



By og Land

Byggeri, BL
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Mandag 9-15
Tirsdag 9-15
Onsdag 9-15
Torsdag 9-17
Fredag 9-14

Init:
AJB

Sagsnr.:
S2023-5595

Ejendomsnummer
626740

Matr.nr. 5a
Holmager By, Bislev

22. maj 2023

Landzonetilladelse

Ørnvej 1, 9240 Nibe
matr.nr. 5a Holmager By, Bislev

På baggrund af din ansøgning modtaget den 08-03-2023 med seneste supplerende materiale modtaget den 09-05-2023 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til 120 m² garage heraf 27 m² integreret udhus

Tilladelsen omfatter landzonetilladelse til opførelse af ny garage på 120 m² heraf 27 m² integreret udhus. Udhuset skal anvendes til opbevaring af private artikler som havehynder, arbejdstøj, rideudstyr osv. I udhuset etableres der en vandinstallation til håndvask og vaskemaskine. Garagen bliver 93 m².

Garagen placeres på samme sted som tidligere driftsbygning og placeres 9 meter fra ejendommens stuehus. Garagen opføres i samme stil som ejendommens stuehus.

Bygningen er ikke godkendt til beboelse.

Redegørelse

Ejendommen på 2,1 ha er beliggende i landzone og er placeret udenfor kommuneplanens rammeområder. Herudover er den ansøgte placering omfattet af kystnærhedszone og landskabshensyn nr. 13 – Bislev Bakkelandskab.

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger ca. 1,1 km fra nærmeste Natura 2000-område. I kraft af afstanden vurderer kommunen ikke, at der er risiko for, at projektet i sig selv eller i forbindelse med andre aktuelle planer og projekter kan give anledning til en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området. Projektet vurderes således ikke at have negativ betydning for områdets naturindhold.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning for varetagelsen af de planmæssige interesser, som skal forvaltes jf. kommuneplanens øvrige udpegninger, som ejendommen er omfattet af.

Naboorientering

Der er ikke gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 5, idet det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne. Der er lagt vægt på at nærmeste nabobeboelse ligger med en afstand på omkring 135 meter, på modsatte side af Ørnvej. Yderligere ligger der vægt på at gara-

gen placeres i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse, og at garagen kommer til at ligge skjult for nærmeste nabo, bag ejendommens stuehus.

Begrundelse

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. Herudover er der lagt afgørende vægt på garagen placeres i tilknytning til ejendommens stuehus, med en afstand på 9 meter, at der på ejendommen ikke er væsentlige landskabelige udpegninger, og at der på ejendommen ikke forvindes andre mindre eller større udhuse. Landbrugsejendommen er bestående med to tiloversblevne landbrugsbygninger som ejer har redegjort for anvendes til ridehal, stald, løsdrift til heste, samt opbevaring af hø, værktøj og traktor, hvorfor disse ikke kan anvendes til garage.

Lovgrundlag

"Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier, samtidig med at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det. Zoneinddelingen skaber herved en klar grænse mellem by og land, for hermed at fremme bevarelsen af bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier, og miljøkonflikter undgås.

Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige. Med lovændringen i 2017 er planlovens formålsparagraf (planlovens § 1) ændret, og der er gennemført en række generelle lempelser af landzonereglene for at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Hovedreglen er, at der i landzone ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 35, stk. 1. Der er således som udgangspunkt krav om forudgående tilladelse til alle ændringer i det bestående. Loven indeholder dog en række væsentlige undtagelser fra kravet om tilladelse, jf. §§ 36 og 37. "1

Gyldighed

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter, at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen jf. planlovens § 56, stk. 2.

Der skal gøres opmærksom på, at intet byggearbejde må påbegyndes, før der er ansøgt om og meddelt tilladelse jf. bygningsreglementet. Der kan først meddeles byggetilladelse efter klagefristens udløb.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer, mandag den 22-05-2023 eller snarest muligt derefter, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis der indgives klage, vil kommunen straks give meddelelse herom.

¹ [Vejledning om landzoneadministration](#) - Vejledning af 13. juli 2018, opdateret november 2019

Anden lovgivning

Ejendommen er bestående med enkeltindvindingsanlæg til vandforsyning, som er placeret under 25 meter fra den nye bygning. Under opførelse af garagen skal boringen sikres mod påkørsel og forurening, således grundvandet sikres mod forureningsrisiko jf. § 19 i Miljøbeskyttelsesloven, LBK nr. 5 af 03-01-2023.

Klagemuligheder

Tilladelsen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, tilladelsen er offentliggjort. Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

En eventuel klage vil have opsættende virkning for byggeriet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet.

Venlig hilsen

Anders Brusén Jensen
Landzone- og byggesagsbehandler

Direkte tlf.: 20638208

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening – CVR: 60804214
Dansk Ornitologisk Forening – CVR: 54752415 samt CVR: 35320296
Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg – CVR: 56230718

Du kan altid kontakte Aalborg Kommune sikkert på www.aalborg.dk/kontakt eller via Digital Post på www.borger.dk. Har du brug for hjælp til Digital Post, kan du ringe til Den Digitale Hotline på 7020 0000. Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr.

Klagevejledning jf. planlovens kap. 14

Du kan klage over retlige spørgsmål samt kommunens vurdering. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller hvis du er uenig i kommunens vurdering. Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage f.eks. ansøgere og naboer samt visse landsdækkende foreninger og organisationer. Klage til Planklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Klage til Planklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening (Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk) Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening. En klage anses for indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden. Det er gebyrpålagt at klage. Læs mere om klage regler og gebyrer på www.naevneneshus.dk.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening. Nævnet kan undlade at afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening, hvis der foreligger særlige forhold, der gør, at klager ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening.

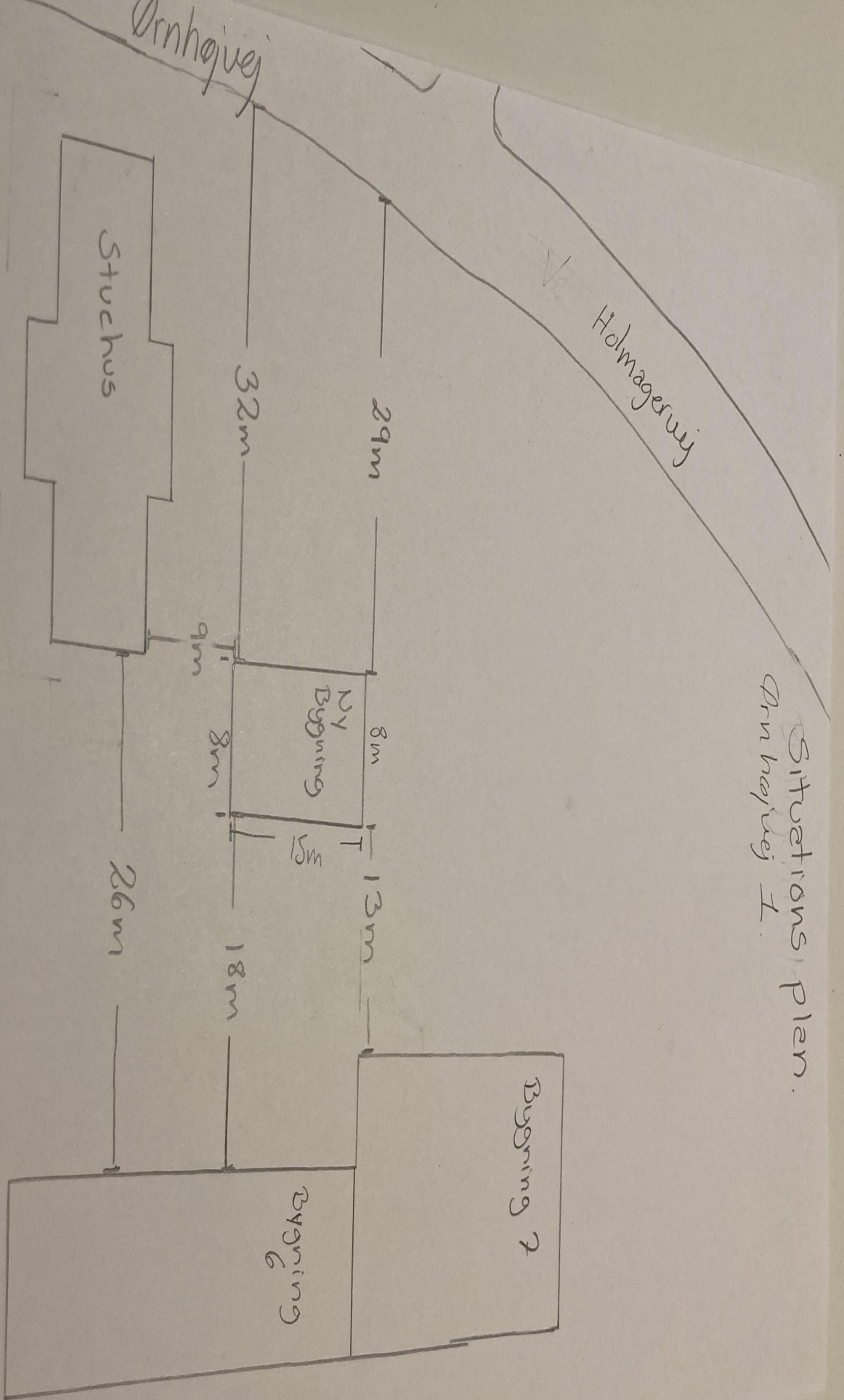
Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



Ørnhojvej 1, 9240 Nibe
Landzonetilladelse til 120 m² garage heraf 27 m²
integreret udhus

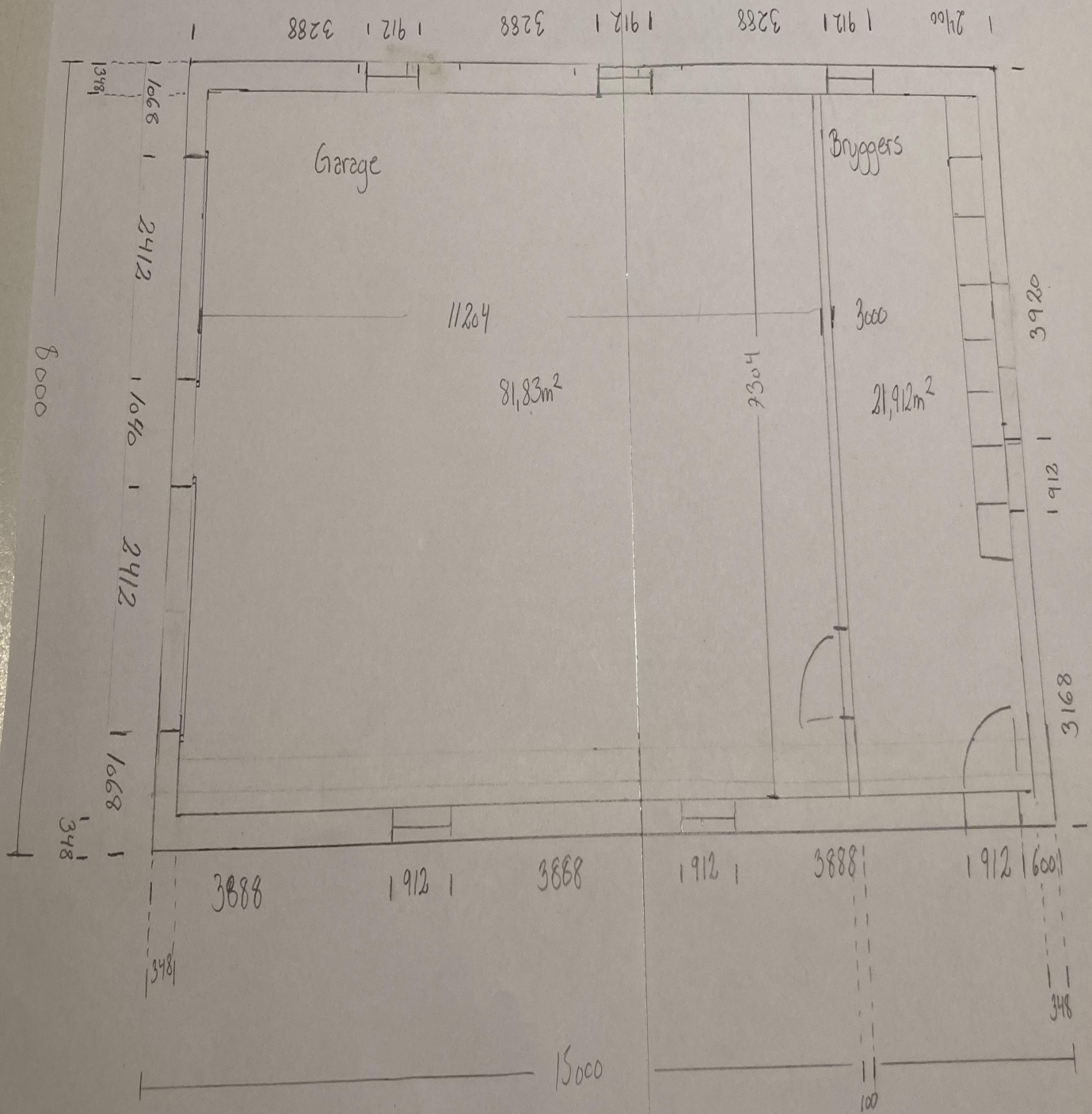
Tidspunkt: 08-05-2023 09:02:04
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen
Målestoksforhold: 1:10000

Situations plan
Ørn høvej 1.

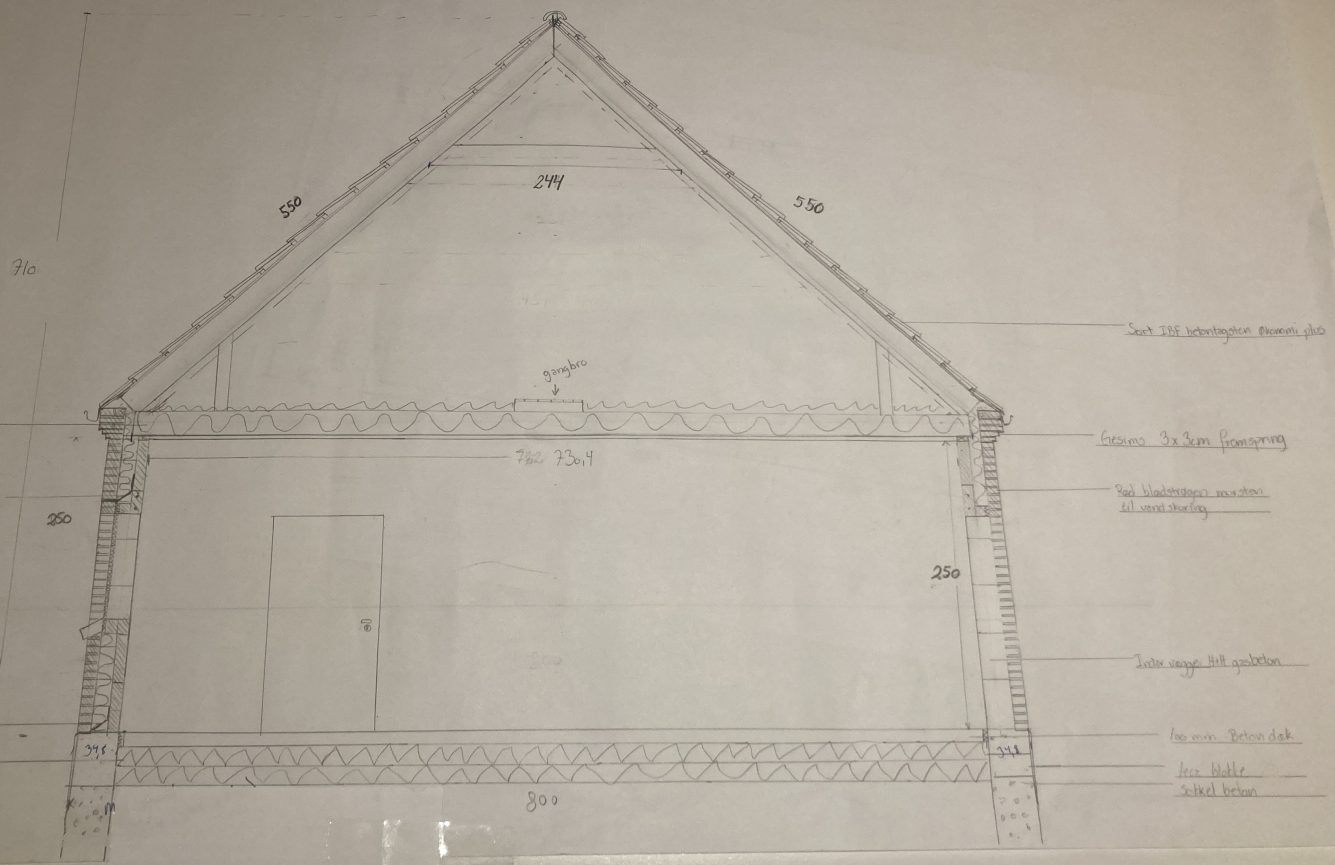


tegningen er ikke målfast.

Plantegning.



Sut



Sect DDF bevestigingen aluminium plus

35mm Insulation

Giesma 3x 2cm fomspring

Strat murepap

2ad blaadtrappen met staven
en verankering

250

250

Inter vinger Hilt op beton

Strat murepap

100 mm Beton dak

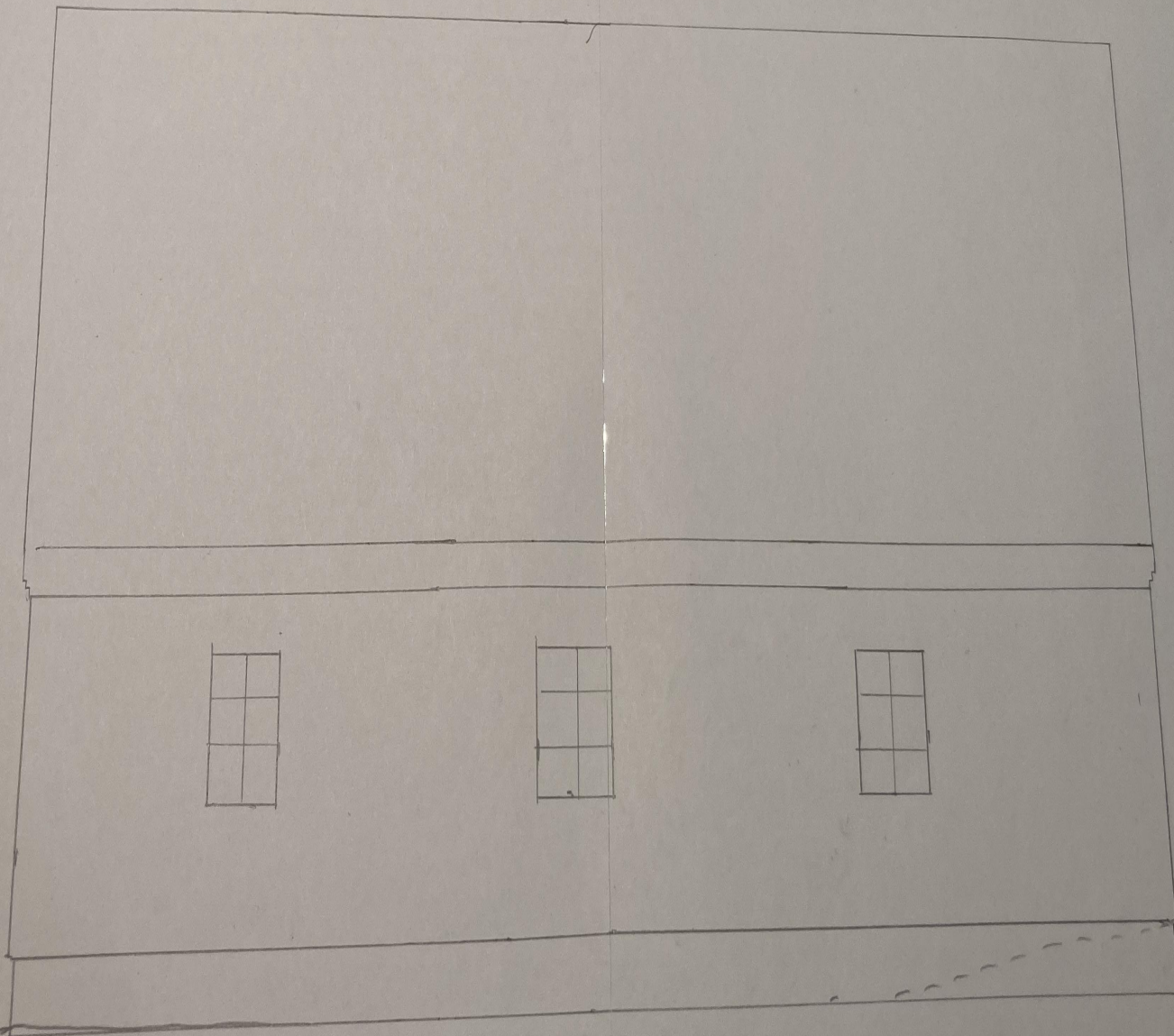
Floering

less blanke
schel beton

800

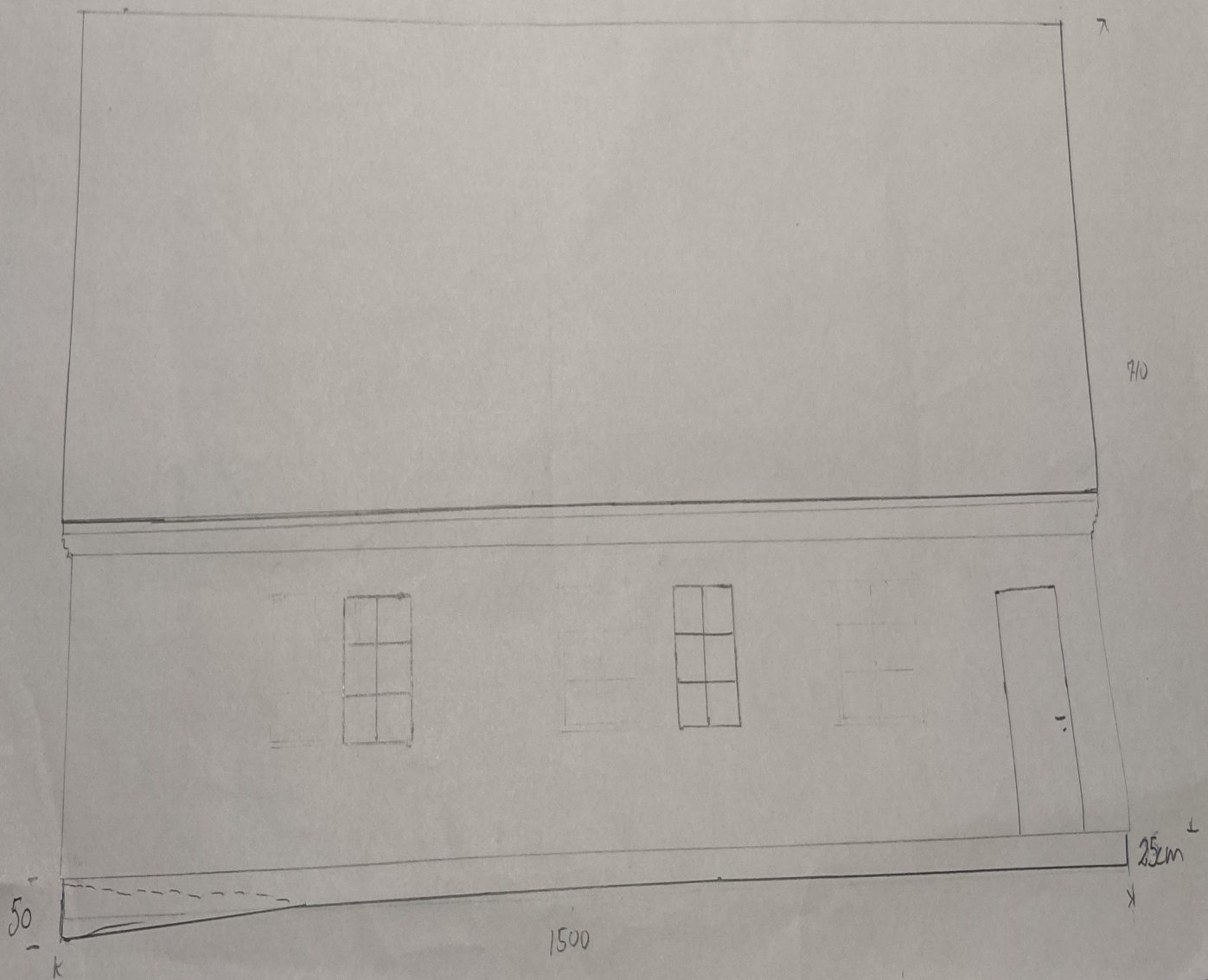
— Facade Øst
terræn før/og efter.

----- Facade Øst fremtidig terræn

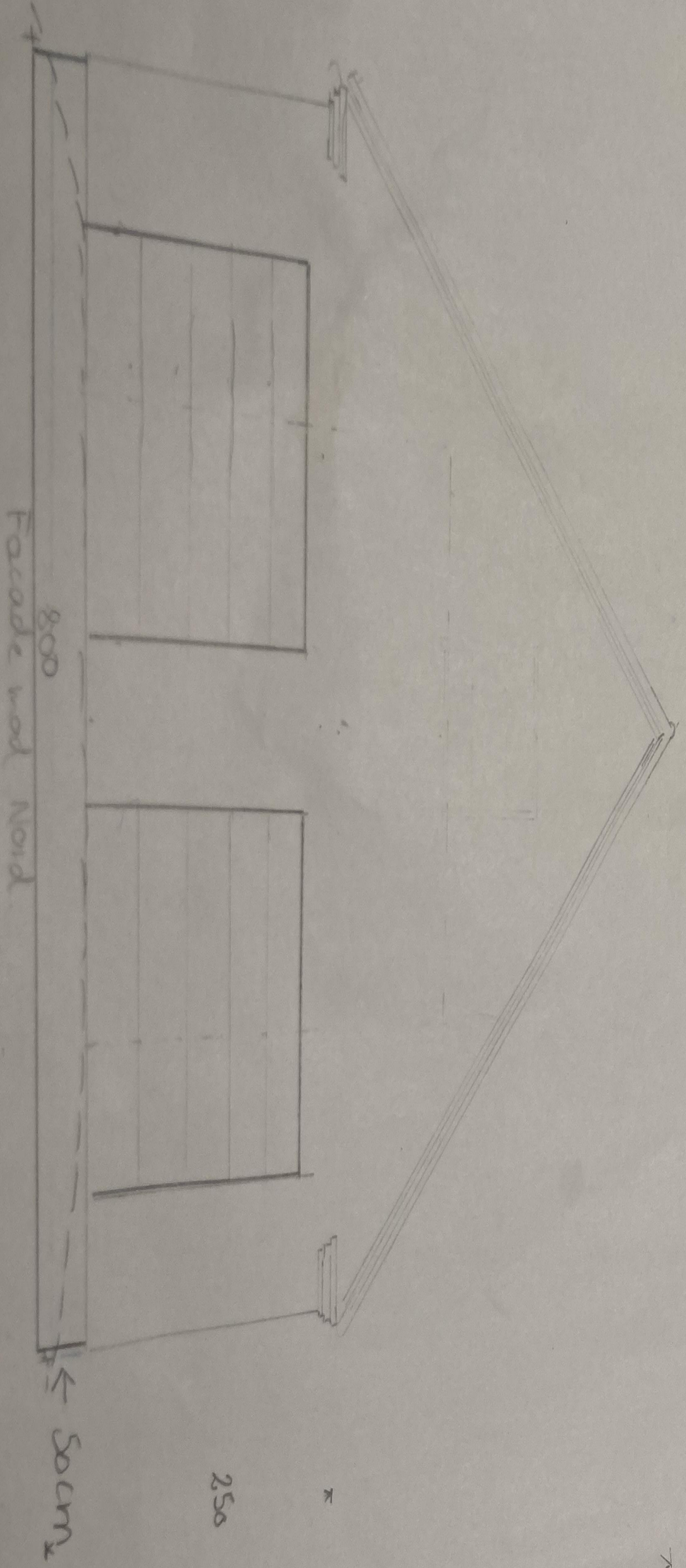


50 cm

— Faccade vest nouvarende
- - - Faccade vest Fremtidig



— Facade Nord
U v varande terran
- - - Facade Nord
fremtidig terran



— Facade Syd
— Nuvarende / Framtidig terrain.

