

Frederikshavn Kommune  
Rådhus Allé 100  
9900 Frederikshavn

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

16. juli 2025

**Landzonetilladelse til nyt stuehus og til ændret anvendelse af gammelt stuehus på Brønderslevvej 283, 9750 Østervrå**

Sagsnummer: GEO-2025-02315

Dokumentnummer: 8500248

Sagsbehandler:  
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:  
+45 9845 6419

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus på 140 m<sup>2</sup> samt til ændret anvendelse af det gamle stuehus på ovenstående ejendom, matr.nr. 10i, Den sydvestlige Del, Torslev, som ansøgt.

Det nye stuehus opføres ca. 7,5 m fra ejendommens primære byggeri. Det opføres som et T-hus med en max længde på 15 m, en max bredde på 11,5 m og en max højde på 5,4 m. Det opføres i røde mursten og sorte tagsten, se vedlagte tegninger.

Det gamle stuehus ændrer ved ibrugtagningen af det nye stuehus anvendelse til udhus.

Situationsplan, plan- og facadetegninger af det ansøgte stuehus er vedlagt.

Det er et vilkår for landzonetilladelsen, at køkkenet (minimum komfur) i det eksisterende stuehus afmonteres senest ved ibrugtagningen af det nye stuehus.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 12. juni 2025 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 5,45 ha, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som:

- Lavbund
- Større uforstyrrede landskaber
- Særligt værdifulde landskaber
- Område til flersidig anvendelse

Der knytter sig desuden bl.a. følgende øvrige udpegninger til ejendommen:

- §3 beskyttet natur
- §3 beskyttede vandløb
- Beskyttede sten- og jorddiger
- Bygning med bevaringsværdi 6 (det gamle stuehus)
- Fund og fortidsminder

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 bebyggelse består af det eksisterende stuehus på 136 m<sup>2</sup> og tre tiloversblevne landbrugsbygninger på hhv. 184 m<sup>2</sup>, 230 m<sup>2</sup> og 36 m<sup>2</sup>.

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 ansøgte stuehus opføres i tilknytning til ejendommens primære bygningsmasse. Det nye stuehus opføres som en fjerde bygning rundt om ejendommens eksisterende gårdsplads og vurderes sammen med de eksisterende bygninger en harmonisk helhed, mere end hvis det eksisterende stuehus var blevet nedrevet. Det eksisterende stuehus er desuden kategoriseret som bevaringsværdig med en bevaringsværdi 6.

Derudover har det ansøgte stuehus en størrelse, der ikke går ud over det normale for en bolig til denne type ejendom, og stuehusets er udformet, så det passer godt ind i det eksisterende landbrugsmiljø og landskab, og at ejendommens samlede bygningsmasse ikke bliver større, end hvad der er forventeligt af en ejendom som denne.

Det er via vilkår i landzonetilladelsen sikret, at der ikke etableres mere end én bolig på ejendommen, idet det gamle stuehus nedgraderes til udhus, hvorved det eksisterende køkken skal afmonteres.

Det er endelig vægtet, at nybyggeriet ikke vurderes at kunne påvirke hverken natur- kultur- eller landskabsværdier eller nogen af de ovenfor nævnte udpegninger negativt, og at projektet ikke strider imod den kommunale planlægning.

Den korteste afstand mellem et af de §3 beskyttede arealer og det ansøgte stuehus er over 40 m, hvorfor intet §3 beskyttet areal vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

Den korteste afstand mellem det §3 beskyttede vandløb og det ansøgte stuehus er over 60 m, hvorfor ej heller dette vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

Den korteste afstand mellem det §3 beskyttede vandløb og det ansøgte stuehus er over 60 m, hvorfor ej heller dette vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

Den korteste afstand mellem det beskyttede sten/jorddige og det ansøgte stuehus er over 200 m, hvorfor ej heller dette vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

Side 3/6

Den korteste afstand mellem beskyttede fund/fortidsminder og det ansøgte stuehus er over 30 m, hvorfor ej heller dette vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte.

Lavbundudpegningen er ca. 60 m fra det ansøgte og anses derfor heller ikke at være en hindring for projektet.

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 mandag den 21. 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**

Det ansøgte forudsætter tilladelse fra kommunens bygningsmyndighed.

### **Klagevejledning**

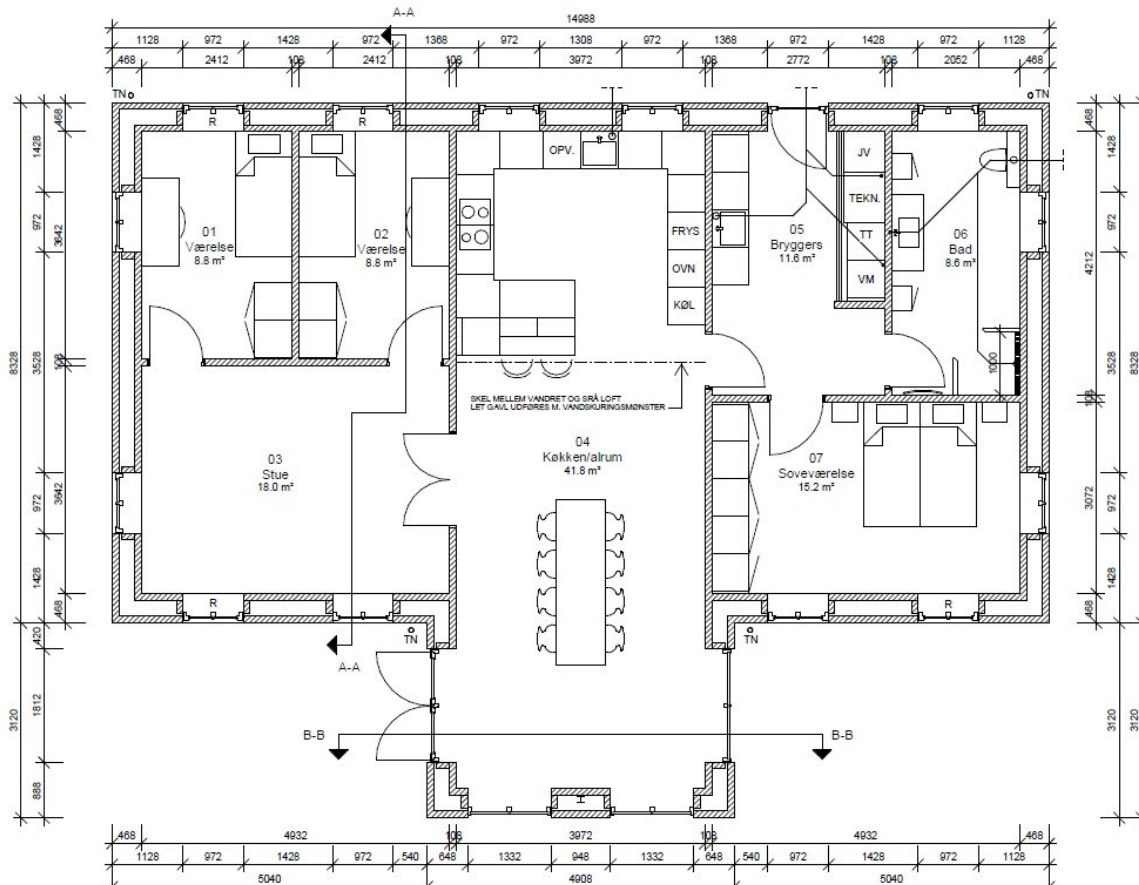
Der er 4 ugers klagefrist fra den dag tilladelsen er offentlig bekendtgjort.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet som beskrevet i vedlagte klagevejledning.

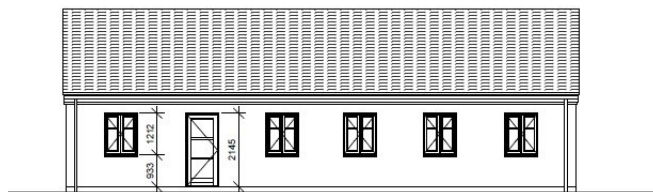
### **Med venlig hilsen**

Knud Bundgaard (KUBU)  
Landzonesagsbehandler

**Kopi til:** Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](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)



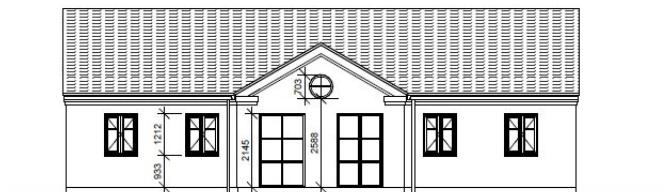
Vedlagt: Facadetegninger af nyt stuehus



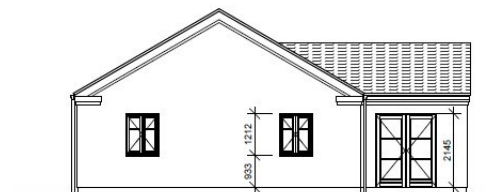
VEST FACADE



NORD FACADE



ØST FACADE



SYD FACADE

## 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.