



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:
EMIH4

Sagsnr.:
S2024-6914

BFE-nummer
752618

Matr.nr.
26ad, Valsted By, Sebber

22. november 2024

Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 72

Valstedvej 29, 9240 Nibe

matr.nr. 26ad, Valsted By, Sebber

På baggrund af din ansøgning modtaget den 15-04-2024 med seneste supplerende materiale modtaget den 22-11-2024 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse samt dispensation fra § 8.9 i lokalplan 72 til tilbygning til eksisterende flagskur

Tilladelsen omfatter en tilbygning på 12 m² til den eksisterende sekundære bygning, så bygningens samlede areal efter tilbygning bliver 32 m². Tilbygningen skal muliggøre opbevaring af udstyr til de to foreninger, der anvender skuret samt en havetraktor.

Tilbygningen opføres i brunmalede træbrædder og med sort tagpap - samme facade- og tagmaterialer, som den eksisterende bygning og får desuden den samme 45 graders taghældning, som den eksisterende bygning.

Redegørelse

Ejendommen på 3068 m² er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanramme 10.4.D1 - Valsted, der udlægger området til blandet bolig og erhverv, herunder bl.a. publikumsorienterede serviceerhverv øvrige ferie- og fritidsformål samt kulturelle institutioner. Ejendommen er i øvrigt omfattet af lokalplan 72 - Valsted. Ejendommen er beliggende i delområde B. Lokalplanens § 3.2 fastlægger at.:

"Området må kun anvendes til blandede bolig-, erhvervs- og butikformål. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.

I delområdet må der kun etableres én dagligvare-/udvalgswarebutik med et bruttoareal på højst 200m².

I lokalplanens § 8.9 stilles krav til, at:

"ydervægge skal fremtræde som pudset eller vandskuret mur"

Den ansøgte placering er beliggende i kystnærhedszonen.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer at kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Det fremgår videre af kommuneplanretningslinjen at planlægningsmuligheder, som i øvrigt fremgår af den gældende kommuneplan, kan realiseres.

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 er tale om en tilbygning af ganske beskeden størrelse til en mindre sekundær bygning, der anvendes til eksisterende lovlige formål og udvidelsen af bygningen får samme facade- og tagmateriale, som den eksisterende bygning, hvorfor kommunen vurderer at påvirkningen af det omkringliggende miljø, som følge af udvidelsen, vil være af yderst begrænset karakter.

Begrundelse - landzonetilladelse

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.

Aalborg Kommune har ved vurderingen af det ansøgte tillagt det særlig vægt, at kommuneplanrammen, der gælder på ejendommen, udlægger området til bl.a. fritidsformål og at der er tale om en mindre tilbygning. På den baggrund vurderer kommunen, at tilbygningen er af underordnet betydning for de hensyn der skal varetages indenfor kystnærhedszonen.

Aalborg Kommune har desuden tillagt det væsentlig vægt ved sin afgørelse, at der er tale om en lovligt eksisterende bygning, der anvendes til foreningsformål og der er tale om en tilbygning på 12 m², hvilket kommunen vurderer er en begrænset størrelse. Samtidig er bygningen ganske begrænset yderligere synlig i landskabet, fordi den er afskærmet af et beplantningsbælte imod vest og grænser op til tæt bebyggede områder i landsbyen Valsted imod øst og nord. På den baggrund vurderer Aalborg Kommune, at der er en ubetydelig påvirkning af det omkringværende landskab fra tilbygningen.

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.

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

Begrundelse – dispensation fra § 8.9 i lokalplan 72

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser, der ikke er en del af lokalplaners principper jf. Planlovens § 19. En lokalplans principper udgøres af: formålsbestemmelserne og anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen samt den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for f.eks. at fastholde eller fastlægge en særlig udformning af bebyggelsen, eller hvis placeringen er en del af den planlagte struktur.

Aalborg Kommune vurderer, at foreningsformål ikke er blandt de formål, som lokalplanens anvendelsesbestemmelse muliggør. Aalborg Kommune vurderer dog, at en 12 m² tilbygning til en lovligt eksisterende sekundær bygning til foreningsformål ligger indenfor, hvad der må betragtes som en rimelig fortsat udnyttelse af den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen på grund af den ganske begrænsede størrelse på tilbygningen.

Aalborg kommune vurderer, at det kræver dispensation fra lokalplanens § 8.9 at tilbygningen opføres i brunmalet træ.

Aalborg Kommune har tillagt det særlig vægt ved sin vurdering af, om der meddeles dispensation, at lokalplanen i § 8.10 indeholder mulighed for at nye bygninger kan opføres med facader af træ.

Kommunen vurderer, at det har været hensigten med lokalplanen at muliggøre opførelse af nye bygninger med træfacader, men at § 8.10 og 8.9 skulle have været sammenskrevet i én bestemmelse, hvis der ikke skulle dispenseres til andet facademateriale end pudset eller vandskuret mur.

Aalborg Kommune vurderer på den baggrund, at det er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen at tilladelse opførelse af den mindre tilbygning med træfacade.

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering efter Planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1. Den ansøgte placering ligger ca. 320 m fra nærmeste Natura 2000-område på den anden side af større mængder eksisterende bebyggelse. 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.

Gyldighed - Landzonetilladelse

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.

Gyldighed – dispensation fra lokalplan 72

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Dispensationen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, dispensationen er meddelt.

Offentliggørelse - landzonetilladelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer, fredag den 22-11-2024 eller snarest muligt derefter, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis der indgives klage, vil kommunen straks give meddelelse herom.

Klagemuligheder

Kommunens afgørelse 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 over landzonetilladelsen vil have opsættende virkning for byggeriet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet.

Venlig hilsen

Emilie Koch Hansen
Bygge- og landzonesagsbehandler

Direkte tlf.: 25202037

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening – CVR: 60804214
Dansk Ornitologisk Forening – CVR: 54752415 samt CVR: 35320296
Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg – CVR: 56230718

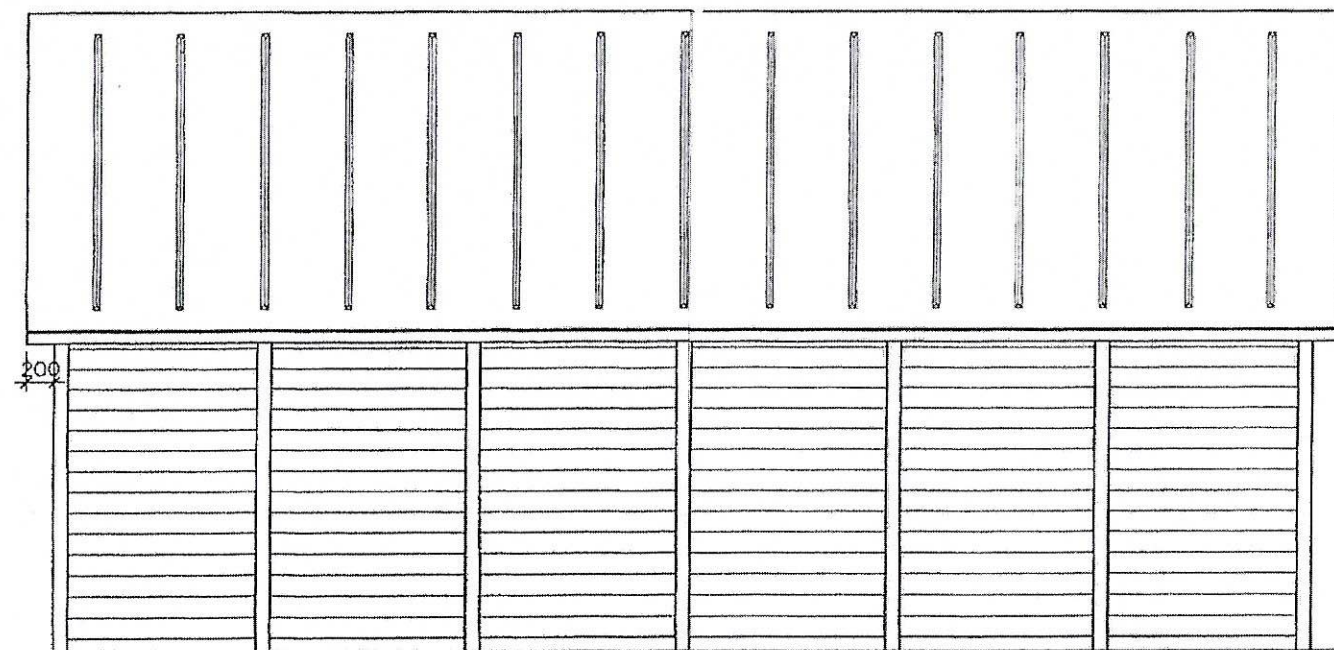
Du kan altid kontakte Aalborg Kommune sikkert på www.aalborg.dk/kontakt eller via Digital Post på www.borger.dk.
Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr.

Klagevejledning (planloven – f.eks. lokalplan, byplanvedtægt, deklaration eller landzonesag)

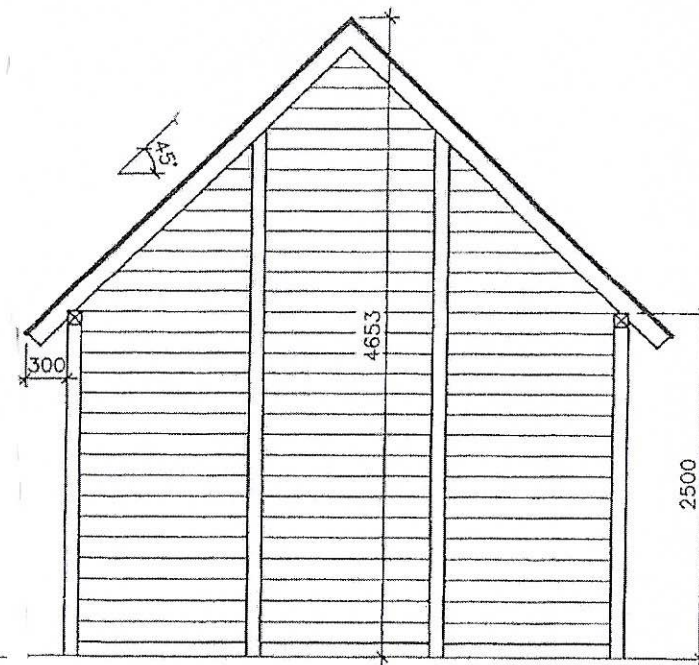
Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse. Klageberettiget er enhver med retlig interesse 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.

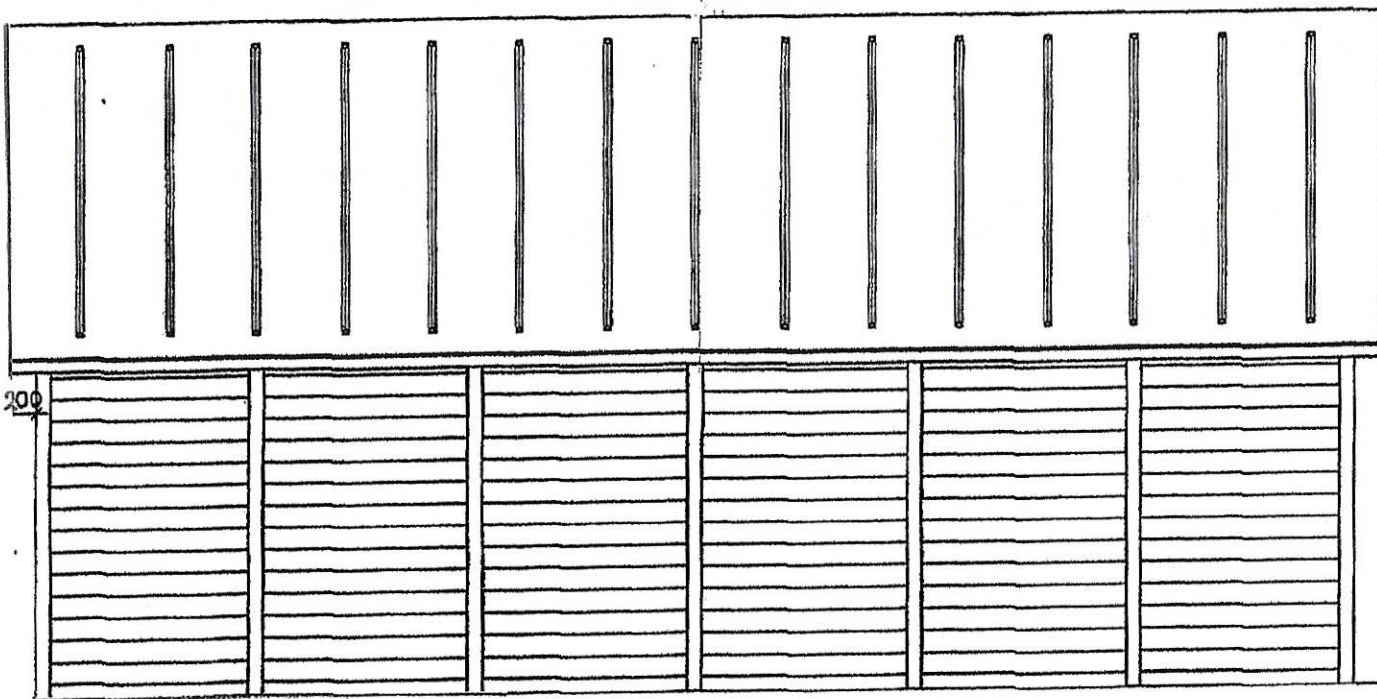


Facade mod Syd
Mål 1:50

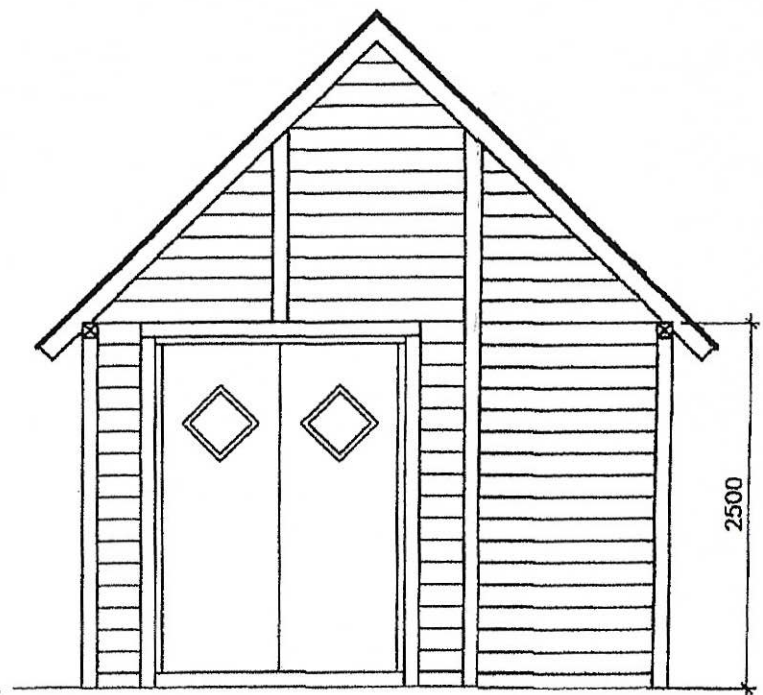


Facade mod Vest
Mål 1:50

Flagskur Valstedvej 29, 9240 Nibe
Facadetegninger

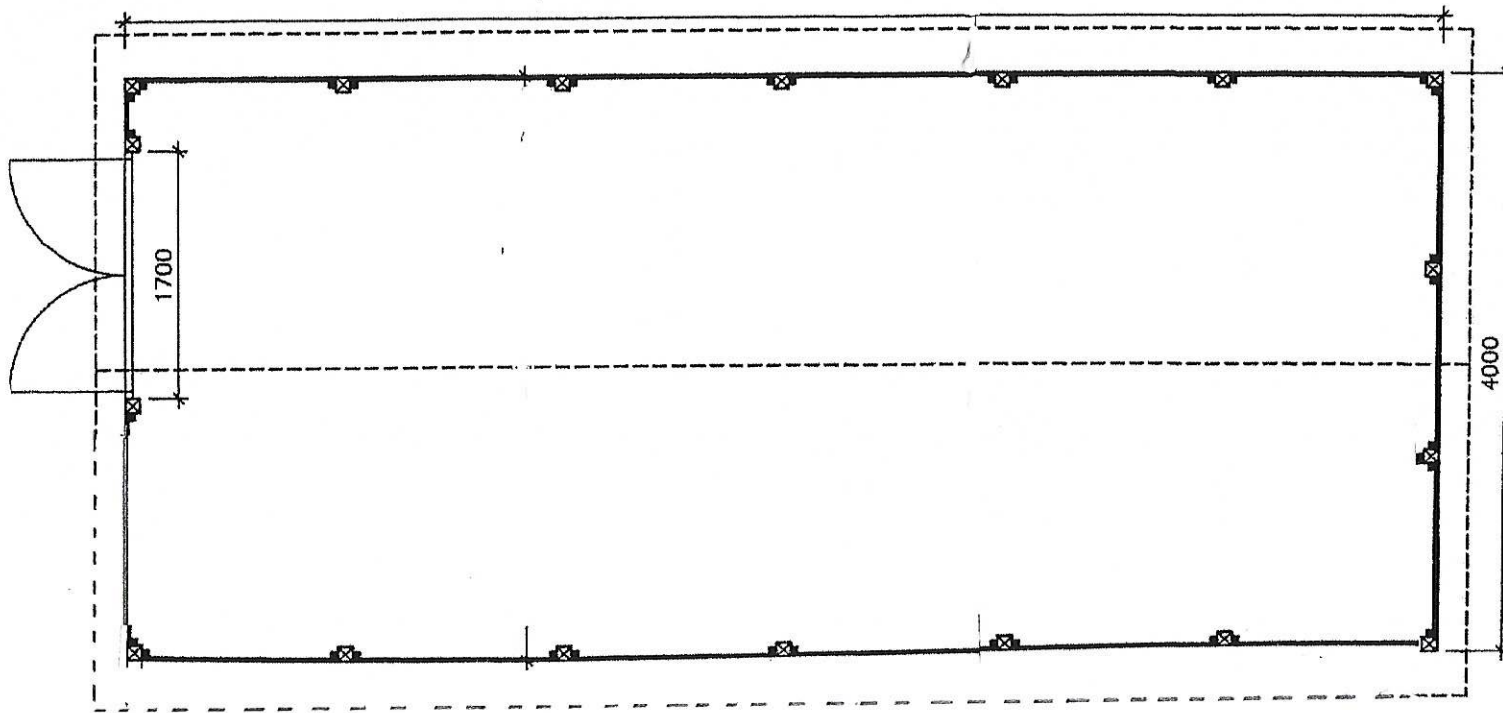


Facade mod Nord
Mål 1:50

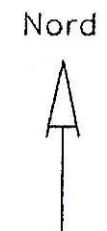


Facade mod Øst
Mål 1:50

Flagskur Valstedvej 29, 9240 Nibe
Facadetegninger



Plan
Mål 1:50



**Flagskur Valstedvej 29, 9240 Nibe
Plantegning**