

16. juli 2025

Landzonetilladelse til enfamiliehus på Brønderslevvej 249, 9750 Østervrå

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til opførelse af et nyt fritliggende enfamiliehus på 225 m² samt til orangeri på 39 m² på ovenstående ejendom, matr.nr. 17b, Den Mellemste Del, Torslev, som ansøgt.

Nybyggeriet på samlet 265 m² opføres ca. samme sted som ejendommens eksisterende bolig, der samtidigt ansøges nedrevet. Orangeriet opføres som mellembygning mellem den nye bolig og ejendommens eksisterende bygning 3, en tidligere landbrugsbygning på 100 m², som det nye byggeri bygges sammen med. Situationsplan, plan- og facadetegninger af det ansøgte er vedlagt.

Den nye bolig opføres med facader primært udført i gule teglsten, matchende eksisterende bygninger og tag i tagpap.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 15. 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 beboelsesejendom på 1,7 ha, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som område til flersidig anvendelse. Der knytter sig desuden bl.a. følgende øvrige udpegninger til ejendommen:

- §3 beskyttet vandløb
- Bygning med bevaringsværdi 6

Opførelsen af det ansøgte byggeri forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, jf. LBK nr. 572 af 29. maj 2024, idet der er tale om 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 af den nuværende bolig på 132 m² og tre tidligere landbrugsbygninger på hhv. 300 m², 100 m² og 60 m². Alle eksisterende bygninger er i BBR pt. fejlagtigt registreret som landbrugsbygninger.

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

Sagsnummer: GEO-2025-02958

Dokumentnummer: 8491034

Sagsbehandler:
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
+45 9845 6419

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.

Side 2/5

Begrundelse for tilladelsen

Tilladelsen begrundes primært i, at det ansøgte erstatter ejendommens nuværende bolig, og at alle ejendommen bygninger efter projektets gennemførelse stadig vil være i tilknytning til hinanden.

Der er også lagt vægt på, at den nye bolig placeres på ca. samme sted og kun en smule større end ejendommens eksisterende lovlige bolig, og at ejendommens samlede bygningsmasse ikke bliver større, end hvad der er forventeligt af en ejendom som denne.

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

Det vurderes usandsynlig, at projektet kan påvirke ejendommens beskyttede vandløb med en afstand på over 80 m herimellem. At den eksisterende bolig er registreret med en bevaringsværdi 6 vurderes ikke at være en hindring for projektets gennemførelse, da kommunen sædvanligvis rutinemæssigt meddeler nedrivningstilladelse til bygninger med denne værdi, men dette vil blive sagsbehandlet under byggesagen. Kan der imod forventning ikke meddeles nedrivningstilladelse til den eksisterende bolig, vil projektet selvsagt ikke kunne realiseres.

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 indkommet en enkelt bemærkning om, at vedkommende ikke har indsigelser mod projektet.

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

Øvrige tilladelser

Det ansøgte forudsætter de fornødne tilladelser fra kommunens bygningsmyndighed.

OBS Det er din pligt som ejer af ejendommen at sørge for, at BBR-registret er korrekt opdateret. Du kan ændre forkerte registreringer i BBR her: [Ret BBR-oplysninger - BBR](#).

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

Bilag: Situationsplan (ikke målfast i denne udgave)



Mat. skel

Arealoversigt

Grundareal mat. 17b: 11.990 m²

Nyt stuehus: 225 m²
Nyt orangeri: 39 m²

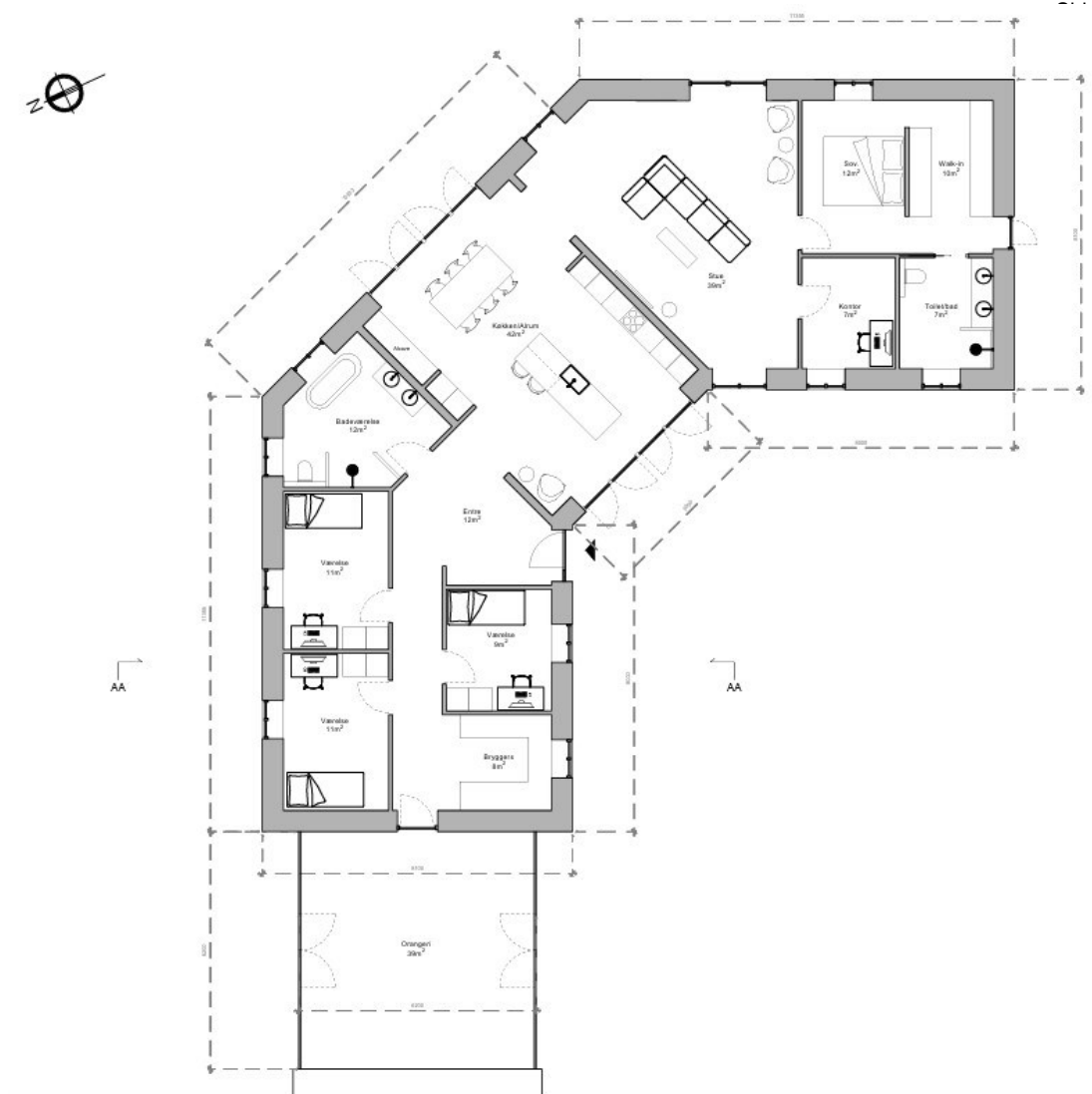
Eksisterende bygninger:
Bygning 2: 300 m²
Bygning 3: 100 m²
Bygning 4: 60 m²

Bruttoareal total: 724 m²

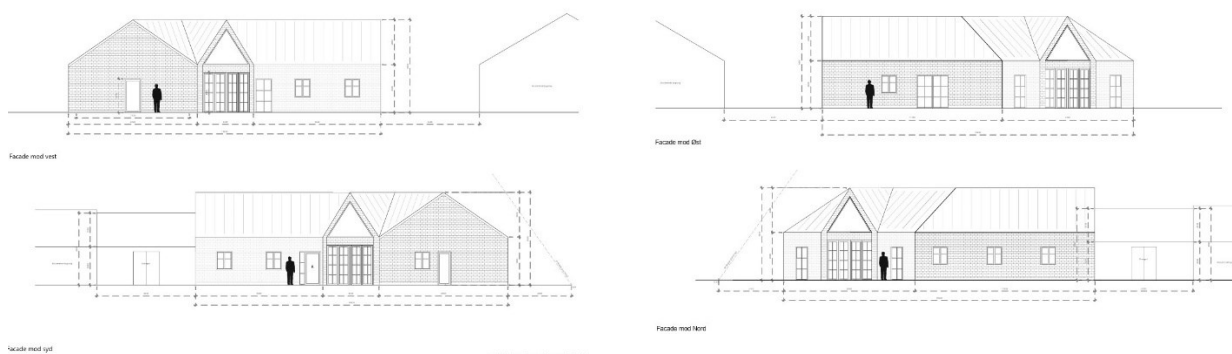
Bebyggelsesprocent: 6%

Bilag: Plantegning (ikke målfast i denne udgave)

4/5



Bilag: Facadetegninger (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 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.