



**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.:  
S2023-10150

Ejendomsnummer  
622336

Matr.nr.  
46a, GANDRUP BY, Ø. HASSING

26. maj 2023

# Landzonetilladelse

## Vester Hedensvej 13, 9362 Gandrup

matr.nr. 46a, GANDRUP BY, Ø. HASSING

På baggrund af din ansøgning modtaget den 02-05-2023 meddeler Aalborg Kommune hermed,

**Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 210 m<sup>2</sup>, heraf integreret carport på 48 m<sup>2</sup> og udhus på 10 m<sup>2</sup> + integreret overdækning på 18 m<sup>2</sup>.**

### Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at eksisterende bolig fjernes umiddelbart efter, at den nye er etableret og færdigmeldt, eller senest 3 måneder herefter.

Vilkår af varig interesse kan kommunen jf. planlovens § 55 tinglyse på ejendommen. Kommunen opkræver tinglysningsgebyret på 1.850 kr. hos ejer.

### Redegørelse

Ejendommen på 1255 m<sup>2</sup> er beliggende i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammeområder. Den ansøgte placering er udpeget som skovlandskab beliggende i Hammer Bakker-Vester Aslund Skovlandskab, der især er karakteriseret ved sine bakkede skovklædte områder med randmorænerelief ved Hammer Bakker og Vester Aslund Plantage, ofte inddelt af levende hegn. Området fremstår sammensat og i lille til middel skala.

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger ca. 10 km fra nærmeste Natura 2000-område. I kraft af afstanden vurderer kommunen ikke, 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. Her lægges der vægt på at byggeriet opføres som erstatning for eksisterende bolig på ejendommen.

## 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, at der gives landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus som erstatning for tidligere enfamiliehus og at den nye bolig er placeret samme sted på grunden som den tidligere.

## 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](http://www.aalborg.dk/annoncer), fredag den 26-05-2023 eller snarest muligt derefter, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis der indgives klage, vil kommunen straks give meddelelse herom.

---

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

## 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

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 klageregler 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.









Tegn.nr.:

2.1

Netto  
Rumareal

Total

126.46 m<sup>2</sup>

-  Teglsten  
 Porebeton  
 Tagedløb  
 Gulvretning  
 Fliseforbånd & -retning


**OBS!**

Vinduer  $\geq$  1008mm  
understøttes med vinkelbeslag

Placering af loftlem og ovenlysvinduer tilpasses  
vindtrækbånd

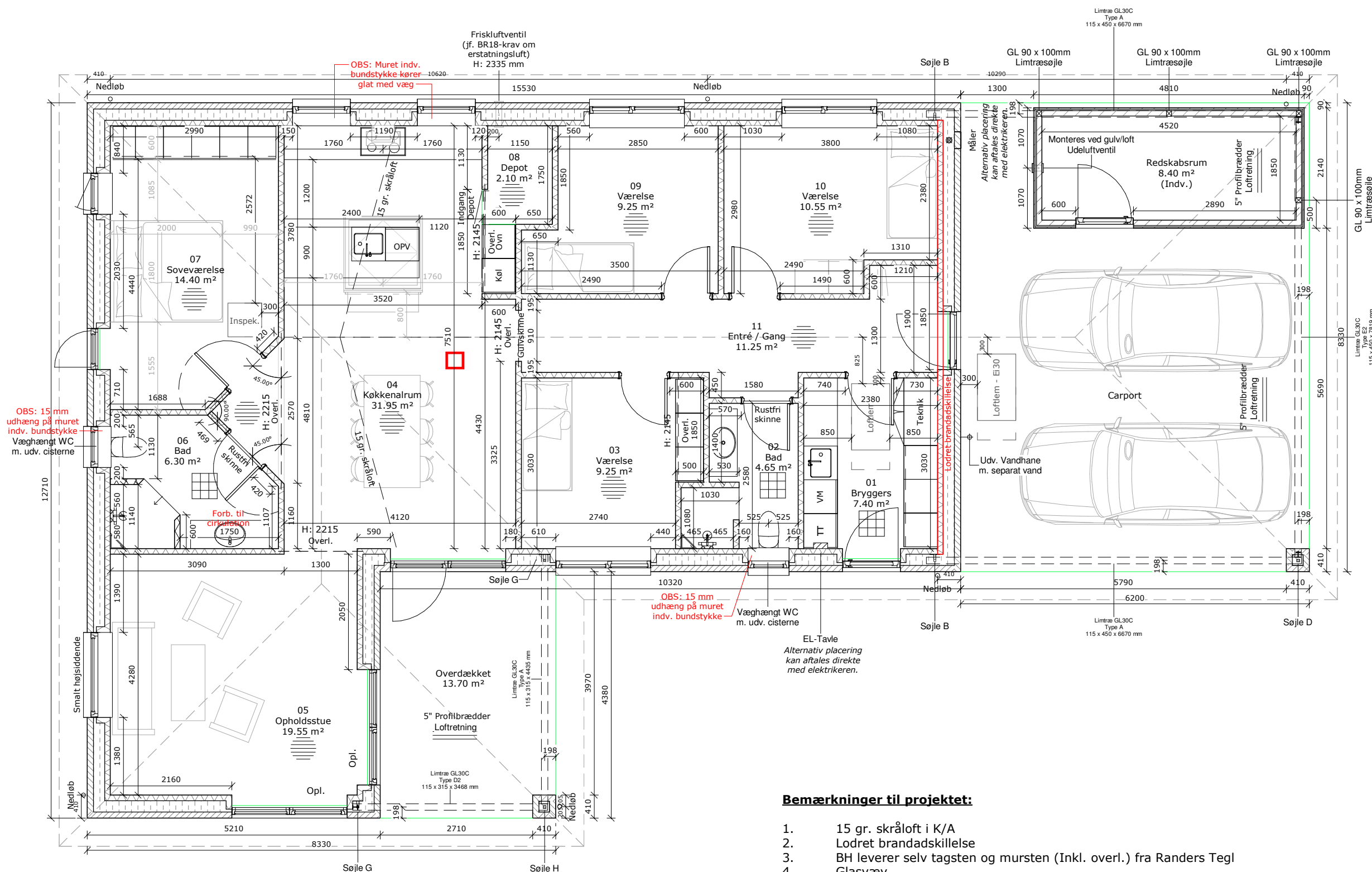
Placering/antal af dilatationsfuger revideres iht.  
ingeniøransvisning

**Brandalarmering:**

-  Røgmelder 1 stk. placeret centralt  
(maks. ganglinje 10m)

**Fribredder:**

- Yderdøre > 770mm  
 Indv. døre > 770mm

**Bemærkninger til projektet:**

- 15 gr. skråloft i K/A
- Lodret brandadskillelse
- BH leverer selv tagsten og mursten (Inkl. overl.) fra Randers Tegl
- Glasvæv
- Rørs væghængt emhætte
- Friskluftventil i ydrevægge i depot

**Energi:**

Udført af: Beregn.

Dato: Dato

<b>Byggeadr.:</b>	Vester Hedensvej 13, 9362 Gandrup	<b>Sagsnr.:</b>	708135
<b>Bygherre:</b>	Pia og Jan Bodum Brix Borgergade 9, 9362 Gandrup	<b>Tegn:</b>	SPI
<b>Emne:</b>	Stueplan	<b>Dato:</b>	24.04.2023
<b>Matr.nr.:</b>	46a - Gandrup By, Ø. Hassing	<b>Type:</b>	V152_C52_O14
		<b>Mål:</b>	1 : 75

  
 HusCompagniet  
 Kom trygt i hus

Copyright©  
 Blytækkervej 18-20, 9000 Aalborg  
 Tlf.: 98 11 11 33

Opføres efter:  
**BR18**

Brandkl. BK1  
 Anvend. kl. 4  
 Risikokl. 1

Std. Tæthed, l/s m<sup>2</sup>  
 1 Plan 0,6  
 2 Plan 0,9

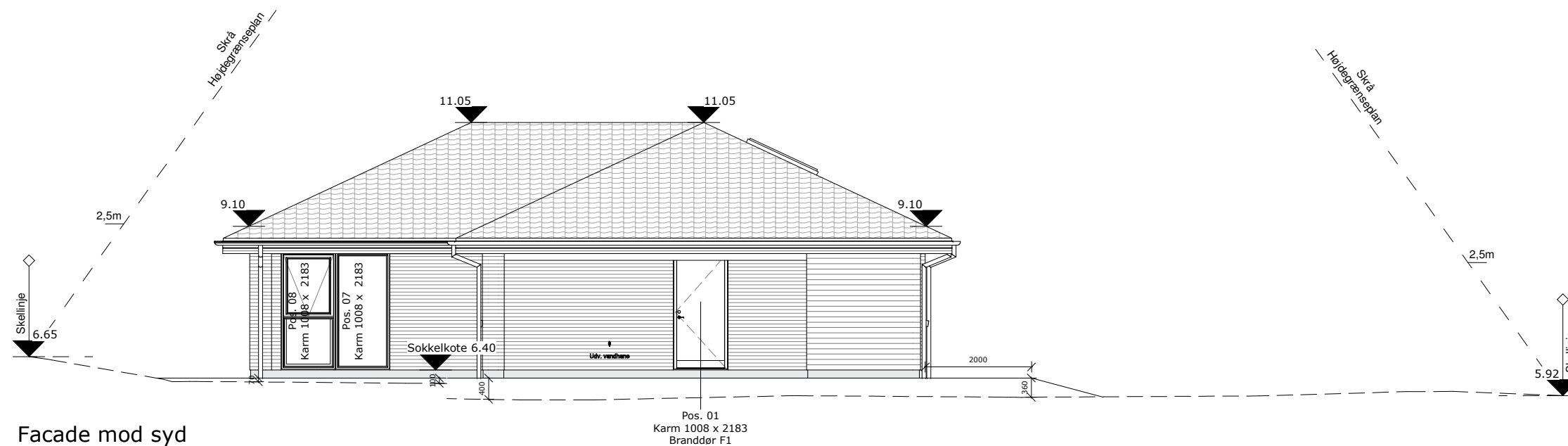
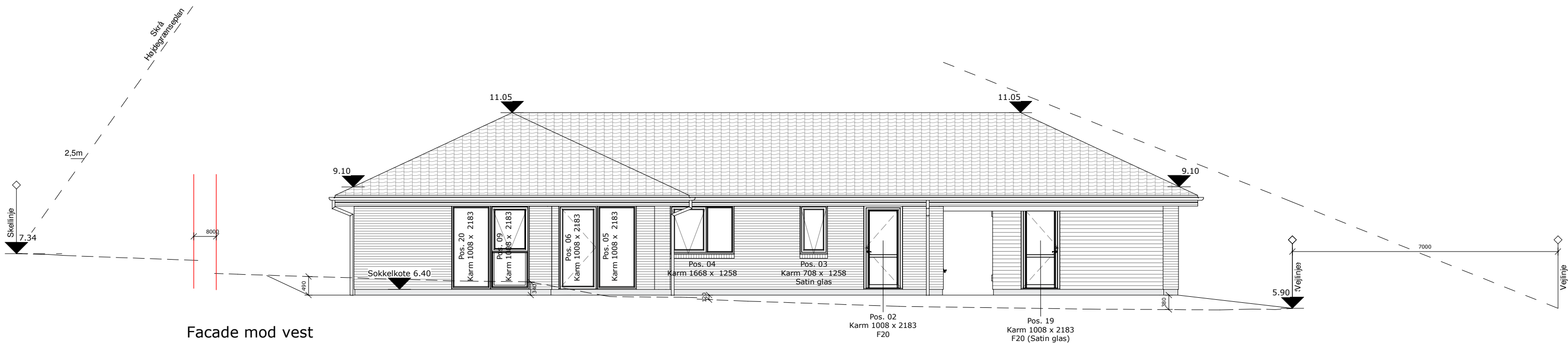
Skærpet: "Std"

- Fladt Loft: - "Std"
- Skråloft: - "Std"
- Terrændæk: - "Std"
- + Ekstra krav: - "Std"
- Opvarmning: - Fjernvarme
- + Bemærkning: - "Std"
- Solcelleanlæg: - "Std"
- Tæthed: - "Std" l/s m<sup>2</sup>
- Ventilations: - "Std"
- Øvrige: - Eventuelt

**OBS.**

Mursten placeres med skæg nedad.





**OBS.**  
Mursten placeres med skæg nedad.

<b>Byggeadr.:</b>	Vester Hedensvej 13, 9362 Gandrup			<b>Sagsnr.:</b>	708135
<b>Bygherre:</b>	Pia og Jan Bodum Brix Borgergade 9, 9362 Gandrup				
<b>Emne:</b>	Facader	<b>Dato:</b>	24.04.2023	<b>Tegn:</b>	SPI
<b>Matr.nr.:</b>	46a - Gandrup By, Ø. Hassing	<b>Type:</b>	V152_C52_O14	<b>Mål:</b>	1 : 100
Copyright©					
<b>Blytækkervej 18-20, 9000 Aalborg</b>					
Tlf.: 98 11 11 33					

Opføres efter:  
**BR18**

Brandkl. BK1  
Anvend.kl. 4  
Risikokl. 1

Std. Tæthed, l/s m<sup>2</sup>  
1 Plan 0.6  
2 Plan 0.9

Skærpet: "Std"

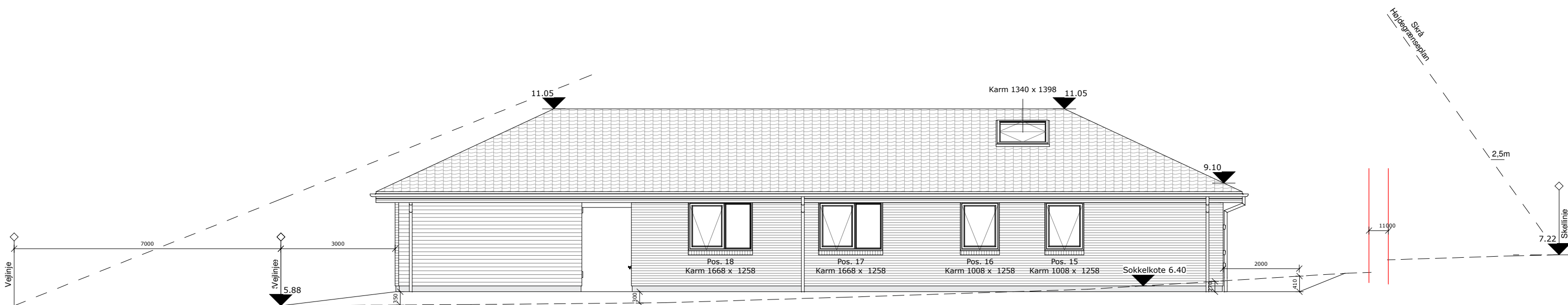
- Varmekilde.	: Fjernvarme
- Metode.	: Gulvvarme
- Tagkonst.	: 25.00° - Valm
- Tagbekl.	: Randers Tegl - RT840 engoberet vingetagsten - Glans 5, sort
- Skalmur	: Randers Tegl - RT436 Kirketegl
- Udv. let bekl.	: Vandret træklinkebeklædning, Sort (RAL9005) + Blank zink
- Vinduer	: Rationel - Auraplust - G80 Sort (S900)

**Info:**

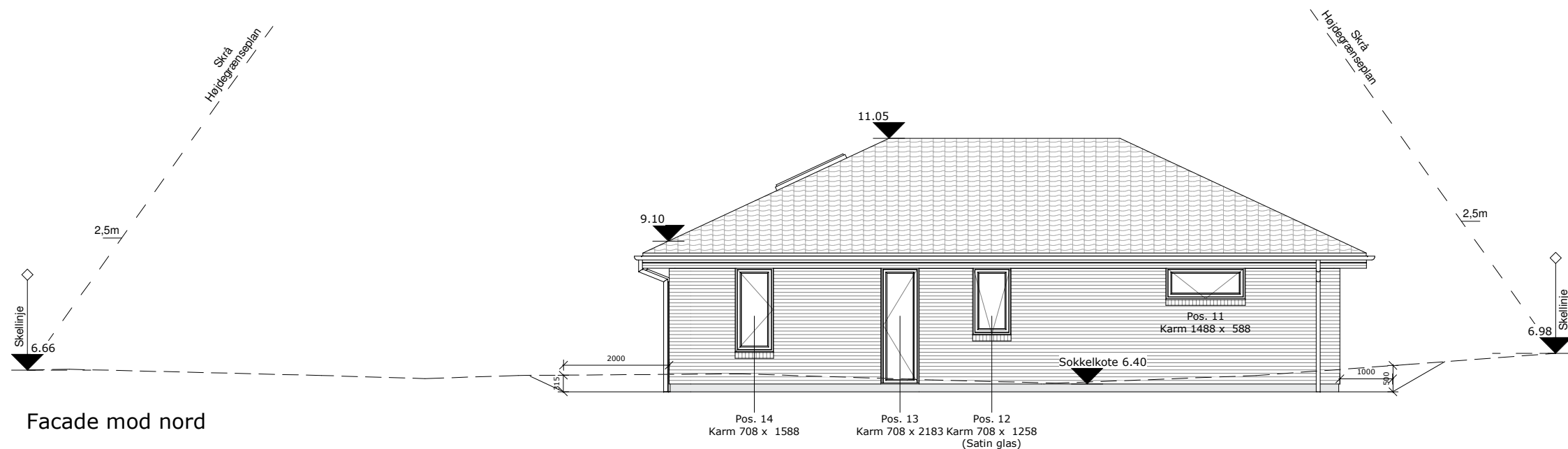
Fremtidig terræn \_\_\_\_\_  
Eksisterende terræn - - - - -

**Niveaufri adgang:**  
Der forberedes til niveaufri adgang ved en af bygningens yderdøre, jf. BR18

**Terrænregulering (udføres af bygherre):**  
Terrænregulering på byggetilladelse er gældende. Ønskes anden terrænregulering skal denne overholde gældende regler og krav, samt godkendes ved kommunen.



Facade mod øst



Facade mod nord

**OBS.**

Mursten placeres med skæg nedad.

<b>Byggeadr.:</b>	Vester Hedensvej 13, 9362 Gandrup			<b>Sagsnr.:</b>	<b>708135</b>
<b>Bygherre:</b>	Pia og Jan Bodum Brix Borgergade 9, 9362 Gandrup			<b>Brandkl.</b>	<b>BK1</b>
<b>Emne:</b>	Facader	<b>Dato:</b>	24.04.2023	<b>Tegn:</b>	SPI
<b>Matr.nr.:</b>	46a - Gandrup By, Ø. Hassing	<b>Type:</b>	V152_C52_O14	<b>Mål:</b>	1 : 100
Copyright©					
<b>Blytækkervej 18-20, 9000 Aalborg</b>					
<b>Tlf.: 98 11 11 33</b>					

Opføres efter:

**BR18**

Brandkl. BK1  
Anvend.kl. 4  
Risikokl. 1

Std. Tæthed, l/s m<sup>2</sup>

1 Plan 0.6

2 Plan 0.9

Skærpet: "Std"

- Varmekilde. : Fjernvarme
- Metode. : Gulvvarme
- Tagkonst. : 25.00° - Valm
- Tagbekl. : Randers Tegl - RT840 engoberet vingetagsten - Glans 5, sort
- Skalmur : Randers Tegl - RT436 Kirketegl
- Udv. let bekl. : Vandret træklinkebeklædning, Sort (RAL9005) + Blank zink
- Vinduer : Rationel - Auraplus - G80 Sort (S900)

**Info:**

Fremtidig terræn \_\_\_\_\_  
Eksisterende terræn - - - - -

**Niveaufri adgang:**

Der forberedes til niveaufri adgang ved en af bygningens yderdøre, jf. BR18

**Terrænregulering (udføres af bygherre):**

Terrænregulering på byggetilladelse er gældende. Ønskes anden terrænregulering skal denne overholde gældende regler og krav, samt godkendes ved kommunen.