

25. september 2024

**Landzonetilladelse til udstykning af del af ejendommen Mariendalsvej 90, 9900 Frederikshavn**

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til udstykning af del nr. 2 af matr.nr. 12a, Den Østlige del, Åsted, andragende 4046m<sup>2</sup>, heraf vej 1192m<sup>2</sup>, som ansøgt, jf. vedlagt udstykningsplan.

Landzonetilladelsen er meddelt på baggrund af ansøgning modtaget den 23. september 2024 og forudsætter, at det ansøgte udføres i overensstemmelse med denne.

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, der med denne tilladelse kan udstykkes fra, er en landbrugsejendom på 28,6 hektar (matriklen, der udstykkes fra, er 20,3 hektar), beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen bl.a. er udpeget som område til flersidig anvendelse. Der knytter sig desuden følgende øvrige relevante udpegninger til ejendommen:

- §3 beskyttet natur
- Lokalplan vedtaget
- §3 beskyttede vandløb
- Kommuneplanramme vedtaget
- Kommuneplantillæg vedtaget
- Skovbyggelinjer

Den ansøgte udstykning forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1., da den medfører etablering af en ny selvstændig ejendom i det åbne land.

Det udstykkede areal agtes afhændet til Frederikshavn Affald A/S med henblik på etablering af støjvold og vejanlæg i forbindelse med genbrugsplads Ravnshøj i overensstemmelse med lokalplan FRE.O.05.08.02.

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**

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at udstykningen ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabsværdier, samt at formålet med udstykningen ikke er at etablere en ny beboelsesejendom i det åbne land.

Sagsnummer: GEO-2024-05701  
Dokumentnummer: 8142356

Sagsbehandler:  
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:  
98 45 78 83

Det er ligeledes vægtet, at udstykningen er en forudsætning for realisering af lokalplan FRE.O.05.08.02 – *Planlægning for støjvold ved genbrugsplads Ravnshøj*.

Landzonetilladelsen er dermed ikke alene i overensstemmelse med den kommunale planlægning, men også en forudsætning for lokalplanens virkeliggørelse.

Det er endelig vægtet, at ingen af de ovenfor nævnte øvrige udpegninger vurderes i væsentlig grad at kunne blive negativt påvirket.

Det nærmest §3 beskyttede område ligger således over 65 m fra den ansøgte udstykning, og den korteste afstand til §3 beskyttet vandløb er over 200 m, og det ansøgte ligger udenfor ejendommens skovbyggelinjeudpegnning, hvorfor ingen af disse udpegninger vurderes at kunne blive negativt påvirket.

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 dag den 25. september på kommunens hjemmeside.

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. idet det ansøgte er vurderet at være af underordnet betydning for de omkringliggende ejendomme. Der er lagt vægt på, at der i forbindelse med det ansøgte ikke opføres ny bebyggelse, og at der allerede har fundet en offentlig høring sted om selve projektet i forbindelse med lokalplanudviklingen.

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

### **Øvrige tilladelser**

Det ansøgte forudsætter desuden landbrugsstyrelsens tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på den udstykkede ejendom.

### **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**

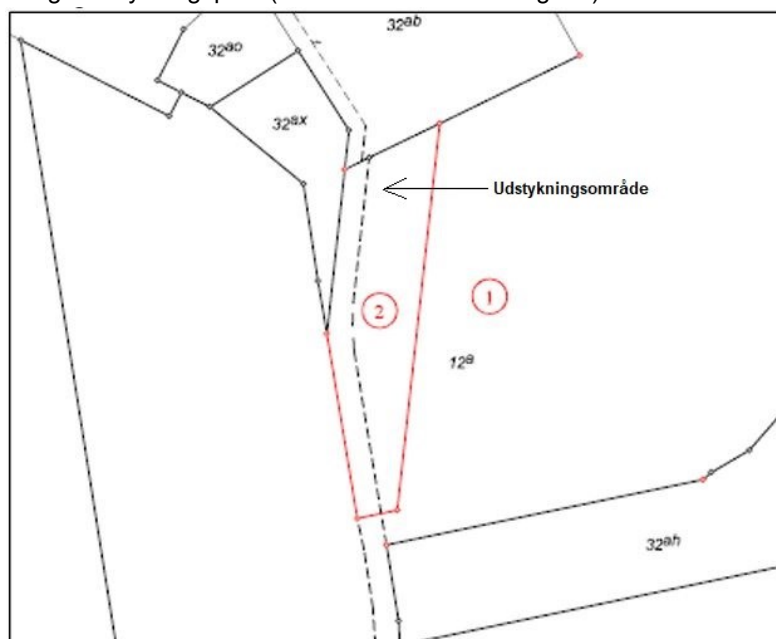
Knud Bundgaard (KUBU)  
Landzonesagsbehandler

Bilag: Oversigtsluftfoto



Side 3/4

Bilag: Udstykningsplan (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](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.