



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:
DLV

Sagsnr.:
S2023-3071

Ejendomsnummer
203397

Matr. nr.
6K, ELLIDSHØJ BY, ELLIDSHØJ

01. juni 2023

Landzonetilladelse

Mjels Brovej 61, 9230 Svenstrup J

matr.nr. 6K, ELLIDSHØJ BY, ELLIDSHØJ

På baggrund af din ansøgning modtaget den 06-02-2023 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til enfamiliehus på 170,45 m², heraf 60,45 m² integreret garage

Redegørelse

Ejendommen på 1154 m² er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 7.4.L1 – Gl. Ellidshøj. Herudover er den ansøgte placering ikke omfattet af øvrige udpegninger i kommuneplanen.

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger ca. 3 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.

Naboorientering

Der er gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået væsentlige bemærkninger i forbindelse med høringen.

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 at boligen opføres indenfor kommuneplanrammen 7.4.L1, som er udlagt til blandet bolig og erhverv. Desuden opføres boligen som erstatning for hidtidige bolig på ejendommen som er nedrevet. Ejendommen er uændret i størrelse og vurderes passende ift. øvrige ejendomme i området til boligbebyggelse.

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 ska-

ber 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 landzonereglerne 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, torsdag den 01-06-2023 eller snarest muligt derefter, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis der indgives klage, vil kommunen straks give meddelelse herom.

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

Ditte Viktor
Arkitekt MAA

Direkte tlf.: 22193685

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening – CVR: 60804214

Dansk Ornitologisk Forening – CVR: 54752415 samt CVR: 35320296

Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg – CVR: 56230718

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

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.

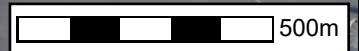
I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Klage til Planklagenævnet 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 klageregler 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.

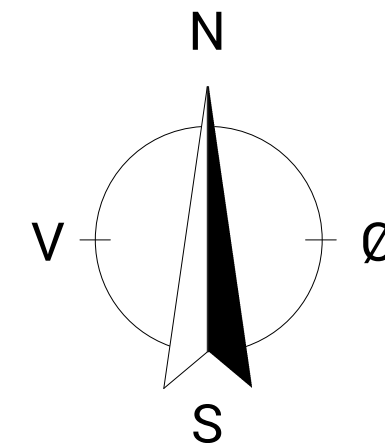


© GeoDanmark

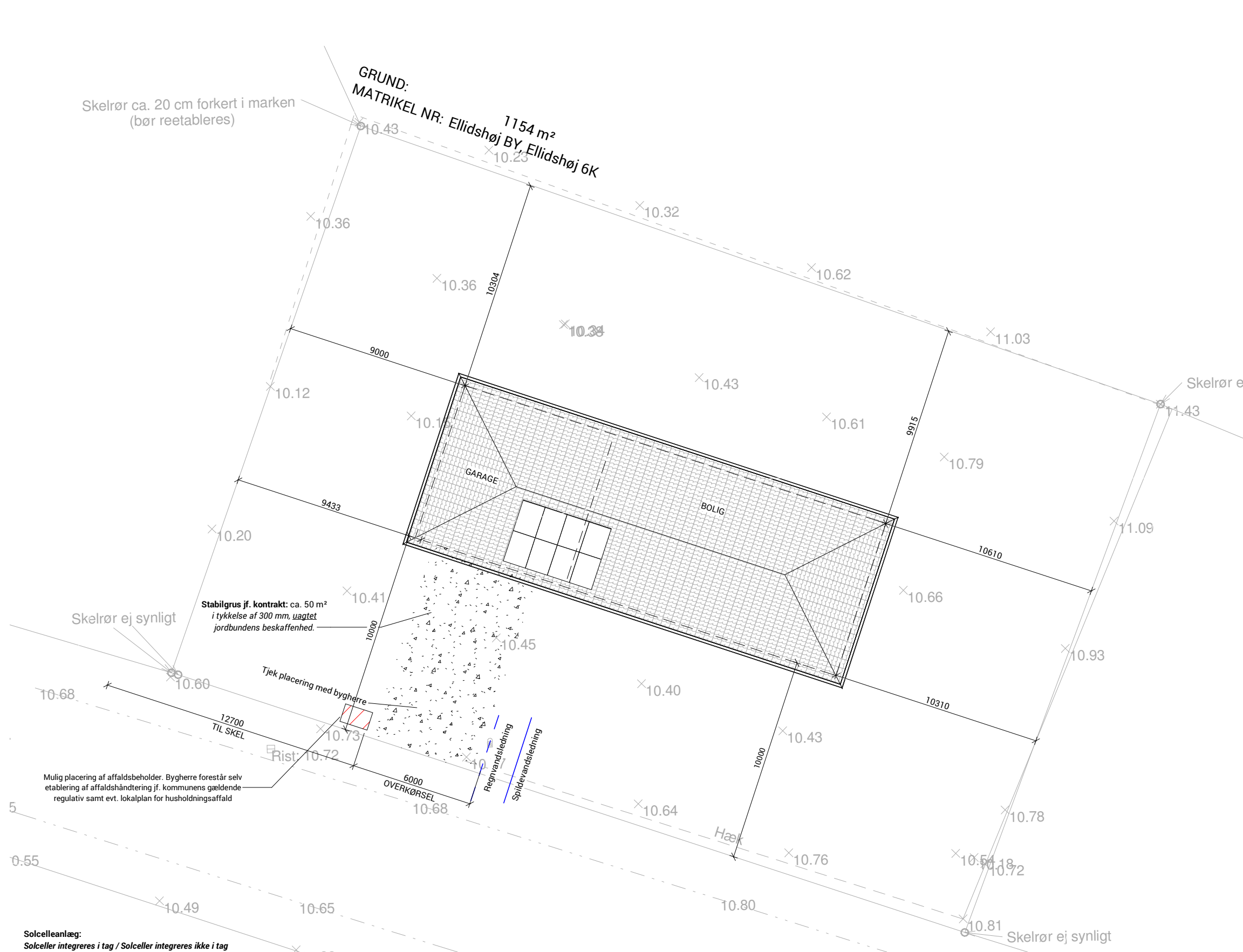


Mjels Brovej 61, 9230 Svenstrup J
Landzonetilladelse til enfamiliehus på 170,45 m², heraf
60,45 m² integreret garage

Tidspunkt: 01-06-2023 10:25:27
Udskrevet af: Ditte Viktor
Målestoksforhold: 1:15000



FÆRDIG SOKKELKOTE 10.85 DVR90



AREALOVERSIGT:

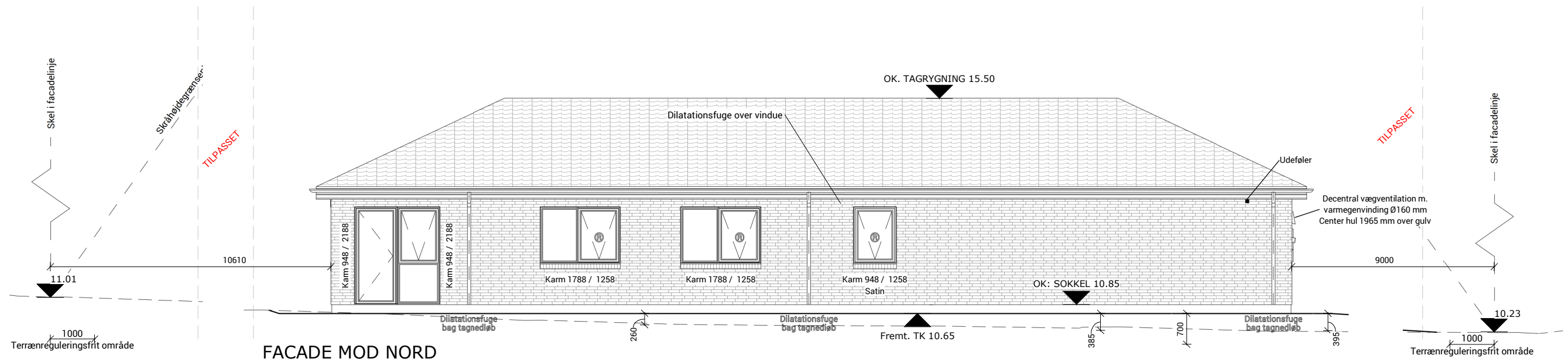
- GRUND	1154.00 m ²
- BOLIG	110.00 m ²
- GARAGE	60.45 m ²
- FRADRAG	50.00 m ²
- BEBYGGET AREAL SAMLET	170.45 m ²
<i>(bolig m² + garage m² - fradrag m²) x 100 = bebyggelsesprocent grundens areal</i>	
<i>(110.00 m² + 60.45 m² - 50.00 m²) x 100 = 10.44 %</i>	
1154.00 m ²	

Solcelleanlæg:
Solceller integreres i tag / Solceller integreres ikke i tag
 3,2 KwP - Anlægsstørrelse
 Antal paneler: 8 paneler
 Antal m²: 15,7 m²
 Inverter type: SolaX 3,3

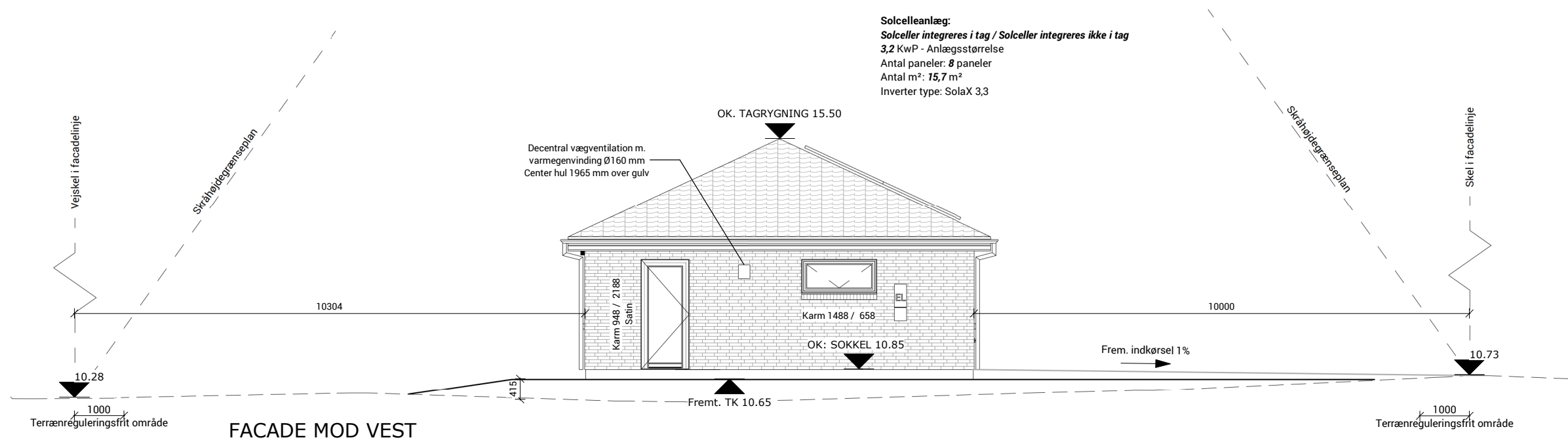
Kloak udføres som separat system
 afledes til off. anlæg

Byggesag: Mjels Brovej 61, 9230 Svenstrup J *Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale*

Bygherre: Niels Thomsen	Proj.: SBR	Dato.: 31-01-2023
Emne: Situationsplan	Mål: 1:200	Sagsnr.: 131228
Hybel Nord A/S Hobrovej 448 C 9200 Aalborg SV Tlf.nr.: 86 60 10 70 Mail: info@hybelhuse.dk		Matr.nr.: Ellidshøj BY, Ellidshøj 6K
Tegn.nr.:		



FACADE MOD NORD



FACADE MOD VEST

Solcelleanlæg:
Solceller integreres i tag / Solceller integreres ikke i tag
 3,2 KwP - Anlægsstørrelse
 Antal paneler: 8 paneler
 Antal m²: 15,7 m²
 Inverter type: SolaX 3,3

- Tag: Præfab. gitterspær 25" m. lige gavle - sorte betontagsten, glans 5
- Facade: Strøjer Tegl B115 Gul - blødstrøgne
- Vinduer: Rational AURA+ træ/aluvinduer hvid indv. / sort udv. (Ral 9010 / Noir 900 sable)
- Varmekilde.: Fjernvarme

Byggesag: Mjels Brovej 61, 9230 Svenstrup J

Hybel har opavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre: Niels Thomsen

Proj.: SBR Dato.: 31-01-2023

Emne: Facader

Mål: 1:100 Sagsnr.: 131228

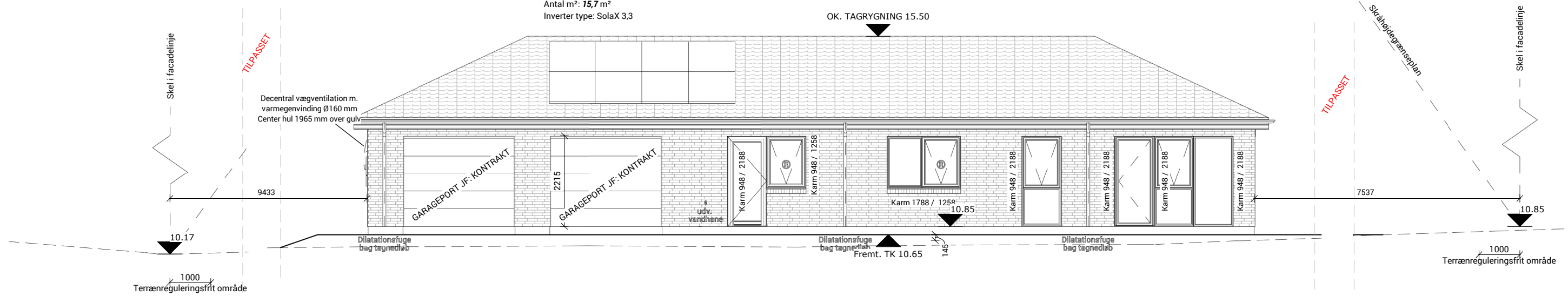
Hybel

Hybel Nord A/S
 Hobrovej 448 C
 9200 Aalborg SV
 Tlf.nr.: 86 60 10 70
 Mail: info@hybelhuse.dk

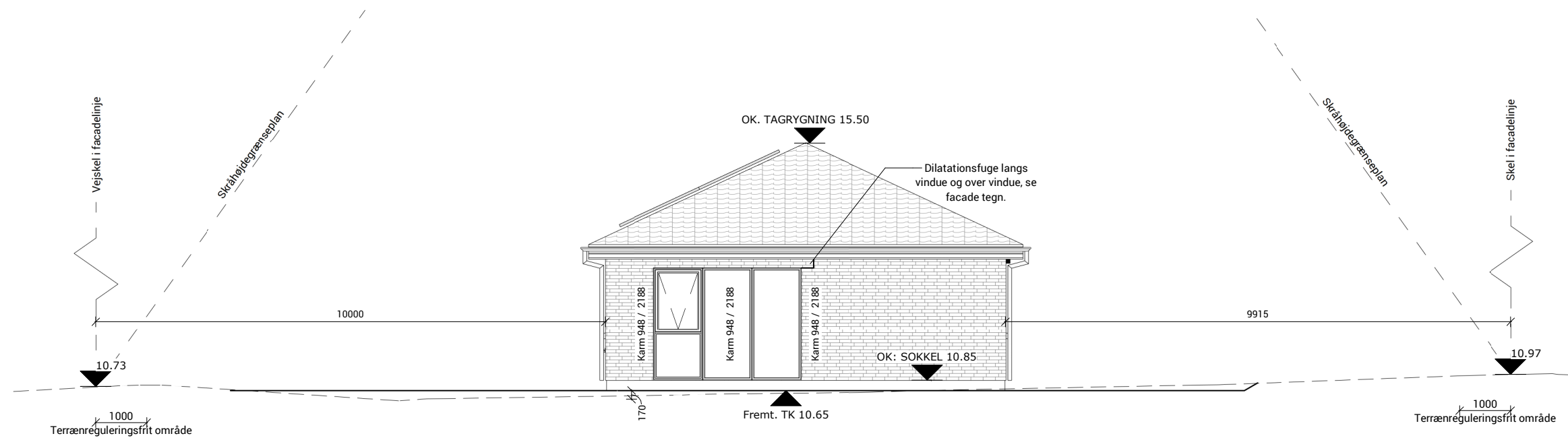
Matr.nr.: Ellidshøj BY, Ellidshøj 6K

Tegn.nr.:

Solcelleanlæg:
 Solceller integreres i tag / Solceller integreres ikke i tag
 3,2 KwP - Anlægsstørrelse
 Antal paneler: 8 paneler
 Antal m²: 15,7 m²
 Inverter type: SolaX 3.3



FACADE MOD SYD



FACADE MOD ØST

- Tag: Præfab. gitterspær 25° m. lige gavle - sorte betontagsten, glans 5
- Facade: Strøjer Tegl B115 Gul - blødstrøgne
- Vinduer: Rational AURA+ træ/aluvinduer hvid indv. / sort udv. (Ral 9010 / Noir 900 sable)
- Varmekilde.: Fjernvarme

Byggesag: Mjels Brovej 61, 9230 Svenstrup J

Hybel har opavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre: Niels Thomsen

Proj.: SBR Dato.: 31-01-2023

Emne: Facader

Mål: 1:100 Sagsnr.: 131228

Hybel
 Hybel Nord A/S
 Hobrovej 448 C
 9200 Aalborg SV
 Tlf.nr.: 86 60 10 70
 Mail: info@hybelhuse.dk

Matr.nr.: Ellidshøj BY, Ellidshøj 6K

Tegn.nr.:

3.1