

Ansøger
Lars Quist Arkitektur

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

Landzonetilladelse til opførelse af nyt fritliggende enfamiliehus og til ændring af anvendelse af den eksisterende bolig til udhus på ejendommen Nr. Kveselvej 5, Understed, 9900 Frederikshavn

25. november 2025

Sagsnummer: GEO-2025-05283
Dokumentnummer: 8630226

Sagsbehandler:
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
+45 9845 6419

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til opførelse af nyt fritliggende enfamiliehus med et samlet boligareal på 213 m² og et overdækket areal på 43 m² samt til ændring af anvendelsen af den eksisterende bolig på 106 m² til udhus på ejendommen Nr. Kveselvej 5, Understed, 9900 Frederikshavn, matr.nr. 13d, Den sydvestlige Del, Understed, som ansøgt.

Det ansøgte fritliggende enfamiliehus opføres med en afstand på 14,7 m til den eksisterende bolig, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen opføres med en samlet længde på 25,4 m, en bredde på 8,1 m og en max højde på 6,5 m. Facaderne opføres primært som lodret træbeklædning og taget i sort eller grå metalplader.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 20.10.2025 og senere modtagne oplysninger.

Landzonetilladelsen meddeles på det vilkår, at køkkenet (minimum komfuret) fjernes fra den gamle bolig senest ved ibrugtagningen af det nye, så bygningen ikke længere kan anvendes som selvstændig bolig.

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 på 5844 m², beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som:

- Særligt værdifulde landskaber
- Værdifuldtkulturmiljøer vedtaget
- Økologiskforbindelse vedtaget
- Områder til flersidig anvendelse

Der knytter sig desuden følgende øvrige udpegninger til ejendommen:

- Bygning med bevaringsværdi
- Fredskov
- Skovbyggelinjer

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 byggeri og ændret anvendelse i landzone, som ikke er omfattet af nogen af de i planlovens § 36 stk. 1 nævnte undtagelser fra kravet om landzonetilladelse.

Ejendommens eksisterende bygninger består af det gamle enfamiliehus på 106 m² og en tiloversbleven landbrugsbygning på 180 m².

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 det nye fritliggende enfamiliehus erstatter ejendommens nuværende bolig, og at det nye er opført i tilknytning til eksisterende bebyggelse, hvorfor ejendommen ikke får karakter af spredt bebyggelse.

Det er i tilladelsen til den ændrede anvendelse af den gamle bolig lagt vægt på, at ejendommens samlede udhusareal ikke overstiger det forventelige af en ejendom som denne, og at den gamle bygning er registreret med en bevaringsværdi 6 i SAVE metoden, hvorfor det er i kommunens interesse, at nedrivning undgås.

Det er via vilkår i landzonetilladelsen sikret, at der ikke etableres mere end én bolig på ejendommen, og den nye bolig er placeret udenfor fredskov og skovbyggelinje.

Frederikshavn Kommune vurderer, at der ikke vil opstå væsentlige konflikter mellem de i redegørelsen nævnte landskabsudpegninger og denne tilladelse. Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer samt de hensyn, som landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager. Det vurderes, at det ansøgte ikke vil være til gene for og ikke vil medføre væsentlige ændringer af de omkringliggende landskabelige værdier, ligesom der ej heller i sagsbehandlingen er konstateret kulturelle, natur- eller miljømæssige forhold, der kunne tale imod en tilladelse til det ansøgte.

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 27. november 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

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](#). Nævn gerne i

byggeansøgningen, at der allerede er meddelt landzonetilladelse, og vedhæft gerne tilladelsen. Det vil nedbringe sagsbehandlingstiden for byggesagen

Side 3/5

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

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.

Bilag

Situationsplan

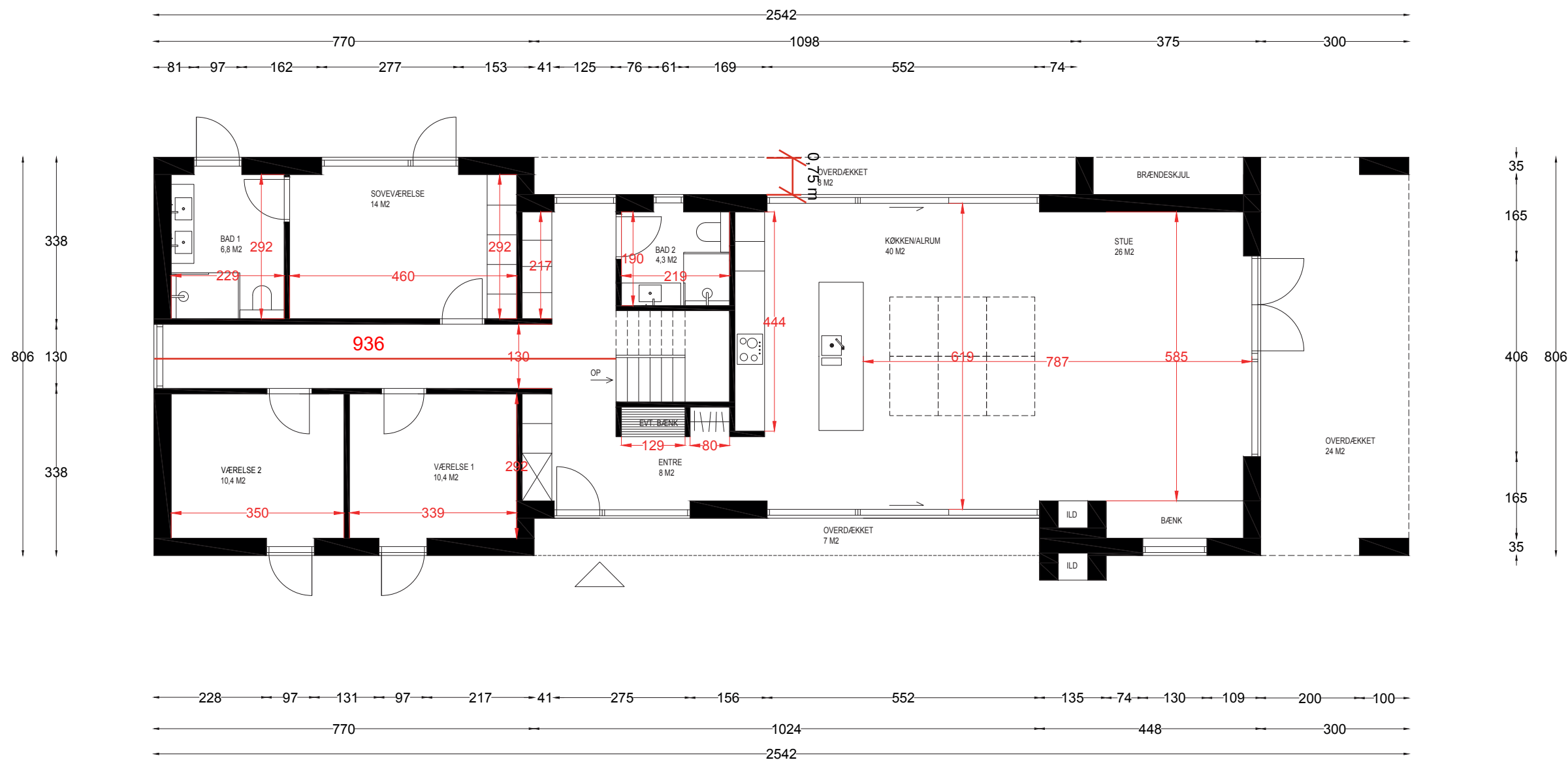
Plantegning

Facadetegninger

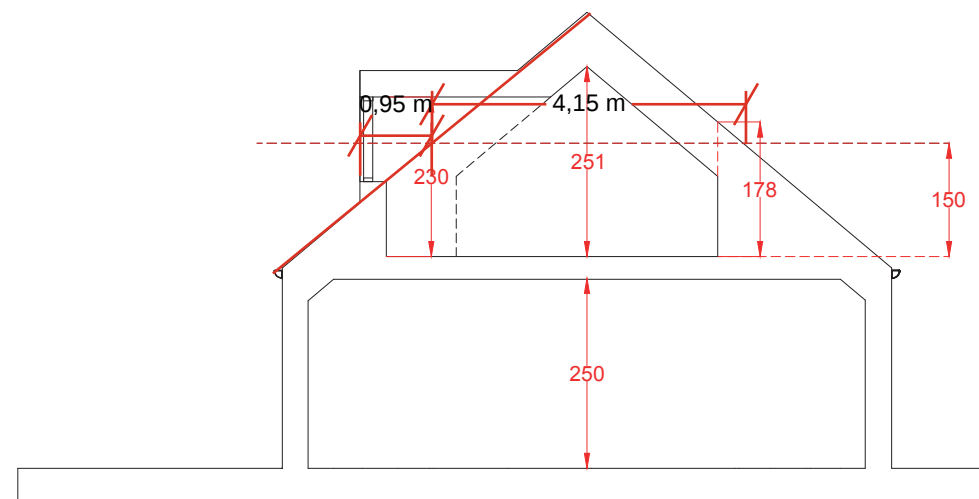
3D Visualisering

MÅLPLAN // 1:100
NR. KVESELVEJ 5, UNDERSTED

STUEPLAN

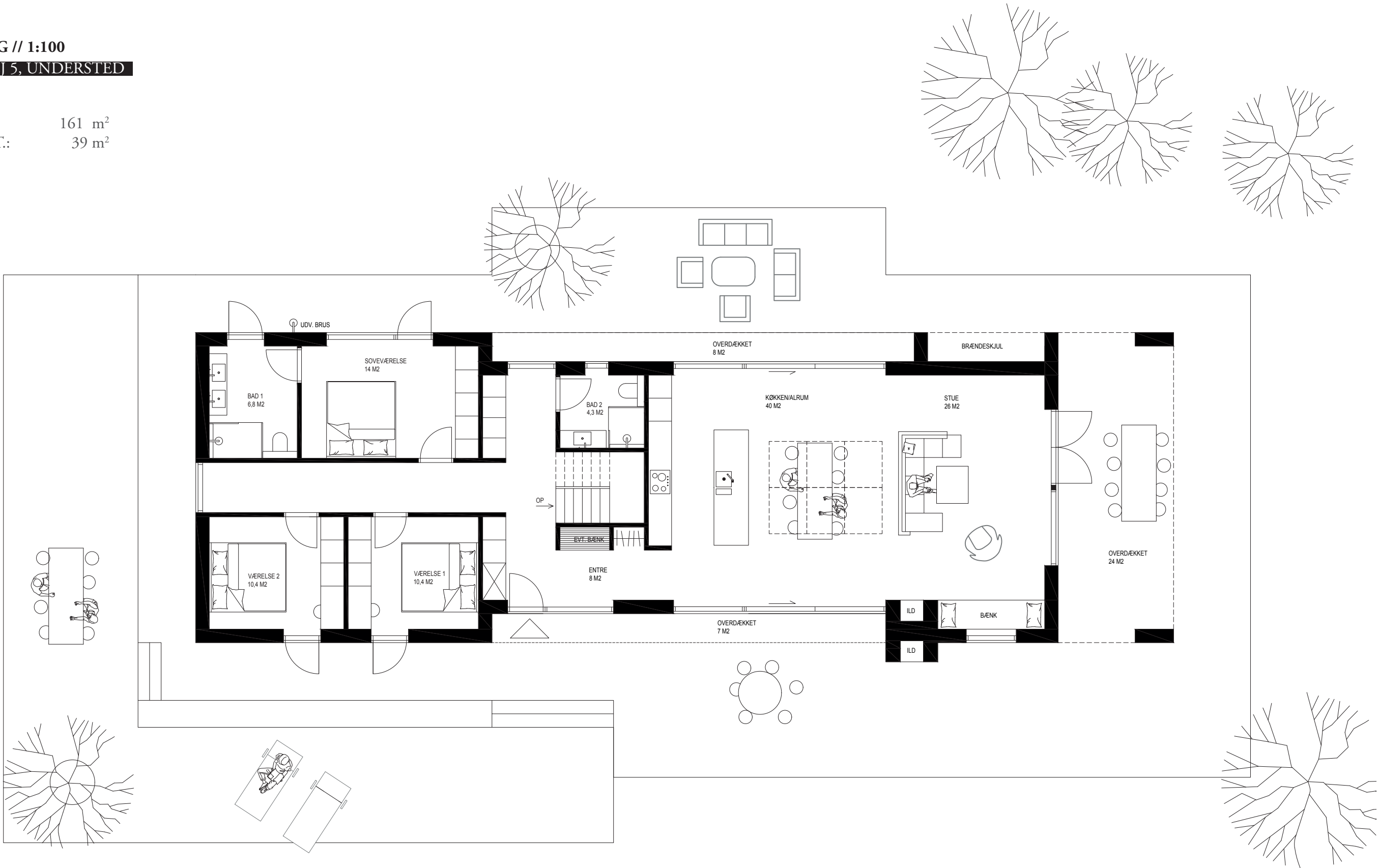


Bygning 3 - Anv.kode = 120
 $(8,06 \times 22,42) - (0,75 \times 14,72) - (0,75 \times 10,24) =$
 $180,705 - 11,04 - 7,68 = 161,985 \sim 162 \text{ m}^2$
Overdækket areal
 $(0,75 \times 14,72) + (0,75 \times 10,24) + (3,0 \times 8,06) =$
 $11,04 + 7,68 + 24,18 = 42,9 \sim 43 \text{ m}^2$

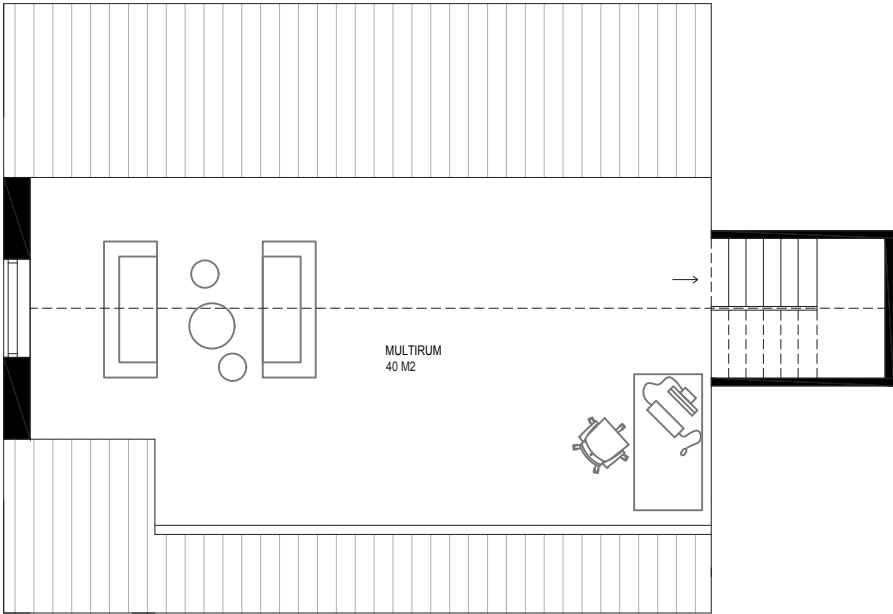
$$(4,15 \times 9,36) + (0,95 \times 8,1) + (1,85 \times 2,3) = 38,844 + 7,695 + 4,255 = 50,794 \sim 51 \text{ m}^2$$


PLANTEGNING // 1:100
NR. KVESELVEJ 5, UNDERSTED

STUEPLAN
BEBOELSE: 161 m²
OVERDÆKKET: 39 m²



1. SAL
BEBOELSE: 47 m²





FACADE MOD VEST
NR. KVESELVEJ 5, UNDERSTED



FACADE MOD NORD
NR. KVESELVEJ 5, UNDERSTED



FACADE MOD ØST
NR. KVESELVEJ 5, UNDERSTED



FACADE MOD SYD
NR. KVESELVEJ 5, UNDERSTED



PERSPEKTIV
NR. KVESELVEJ 5, UNDERSTED



PERSPEKTIV
NR. KVESELVEJ 5, UNDERSTED

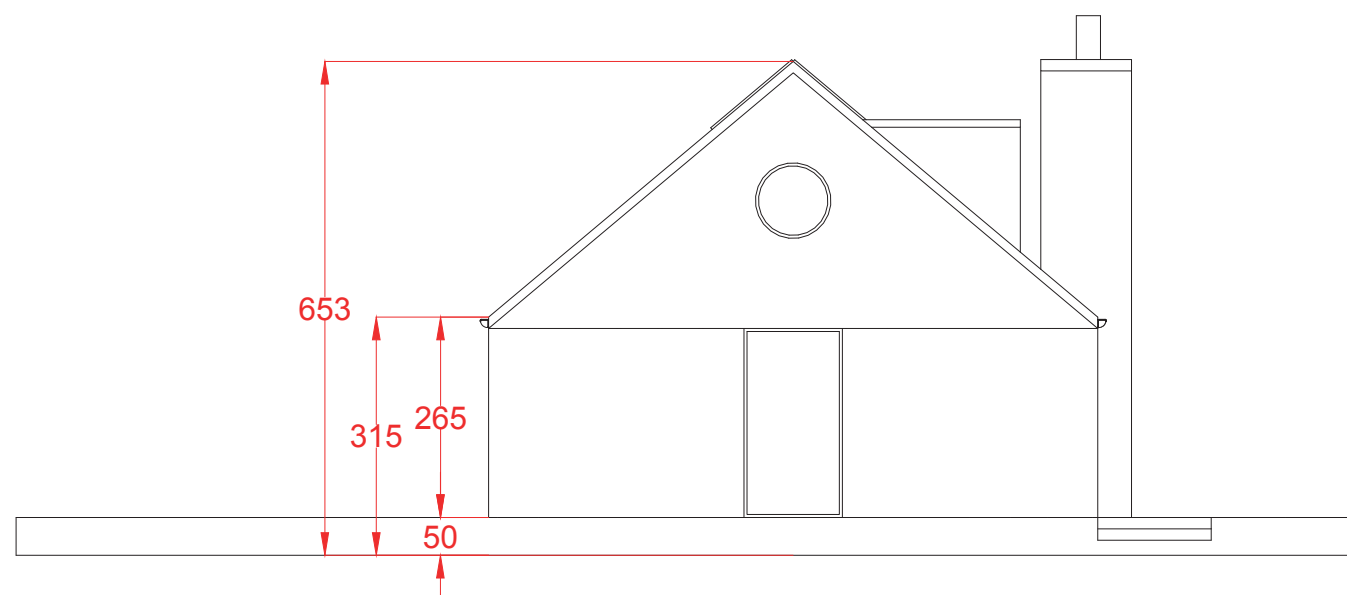
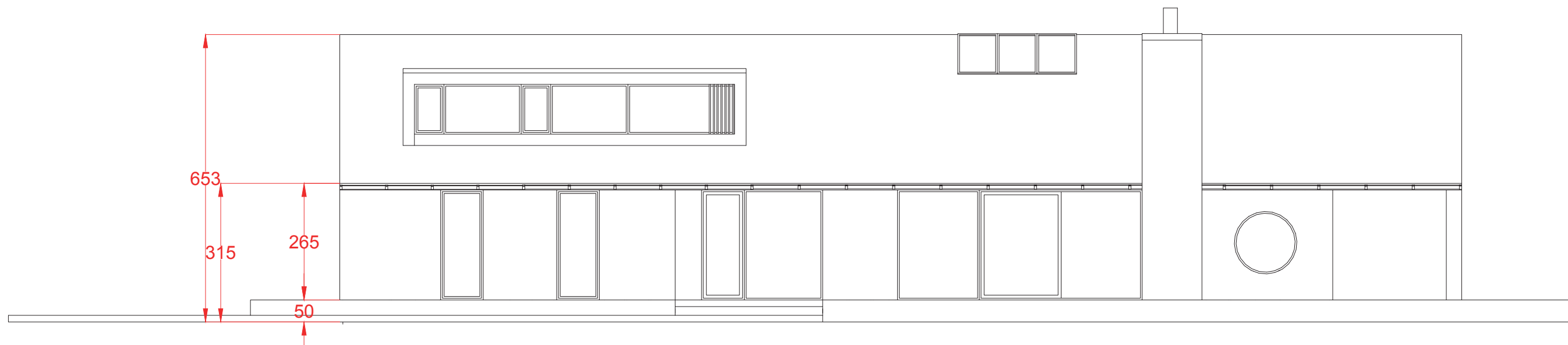


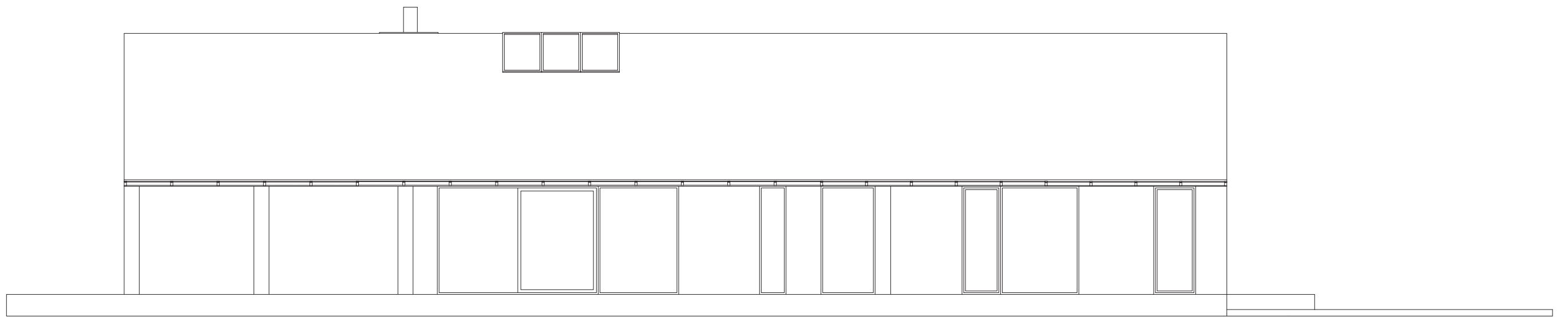


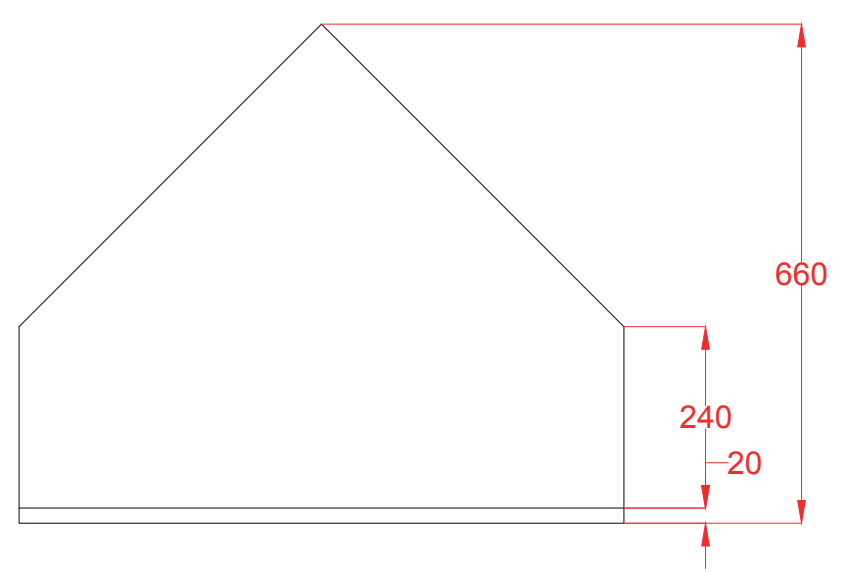
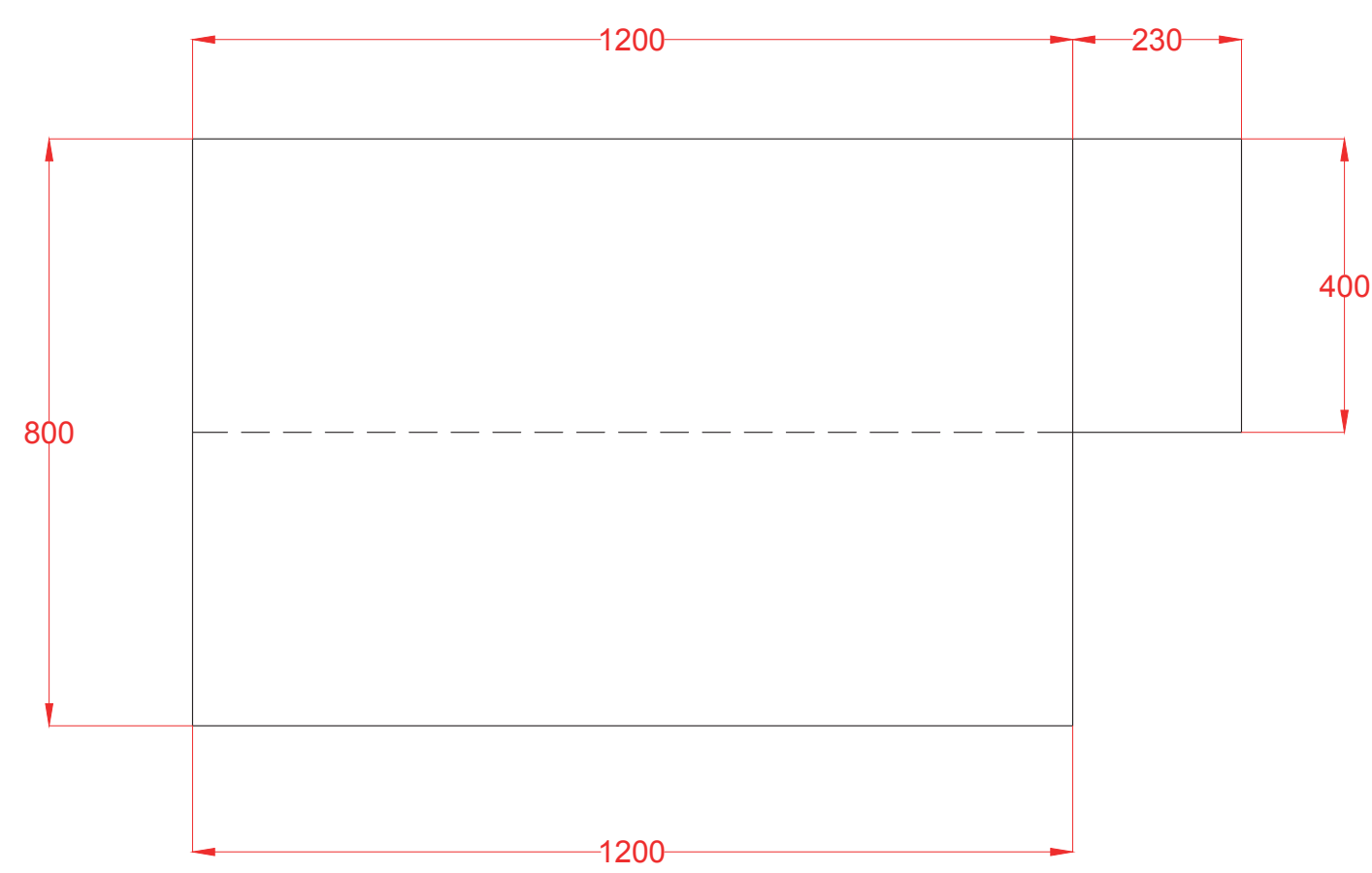












MATERIALER:
HVIDKALKET FACADER.
TAG I BØLGEETERNIT.

BELIGGENHEDSPLAN
NR. KVESELVEJ 5, UNDERSTED

