 5 i BBR
- Udhus på 73 m<sup>2</sup>, bygning 6 i BBR
- Shelter på 26 m<sup>2</sup>, bygning 7 i BBR med tilhørende hævet træterrasse på 23 m<sup>2</sup>
- Brændeskur på 37 m<sup>2</sup>, bygning 8 i BBR
- Fritliggende overdækning (havepavillon) på 6 m<sup>2</sup>, bygning 9 i BBR
- Fritliggende overdækning (havepavillon) på 10 m<sup>2</sup>, bygning 10 i BBR
- Udhus på 12 m<sup>2</sup>, endnu ikke BBR-registreret

Carporten, bygning 5 er opført med en afstand på 39,0 m til ejendommens eksisterende bolig, og 10,7 m fra bygning 4 i BBR, som tilhører ejendommens primære bebyggelse, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 7,3 m, en bredde på 6,8 m og en max højde på 2,5 m. Carporten har facade på én siderne (bagvæg), bestående af beton. Taget er et tagpaptag. Bygningen er opført ca. år 2000.

Udhuset, bygning 6 er opført med en afstand på 30,4 m til ejendommens eksisterende bolig, men op ad bygning 4 i BBR, som tilhører ejendommens primære bebyggelse, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 11,7 m, en bredde på 6,2 m og en max højde på 2,9 m. Facader er primært opført i træ, og taget i fibercement/ asbest. Bygningen er opført ca. år 1975.

Shelteren, bygning 7 er opført med en afstand på 36,2 m til ejendommens eksisterende bolig, og 24 m fra bygning 4 i BBR, som tilhører ejendommens primære bebyggelse, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 6,5 m, en bredde på 4,1 m og en max højde på 2,8 m. Facader er primært opført i træ, og taget i betontagsten. Bygningen er opført ca. år 1975 men kraftigt ændret og omdannet fra voliere til shelter i år 2020 efter stormskader.

Brændeskuret, bygning 8 er opført med en afstand på 43,5 m til ejendommens eksisterende bolig, og 11,9 m fra bygning 4 i BBR, som tilhører ejendommens primære bebyggelse, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 15,4 m,

en bredde på 2,3 m og en max højde på 2,4 m. Facader er primært opført i træ, og taget i metalplader. Bygningen er opført ca. år 1975.

Side 2/9

Den fritliggende overdækning, bygning 9 er opført med en afstand på 22,6 m til ejendommens eksisterende bolig, og 0,9 m fra bygning 4 i BBR, som tilhører ejendommens primære bebyggelse, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 2,3 m, en bredde på 2,9 m og en max højde på 2,3 m. Overdækningen er primært opført i træ med tag af metalplader. Bygningen er opført år 2016.

Den fritliggende overdækning, bygning 10 er opført med en afstand på 16,3 m til ejendommens eksisterende bolig, og 7,5 m fra bygning 4 i BBR, som tilhører ejendommens primære bebyggelse, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 3,1 m, en bredde på 3,1 m og en max højde på 2,9 m. Overdækningen er primært opført i træ med tag af tagpap. Bygningen er opført år 2016.

Udhuset, der endnu ikke er BBR-registreret er opført med en afstand på 90 m til ejendommens eksisterende bolig, og 68,2 m fra bygning 4 i BBR, som tilhører ejendommens primære bebyggelse, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 3,9 m, en bredde på 3,1 m og en max højde på 3,1 m. Facader er primært opført som kampestensmure, og taget er primært opført i betontagsten. Bygningen skønnes opført før 1970.

Fotos af alle ansøgte bygninger er vedlagt.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 27. maj 2024 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 beboelsesejendom (tidligere erhvervsjendom med bygning 4 i BBR som primær erhvervsbygning) på 4,5 ha, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som:

- Geologiske beskyttelsesområder
- Særligt værdifulde landskaber
- Større uforstyrrede landskaber
- Særligt værdifulde naturområder
- Værdifuld kulturmiljøer vedtaget
- Økologisk forbindelse vedtaget

Der knytter sig desuden følgende øvrige udpegninger til ejendommen:

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

Opførelse af de ansøgte bygninger forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, jf. LBK nr. 572 af 29. maj 2024, idet der er tale om byggeri i landzone, som ikke umiddelbart eller med sikkerhed er omfattet af nogen af de i planlovens § 36, stk. 1 nævnte undtagelser fra krav om landzonetilladelse.

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ud over det ansøgte af et fritliggende enfamiliehus på 340 m<sup>2</sup> (bygning 2 i BBR) og et udhus (tidligere erhvervsbygning) på 90 m<sup>2</sup> (bygning 4 i BBR). Bygning 2 og 4 er begge opført i år 1968.

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**

Carporten, bygning 5, er ikke omfattet af undtagelsen fra kravet om landzonetilladelse i planlovens § 36, stk. 8, da den primære bygning, som den er tilknyttet til, ikke er en bolig. Det er i tilladelsen til carporten lagt vægt på, at den dog er opført i tilknytning til den anden af ejendommens primære bygninger, hvorfor bygningen ikke fremstår som spredt bebyggelse. Dette er underbygget af en konkret vurdering af bygningen på stedet. Det er også vægtet, at bygningen har været opført i ca. 25 år, og at den ikke i væsentlig grad vurderes at påvirke nogen af de ovenfor nævnte udpegninger negativt, og at den ikke strider imod den kommunale planlægning. Bygningens korteste afstand til det nærmeste § 3 beskyttede areal er 28 m, og den korteste afstand til det § 3 beskyttede vandløb er 60 m, og den ligger uden for beskyttet habitatnatur, hvorfor ingen af naturudpegningerne vurderes at kunne blive negativt påvirket af carporten. Endelig ligger bygningen også udenfor ejendommens skovbyggelinje-udpegning.

Udhuset, bygning 6, er ikke omfattet af undtagelsen fra kravet om landzonetilladelse i planlovens § 36, stk. 8, da den primære bygning, som den er tilknyttet til, ikke er en bolig. Det er i tilladelsen til udhuset lagt vægt på, at den dog er opført op ad den anden af ejendommens primære bygninger, hvorfor den ikke fremstår som spredt bebyggelse. Dette er underbygget af en konkret vurdering af bygningen på stedet. Det er også vægtet, at bygningen har været opført i ca. 50 år, og at den ikke i væsentlig grad vurderes at påvirke nogen af de ovenfor nævnte udpegninger negativt, og at den ikke strider imod den kommunale planlægning. Bygningens korteste afstand til det nærmeste § 3 beskyttede areal er 11 m, og den korteste afstand til det § 3 beskyttede vandløb er 75 m, hvorfor ingen § 3 beskyttet natur vurderes at kunne blive negativt påvirket. Bygningen ligger inden for udpeget skovhabitatnatur, men da den er opført før 1992, kan habitatbekendtgørelsen og naturbeskyttelsesloven ikke håndhæves. Endelig ligger bygningen udenfor ejendommens skovbyggelinje-udpegning.

Shelteren, bygning 7, tilhørende hævet træterrasse kan ikke betragtes som en 50 år gammel bygning, da kun soklen er bevaret efter ombygningen i år 2020. Men i tilladelsen lægges vægt på, at bygningen er opført inden for rammerne af et af ejendommens velafgrænsede og tillukkede haveanlæg, og at en shelter naturligt hører hjemme i en have. Det er ny praksis i landzoneadministrationen, at tilknytningskravet på 20 m netop i en sådan situation kan fraviges. Det er også vægtet, at shelteren med terrasse ikke i væsentlig grad vurderes at påvirke nogen af de ovenfor nævnte

udpegninger negativt, og at den ikke strider imod den kommunale planlægning. Bygningens korteste afstand til det nærmeste § 3 beskyttede areal er 56 m, og den korteste afstand til det § 3 beskyttede vandløb er 30 m, og den ligger uden for beskyttet habitatnatur, hvorfor ingen af naturudpegningerne vurderes at kunne blive negativt påvirket af carporten. Endelig ligger bygningen også udenfor ejendommens skovbyggelinje-udpegning. Kommunens Naturafdeling bemærker om haveanlægget foran shelteren, at der ikke er noget i vejen for at lave haveanlæg inden for Natura 2000 områder, så længe det ikke skader eller påvirker udpegningsgrundlaget negativt. I det konkrete tilfælde med græsplænen foran shelteren, er det ikke et problem, da der ikke er noget overlap med habitatnatur.

Brændeskuret, bygning 8, er ikke omfattet af undtagelsen fra kravet om landzonetilladelse i planlovens § 36, stk. 8, da den primære bygning, som den er tilknyttet til, ikke er en bolig. Det er i tilladelsen til udhuset lagt vægt på, at det dog er opført i tilknytning til den anden af ejendommens primære bygninger, hvorfor det ikke fremstår som spredt bebyggelse. Dette er underbygget af en konkret vurdering af bygningen på stedet. Det er også vægtet, at bygningen har været opført i ca. 50 år, og at den ikke i væsentlig grad vurderes at påvirke nogen af de ovenfor nævnte udpegninger negativt, og at den ikke strider imod den kommunale planlægning. Bygningens korteste afstand til det nærmeste § 3 beskyttede areal er 10 m, og den korteste afstand til det § 3 beskyttede vandløb er 74 m, og den ligger uden for beskyttet habitatnatur, hvorfor ingen af naturudpegningerne vurderes at kunne blive negativt påvirket af brændeskuret. Endelig ligger bygningen også udenfor ejendommens skovbyggelinje-udpegning.

De fritliggende overdækninger, bygning 9 og 10, er begge meget små bygninger, der ved en konkret vurdering på stedet er konstateret at have en yderst begrænset påvirkning på omgivelserne. Bygningerne er opført i tilknytning til ejendommens primære byggeri og inden for rammerne af et af ejendommens velafgrænsede og tillukkede haveanlæg, hvor havepavilloner hører naturligt hjemme. Det er vægtet, at overdækningerne vurderes ikke at påvirke nogen udpegninger negativt, og at de ikke strider imod den kommunale planlægning. Bygningernes korteste afstand til det nærmeste § 3 beskyttede areal er 25 m, og den korteste afstand til det § 3 beskyttede vandløb er 62 m, og de ligger uden for beskyttet habitatnatur, hvorfor ingen af naturudpegningerne kan blive negativt påvirket af overdækningerne. Endelig ligger de også udenfor ejendommens skovbyggelinje-udpegning.

Udhuset, kaldet "posthuset", der endnu ikke er BBR-registreret, er tydeligvis en meget gammel bygning, der muligvis har kulturhistorisk værdi og som muligvis kan være beboet af flagermus. Bygningen har ingen anvendelse, men er på besigtigelsen vurderet at have æstetisk værdi for skoven. Hvis det med sikkerhed havde kunnet konstateres, at bygningen var opført før 1970, ville den ikke kræve landzonetilladelse, men da dette ikke kan konstateres med total sikkerhed, meddeles der hermed en tilladelse. Det indgår i den samlede vurdering, at den lille bygning ikke vurderes at stride imod den kommunale planlægning, og at den ikke vurderes at påvirke nogen udpegning eller beskyttet natur. Bygningens korteste afstand til det nærmeste § 3 beskyttede areal er 58 m, og den korteste afstand til det § 3 beskyttede vandløb er 23 m. Bygningen ligger inden for udpeget skovhabitatnatur, men da den er opført før 1992, kan habitatbekendtgørelsen og naturbeskyttelsesloven ikke håndhæves. Endelig ligger bygningen udenfor ejendommens skovbyggelinje-udpegning.

Frederikshavn Kommunes vurderer dermed samlet, at alle ansøgte bygninger overholder både landzonebestemmelserne og planloven. 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 fredag den 17. januar 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 skovejendomme, og afstanden mellem boligen hos den eneste nabo med beboelse og det ansøgte er over 150 m, og der er pga. skov og terræn ingen visuel kontakt mellem de to ejendommers bygningsæt.

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. Hvis der endnu ikke er søgt om byggetilladelse, skal denne ansøges gennem ansøgningsportalen "Byg og Miljø" (BOM), som findes på dette [link](#).

### **Klagevejledning**

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

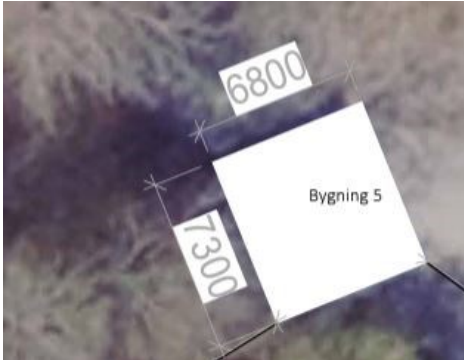
### **Med venlig hilsen**

Knud Bundgaard (KUBU)  
Landzonesagsbehandler

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



Bilag: Plantegninger (ikke målfast i denne udgave)



Plan bygning 5



Plan bygning 6



Plan bygning 7



Plan bygning 8



Plan bygning 9



Plan bygning 10



Plan udhus/"Posthus"

**Bilag: Fotos af ansøgte bygninger**

Bilag: Foto af carport, bygning 5 i BBR



Bilag: Foto af udhus, bygning 6 i BBR



Bilag: Foto af shelter, bygning 7 i BBR med tilhørende hævet træterrasse på 23 m<sup>2</sup>



Bilag: Foto af brændeskur, bygning 8 i BBR



Bilag: Foto af to fritliggende overdækninger (havepavillon), bygning 9 og 10 i BBR



*Bygning 9*



*Bygning 10*



Bilag: Foto af udhus ("Posthus"), endnu ikke BBR-registreret



### 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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](http://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.