



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.:
S2023-27014

BFE-nummer
3292413

Matr.nr.
7x Djørup By, Bislev

29. april 2024

Landzonetilladelse

Umanakvej 1, 9240 Nibe

matr.nr. 7x, Djørup By, Bislev

På baggrund af din ansøgning modtaget den 17-12-2023 med seneste supplerende materiale modtaget den 26-04-2024 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til udstykning af Umanakvej 1, 9240 Nibe på 793 m² med helårsbeboelse

Tilladelsen omfatter udstykning af Umanakvej 1, 9240 Nibe fra ejendommen bestående af Umanakvej 1, 9240 Nibe og Umanakvej 3, 9240 Nibe til to selvstændige ejendomme i følgende størrelser:

- Umanakvej 1, 9240 Nibe – 793 m²
- Umanakvej 3, 9240 Nibe – 582 m²

Redegørelse

Ejendommen på 1.308 m² er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 10.7.L3 - Halkær. Den ansøgte placering er placeret indenfor kystnærhedszonen samt omfattet af skovbyg-gelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17.

Med landzonetilladelsen ophæves restriktioner for skovbyg-gelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, pkt. 5.

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Ejendommen er beliggende ca. 50 m fra nærmeste Natura 2000-område nr. 15 – Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal. 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. Aalborg Kommune lægger særlig vægt på at udstykningen ikke medfører nogle fysiske ændringer i området.

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.

Ejendommen bestående af matr.nr. 7t og 7x Djørup By, Bislev har tidligere bestået af to selvstændige ejendomme. Ejendommen på matr.nr. 7x blev i 2017 erhvervet af nuværende ejer og dengang sammenlagt

med ejendommen matr.nr. 7t Djørup By, Bislev. Ejer ønsker nu at frastykke matr.nr. 7x Djørup By, Bislev, bestående af Unamakvej 1, 9240 Nibe som en selvstændig ejendommen igen.

Ved udstykning kræves der iht. bekendtgørelse om matrikulære arbejder fastlægning af skel for en ejendom som skal anvendes til beboelse. I forbindelse med sagen er der herfor foretaget opmåling af de eksisterende forhold sammenholdt med de gamle mål, hvilket har givet anledning til ejendomsberigtigelse og nyberegning af arealerne.

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 der ikke sker nogen fysiske ændringer af forholdene i området.

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 de to ejendomme er beliggende indenfor kommuneplanramme 10.7.L3 – Halkær, hvis anvendelsesmuligheder bl.a. er åben-lav beboelse, at ejendommen fremstår med to boliger, og at ejendommen i sin tid tidligere har fremstået som to selvstændige ejendomme.

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.

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

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer, mandag den 29-04-2024 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

Anders Brusen 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. Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr.

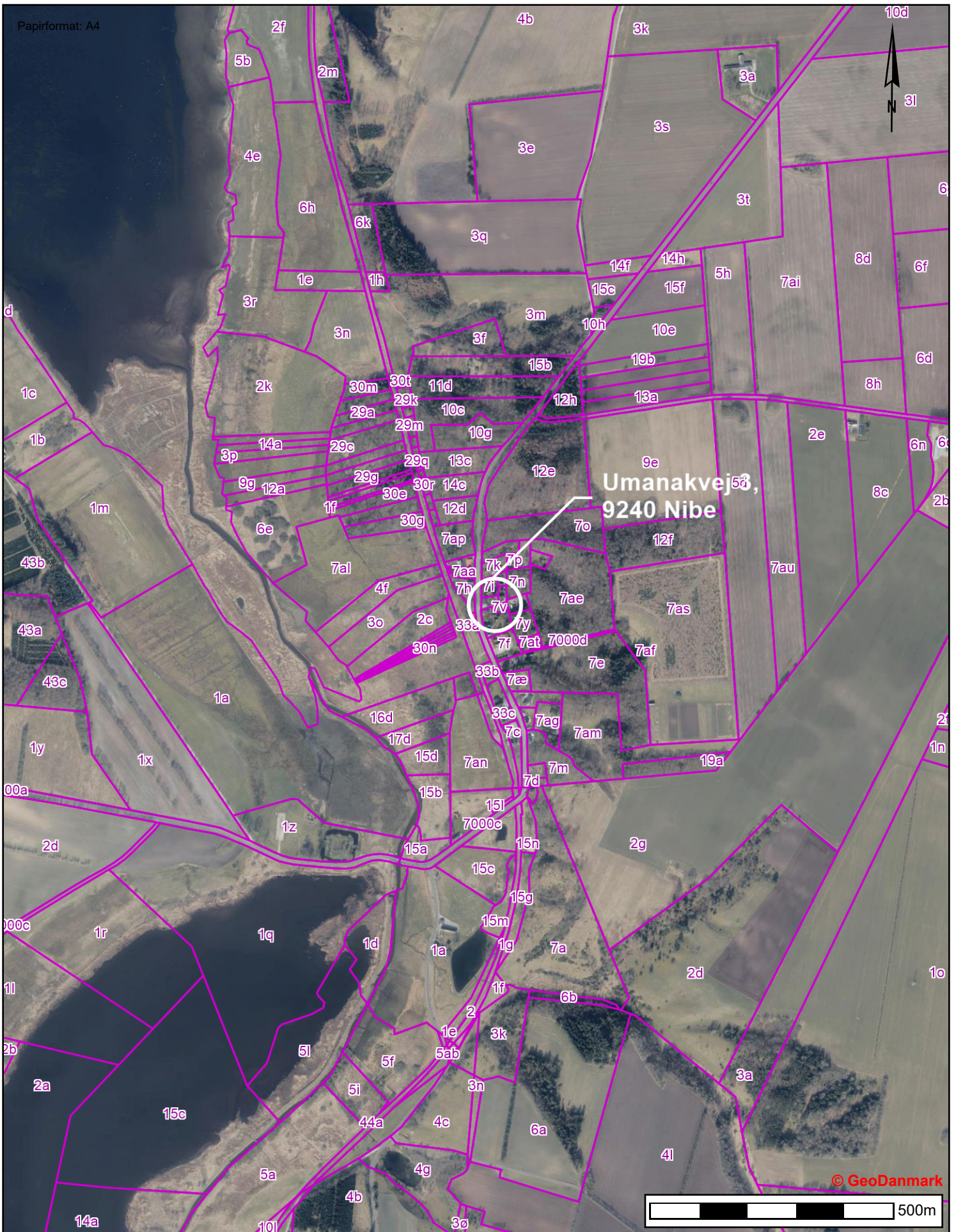
Klagevejledning jf. planlovens kap. 14

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.

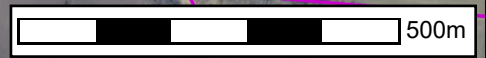
I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Klage til Planklagenævnet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



Umanakvej 3, 9240 Nibe
Landzonetilladelse til udstykning af Umanakvej 1, 9240 Nibe, fra Umanakvej 3, 9240 Nibe

Tidspunkt: 29-04-2024 11:45:01
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen
Målestoksforhold: 1:10000

Bygningsarealer jf. BBR:

bolig: 103 m²

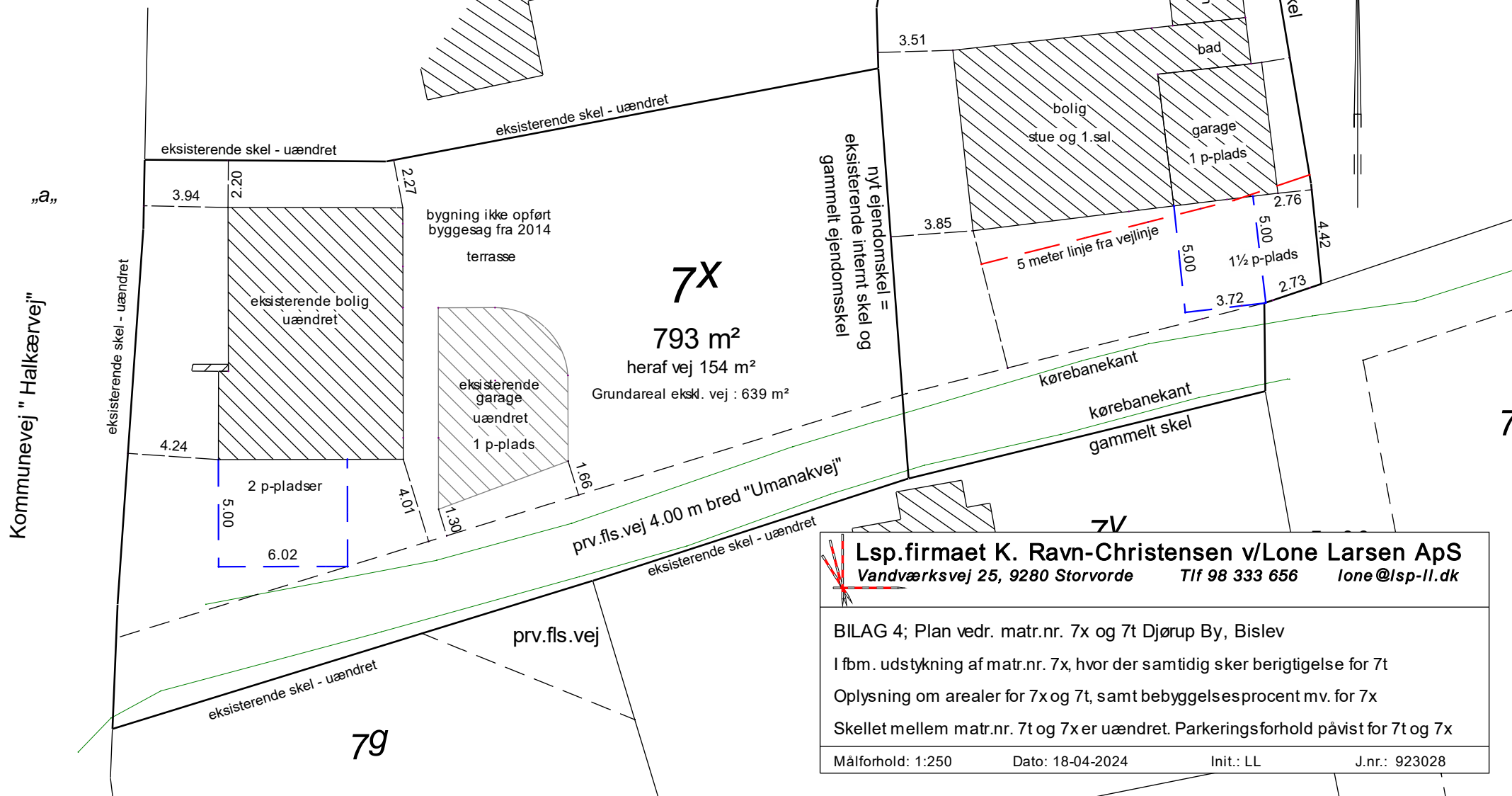
overdækket areal: 10 m²

garage: 48 m²

Maksimal lovlig etageareal: $793 \times 30/100 = 237,9 \text{ m}^2$

Etageareal i alt: $(103+10+48) \cdot 50 = 111 \text{ m}^2$

Bebyggelsesprocent: $111/793 \times 100 = 13,9$



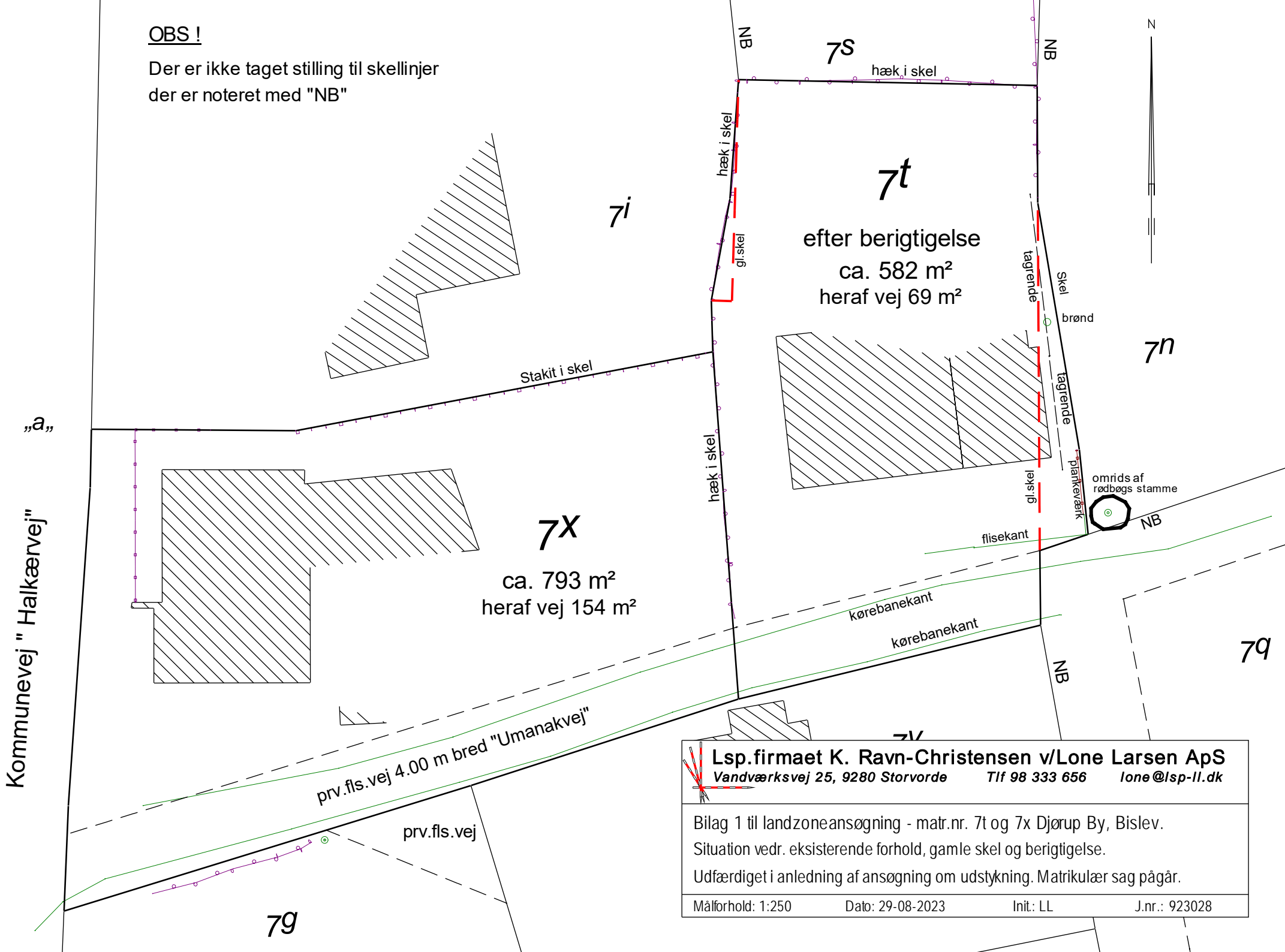
Lsp.firmaet K. Ravn-Christensen v/Lone Larsen ApS
Vandværksvej 25, 9280 Storvorde Tlf 98 333 656 lone@lsp-ll.dk

BILAG 4; Plan vedr. matr.nr. 7x og 7t Djørup By, Bislev
I fòm. udstyknig af matr.nr. 7x, hvor der samtidig sker berigtigelse for 7t
Oplysning om arealer for 7x og 7t, samt bebyggelsesprocent mv. for 7x
Skellet mellem matr.nr. 7t og 7x er uændret. Parkeringsforhold påvist for 7t og 7x

Målforhold: 1:250 Dato: 18-04-2024 Init.: LL J.nr.: 923028

OBS !

Der er ikke taget stilling til skellinjer der er noteret med "NB"



Lsp.firmaet K. Ravn-Christensen v/Lone Larsen ApS
Vandværksvej 25, 9280 Storvorde Tlf 98 333 656 lone@lsp-ll.dk

Bilag 1 til landzoneansøgning - matr.nr. 7t og 7x Djørup By, Bislev.
Situation vedr. eksisterende forhold, gamle skel og berigtigelse.
Udfærdiget i anledning af ansøgning om udstykning. Matrikulær sag pågår.

Målforhold: 1:250 Dato: 29-08-2023 Init: LL J.nr.: 923028