



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:
lsp

Sagsnr.:
S2024-4178

Ejendomsnummer

Matr.nr.
2p, Vodskov By, Hammer

11. april 2024

Landzonetilladelse

Storemosevej 8, 9310 Vodskov

matr.nr. 2p, Vodskov By, Hammer

På baggrund af din ansøgning modtaget den 28-02-2024 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til udstykning af ny ejendom på 2136 m² til uændret anvendelse

Redegørelse

Ejendommen på 40 ha er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 5.2.R1 Hammer Bakker, og lokalplan 5-2-106 Institutionsområdet, Hammer Bakker, Vodskov. Udstykningsområdet ligger i delområde T. Den ansøgte udstykning af bebyggelse er ikke i strid med lokalplanen.

Udstykningsområdets placering er omfattet af beskyttelseslinje jf. NBL § 18, fortidsminde. Fortidsminde nr. 101342, rundhøj fra Bronzealder. Matrikulær udstykning inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen anses ikke i sig selv for at indebære en ændring i tilstanden af arealet, hvorfor matrikulær udstykning ikke forudsætter dispensation fra bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1.

Ejendommens bebyggelse ligger inden for NBL § 17, skovbyggelinje. Med landzonetilladelsen ophæves restriktioner for skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, pkt. 5.

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger ca. 18 m fra nærmeste Natura 2000-område 13, Hammer Bakker. I kraft af afstanden, og at der ikke sker en ændring i ejendommens anvendelse i forbindelse med udstykning, 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 udpegninger.

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 i forbindelse med udstykninger sker anvendelsesændringer eller ændringer i bebyggelsen på ejendommen.

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 alene er tale om matrikulær udstykning, og at der ikke er tale om anvendelsesændring eller bygningsmæssige ændringer på ejendommen.

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 landzonereglerne 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.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer, torsdag den 11. april 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 den matrikulære sag, medmindre klagemyndigheden beslutter andet.

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

Venlig hilsen

Lene Pedersen
Arkitekt MAA

Direkte tlf.: 25202037

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.




**Aalborg
Kommune**

Storemosevej 8
 udstyknig af delnr. 2, sokkelgrund på 2136 m² til
 uændret anvendelse

Tidspunkt: 11-04-2024 13:38:32
 Udskrevet af: Lene S. Pedersen
 Målestoksforhold: 1:15000

Aalborg Kommune
Boulevarden 13
9100 Aalborg

LE34

LE34 Aalborg
Gasværksvej 30R
9000 Aalborg

Jonathan Overgaard Markman
+45 9244 1207
+45 9244 1207
jma@le34.dk

Projekt: 1803973
Dokument: D24-135995

12-02-2024

Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning - uændret anvendelse

På vegne af Aalborg Kommune som grundejer, søges hermed om landzonetilladelse til udstykning af delnr. 2 af matr.nr. 2p Vodskov By, Hammer, beliggende Storemosevej 8 m.fl., 9310 Vodskov. Ejendommen ønskes udstykket, da bygningen skal opdeles i ejerlejligheder. Dette skyldes, at Aalborg Kommune har indgået aftale om salg af del af bygningen, hvilket alene kan ske ved en ejerlejlighedsopdeling.

Ejendommen er en landbrugsejendom og i sin helhed beliggende i landzone, med et samlet areal på ca. 165 ha. fordelt på tre jordstykker.

Landbrugspligten vil i forbindelse med den matrikulære udstykning blive ophævet på det udstykkede areal, delnr. 2 af matr.nr. 2p Vodskov By, Hammer, på baggrund af landinspektørerklæring (landbrugslovens § 6).

Eksisterende forhold

Ejendommen er beliggende i landzone, og arealet der ønskes udstykket er omfattet af landzonelokalplan 5-2-106, der fastlægger bestemmelser for anvendelse af området til diverse institutionsformål.

Lokalplanen har jf. pkt. 2.4, side 20, bonusvirkning for så vidt angår anvendelsen, men der er ingen bestemmelser for så vidt angår udstykning, hvorfor der søges om landzonetilladelse til udstykning, jf. planlovens § 35.

Delnr. 2 er beliggende i 'Område T' (bestemmelser fremgår af lokalplanens side 77-79).

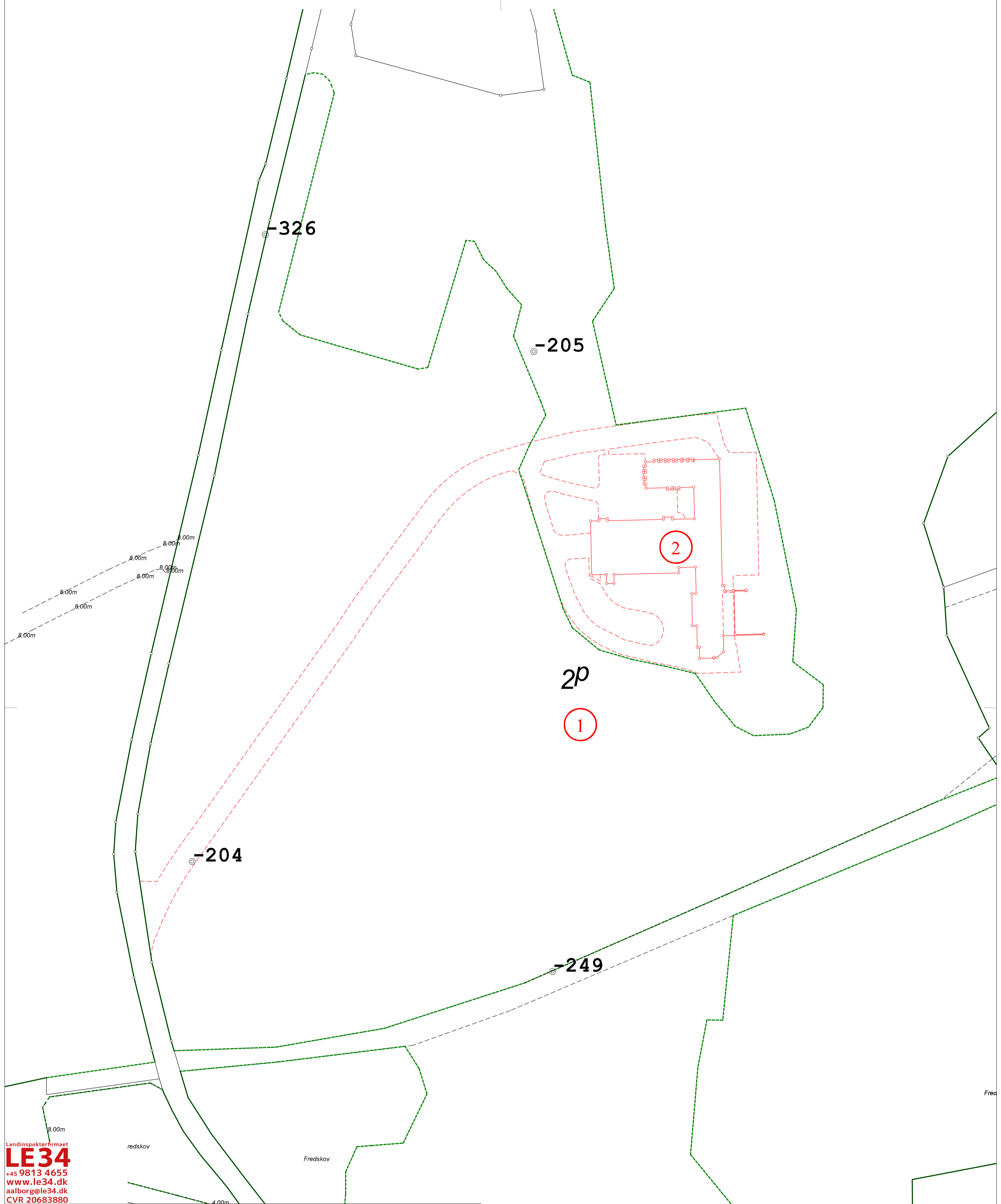
Der sker ingen ændringer i anvendelsen af delnr. 2, da formålet med udstykningen alene er at muliggøre en ejerlejlighedsopdeling og dermed et særskilt ejerskifte af dele af bygningen.

Der vedlægges måleblad og ændringskort, som godkendt af Aalborg Kommune som grundejer.
Kontaktperson ved Aalborg Kommune: Bjarne Lynderup Riis (arkitekt) og Hans Henrik Ladefoged (jurist)

Med venlig hilsen
LE34


Jonathan Overgaard Markman

NORD



Landinspektørfirmaet
LE34
 +45 9813 4655
 www.le34.dk
 aalborg@le34.dk
 CVR 20683880

Kortet er ajour indtil: 10-03-2020
 Signaturforklaring:

— Eksisterende skel	— Ny skel	— Skel der slettes	⊙ Fikspunkt
- - - Ny privat fællesvej optages	○ Skelpunkt indmålt til fikspunkt	- - - Vej der slettes	
- - - Strandbeskyttelseslinier	- - - Klitfredningslinier	- - - Fredskovlinie der følger skel	
- - - Fredskovlinie der ikke følger skel		- - - Eksisterende privat fællesvej	

Ændringskort

Matr.nr.: 2p
Ejerlav: Vodskov By, Hammer

Ejerlavkode: 600756
 Kommune: Aalborg Kommune
 Kommunekode: 851
 Amt: Region Nordjylland
 Målforhold: 1:1000
 Landinspektør j.nr.: 1803973

Sagen omhandler følgende:
 Optagelse af privat fællesvej/sti
 Udstykning

Frank Engmann Kristensen
 Landinspektør
 Dato: 17. marts 2020