



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.:
S2024-10244

BFE-nummer
9240527

Matr.nr.
20h, Romdrup By, Romdrup

22. oktober 2024

Landzonetilladelse

Romdrupvej 72, 9270 Klarup

matr.nr. 20h, Romdrup By, Romdrup

På baggrund af din ansøgning modtaget den 31-05-2024 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til udstykning af to ejendomme på 1015 m² og 1190 m² til helårsbeboelse

Redegørelse

Landbrugsejendommen på 30,9 ha er beliggende i landzone og er delvis omfattet af kommuneplanens rammeområde 7.1.L1 - Romdrup. Den ansøgte udstykning er omfattet af kirkebyggelinjer efter naturbeskyttelseslovens § 19, samt beliggende indenfor område udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Romdrupvej 72, 9270 Klarup er noteret som en landbrugsejendom på 30,9 ha. En del af landbrugsejendommen, matr.nr. 20h Romdrup By, Romdrup, på 4297 m² er beliggende indenfor kommuneplanrammen 7.1.L1 – Romdrup.

I den konkret sag søges der om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til udstykning af to ejendommen på 1015 m² og 1190 m² til helårsbeboelse. Rastejendommen vil forsat bestå som en landbrugsejendom på 30,67 ha.

I dag fremstår ejendommen med et stuehus på 178 m² to tiloversblevne landbrugsbygninger som er sammenbygget og har en samlet størrelse på 392 m² jf. ejendommens BBR-meddelelse. Den tiloversbleven landbrugsbygning nedrives i forbindelse med udstykningen.

Ejendommen bestod tidligere af 3 yderligere driftsbygninger som sammen dannede en trelænget gårdstruktur. To af de tidligere driftsbygninger var bygget sammen med den tiloversblevne driftsbygning som ikke er nedrevet.

Den ansøgte udstykning er beliggende indenfor landsbyen Romdrup hvor der i 2020 udarbejdet en kulturmiljøscreening for vurdering af om landsbyen skulle udpeges som et værdifuldt kulturmiljø i Aalborg Kommune. I dag er landsbyen beliggende indenfor det værdifulde kulturmiljøområde nr. 91 – Romdrup-klarup.

Det fremgår af kulturmiljøscreening og beskrivelsen i nr. 91 følgende:

Romdrup består af række større gårde og mindre huse. På denne måde har byen bevaret karakteristika som langstrakt forteklyngeby i retning nord-syd.

Hovedgaden Romdrupvej snor sig gennem landsbyen. Vejforløbet har et markant grønt præg med store rumskabende træer, gårde med store haver samt den tæt beplantende skrænt mod øst. Et vigtigt træk for Romdrup er bygningernes placering nær vejens kant. Bygningerne ses både som mindre arbejder- og håndværkerhuse og store landbrugsbygninger.

Der lægges vægt på at fastholde landsbyens særlige karakter - herunder den slyngede vejstruktur med huse, der forholder sig til vejen, kirkens fremtrædende placering, rumdannelsen med store driftsbygningers bygningsvoluminer samt den markante beplantning med de mange store træer.

For at bevare landsbymiljøets særlige karakter og skabe basis for løbende integration af nye beboere vil det være ønskeligt med en afdæmpet udviklingstakt. Bygningsmæssigt kan man dog se positivt på øgede bopætningsmuligheder i landsbyen så længe det sker inden for den eksisterende landsbyramme. Nye parcelhusområder kan ikke anbefales, men enkelte enfamiliehuse med saddeltag og traditionelle materialer bør kunne indpasses.

Kommuneplanrammen 7.1.L1 – Romdrup har til formål at sikre landsbyens særlige karakter - herunder randbeliggenheden, kirkens fremtrædende placering, den markante beplantning og bebyggelsens udformning. Det er også et mål at sikre landsbyen et fortsat eksistensgrundlag. Derudover beskriver rammen at der i forhold til byggemuligheder kan opføres/ udstykkes 1-2 boliger årlige som afrunding af den eksisterende struktur, og at bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg respekteres den stedlige byggeskik.

Der er foretaget en vurdering efter Planhabitatbekendtgørelsen. Den ansøgte placering ligger ca. 9 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 gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået nogen bemærkninger i forbindelse med orienteringen.

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.

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

Hertil vurderes det at udstykningen ikke vil være i strid med det værdifulde kulturmiljø, da udstykningen ikke vil forringe landsbyen særlige karakter i form af den slyngede hovedvej Romdrupvej hvor bebyggelsen er placeres langs vejen. I det at de fleste af ejendommens tidligere driftsbygninger er nedrevet, giver udstykningen mulighed for en huludfyldning langs Romdrupvej hvor den karakteristiske struktur af ejendomme med bebyggelse, beliggende ud mod Romdrupvej genoprettes. Modsat er det derved Aalborg Kommunes vurdering, at udstykningen vil styrke den karakteristiske bebyggelsesstruktur lands Romdrupvej.

Herudover er der lagt afgørende vægt på, at den ansøgte udstykning er beliggende indenfor planlagt område, kommuneplanramme 7.1.L1 – Romdrup. Hertil at bemærke at udstykningen vurderes at være i overensstemmelse med rammen.

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, tirsdag den 22-10-2024 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 Brusén 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 (planloven – f.eks. lokalplan, byplanvedtægt, deklaration eller landzonesag)

Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse. Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. planlovens § 59, stk. 1 samt under visse betingelser landsdækkende foreninger og organisationer, jf. planlovens § 59, stk. 2.

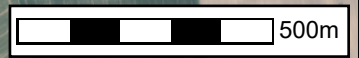
Klagen skal være indgivet til Planklagenævnet ved Nævnenes Hus, inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke 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, jf. planlovens § 60, stk. 2. Klagen sendes til Nævnenes Hus, Planklagenævnet gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Aalborg Kommune via klageportalen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis den sendes uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet.

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



© GeoDanmark



Romdrupvej 72, 9270 Klarup
Ansøgning om udstykning

Tidspunkt: 07-10-2024 11:41:03
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen
Målestoksforhold: 1:15000



Romdrupvej 72, 9270 Klarup
Ansøgning om udstykning

Tidspunkt: 07-10-2024 11:44:53
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen
Målestoksforhold: 1:1000

Signaturforklaring

Mål eller koordinater, der er overført fra en sag, der tidligere er indsendt til Geodatastyrelsen, er mærket med Gl.

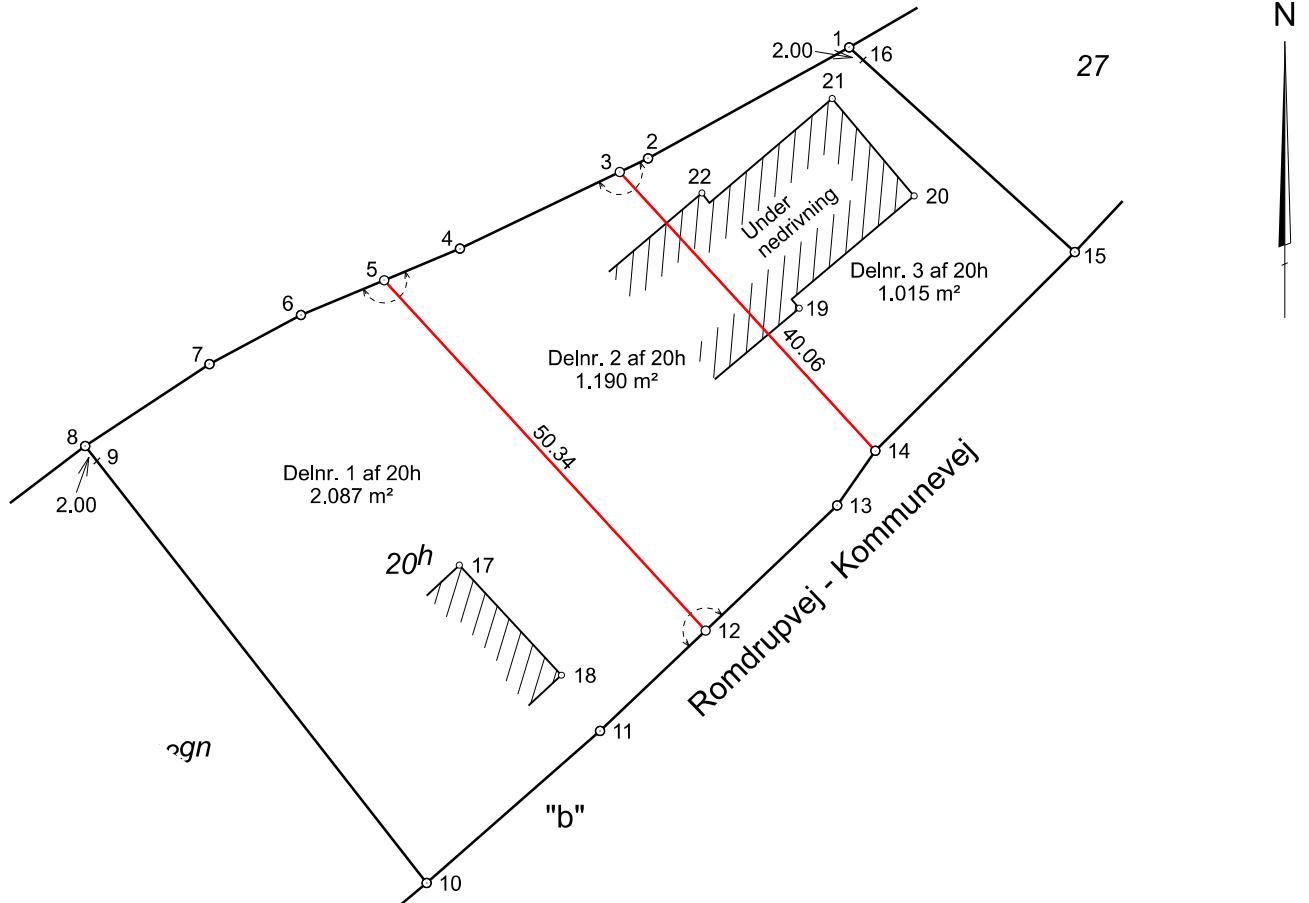
Mål eller koordinater, der kun er til brug ved indlægnen på matrikelkortet, er angivet med klamme.

Øvrige signaturer. Se DS 104 og 198

	: Nyt skel
	: Skel
	: Blindt skel
	: Skel, der bortfalder

Noter

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 769 af 7. juni 2018 er den, som flytter, borttager eller ødelægger et kendeligt skelmærke eller et varigt mærke for opmåling, pligtig at betale udgifterne ved dets genanbringelse.



Koordinatliste - DKTM2 - Tilknyttet referencenettet via GPSNet.dk

PKT.NR	E meter	N meter	Type	PKT.NR	E meter	N meter	Type
1	402363.24	1320333.10	Ingen afmærkning/midte grøft	12	402348.04	1320271.34	Jernrør med skeltegn
2	402341.95	1320321.35	Jernrør med skeltegn	13	402361.97	1320284.60	Jernrør med skeltegn
3	402338.95	1320319.91	Jernrør med skeltegn	14	402366.02	1320290.39	Jernrør med skeltegn
4	402322.03	1320311.78	Jernrør med skeltegn	15	402387.14	1320311.42	Gl.Jernrør med skeltegn
5	402314.01	1320308.44	Jernrør med skeltegn	16	402364.73	1320331.76	Gl.Jernrør med skeltegn
6	402305.19	1320304.76	Jernrør med skeltegn	17	402321.96	1320278.27	Bygningshjørne
7	402295.50	1320299.55	Jernrør med skeltegn	18	402332.77	1320266.62	Bygningshjørne
8	402282.35	1320290.88	Ingen afmærkning/midte grøft	19	402357.96	1320305.48	Bygningshjørne
9	402283.58	1320289.30	Gl.Jernrør med skeltegn	20	402370.12	1320317.37	Bygningshjørne
10	402318.51	1320244.61	Gl.Jernrør med skeltegn	21	402361.44	1320327.68	Bygningshjørne
11	402336.86	1320260.71	Jernrør med skeltegn	22	402347.65	1320317.68	Bygningshjørne

MÅLEBLAD

Matr.nr. : 20h
 Ejerlav : Romdrup By, Romdrup
 Ejerlavskode : 621051
 Kommune : Aalborg
 Opmålingsdistrikt : 6210

Jes Juhl Jørgensen
 Landinspektør



Landinspektørfirmaet LE34
 Gasværksvej 30R
 9000 Aalborg
 +45 9813 4655
 aalborg@le34.dk
 www.le34.dk

April 2024	01.05.2024	297 x 210	1:800
OPMÅLT	UDARBEJDET	FORMAT	MÅLFORHOLD

2403471 2403471-002-002 2
 PROJEKTNR. TEGNINGSNUMMER UDG.