



**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.:  
S2023-10997

Ejendomsnummer  
626516

Matr.nr.  
6A, GELSTRUP BY, VOKSLEV

29. april 2024

# Landzonetilladelse

**Nøragervej 5, 9240 Nibe**

**matr.nr. 6A, GELSTRUP BY, VOKSLEV**

På baggrund af din ansøgning modtaget den 17-05-2023 med seneste supplerende materiale modtaget den 03-04-2024 meddeler Aalborg Kommune hermed,

**Landzonetilladelse til enfamiliehus på 500 m<sup>2</sup>, heraf 65 m<sup>2</sup> integreret garage, 105 m<sup>2</sup> integreret løsdrift og 22 m<sup>2</sup> overdækket areal + lovliggørelse af ridebane på 900 m<sup>2</sup> og 3 lysmaster**

## Redegørelse

Ejendommen på 14.469 m<sup>2</sup> er beliggende i landzone og er ikke omfattet af en kommuneplanramme. Den ansøgte placering er udpeget som kystnærhedszone og bakkelandskab.

Der er ansøgt om opførelse af nyt enfamiliehus med integreret udhus (løsdrift stald og garage). Herudover er der ansøgt om lovliggørelse af ridebane på 20 x 45 meter samt 3 stk. lysmaster med projektører. Ridebanen er opbygget af 10 cm knust beton, 5 cm stenmel samt 5 cm sand som top lag. Projektørerne i lysmasterne er monteret på 8 meter høje lysmaster med hhv. 2 x 50W led (5000 lumen) og 1 x 100W led (10.000 lumen). Projektørerne tændes, når der er heste på banen efter mørkets frembrud, som for det meste er i vinterperioden. I gennemsnit 1-2 gange om ugen i ca. 1 time pr. gang.

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger ca. 1,6 km fra nærmeste Natura 2000-område. I kraft af afstanden og den væsentlige bebyggelse mellem det ansøgte og området 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

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne. Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Det kræver ikke landzonetilladelse at opføre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugsejendom, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Da ejendommen ikke er en landbrugsejendom, finder undtagelsen ikke anvendelse i den konkrete sag, hvor der er ansøgt om opførelse af et enfamiliehus. Ligeledes kan ridebanen med lysmaster ikke være nødvendig for den landbrugsmæssige drift af ejendommen, som for f.eks. stutteri.

Det kræver ikke landzonetilladelse at til- og ombygge et helårshus, hvorved husets samlede bruttoareal ikke overstiger 500 m<sup>2</sup>, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

Selvom undtagelsen ikke gælder i en situation, hvor der opføres et nyt enfamiliehus til erstatning for en tidligere bolig på ejendommen, er det efter hidtidig praksis ved planklagenævnet antaget, at bestemmelsen har en afsmittende effekt på vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse til en ny helårsbolig i sådanne situationer.

Etablering af ridebaner anses for at være en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. I den aktuelle sag er der tale om lovliggørelse af en ridebane med belysning. Om hvorvidt der kan meddeles landzonetilladelse til forhold, der allerede er etableret, behandles som om der forudgående var søgt om tilladelse til forholdet.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.

For så vidt angår opførelse af ny bolig på ejendommen, er der lagt afgørende vægt på at nedrivning af tidligere bolig på ejendommen er færdigmeldt i 2021 og at der derved ikke vurderes at være tale om kontinuitetsbrud. Boligen opføres desuden indenfor ejendommens hidtidige bebyggede arealer. Boligbebyggelsen opføres med en samlet størrelse på 500 m<sup>2</sup>, hvilket betyder at bebyggelsen har opnået den maksimale størrelse, som kan tillades efter gældende lovgivning.

For så vidt angår ridebanen lægger kommunen vægt på, at ridebaner er naturligt hjemmehørende i landzone, at hverken planlægningsmæssige eller landskabelige hensyn taler afgørende imod en ridebane på den ansøgte placering, og at der ikke skal foretages en større terrænregulering for at opnå et egnet og plant niveau. Herudover er det vurderet at ridebanen ikke vil medføre væsentlige nabogener, da ridebanen er placeret i en afstand af ca. 170 meter fra den nærmeste boligbebyggelse. Vedr. lysmasterne lægges der vægt på afstanden til naboerne og at der ikke ses at være afgørende landskabelige eller planlægningsmæssige hensyn, der taler imod det ansøgte.

## 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), 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

Ditte Viktor  
Arkitekt

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](http://www.aalborg.dk/kontakt) eller via Digital Post på [www.borger.dk](http://www.borger.dk). 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.

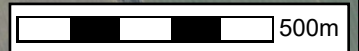
I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Klage til Planklagenævnet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



© GeoDanmark

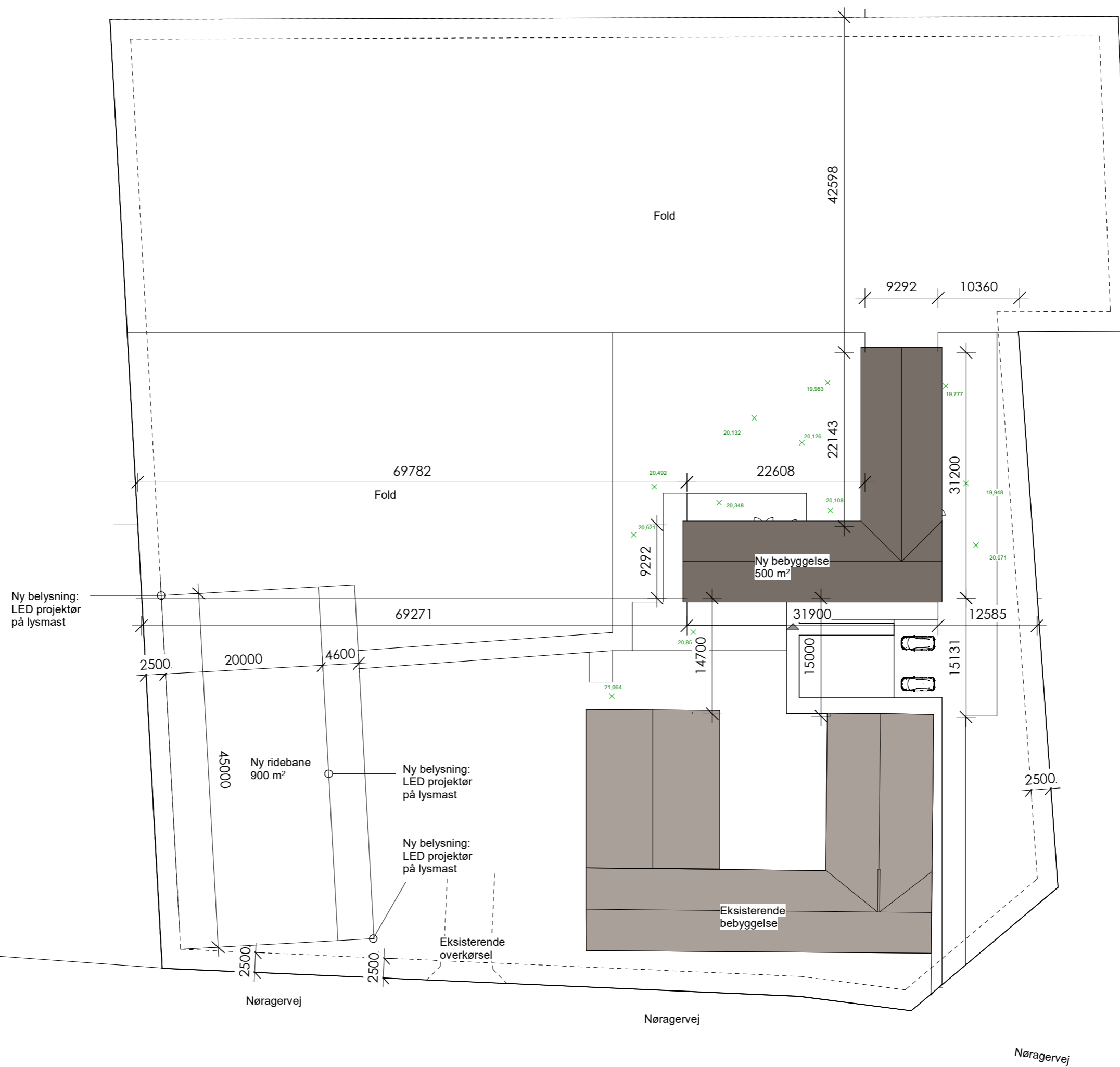


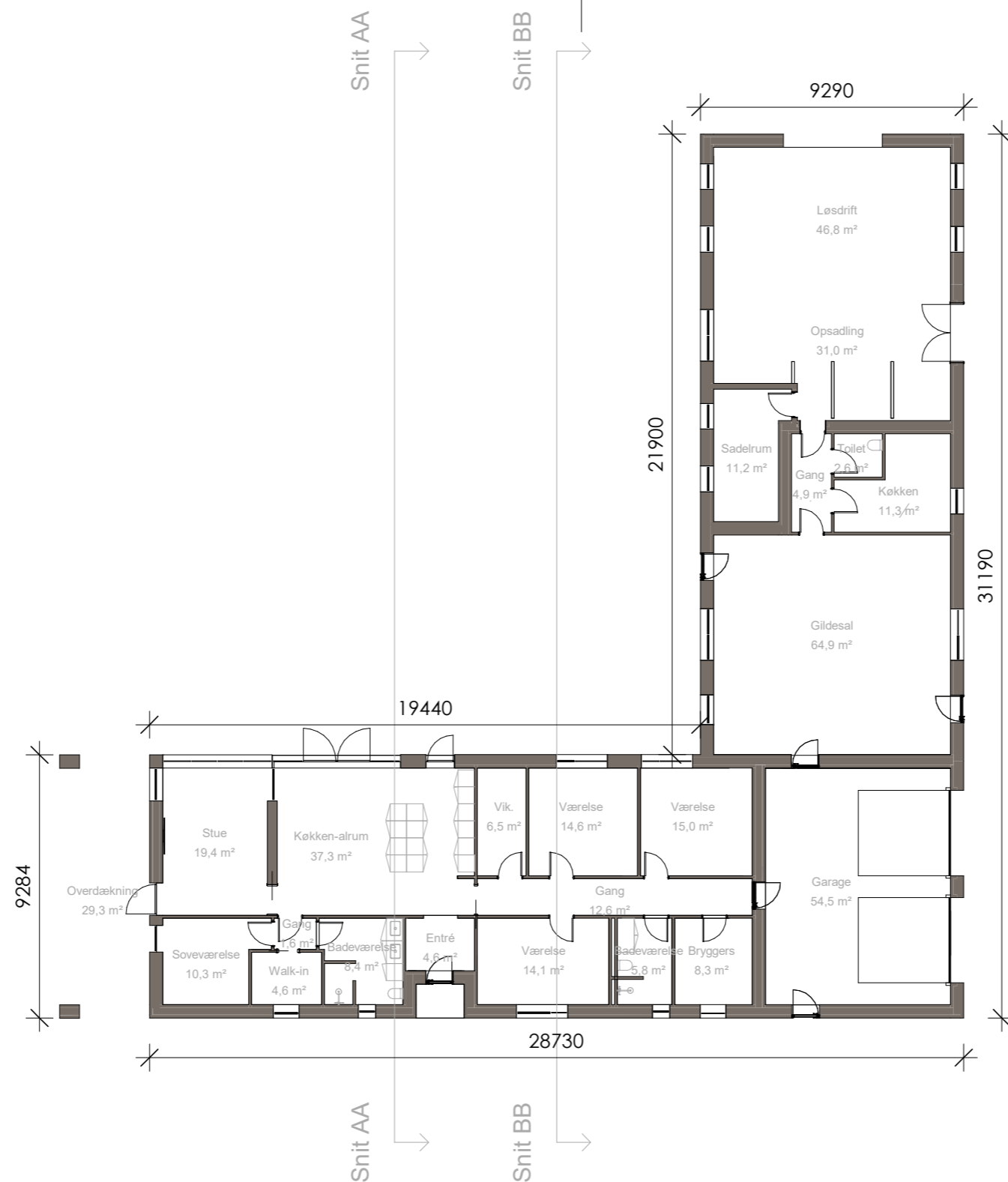
**Nøragervej 5, 9240 Nibe**

Landzonetilladelse til enfamiliehus på 500 m<sup>2</sup>, heraf 65 m<sup>2</sup> integreret garage, 105 m<sup>2</sup> integreret løsdrift og 22 m<sup>2</sup> overdækket areal + lovliggørelse af ridebane på 900 m<sup>2</sup> og 3 lysmaster

Tidspunkt: 29-04-2024 09:22:39

Udskrevet af: Ditte Viktor  
Målestoksforhold: 1:15000





Nøragervej 5, 9240 Nibe

Skitsering

Stue Ny Mål

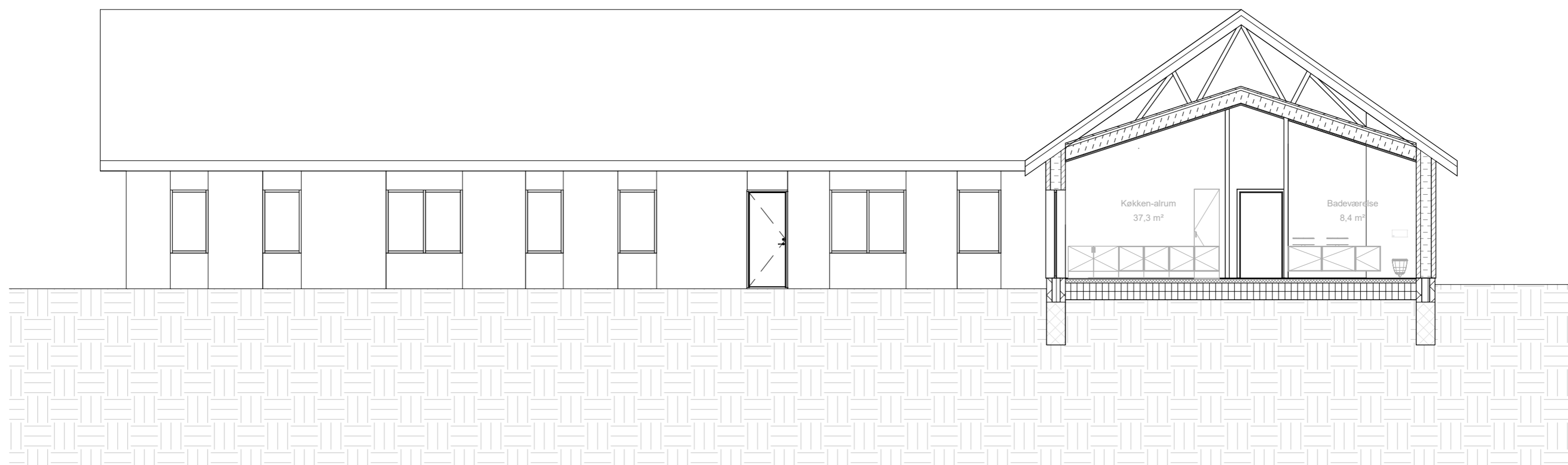
Sags nr.:	23-066	Udarb.:
Dato:	05/03/24	Kontrol:
Mål:	1 : 200	Godkendt:
Tegn. fil.:	23-066_Nøragervej 5, Nybyg	
Tegn. nr.:	31	

• ARKITEKT

KARAKTER arkitektur Aps

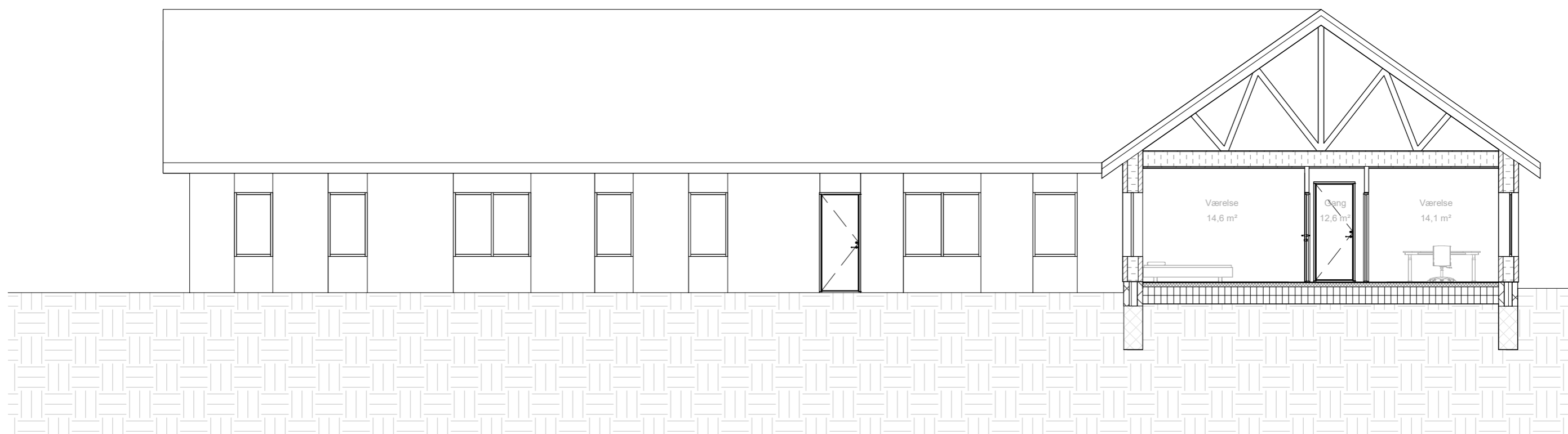
Nyrupvej 78  
9240 Nibe  
www.karakterarkitektur.dk

Tlf. 2849 8039  
Info@karakterarkitektur.dk



1 Snit AA  
1 : 100

Nøragervej 5, 9240 Nibe  Skitsering <b>Snit AA</b>	Sags nr.:	23-066	Udarb.:
	Dato:	05/03/24	Kontrol:
	Mål:	1 : 100	Godkendt:
	Tegn. fil.:	23-066_Nøragervej 5, Nybyg	
	Tegn. nr.:	<b>61</b>	
● ARKITEKT <b>KARAKTER arkitektur</b> Aps	Nyrupvej 78 9240 Nibe www.karakterarkitektur.dk	Tlf. 2849 8039 Info@karakterarkitektur.dk	



1

Snit BB

1 : 100

Nøragervej 5, 9240 Nibe  Skitsering <b>Snit BB</b>	Sags nr.:	23-066	Udarb.:
	Dato:	05/03/24	Kontrol:
	Mål:	1 : 100	Godkendt:
	Tegn. fil.:	23-066_Nøragervej 5, Nybyg	
	Tegn. nr.:	<b>63</b>	
● ARKITEKT <b>KARAKTER arkitektur</b> Aps	Nyrupvej 78 9240 Nibe www.karakterarkitektur.dk	Tlf. 2849 8039 Info@karakterarkitektur.dk	



