



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.:
S2022-181263

Ejendomsnummer
129464

Matr.nr.
13n, Melsted By, Sulsted

08. maj 2024

Landzonetilladelse

Hvorupgårdvej 78, 9400 Nørresundby

matr.nr. 13n, Melsted By, Sulsted

På baggrund af din ansøgning modtaget den 13-10-2022 med seneste supplerende materiale modtaget den meddeler Aalborg Kommune hermed efter planloven,

Landzonetilladelse til lovliggørelse af havehus (sommerhus) på 45 m², heraf integreret udhus på 3 m² samt integreret overdækket areal på 5 m² og carport på 26 m², heraf udhus på 10,3 m²

Tilladelsen omfatter at bebyggelsen der er etableret på ejendommen, fremadrettet lovligt kan anvendes til sommerhusformål.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at der skal ansøges om etablering af forbedret spildevandsanlæg som er tidssvarende. Anlægget skal efterleve rensklasse SO (rensning af organiskstof og kvælstof)
 - Anlægget skal være færdigmeldt og godkendt inden der kan meddeles ibrugtagningstilladelse
- at bebyggelsen til personophold (selv sommerhuset) til enhver tid samlet set maksimalt er 50 m² inkl. evt. overdækket areal, udhus eller lignende
- at bebyggelsen ikke kan ændre anvendelse til helårsbolig, uanset at denne evt. reoveres
- at der kan opføres sekundær bebyggelse på maksimalt 30 m² samlet set på ejendommen

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

Redegørelse

Ejendommen på 905 m² er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 5.9.L3 - Hvorupgård. Ejendommen hvorpå det ansøgte er placeret er omfattet af Åbeskyttelseslinjen og NBL § 3 - beskyttede vandløb samt udpeget som Grønt Danmarkskort - økologisk forbindelse og potentielt naturområde (Vadum Skovlandskab) og fjernbeskyttelseszone samt indsigtskile for Vadum Kirke.

I den nordvestlige del af ejendommen er der et efter Naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttet vandløb. Jf. bestemmelsen må der ikke foretages ændring i tilstanden af vandløb eller dele af vandløb, der af miljø- og fødevareministeren efter indstilling fra byrådet er udpeget som beskyttede. Det ansøgte er placeret med en af-

stand på mindst 9 meter til åbrinken (carport/skur), havehuset er placeret i en afstand på ca. 17 meter til åbrinken.

Området udpeget som Grønt Danmarkskort skal friholdes for enhver form for byudvikling, bebyggelse, tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende. Udpegningsområdet strækker sig over den nordvestlige del af ejendommen i en afstand på ca. 8-11 meter fra åbrinken. Der er ikke opført bebyggelse indenfor udpegningsområdet.

Ejendommen er beliggende ca. 2,6 km fra Vadum Kirke, hvortil der er knyttet en fjernbeskyttelseszone samt indsigtsskile. Udstrækningen af arealet som er udpeget, afsluttes ved denne ejendom og der er ikke på ejendommen opført bebyggelse indenfor beskyttelseszonen/indsigtsskilen.

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger mere end 5 km fra nærmeste Natura 2000-område. I kraft af afstanden vurderer kommunen, at der er ikke 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 nærmeste Natura 2000-områdes naturindhold.

Der er i 1966 tinglyst en servitut om, at der på ejendommen maksimalt kan opføres et havehus på 10 m² og at dette ikke kan anvendes til natophold samt at bebyggelsen ikke må indrettes med ildsted og skorsten. Siden er både åbeskyttelseslinjen blevet udlagt og derefter er kommuneplanrammen for området godkendt i januar 1986. Der er tidligere ansøgt om tilladelse til udvidelse af havehuset fra de 10 m², der er meddelt afslag på dette.

I et afslag på lovliggørelse af forholdet i marts 2010 angives der følgende: *Ved en besigtigelse den 8. december 2009 har vi konstateret, at der på parcellen er opført et fritidshus på ca. 60 m² indeholdende overnatningsmulighed, ildsted og skorsten. Tillige er der opført en carport m. redskabsrum på ca. 35 m².*

I marts 2011 fremsender kommunen som svarskrivelse på en forespørgsel om mulighed for lovliggørelse følgende: *Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på et ulovligt forhold, skal den søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af ganske underordnet betydning. Det betyder i praksis, at hvis kommunen bliver opmærksom på at du har udført et byggeri uden tilladelse og det udførte ikke kan lovliggøres (f.eks. overtrædelse af en deklaration), vil kommunen meddele påbud om lovliggørelse i form af nedrivning indenfor en meget kort frist.*

Der er ikke foretaget yderligere sagsbehandling eller korrespondance med ejer siden marts 2011.

Naboorientering

Der er gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået væsentlige bemærkninger i forbindelse med høringen. Der er alene indsendt en positiv tilkendegivelse.

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.

I vurderingen af, om berettigede forventninger har afskåret kommunen fra at kræve lovliggørelse, er indgået en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold, herunder beskyttelsesinteresser i den konkrete sag, og om der har været indsigelser fra beboerne i området. Betragtninger iht. proportionalitetsprincippet og hvor længe forholdet har bestået har ligeledes indgået i vurderingen.

I kommunens vurdering er indgået at, der de seneste 13 år ikke er foregået aktiv behandling af forholdet samt at kommunen gennem besigtigelse har været bekendt med forholdet siden december 2009. Det er ligeledes indgået i vurderingen at kommunen i skrivelsen fra marts 2021 tilkendegiver, at hvis bebyggelsen ikke kan lovliggøres vil kommunen meddele påbud om lovliggørelse med en meget kort frist.

Det fremgår af luftfoto, at bebyggelsen er etableret på landbrugsjord, og det vurderes således, at det biologiske indhold på arealet har været meget lavt. På baggrund af dette vurderes det ikke, at dyre- og plantelivet i området er blevet påvirket negativt ved etablering af bebyggelsen. Der er i vurderingen også indgået, at nærmeste nabobebyggelse er placeret i en afstand på under 50 meter samt at ejendommen er placeret indenfor en landsby kommuneplanramme.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. Der er lagt afgørende vægt på at den eksisterende bebyggelse og den dertil værende aktivitet/benyttelse, ikke vurderes at påvirke området i væsentlig negativt omfang. Der er ligeledes lagt vægt på hensynet til berettigede forventninger og proportionalitetsprincippet i forhold til ejendommens sagshistorik, kommuneplanen og de landskabelige hensyn.

Det er vurderet at der af hensyn til åbeskyttelseslinjen ikke kan meddeles tilladelse til helårsbeboelse på ejendommen, da dette vil medføre en væsentlig øget aktivitet på ejendommen. Det vurderes således også væsentligt at omfanget af bebyggelsen ikke kan udvides, da en større udvidelse vurderes at kunne ændre på anvendelsesmulighederne og således også den dertil værende aktivitet/benyttelse.

Der meddeles samtidig med landzonetilladelsen, dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, åbeskyttelseslinjen. Sagsbehandlingen er foretaget i sagsnr.: S2023-25812.

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 bebyggelsen ikke er lovlig, 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, onsdag den 08-05-2024 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 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 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.

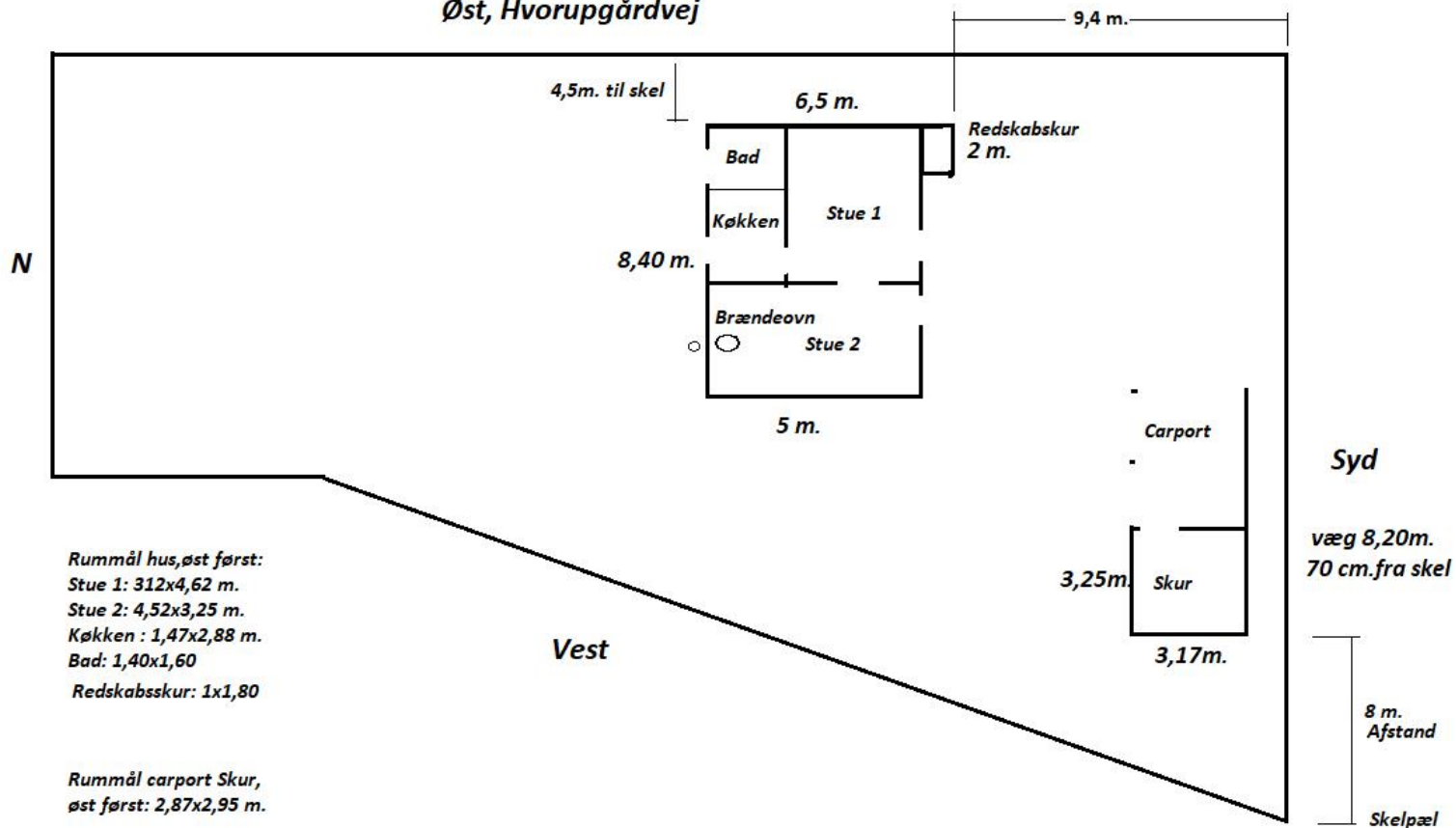
Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



Hvorupgårdvej 78, 9400 Nørresundby
Landzonetilladelse til lovliggørelse af havehus (sommerhus) på 45 m², heraf integreret udhus på 3 m² samt integreret overdækket areal på 5 m² og carport på 26 m², heraf udhus på 10,3 m²

Tidspunkt: 08-05-2024 11:30:31
Udskrevet af: Ditte Viktor
Målestoksforhold: 1:15000

Øst, Hvorupgårdvej



Rummål hus, øst først:

Stue 1: 312x4,62 m.

Stue 2: 4,52x3,25 m.

Køkken : 1,47x2,88 m.

Bad: 1,40x1,60

Redskabsskur: 1x1,80

Rummål carport Skur,

øst først: 2,87x2,95 m.

















