

Helle og Søren Halmø
Elbækvej 2
8240 Risskov

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

Sendt pr. Mail til: soeren@halmoe.eu

25. juni 2025

Landzonetilladelse til opførelse af sommerhus på ejendommen Flagbakkevej 17, 9990 Skagen.

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til opførelse af et sommerhus på 100 m² på ejendommen Flagbakkevej 17, 9990 Skagen, matr.nr. 299b Skagen Markjorder, som ansøgt.

Sagsnummer: GEO-2023-00904

Dokumentnummer: 8450086

Sagsbehandler:
Tina Hedegaard Jensen

Direkte telefonnummer:
+45 9845 6221

Det ansøgte sommerhus skal opføres som erstatning for et eksisterende sommerhus. Det ansøgte sommerhus opføres på ny placering på grunden ca. 50 m fra afgrænsningen af Flagbakkevej, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen opføres med en længde på 13,8 m, en max bredde på 7,8 m og en max højde på 6 m. Sommerhuset opføres med facader i sortmalet træ og rødt tegltag.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte landzone- og byggeansøgning og senere modtagne ændringer.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Sommerhuset må ikke overstige 100 m² i bruttoetageareal.
- Sommerhuset må ikke overstige en maksimal højde på 6 m målt fra eksisterende terræn i kote 5.35 (DVR90)
- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tegl.
- Sommerhuset skal holdes i dæmpede farver inden for jordfarveskalaen
- Der må maksimalt foretages terrænregulering på 20 cm. Terrænreguleringens udstrækning må maksimalt dække 1 m ud fra sommerhusets facader.
- Alle eksisterende bygninger på ejendommen (sommerhus, anneks, pavillon og das) skal nedrives senest 6 måneder efter, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse til det nye sommerhus.
- Bortset fra mindre p-plads, stier og evt. mindre terrasse eller græsareal i tilknytning til sommerhuset, skal grunden henligge i naturtilstand

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen på 4 uger er udløbet.

Redegørelse for tilladelsen

Ejendommen er en sommerhusejendom på 3.214 m², beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som særlig værdifuldt landskab, økologisk forbindelse og område til flersidig anvendelse. Ejendommen er desuden beliggende inden for kystnærhedszonen.

Området ejendommen er beliggende i, er præget af lange smalle parceller, som for en stor dels vedkommende fra gammel tid er bebygget sommerhuse og enkelte helårsboliger. Bygningerne er placeret i et bånd langs enten Flagbakkevej eller Englitvej, der giver området en struktur som et sommerhusområde.

Opførelsen af den ansøgte bygning forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Ejendommens eksisterende registrerede bebyggelse består af et sommerhus fra 1960 på 20 m², der senere uden tilladelse er udvidet til 41 m² samt et udhus på 4 m². Der er uden tilladelse desuden opført et anneks og en havepavillon. Udvidelse og nybyggeri er udført af en tidligere ejer. Alle eksisterende bygninger nedrives i forbindelse med opførelsen af det nye sommerhus.

Det nye sommerhus opføres med en ændret placering, idet det eksisterende sommerhus er placeret ca. 32 m tættere på Flagbakkevej og meget tæt på skel til nabogrunden mod øst. På grund af det eksisterende terræn, herunder en klit placeret mellem eksisterende sommerhus og den nye placering, har den ønskede udvidelse ikke kunnet gennemføres på den eksisterende placering. Eksisterende sommerhus har desuden været plaget af støj fra Flagbakkevej. Den tilladte placering medfører, at sommerhuset placeres på den nordlige side af den eksisterende klit på grunden. Dermed er sommerhuset mindre synligt og skærmet mod støj.

Bygningerne på de to nærmeste nabogrunde mod vest har en tilsvarende placering længere inde på grundene.

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

Tilladelsen er givet til et sommerhus med en maksimal størrelse på 100 m² bruttoetageareal. Det svarer til retspraksis på området, når der er tale om et landzoneområde, der kan siges at have karakter af et sommerhusområde. Der er tidligere givet tilladelse til et sommerhus af tilsvarende størrelse i området.

Der er desuden givet tilladelse til en ændret placering. Begrundelsen herfor er, at eksisterende placering ikke er hensigtsmæssig på grund af grundens terrænforhold samt nærheden til Flagbakkevej. Ejer havde oprindeligt ønsket en placering længere mod nord, i det lysåbne areal på grunden. Frederikshavn kommune har dog vurderet, at det lysåbne areal skal friholdes for bebyggelse. Placeringen er derfor rykket længst muligt mod syd, umiddelbart bag klitten på grunden.

Dermed sikres desuden, at bebyggelsen fortsat vil være placeret inden for det bånd af bebyggelse, der findes langs Flagbakkevej, hvilket vil fastholde den eksisterende struktur i området.

Frederikshavn kommunes naturafdeling har besigtiget ejendommen, for at undersøge arealernes naturtilstand. Der blev fundet god natur på ejendommen, men ikke i et omfang så det kan registreres efter naturbeskyttelseslovens §3. Med den tilladte placering, er det sikret, at der kan opføres et sommerhus med en hensigtsmæssig placering, samtidig med naturområderne på grunden ikke berøres væsentlig. Det er med vilkår for tilladelsen sikret, at naturarealernes tilstand ikke ændres.

Der er stillet vilkår om, at eksisterende bebyggelse på ejendommen skal nedrives. Ejendommen får dermed ikke karakter af spredt bebyggelse.

Der er desuden stillet vilkår i tilladelsen til størrelse, højde, tagmaterialer og farver for at sikre at det nye sommerhus falder bedst muligt ind i landskabet, og ikke vil afvige fra den øvrige eksisterende bebyggelse i området.

Det er på ovenstående baggrund derfor kommunens vurdering, at det ansøgte sommerhus ikke vil påvirke de natur- og landskabelige værdier i området negativt, og at det ikke vil 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 den 25. juni 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.

Side 4/7

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

Tina Hedegaard Jensen
Erhvervsjurist

Kopi til:

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København, natur@dof.dk

DN, sekretariatet – København, dnfrederikshavn-sager@dn.dk

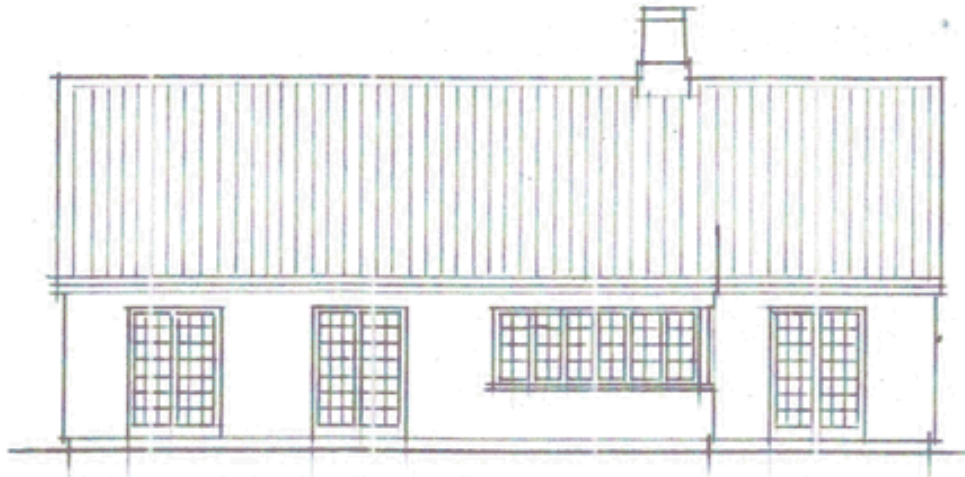
DN, samrådet, v/ Thorkild Kjeldsen, thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk

DOF-Nordjylland, v/ Kurt Rasmussen, frederikshavn@dof.dk

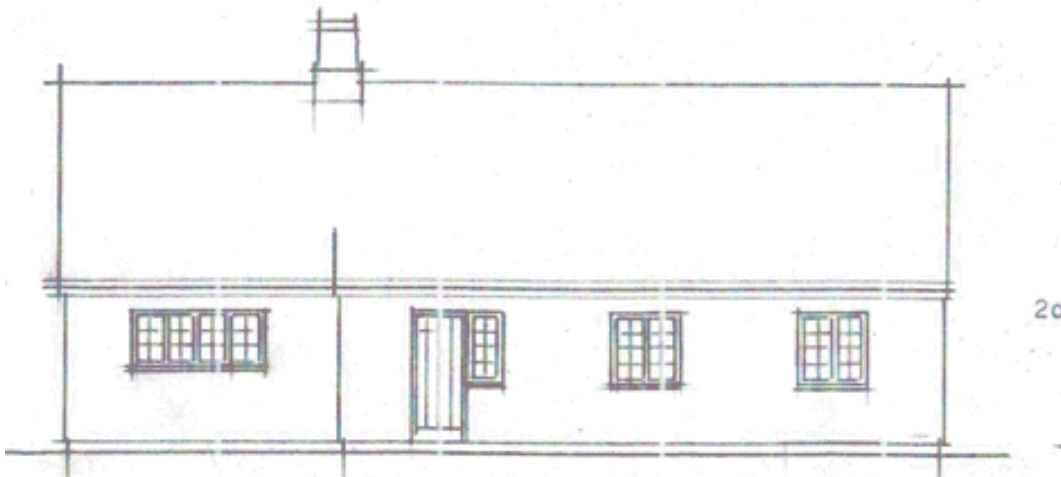
Friluftsrådet Vendsyssel v/ Thomas Elgaard Jensen, Vendsyssel@friluftstraadet.dk

Facadetegninger:

Side 6/7



FACADE MOD VEST, MÅL 1:100.



FACADE MOD ØST, MÅL 1:100.



FACADE MOD SYD, MÅL 1:100.



FACADE MOD NORD, MÅL 1:100.

15 januar 2021
31 januar 2021

**Vejledning om klagemuligheder m.v.
vedrørende afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1**

Side 7/7

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.