

29. september 2025

Landzonetilladelse til opført udhus på ejendommen Råbjergvej 350, 9982 Ålbæk

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 lovliggørende landzonetilladelse til et udhus/garage på 63 m², der er opført i 1978 på ejendommen Råbjergvej 350, 9982 Ålbæk, matr.nr. 10a, Råbjerg Ejerslav, Råbjerg, som ansøgt.

Det ansøgte er opført med en afstand på 5 meter til det eksisterende stuehus, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 13,7 meter, en bredde på 4,6 meter en maksimumhøjde på 2,6 meter. Facader er primært opført i træ, og taget i stålplader, jf. vedlagte facadetegninger.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte er opført i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 7. oktober 2019 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 112,5 hektar, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen bl.a. er udpeget som:

- Særligt værdifulde landskaber
- Særligt værdifulde naturområder
- Økologisk forbindelse vedtaget

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

- §3 beskyttet natur (naturbeskyttelsesloven)
- Fredede områder
- Kystnærhedszone
- Natura2000 – Habitatområde
- Skovbyggelinjer

Opførelsen af det ansøgte udhus 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. Bygningen overstiger 50 m².

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ud over det ansøgte af to sommerhuse på hhv. 198 m² og 112 m², et stuehus til en landbrugsejendom på 107 m², tre tiloversblevne landbrugsbygninger på hhv. 226 m², 60 m² og 74m² samt en lade på 250

Sagsnummer: GEO-2019-04767

Dokumentnummer: 8164985

Sagsbehandler:
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
98 45 78 83

m². Derudover et udhus på 17 m², som er ansøgt lovliggjort, men som ikke kræver landzonetilladelse, da dets areal er under 50 m², og da det er opført i tilknytning til ejendommens stuehus. Udhuset kræver dog stadig byggetilladelse.

Side 2/5

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 til udhuset vægtet, at det er opført i tilknytning til ejendommens stuehus, og at ejendommens samlede udhusareal arealmæssigt ikke overstiger det, man kan forvente af en ejendom af denne type. Det vurderes desuden, at udhuset, der ligger integreret og næsten skjult i bygningsmassens randplantning, ikke strider mod landzonebestemmelsernes formål.

Det er endelig vægtet, at udhuset ikke i væsentlig grad vurderes at kunne påvirke nogen af de ovenfor nævnte udpegninger, og at det vurderes ikke at stride imod den kommunale planlægning.

De nævnte §3 beskyttede arealer ligger over 40 meter fra det ansøgte og vurderes derfor ikke at kunne blive negativt påvirket.

Ud fra den ansøgte bebyggelses anvendelse, størrelse og placering vurderes det 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 udhuset ikke vurderes at ville påvirke nærliggende skov eller skovbryn væsentligt.

Kommunens Naturafdeling har den 26. november 2025 udarbejdet en længere naturudtalelse om det ansøgte, hvor det konkluderes, at de 2 ansøgte bygninger ikke påvirker udpegningsgrundlaget for natura2000 området, da de ligger i umiddelbar nærhed til gårdens øvrige bebyggelse og udenfor beskyttet natur. Af samme grund vurderes bygningerne at have en neutral påvirkning på områdets bilag IV-arter, der foretrækker de store åbne klitflader med småsøer og fugtige lavninger. De 2 bygninger vurderes at optage en yderst begrænset del af det samlede Natura2000 område, ligesom brugen af bygningerne ikke vurderes at medføre nogen form for påvirkning af dyr og planter i området. Sagen sendes ikke til vurdering ved fredningsnævnet, idet de 2 bygninger betragtes som en del af gårdens nødvendige bygningsmasse, der er undtaget i fredningskendelsen. Sagen kan derfor færdiggøres uden yderligere behandling ift. naturbeskyttelsesloven.

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

Side 3/5

- 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 2. oktober 2025 på kommunens hjemmeside.

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. idet udhuset er vurderet at være af helt underordnet betydning for omkringboende, jf. planlovens § 35, stk. 5.

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.

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

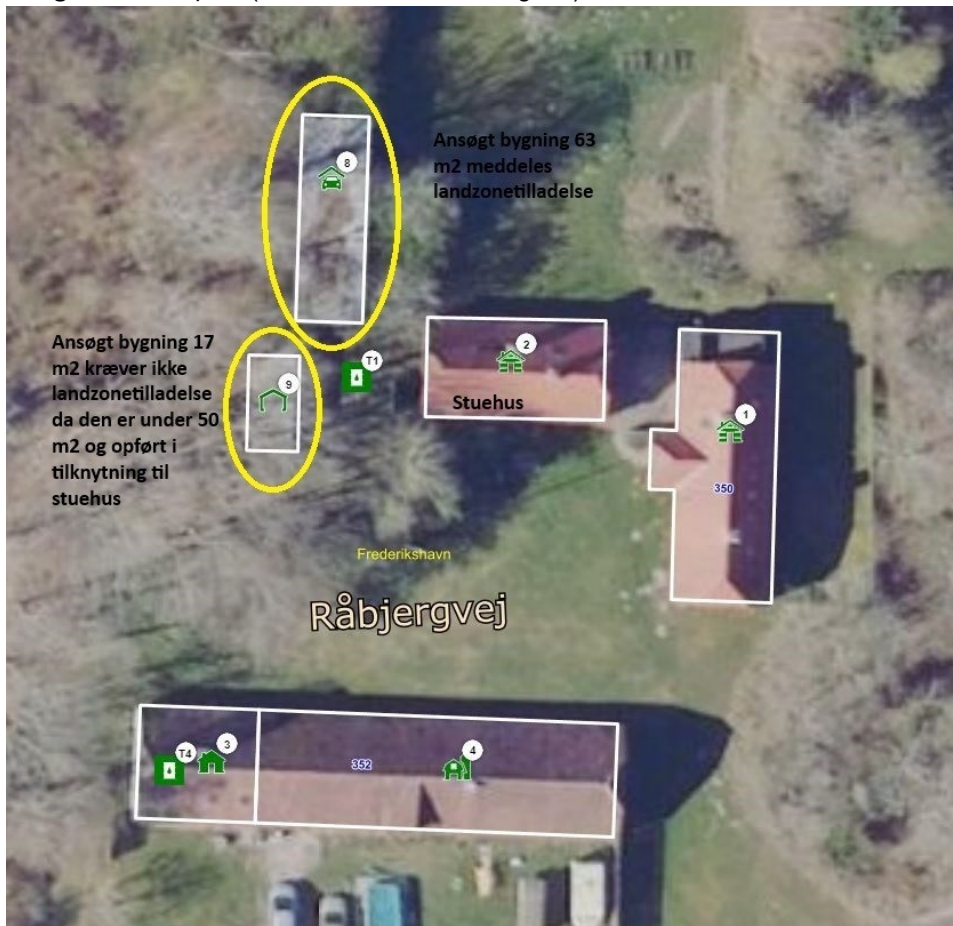
Kopi til: Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk; DN, sekretariatet, dnfrederikshavn-sager@dn.dk; DN, samrådet, thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk; DOF-Nordjylland, frederikshavn@dof.dk; Friluftsrådet Vendsyssel, Vendsyssel@friluftsradet.dk

Bilag: Luftfoto



Bilag: Situationsplan (ikke målfast i denne udgave)

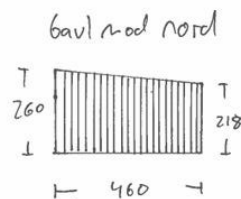
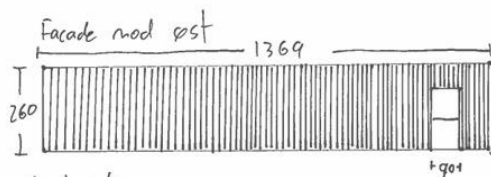
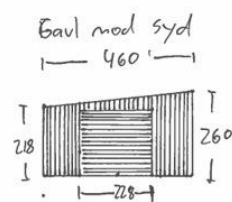
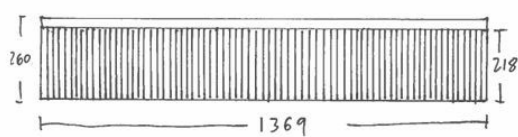
Side 4/5



Bilag: Facadetegninger (ikke målfast i denne udgave)

Råbjergvej 350, 9982 Alhøj Matrikel nr. 10a
Bygning 8 - Skur / garage 63 m²
mål i cm

Facade mod vest



Materials

Facader / Gavl: ~~Træ~~ Træ bremder på trykimpregneret træ stolper mantoet med søm

Taa: Stål plader ^{med spær} monteret på tre spær

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.