



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.:
S2022-185483

Ejendomsnummer
632361

Matr. nr.
3a, Sejflod By, Sejflod

02. juni 2023

Landzonetilladelse

Søndre Bygade 18, Sejflod, 9280 Storvorde

matr.nr. 3a, Sejflod By, Sejflod

På baggrund af din ansøgning modtaget den 21-12-2022 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på 199 m²

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at eksisterende bolig/stuehus fjernes umiddelbart efter, at det 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 2,55 ha er beliggende i landzone, hvor den ansøgte placering er beliggende i det åbne land og er dermed ikke omfattet af kommuneplanens rammeområder. Den ansøgte placering er omfattet af åbneskyttelseslinje og udpeget som bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskaber, dal-landskab (Lindborg Ådal og Romdrup Ådal), skovrejsning uønsket og jordforurening på matrikelniveau (Udgået).

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger ca. 4,5 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.

Der meddeles samtidig med denne tilladelse dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 – åbneskyttelseslinjen jf. § 65, stk. 1.

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 at stuehuset opføres som erstatning for eksisterende stuehus på ejendommen. Det nye stuehus opføres indenfor ejendommens hidtidige bebyggede arealer og indenfor samme udpegninger jf. kommuneplanen. Det vurderes derved at det nye stuehus ikke har væsentlig betydning for varetagelsen af de planmæssige interesser som ejendommen er omfattet af.

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, fredag den 02-06-2023 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

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

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.



SØNDRE BYGADE 18, 9280 STORVORDE, SEJLFLOD



SØNDRE BYGADE 18, 9280 STORVORDE, SEJLFLOD



EKSISTERENDE

NYBYGGERI

NORD FACADE

FACADEOPSTALT | 1:100

SØNDRE BYGADE 18, 9280 STORVORDE, SEJLFLOD



NYBYGGERI

EKSISTERENDE

SYD FACADE

FACADEOPSTALT | 1:100

SØNDRE BYGADE 18, 9280 STORVORDE, SEJLFLOD



EKSISTERENDE

NYBYGGERI

ØST FACADE

FACADEOPSTALT | 1:100

SØNDRE BYGADE 18, 9280 STORVORDE, SEJLFLOD



NYBYGGERI

EKSISTERENDE

VEST FACADE

FACADEOPSTALT | 1:100