

20. november 2025

Rettelsesblad til salgsmateriale for erhvervsjord ved Knivholtvej

Sagsnummer: GEO-2023-04611
Dokumentnummer: 8624637

OBS!

NY PLANLÆGNING PÅ VEJ

hvilket kan have betydning for byggeri, anvendelse osv.

Sagsbehandler:
Gitte Nielsen
Direkte telefon:
+45 98 45 50 21

Den 22. oktober 2025 besluttede Økonomiudvalget, at der skal udarbejdes nyt kommuneplantillæg og ny lokalplan for et større område, der også omfatter området, hvor den udbudte erhvervsjord ligger. Dette får betydning for, hvordan man fremover kan bruge erhvervsjorden.

Tidsplan

I en periode fra november 2025 og forventeligt frem til august-september 2026 arbejder kommunens administration med områdets kommende planlægning. Denne består af et kommuneplantillæg, der dækker hele Recycling City og en lokalplan for 1. etape af området.

I første fase inviteres grundejere og interessenter i området til dialogkaffe om ønskerne til planlægningen indenfor rammerne af helhedsplanen. Denne fase løber frem til cirka marts 2026.

I anden fase samles brikkerne, og der udarbejdes forslag til planmaterialer. Denne proces forløber forventeligt fra foråret og frem til sommerferien 2026.

I tredje fase sendes planerne i høring – forventeligt efterår og vinter 2026.

Efter årsskiftet 2026/2027 forventes planerne klar til vedtagelse.

Byggepligt og tilbagekøbsret

Ifølge salgsmaterialet skal byggeri på grunden være afsluttet senest 2 år efter overtagedatoen. Dette vilkår ændres sådan, at **byggeri skal være afsluttet senest 2 år efter lokalplanens endelige godkendelse.**

Anvendelse

Myndighedstilladelser kan udstedes med afsæt i den planlægning, der allerede gælder for grunden.

Når lokalplan og kommuneplantillæg fremlægges i offentlig høring, vil denne mulighed ophøre, fordi der indtræder retsvirkninger af planforslaget.

Disse retsvirkninger er beskrevet i Planlovens § 17, der lyder:

Stk. 1. Når et forslag til lokalplan er offentliggjort efter § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Stk. 2. Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3-7, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde mv., jf. § 13, stk. 2.

Stk. 3. Tilladelse efter stk. 2 kan ikke meddeles, så længe en indsigelse efter §§ 29, 29 a eller 29 b opretholdes eller i tilfælde, hvor ministeren for byer og landdistrikter har truffet beslutning efter § 3, stk. 5.

Stk. 4. Stk. 1 finder kun anvendelse, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentliggjort efter § 30 og højst i et år efter forslagets offentliggørelse.

Mens forslagene er i offentlig høring, vil grundejere m.fl. kunne afgive indsigelser, bemærkninger med videre. Når det nye plangrundlag er vedtaget, lægges dette til grund for myndighedsbehandlingen.

Spørgsmål til planarbejdet

Spørgsmål til forløbet med lokalplan og kommuneplantillæg kan rettes til planafdelingen i Center for Teknik og Miljø på mail tf@frederikshavn.dk.



BYG DIN VIRKSOMHED OP HER



Erhvervsjord til salg

Knivholtvej, Frederikshavn

Areal: 3.014 m²

Mindstepris: 35 kr. + moms pr. m² =
131.862,50 kr. inklusive moms

Tlf. 98 45 50 00

Kontakt Center for Teknik og Miljø

grunde@frederikshavn.dk

Frederikshavn.dk/grunde

FREDERIKSHAVN KOMMUNE



Udbudspris, udbudsform og valg af køber

Grunden udbydes til en mindstepris på 35 kr. pr. m² + moms. Ud over købesummen skal køber betale tilslutningsbidrag.

Der kan kun bydes på hele grunden.

Grunden sælges til højstbydende.

Ejendommen, anvendelse, bebyggelse m.m.

Den udbudte grund er 3.014 m² og er betegnet matrikelnummer 1av Knivholt Hovedgård, Flade.

Byplanvedtægt 57, zone I, samt deklaration for Erhvervscenter Frederikshavn Vest gælder for området. Byplanvedtægt og deklaration finder du på hjemmesiden under salgsmaterialet.

Ifølge disse må grunden anvendes til virksomheder, der kan give anledning til middel og betydelig påvirkning af omgivelserne. Det vil sige erhvervs-, industri- og værkstedsvirksomhed, engroshandel samt lager- og forretningsvirksomhed med mere. Læs mere om dette i ovennævnte byplanvedtægt.

På grund af områdets gode trafikale beliggenhed kan der placeres virksomheder med megen tung trafik.

Der må ikke etableres boliger.

Bebyggelsesprocenten er maksimum 50.

Grunden er en del af en samlet ejendom, og der skal ske udstykning.

Byggepligt og tilbagekøbsret

Byggeri på grunden skal være afsluttet senest 2 år efter overtagelsesdatoen. Overholder køber ikke fristen, skal køber tilbyde og eventuelt tilbageskøde grunden til sælger. Læs mere i de generelle betingelser punkt 7,1.

Vejforhold

Vejadgang til grunden skal ske ad Udviklingsvej, der er en offentlig vej.

Bæreevne og forurening

På grunden findes der sælger bekendt ikke affald eller andre skadelige stoffer eller andre skjulte rester af en tidligere anvendelse som f.eks. veje, brønde, byggeri eller andet. Hvis der på grunden alligevel måtte forekomme skjulte rester af den tidligere anvendelse, har køber intet krav på erstatning fra sælger i denne anledning.

Der kan forekomme tankgrave/skyttegrave på grunden. Køber kan ikke gøre krav gældende i forbindelse med eventuelle tankgrave/skyttegrave, og køber påtager sig alle udgifter i forbindelse hermed. Den i kommunens generelle salgsbetingelser punkt 2 nævnte frist på 4 uger for køber til at træde tilbage fra handlen gælder ligeledes, hvis der er tankgrave/skyttegrave på den købte grund. Der henvises til oversigtskort "Fæstningsværk Frederikshavn 1945", som du finder du på hjemmesiden under salgsmaterialet.

Grundejerforening

Ifølge deklarationen, der er vedhæftet Byplanvedtægt 57, § 2, skal der oprettes en grundejerforening. Køber opfordres til at læse mere om dette i deklarationen.

Generelle betingelser

Generelle betingelser for kommunens salg af fast ejendom af 1. juni 2021 gælder. Betingelserne finder du på hjemmesiden under salgsmaterialet. Der gøres særligt opmærksom på betingelsernes punkt 2 og 3 om bundforhold og forurening.

Bundforhold: Køber har ret til – og opfordres til – at gennemføre nødvendige jordbundsundersøgelser inden 4 uger efter købers underskrift af købsaftalen.

Forurening: Køber har ret til at træde tilbage fra handlen senest 4 uger efter overtagelsesdatoen, hvis det viser sig, at det er et myndighedskrav, at der skal ske hel eller delvis oprensning til den efter gældende plangrundlag lovlige anvendelse af ejendommen.

Øvrige vilkår om dette fremgår af de generelle betingelser.

Reservér grunden

Interesserede kan reservere grunden i 2 måneder. Reservationen kan forlænges, hvis der ikke er andre, der vil reservere grunden. Hvis en anden interesseret køber afgiver bindende købstilbud på grunden, skal den, der har reserveret den, inden 14 dage meddele, om denne ønsker at købe grunden.

Reservationen bortfalder af sig selv, hvis Center for Teknik og Miljø ikke inden reservationens udløb har modtaget henvendelse om køb.

Forsyning

Ud over købesummen skal køber betale tilslutningsbidrag svarende til forsyningsselskabernes til enhver tid gældende takster og regler. Tilslutningssted anvises af forsyningsselskaberne.

Tilslutningsbidrag til kloak er 78.395,48 kr. inklusive moms pr. 800 m² grund pr. 1. januar 2024. Den aktuelle pris og vilkår fremgår af Frederikshavn Forsynings hjemmeside.

Køber betaler tilslutningsbidrag pr. overtagelsesdato eller efter opkrævning fra forsyningsvirksomhederne.

Ud over tilslutningsbidrag til kloak skal køber også betale bidrag til el, vand og eventuel varme.

EI Køber betaler tilslutningsbidrag til Frederikshavn Forsyning A/S Tlf.: 98 29 90 00 Mail: kundeservice@forsyningen.dk www.forsyningen.dk Der er frit valg med hensyn til valg af el-leverandør. På www.elpris.dk kan du finde oplysning om de forskellige el-leverandører i området.	Kloak Der skal ske tilslutning til offentlig kloak. Området er separat kloakeret, det vil sige, at regn- og spildevand afledes i hvert sit ledningsanlæg til spildevandsforsyningens ledningsanlæg. Frederikshavn Forsyning A/S Tlf.: 98 29 90 00 Mail: kundeservice@forsyningen.dk www.forsyningen.dk
Varme Området er udlagt til individuel opvarmning.	Vand Vand leveres fra Frederikshavn Forsyning A/S Tlf.: 98 29 90 00 Mail: kundeservice@forsyningen.dk www.forsyningen.dk