

27. februar 2025

**Landzonetilladelse til udhus på ejendommen Frederikshavnsvej 125, Sulbæk, 9300 Sæby**

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 lovliggørende landzonetilladelse til opført udhus på 37,5 m<sup>2</sup> på ejendommen Frederikshavnsvej 125, Sulbæk, 9300 Sæby, matr.nr. 8x, Langtved By, Volstrup, som ansøgt.

Det ansøgte udhus er opført med en afstand på 45,5 m til ejendommens primære bebyggelse og med 14,5 m til skel, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen er opført med en længde på 7,5 m, en bredde på 5,0 m og en max højde på 2,8 m. Facader og tag er primært opført i røde ståltrapez-plader.

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 1,99 ha, beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen er udpeget som "Geologiske beskyttelsesområder" og "Område til flersidig anvendelse." Der knytter sig derudover bl.a. følgende udpegninger til ejendommen: "§ 3 beskyttede vandløb" og "Kystnærhedszone".

Opførelsen af det ansøgte udhus forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, da det er opført uden tilknytning til ejendommens primære bebyggelse.

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ud over det ansøgte af et enfamiliehus på 219 m<sup>2</sup>, en tiloversbleven landbrugsbygning på 105 m<sup>2</sup>, et udhus på 37 m<sup>2</sup> og en garage på 80 m<sup>2</sup> (hvortil der er meddelt landzonetilladelse til en udvidelse på 100 m<sup>2</sup>). En eksisterende garage på 54 m<sup>2</sup> er planlagt nedrevet i forbindelse med ovennævnte udvidelse. Der er desuden for nyligt nedrevet to udhuse på hhv. 37 m<sup>2</sup> og 28 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 lagt vægt på projektets begrænsede omfang, og at udhuset er opført inden for rammerne af ejendommens have, og at udhuse naturligt hører hjemme i haver. Praksis i landzoneadministrationen er af Planklagenævnet på det seneste ændret, sådan at tilknytningskravet på 20 m netop i en sådan situation kan fraviges.

Sagsnummer: GEO-2024-01398  
Dokumentnummer: 8316073

Sagsbehandler:  
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:  
98 45 64 19

Frederikshavn Kommune vurderer, at der ikke vil opstå væsentlige konflikter mellem de i redegørelsen nævnte udpegninger og denne tilladelse, og der er lagt vægt på, at udhuset ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer eller de hensyn, som landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager. Der er i sagsbehandlingen ikke konstateret kulturelle, natur- eller miljømæssige forhold, der taler afgørende imod en retlig lovliggørelse af det ansøgte.

Afstanden mellem det §3 beskyttede vandløb og den ansøgte bygning er 5 m, hvorfor det ikke vurderes at blive negativt påvirket af det ansøgte, og ud fra udhusets anvendelse, størrelse og placering vurderes det at være af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen.

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 3. marts 2025 på kommunens hjemmeside.

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. idet den eneste relevante naboejendom har samme ejer som den aktuelle, 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. Hvis der endnu ikke er søgt om byggetilladelse, skal denne ansøges gennem ansøgningsportalen "Byg og Miljø" (BOM), som findes på dette [link](#). Der er i øvrigt ikke taget hensyn til, om der kræves andre tilladelser.

### **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

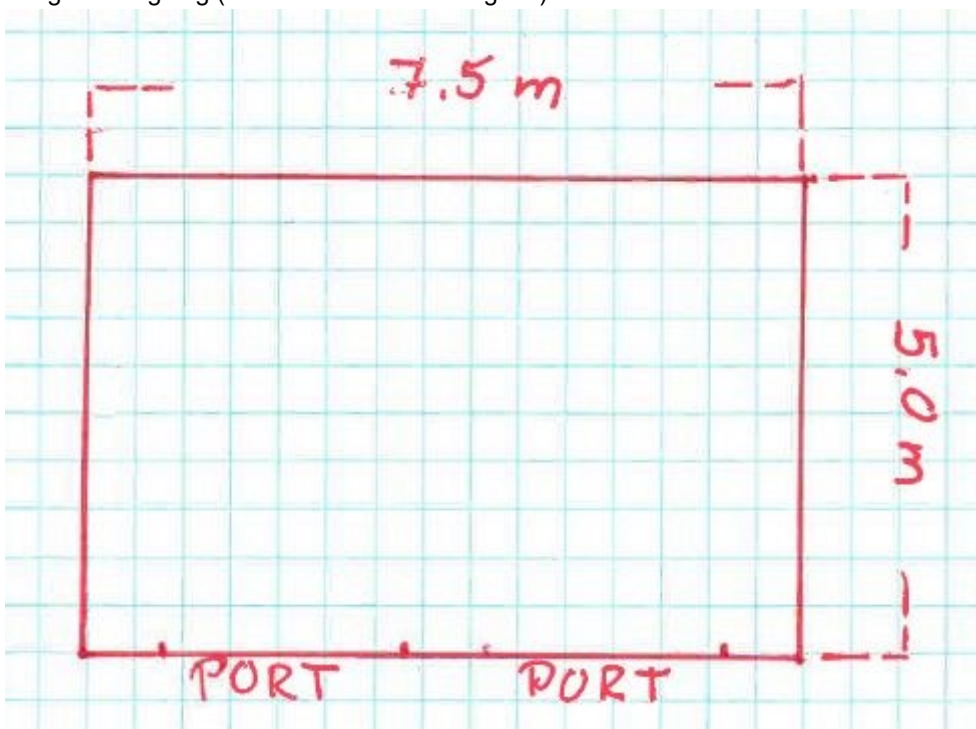
**Kopi til:** Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk); DN, sekretariatet, [dnfrederikshavn-sager@dn.dk](mailto:dnfrederikshavn-sager@dn.dk); DN, samrådet, [thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk](mailto:thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk); DOF-Nordjylland, [frederikshavn@dof.dk](mailto:frederikshavn@dof.dk);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

Bilag: Situationsplan (ikke målfast i denne udgave)



Side 3/4

Bilag: Plantegning (ikke målfast i denne udgave)



Bilag: Fotos af facader



## 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.