



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:
NSS

Sagsnr.:
S2023-19468

Ejendomsnummer
74325

Matr.nr.
3E, TOSTRUP BY, SØNDERHOLM

16. november 2023

Landzonetilladelse

Duedal 60, 9230 Svenstrup J
matr.nr. 3E, TOSTRUP BY, SØNDERHOLM

På baggrund af din ansøgning modtaget den 10-09-2023 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på 246 m² hertil 196 m² overdækket areal

Tilladelsen omfatter ikke etablering af sø.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af,

- at eksisterende stuehus fjernes umiddelbart efter, at nyt stuehus er etableret og færdigmeldt, eller senest 3 måneder herefter.

Redegørelse

Ejendommen på 7,2 ha er beliggende i landzone. Den ansøgte placering er omfattet af skovbyggelinje samt udpeget som større sammenhængende landskaber, landskabshensyn og bevaringsværdige landskaber.

Bevaringsværdige landskaber

Ejendommen er beliggende indenfor et i kommuneplanen udpeget bevaringsværdigt landskab. Kommuneplanens retningslinje beskriver, at bevaringsværdige landskaber som udgangspunkt skal friholdes for byggeri og tekniske anlæg. Det ansøgte er et nyt stuehus, men opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på en landbrugsejendom.

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. 5,7 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.

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 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 afstanden til naboer fra det ansøgte er ca. 300 m.

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 det ansøgte er erstatning for det eksisterende stuehus. Ejendommen er en landbrugsejendom og skal være forsynet med et stuehus. Stuehuset opføres med et stort tagudhæng der skal medvirke til reduceret overophedning og med en grøn tagbeklædning, skal medvirke til at opsamle overfladevand.

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.

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, torsdag den 16-11-2023 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 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

Nicolaj Svendsen
Byggesagsbehandler - Team Land

Direkte tlf.: 25202026

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

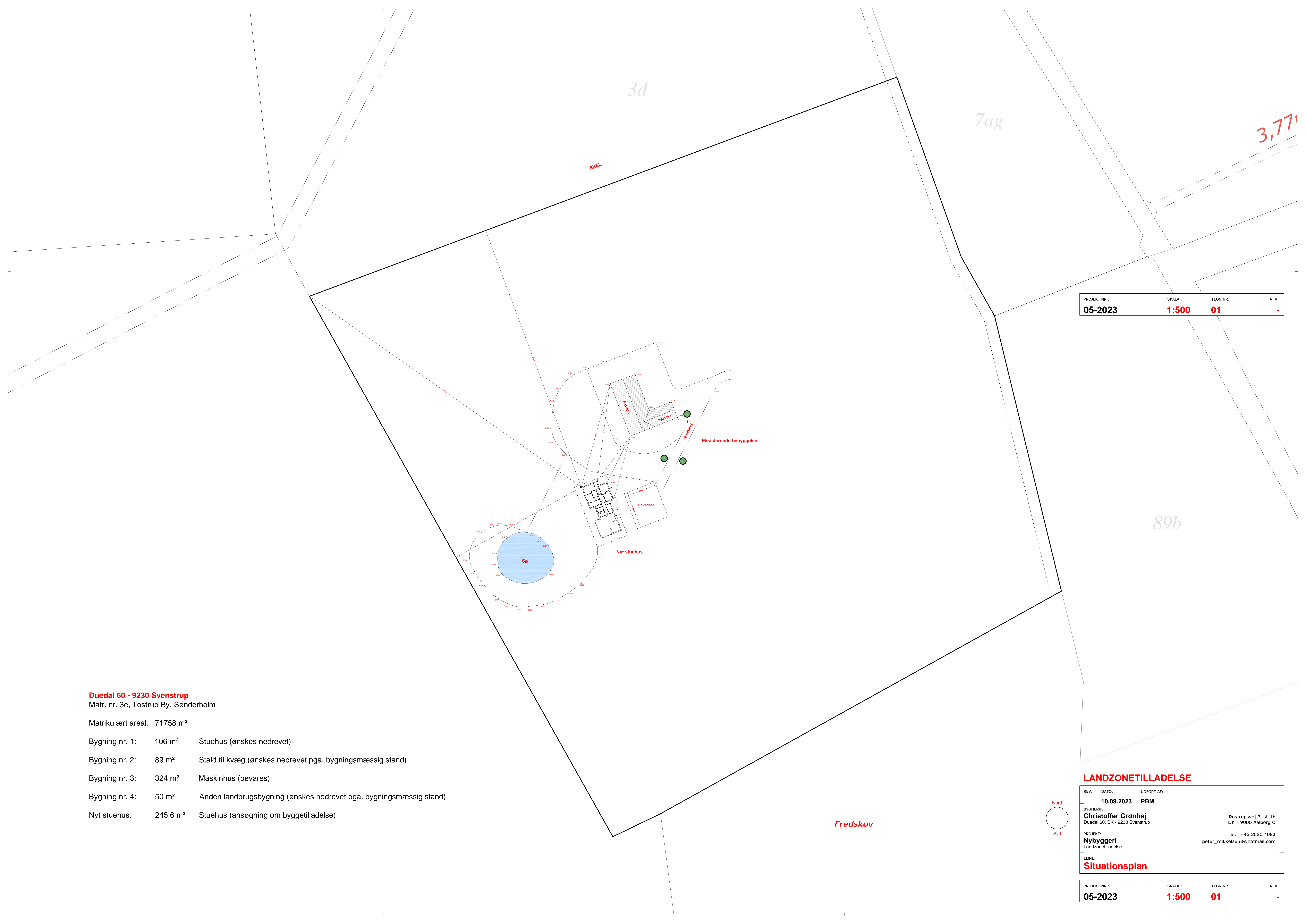
Du kan klage over retlige spørgsmål samt kommunens vurdering. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller hvis du er uenig i kommunens vurdering. Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage f.eks. ansøgere og naboer samt 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.





PROJEKT NR.:	SKALA:	TEGN NR.:	REV.:
05-2023	1:500	01	-

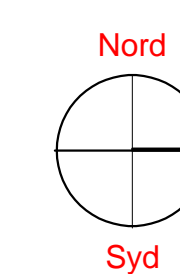
Duedal 60 - 9230 Svenstrup

Matr. nr. 3e, Tostrup By, Sønderholm

Matrikulært areal: 71758 m²

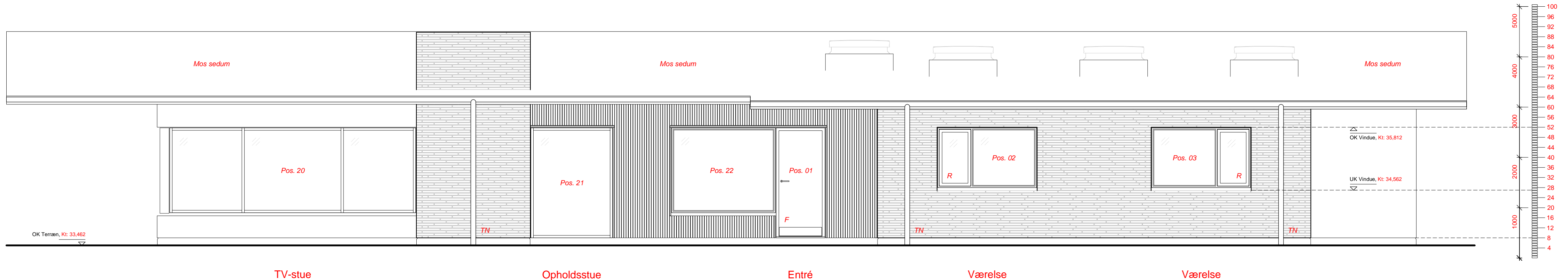
Bygning nr. 1:	106 m ²	Stuehus (ønskes nedrevet)
Bygning nr. 2:	89 m ²	Stald til kvæg (ønskes nedrevet pga. bygningsmæssig stand)
Bygning nr. 3:	324 m ²	Maskinhus (bevares)
Bygning nr. 4:	50 m ²	Anden landbrugsbygning (ønskes nedrevet pga. bygningsmæssig stand)
Nyt stuehus:	245,6 m ²	Stuehus (ansøgning om byggetilladelse)

LANDZONETILLADELSE



REV.:	DATE:	UDFØRT AF:
	10.09.2023	PBM
BYGHERRE:	Rostrupsvej 7, st. th Duedal 60, DK - 9230 Svenstrup	
PROJEKT:	Nybyggeri Landzonetilladelse	
EMNE:	Situationsplan	
	Tel.:	+45 2520 4083
		peter_mikkelsen@hotmail.com

PROJEKT NR.:	SKALA:	TEGN NR.:	REV.:
05-2023	1:500	01	-



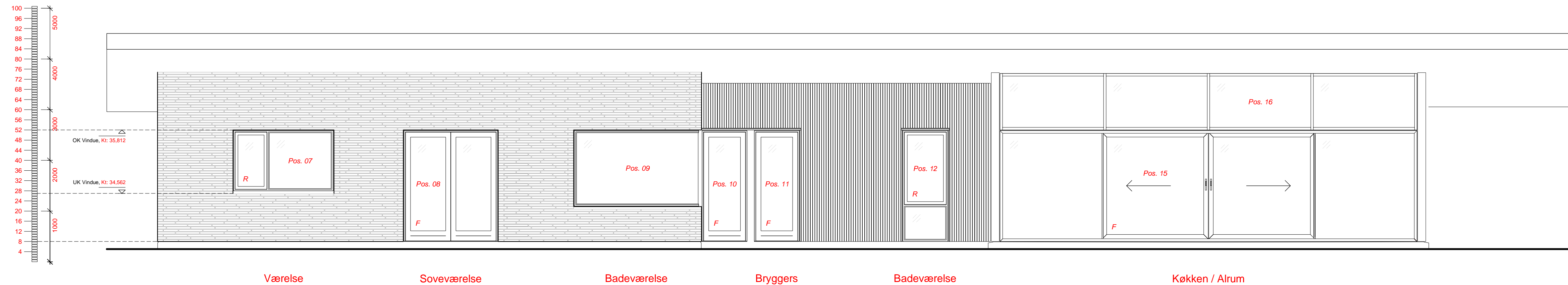
Forkortelser

- F Flugtvejsdør
- TN Tagnedløb
- R Redningsåbning

FACADEOPSTALT MOD VEST

LANDZONETILLADELSE

REV.:	DATO:	UDFØRT AF:
	10.09.2023	PBM
BYGHERRE:	Christoffer Grønhøj Dueedal 60, DK - 9230 Svenstrup	
PROJEKT:	Nyt enfamilieshus Landzonetilladelse	
EMNE:	Facadeopstalt mod vest	
	Rostrupsvej 7, st. th DK - 9000 Aalborg C	Tel.: +45 2520 4083 peter_mikkelsen3@hotmail.com



FACADEOPSTALT MOD ØST

Forkortelser

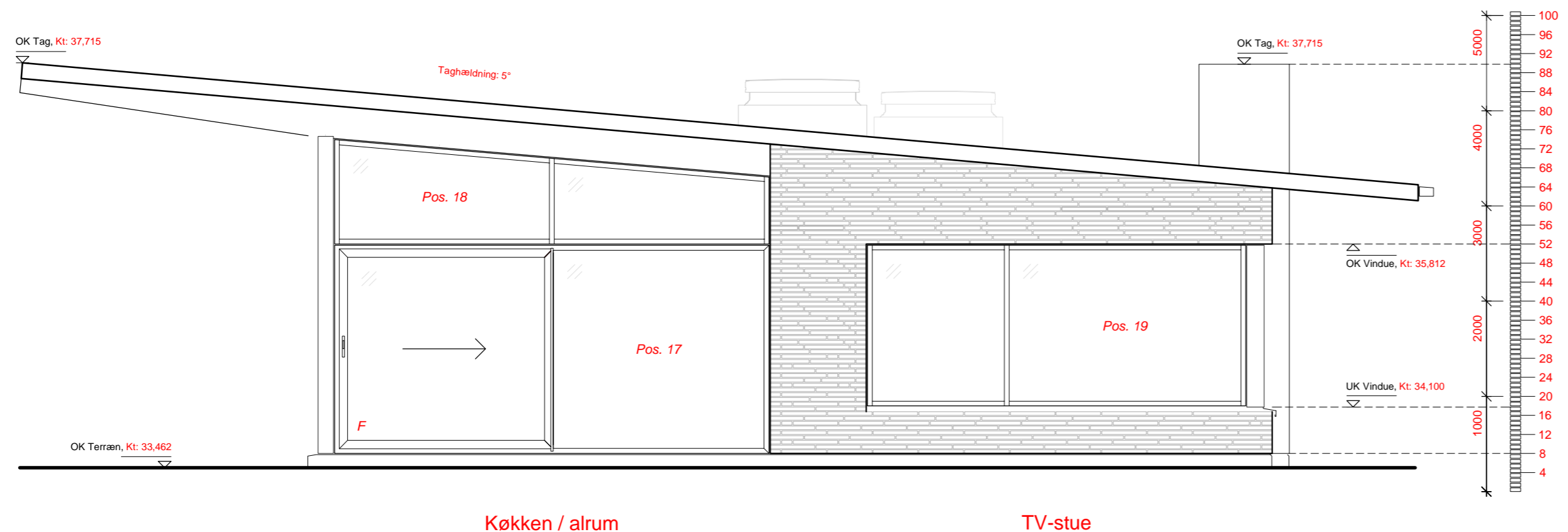
- F Flugtvejsdør
- R Redningsåbning

LANDZONETILLADELSE

REV.:	DATO:	UDFØRT AF:
	10.09.2023	PBM
BYGHERRE:	Christoffer Grønhøj Dueadal 60, DK - 9230 Svenstrup	
PROJEKT:	Nyt enfamilieshus Landzonetilladelse	
EMNE:	Facadeopstalt mod øst	
		Rostrupvej 7, st. th DK - 9000 Aalborg C Tel.: +45 2520 4083 peter_mikkelsen3@hotmail.com

Forkortelser

F Flugtvejsdør
R Redningsåbning



GAVLOPSTALT MOD NORD

LANDZONETILLADELSE

REV.:	DATO:	UDFØRT AF:
	10.09.2023	PBM
BYGHERRE:	Christoffer Grønhøj Duedal 60, DK - 9230 Svenstrup	
PROJEKT:	Nyt enfamilieshus Landzonetilladelse	
EMNE:	Gavlopstalt mod nord	
	Rostrupsvej 7, st. th DK - 9000 Aalborg C	Tel.: +45 2520 4083 peter_mikkelsen3@hotmail.com

Forkortelser

F Flugtvejsdør
R Redningsåbning



GAVLOPSTALT MOD NORD

LANDZONETILLADELSE

REV.:	DATO:	UDFØRT AF:
	10.09.2023	PBM
BYGHERRE:	Rostrupsvej 7, st. th DK - 9000 Aalborg C	
PROJEKT:	Tel.: +45 2520 4083 peter_mikkelsen3@hotmail.com	
EMNE:	Gavlopstalt mod nord	