



**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:  
KR

Sagsnr.:  
S2023-5360

Ejendomsnummer  
271813

Matr.nr.  
1RD, RESTRUP HGD.,  
SØNDERHOLM

01. juni 2023

# Landzonetilladelse

**Skelbækvej 17, 9000 Aalborg**

**matr.nr. 1rd, Restrup Hgd., Sønderholm**

På baggrund af din ansøgning modtaget den 06-03-2023 meddeler Aalborg Kommune hermed,

## Landzonetilladelse til lovliggørelse af placering for skur/drivhus på 34 m<sup>2</sup>.

### Redegørelse

Ejendommen på 3200 m<sup>2</sup> er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 6.6.L2 – Restrup Enge. Herudover er ejendommen omfattet af kystnærhedszone.

Hele ejendommen er beliggende inden for kommuneplanrammeområdet for Restrup Enge landsby, kommuneplanrammen tillader en mindre udvikling i form af udstykning og ny boligbebyggelse.

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger ca. 910 m 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 gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået nogen 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 følgende:

- Ejendommen hvorpå det ansøgte er placeret er på 3200 m<sup>2</sup>. Grunden er bebygget med i alt ca. 256 m<sup>2</sup> fordelt på 138 m<sup>2</sup> bolig og ca. 118 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse. Både størrelse og anvendelse vurderes at være hensigtsmæssig ved et enfamiliehus.

- Skuret/drivhuset vurderes ikke at være placeret i tilknytning til eksisterende primær bebyggelse, men er placeret indenfor haveafgrænsningen og i forbindelse med eksisterende køkkenhave. Der er tale om en bygning, som naturligt hører til i en have. Haven har ikke en usædvanlig størrelse i landzone, og den har en veldefineret afgrænsning. Haven afgrænses af høj beplantning langs ejendommens 4 skel.
- Bebyggelsen er 2,6 m høj i det højeste punkt kun 0,5 m fra det sydlige skel. Byggeretten overskrides dermed med 0,1 m.
- Skur/drivhus har en længde på 8,3 m 0,5 meter fra skel. Derudover findes på ejendommen en ikke-registreret bebyggelse beliggende ca. 1,5 m fra skel med en længde på ca. 6,3 m. Dermed bliver den samlede længde i skel ca. 14,6 m – en overskridelse på 2,6 m mod det sydlige naboskel.
- Der er desuden etableret et vindue 0,5 m fra naboskel mod syd.
- Skuret/drivhuset er placeret med god afstand til enfamiliehuset og med bygningernes placering langs det sydlige skel vurderes lysforholdene for den sydlige nabo, som i øvrigt udelukkende er høj beplantning og marker, ikke at blive ændret væsentligt. Den nye bebyggelse med en samlet højde på 2,6 m vurderes heller ikke at medføre ændrede lysforhold for ejendommens boligbebyggelse. Ligeledes er det vurderet, at der ikke er risiko for flere indbliksgener end der må tåles.
- Da drivhuse betragtes som sekundært byggeri, der må placeres i skel, og oftest opføres med glasfacader på grund af anvendelsen, vurderes skuret/drivhuset ikke at give anledning til særlige indbliksgener. Der er samtidig lagt vægt på, at drivhuse ikke er opholdsrum, samt at skuret/drivhuset er omkranset af høj beplantning i naboskel mod syd og vest, hvorfor vinduer i skuret heller ikke vurderes at være til gene.
- Det tages i betragtning, at der er tale om en lovliggørelse og at bebyggelsen har ligget på samme placering siden før 1985 uden tidligere klager.
- Der ændres ikke på friarealer, tilkørsels-, adgangs- eller parkeringsforhold.
- Bebyggelsen er opført i overensstemmelse med kommuneplanramme 6.6.L2 – Restrup Enge, og vurderes derfor at ligge indenfor det, der tilstræbes i området. Bebyggelsen vurderes ikke at ændre væsentligt på områdets karakter, og anses derfor også at ligge indenfor det der kan forventes i området.
- Ejendommen skønnes at ligge indenfor det der kan forventes i landzone. Derfor er der ikke vurderet på bebyggelsens samlede omfang under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer.
- Der er på arealet ikke meget væsentlige beskyttelsesinteresser.

### 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*

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

## 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](http://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

Kirstine Reese  
Civilingeniør

Direkte tlf.: 20483755

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](http://www.aalborg.dk/kontakt) eller via Digital Post på [www.borger.dk](http://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](http://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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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 klageeregler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk](http://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.



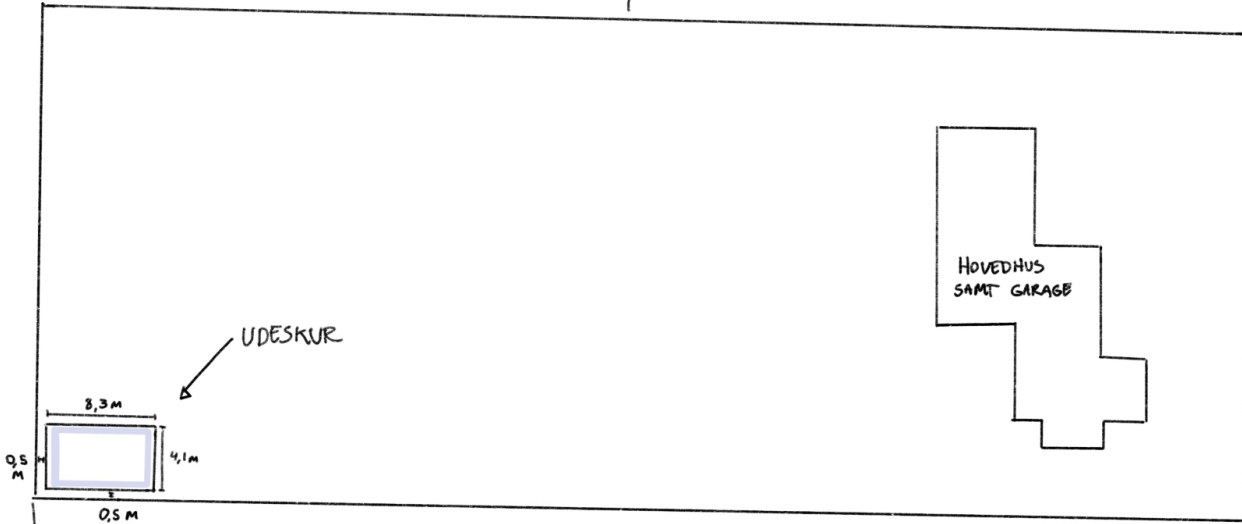
SKELBÆKVEJ 21

SKELBÆKVEJ 19

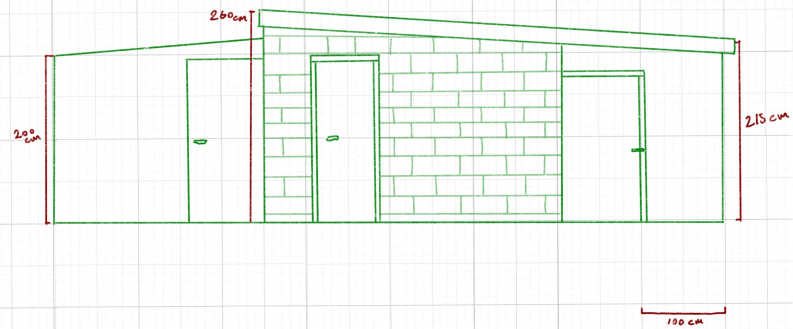
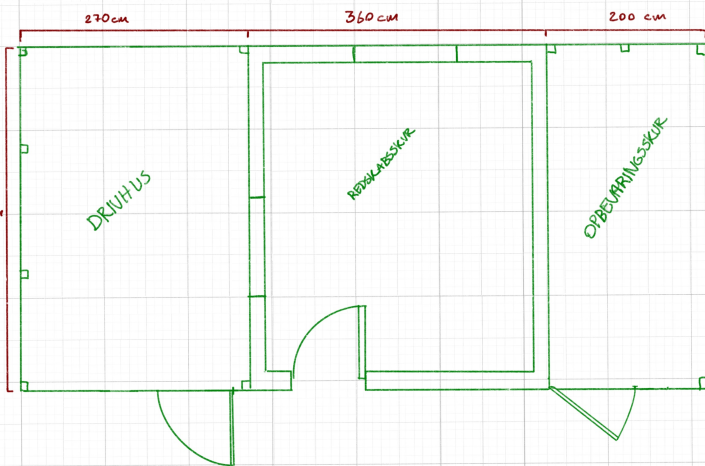


SKELBÆKVEJ 25

SKELBÆKVEJ



SKELBÆKVEJ 17 MATRIKEL  
VEJLEDENDE TEGNING



SKELBÆKVEJ 17 - 9000  
VEJLEDENDE TEGNING