

4. september 2025

Landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på ejendommen Trøderupvej 25, 9900 Frederikshavn

Frederikshavn Kommune meddeler hermed i henhold til lov om planlægning § 35 landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på 182 på m² på ovenstående, matr.nr. 42 Skærum By, Skærum, som ansøgt.

Det ansøgte opføres med en afstand på 15,5 m til eksisterende bebyggelse efter nedrivning af det eksisterende stuehus, jf. vedlagte situationsplan. Bygningen opføres med en længde på 20,81 m, en bredde på 8,39 m og en max højde på 5,9 m. Facader og tag opføres primært i teglsten.

Landzonetilladelsen forudsætter, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med fremsendte ansøgning, modtaget 27. juni 2025 og senere modtagne oplysninger.

Landzonetilladelsen meddeles på det vilkår, at det eksisterende stuehus nedrives senest et år efter ibrugtagningen af det nye stuehus.

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 ca. 3 ha m², fordelt på 6 jordstykker og beliggende i landzone i et område, som i kommuneplanen bl.a. er udpeget som:

- Økologiskforbindelse vedtaget
- Område til flersidig anvendelse

Der knytter sig desuden følgende øvrige udpegninger til ejendommen:

- Fredskov
- Fund og fortidsminder
- Skovbyggelinjer
- § 3 beskyttet natur
- Beskyttede sten- og jorddiger

Opførelsen af det ansøgte stuehus 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. Det nye stuehus opføres et andet sted end det gamle som bevares midlertidigt under opførelsen af det nye.

Sagsnummer: GEO-2025-03607

Dokumentnummer: 8545901

Sagsbehandler:
Knud Bundgaard

Direkte telefonnummer:
+45 9845 6419

Ejendommens eksisterende bebyggelse består ud over det ansøgte af det gamle stuehus på 148 m², en tiloversbleven landbrugsbygning på 230 m² og en bygning til energidistribution på 4 m².

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 vægtet, at det ansøgte stuehus opføres i tilknytning til ejendommens primære bygningsmasse, og at det erstatter det eksisterende stuehus. Da det ansøgte opføres kun ca. 5 m fra det eksisterende stuehus, der efterfølgende nedrives, kommer den fremtidige bygningsmasse ligesom nu til at ligge orienteret mod ejendommens gårdsplads. Derudover har det ansøgte stuehus en størrelse, der ikke går ud over det normale for en bolig til denne type ejendom, og det er udformet, så det passer godt ind det eksisterende landbrugsmiljø og landskab.

Det er via vilkår i landzonetilladelsen sikret, at der ikke etableres mere end én bolig på ejendommen.

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

Det ansøgte er placeret udenfor fredskovsområde og fortidsmindelinje, og afstanden til den §3 beskyttede sø er næsten 20 m, hvorfor ingen af disse udpegninger vurderes at kunne blive negativt påvirket af det ansøgte. Det beskyttede dige ligger over 200 m væk og kan derfor på ingen måde blive negativt påvirket.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt landzonetilladelse. Heri indgår den vurdering, at den ansøgte bygning ikke vil kunne påvirke nærliggende skov eller skovbryn væsentligt i forhold til påvirkningen fra det gamle stuehus.

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 8. september 2025 på kommunens hjemmeside.

Side 3/6

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. idet det ansøgte er vurderet at være af helt underordnet betydning for naboer, 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. Der er i øvrigt ikke taget hensyn til om der kræves andre tilladelser eller dispensationer..

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

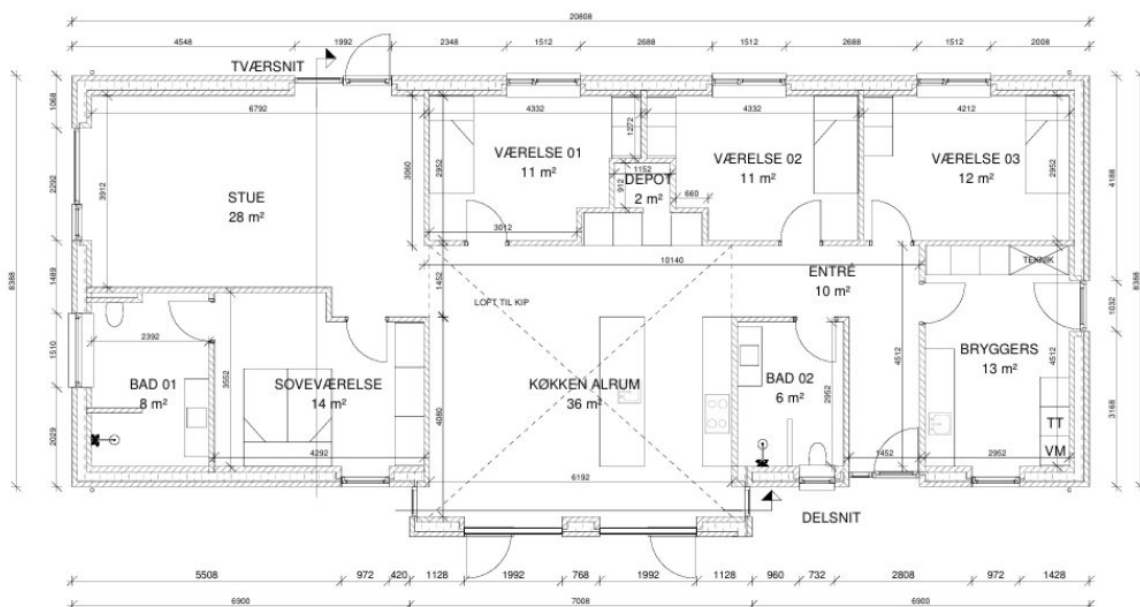
Knud Bundgaard (KUBU)
Landzonesagsbehandler

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

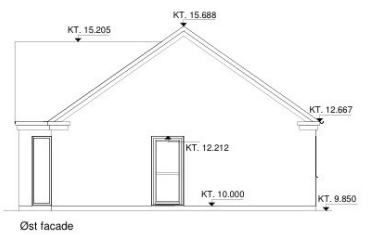
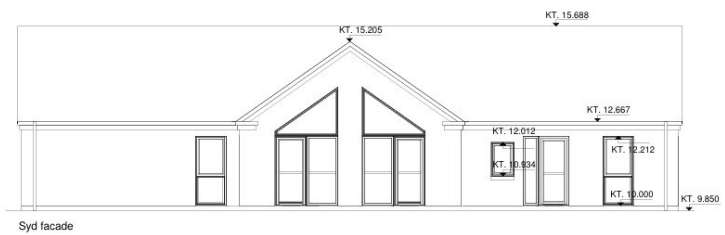
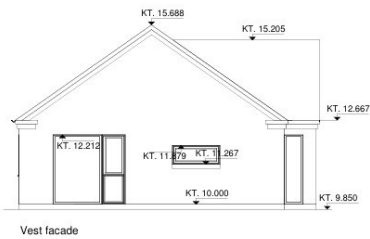
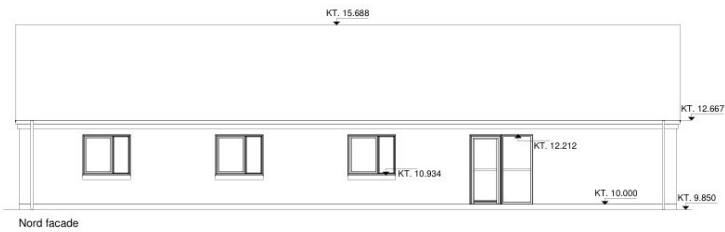
Bilag: Situationsplan (ikke målfast i denne udgave)



Bilag: Plantegning (ikke målfast i denne udgave)



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.