

Ansøger
Tegnestuen UHN
v. Uffe Hjort Nielsen
Rønnevej 12
9990 Skagen

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

20. maj 2025

Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra spejderhytte til beboelsesbygning med to boligenheder på ejendommen Råbjergvej 219, 9982 Ålbæk.

Sagsnummer: GEO-2025-00984
Dokumentnummer: 8371334

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til ændret anvendelse af den nedlagte Lodskovvad Skole fra den nuværende anvendelse som spejderhytte til en beboelsesbygning med to boligenheder på ejendommen Råbjergvej 219, 9982 Ålbæk, matr.nr. 3, Råbjerg Ejerlav, Råbjerg, som ansøgt.

Sagsbehandler:
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
+45 9845 6419

Den ansøgte bygning er opført som skole og er efter mange års anvendelse som spejderhytte blevet overflødig. Ændringen indebærer en del indvendige ombygninger, mens de udvendige bygningsændringer er af minimal karakter, så den ansøgte ændring er vurderet at være omfattet af planlovens § 35, stk. 10 om etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger. Der vil hverken ske udvidelse eller reduktion af den eksisterende bygning i forbindelse med anvendelsesændringen.

De to nye boligenheder, der er oprettet efter ovenstående lovhjemmel, er ikke omfattet af retten til at udvide efter §36, stk1, nr.10, og kan ikke overgå til fritidsboliger efter §36, stk. 1, nr.11. **Der stilles som vilkår for landzonetilladelsen, at dette tinglyses på ejendommen for ejers regning.**

Se fotos af bygningen samt tegninger af projektet efter ombygning som bilag bagest.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 27. marts 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, der i mange år har været anvendt til fritidsformål, har et samlet areal på 25348 m², fordelt på to matrikler. Der er ikke noteret landbrugspligt på ejendommen. Den aktuelle matrikel, som har et areal på 3822 m², ligger i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som:

- Rimmer og dobber
- Særligt værdifulde landskaber
- Områder til flersidig anvendelse

Der knytter sig desuden følgende øvrige udpegninger til ejendommen:

- §3 beskyttet natur
- Skovbyggelinjer
- Bygning med bevaringsværdi
- Kystnærhedszone

Den ansøgte bygning er opført som skole i 1871 og har mindst siden 1970 været anvendt som spejderhytte. Den er i dag overflødig som følge af, at de fleste spejderaktiviteter er ophørt. Der findes på ejendommen ikke andre bygninger end det ansøgte.

Side 2/9

Anvendelsesændringen forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, da den ikke er omfattet af nogen af de i planlovens § 36 stk. 1 nævnte undtagelser fra kravet om landzonetilladelse.

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.

Nabohøring

Der er foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4, og der er indkommet bemærkninger til ansøgningen fra en nabo:

Indsigelse fra nabo:

Indsigelse mod ændring af status fra spejderhytte til beboelsesbygning med to boligenheder.

Vi er naboer til den omtalte ejendom og ønsker hermed, at gøre indsigelse mod ændringen af anvendelse. Vores ejendom grænser op til den pågældende grund på tre sider, og vi deler en fælles adgangsvej med ejendommen. Vi har følgende bekymringer:

1. Øget trafik og slid på fællesvej. En ændring fra lejlighedsvis brug til helårsbolig vil medføre markant øget trafik og belastning af den fælles vej. Det kan både forringe vejens tilstand og vores adgang til egne arealer.

2. Adgang til egne jorder. Vi er afhængige af uhindret adgang til vores jorder, både til fods og med maskiner. En ny helårsbeboelse kan komplicere denne adgang, både praktisk og juridisk.

3. Støj og forstyrrelser. Spejderhytteaktivitet har hidtil været begrænset og forudsigelig. En helårsbeboelse kan medføre løbende støj og aktivitet, som vil påvirke områdets fredelige karakter.

4. Naturværdi og dyreliv. Området rummer betydelig naturværdi og et rigt dyreliv, som kan blive forstyrret af øget menneskelig aktivitet og mulige ændringer i bebyggelse, belysning og færdsel. Dette bør indgå i vurderingen.

5. Bekymring for senere udvidelser. Vi frygter, at en statusændring kan bane vej for yderligere udbygning, som ikke vil tage hensyn til landskab, naboer og natur.

Af ovenstående grunde opfordrer vi til, at der enten gives afslag på statusændringen, eller at der stilles meget klare betingelser og begrænsninger, hvis ændringen gennemføres.

Ansøgers kommentarer til indsigelse fra nabo:

Pkt. 1 og 2 - Der er en privat fællesvej fra Råbjergvej og ind til ejendommen Råbjergvej 219. Det er dem som anvender den private fællesvej, som står for vedligeholdelsen af vejen i fællesskab. Lodskovvadvej 5 har adgang direkte fra deres beboelsesejendom til marken mellem Råbjergvej og Råbjergvej 219 via et jordstykke i forlængelse af den private fællesvej, og derudover kan de også tilkøre marken fra Råbjergvej via den private fællesvej. Dette ændres ikke ved en ændret anvendelse af ejendommen Råbjergvej 219.

Pkt. 3 - Der er i dag flere helårsbeboelser i området. En ændret anvendelse af ejendommen Råbjergvej 219, vil kun være i tråd med anvendelsen af de omkringliggende ejendomme.

Pkt. 4 - I dag vil ejendommen kunne anvendes af rigtig mange spejdere på en gang med både inde og ude aktiviteter. Ved en ændret anvendelse af ejendommen til boligformål, vil der være en mulig mindre personbelastning, som vil være bekendt med områdets natur.

Pkt. 5 - Den ansøgte landzonetilladelse giver ikke mulighed for udbygning af den bestående bevaringsværdige bygningsmasse.

Desuden vil vi gøre opmærksom på, at ejendommen er bevaringsværdig, og derfor bør der gives en tilladelse til ændret anvendelse, så ejendommen kan bevares i fremtiden.

Kommunens kommentarer til indsigelse fra nabo:

Ad 1-2: Ud fra det matrikulære forhold og adresseringen må det antages, at ejendommen har vejsmæssig adgang til den kommunale vej Råbjergvej via private fællesveje som fremstår som grusveje. En ændret anvendelse fra lejligheds benyttelse som spejderhytte til 2 helårsboligenheder må antages at

ændre den trafikale benyttelse af de private fællesveje, og formentlig vil den daglige færdsel øges, henvisende til de gængse vejledninger fra Vejdirektoratet vedr. turrater, hvorefter der generes 5,5 ture med motorkøretøj pr. bolig (fritliggende parcelhus) pr. dag i gennemsnit over året. Det er iht. privatvejsloven de vejberettigede brugeres pligt at holde en privat fællesvej i forsvarlig stand ift. færdsels art og omfang – herunder også ift. en evt. øget færdsel. I forhold til den konkrete sag ses, at de private fællesveje, jf. matrikelkortet er udlagt i en bredde på ca. 7 meter, og vejmyndigheden vurderer, at dette vil være et tilstrækkeligt vejudlæg til, at der kan opnås et forsvarligt vejanlæg også ift. en evt. øget færdsel. I forhold til bemærkningen om forringelse af vejens tilstand kan vejmyndigheden kommentere, at vedligeholdelse af vejen er bestemt i privatvejsloven, hvorefter de vejberettigede brugere af vejen er forpligtiget til at deltage i vejens vedligeholdelse i forhold til deres konkrete slidage på vejen. Ingen vejberettiget vurderes at kunne blive stillet dårligere i forhold til brugen af den private fællesvej som følge af den ansøgte anvendelsesændring. Landzonemyndigheden vurderer ikke, at indsigelsen vægter tilstrækkeligt til at kunne udløse et afslag på det ansøgte.

Ad 3. Beboelsesaktivitet opfattes som udgangspunkt ikke som værende støjskabende i væsentligt omfang, især set i lyset af, at indsigers bolig befinder sig så langt som ca. 280 meter fra den ansøgte bygning – en afstand over hvilken næppe ret mange naboaktiviteter vil være hørbare. Derimod vurderes det at være hørbart, når en gruppe børn eller unge er samlet samme sted til udendørs spejderaktiviteter. Man har som boligejer desuden ingen umiddelbar ret til ikke at kunne høre lyde eller på anden måde sanse aktivitet fra en naboejendom. Om den generelle påvirkning af områdets karakter vurderes anvendelsesændringen ikke at kunne gøre en væsentlig forskel set i lyset af, at området også rummer flere andre boligejendomme.

Ad 4. Kommunens Naturafdeling er blevet forelagt sagen til vurdering, og denne sammenfatter, at der ikke er noget naturmæssigt til hinder for den ændrede anvendelse.

Ad 5. Helårshuse i landzone kan iht. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10 uden landzonetilladelse om- eller tilbygges op til et samlet bruttoetageareal på 500 m², men denne regel gælder netop ikke for boliger, etableret efter planlovens § 35, stk. 10. Dermed er indsigers ønske om, at der bør stilles meget klare betingelser og begrænsninger, hvis ændringen gennemføres, allerede imødekommet direkte i lovgivningen. For at sikre kommende ejeres ihukommelse af denne begrænsning, er der i denne tilladelse stillet vilkår om, at den tinglyses.

En samlet vurdering af indsigelsen og de samlede kommentarer hertil har resulteret i, at indsigelsen ikke har vægtet tilstrækkeligt til at kunne udløse et afslag på det ansøgte.

Begrundelse for tilladelsen

Ifølge planlovens §35, stk. 10. kan Kommunalbestyrelsen meddele landzonetilladelse til at indrette flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzonen. Det er en forudsætning, at boligenhedernes indretning kan ske uden væsentlig om- eller tilbygning. Det bemærkes, at de nye boligenheder ikke vil være omfattet af retten til at udvide efter planlovens §36, stk1, nr.10, og ikke kan overgå til fritidsboliger efter planlovens §36, stk1, nr.11.

Det er i tilladelsen vægtet, at der er tale om en gammel nedlagt skole med arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, der risikerer at forfalde, såfremt den ikke kan finde fornyet anvendelse, efter at den er blevet overflødig som spejderhytte. Bygningen er registreret bevaringsværdig med en værdi på 4 efter SAVE-metoden, der er i den høje ende af skalaen. Det fremgår af Erhvervsstyrelsens "Vejledning om landzoneadministration", at netop f.eks. tidligere skoler er mål for landzonebestemmelsen, der her er anvendt. Det fremgår endvidere af kommuneplanens retningslinje 23.2 om bevaringsværdige bygninger, at disse i videst mulig udstrækning skal søges sikret og bevaret for at bevare muligheden for at udnytte kommunens bygningskulturarv som et aktiv for kommunen.

Kommunens myndighed for bevaringsværdige bygninger afslutter i en længere udtalelse om sagen, at projektet vurderes at bevare og genanvende en del af områdets kulturarv. Ombygningen vil ikke blot sikre bygningens fortsatte eksistens, men også berige området ved at bevare dens fortælling og arkitektoniske kvaliteter.

Det er således landzonemyndighedens samlede vurdering, at det er i samfundets interesse, at kommunen med denne tilladelse bidrager til at undgå, at bygningen risikerer at gå til grunde.

Det er også vægtet, at en fornyet anvendelse som helårsbeboelse vurderes at ville få en mere positiv indvirkning på naboer og det omkringliggende landskab, end hvis bygningen forfalder.

Kommunen skal ved vurderingen af en ansøgning om etablering af flere boligenheder i en eksisterende bygning lægge vægt på alle de hensyn, der ligger bag zoneopdelingen, herunder hensynet til planlægningsmæssige forhold og hensyn til jordbruget. Der er i sagsbehandlingen netop ikke konstateret modstridende forhold mellem hverken den kommunale planlægning, hensynet til landbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhvervet. Der er ej heller konstateret kulturelle, natur- eller miljømæssige forhold, der kunne tale imod en tilladelse til det ansøgte.

Frederikshavn Kommune har vurderet, at der ikke vil opstå væsentlige konflikter mellem de i redegørelsen nævnte landskabsudpegninger og denne tilladelse, ikke mindst fordi tilladelsen ikke indebærer opførelse af nyt byggeri. Det vurderes tværtimod at kunne medføre gener for såvel naboer som landskabet, hvis bygningen ruiniseres. Det forhold, at tilladelsen netop ikke indebærer en umiddelbar ret til udvidelse af en bolig indtil 500 m², giver en stor grad af sikkerhed for, at bebyggelsen ikke vil udvikle sig landskabsskæmmende.

Anvendelsesændringen vurderes at være af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt landzonetilladelse. Heri indgår den vurdering, at anvendelsesændringen ikke vil kunne påvirke nærliggende skov eller skovbryn mere end den tidligere anvendelse, og at bygningen har ligget der i næsten 150 år.

Tilladelsen vil tilmed have positiv indvirkning på bygningens bevaringsværdi 4 efter SAVE-metoden, da den vurderes at bidrage til at sikre bygningen mod forfald.

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 torsdag den 22. maj 2025 på kommunens hjemmeside.

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. Det vil nedbringe sagsbehandlingstiden.

Side 5/9

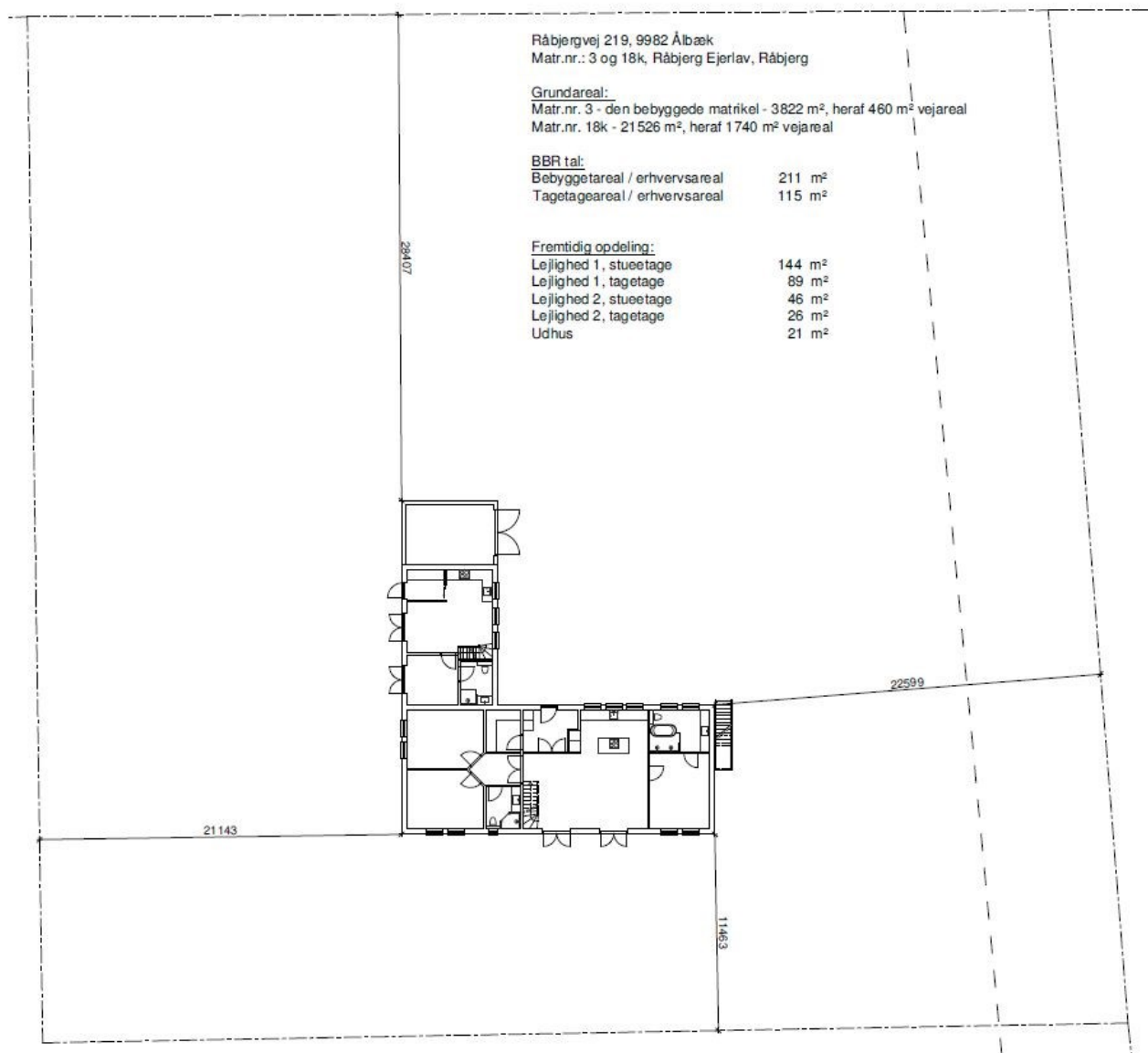
Klagevejledning

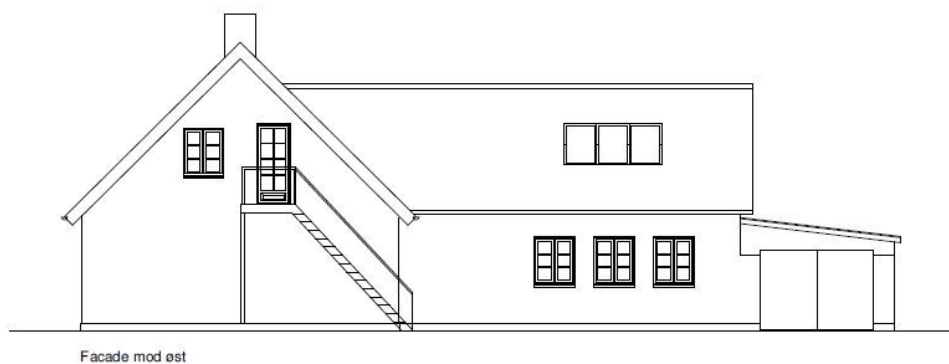
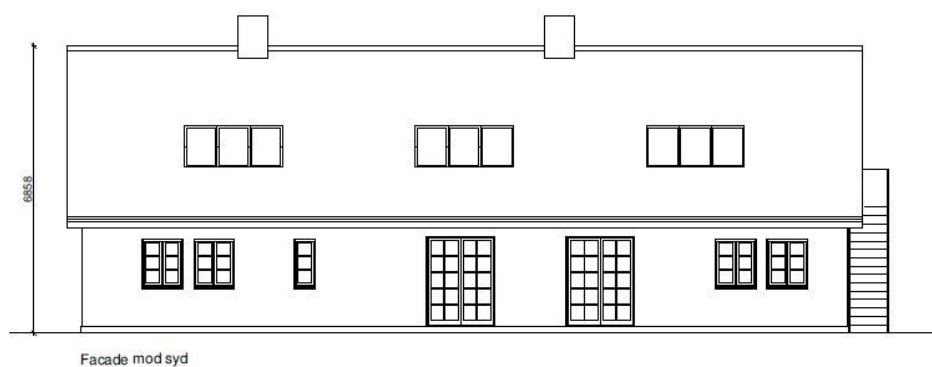
Der er 4 ugers klagefrist fra den dag, tilladelsen er offentlig bekendtgjort. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet som beskrevet i vedlagte klagevejledning.

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: Fotos af den eksisterende bygning.

Side 8/9



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.