



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.:
S2024-1658

Matr.nr.
2pv, Vodskov By, Hammer

21. juni 2024

Landzonetilladelse

Bodil Hjorths Vej 4, 9310 Vodskov

matr.nr. 2pv, Vodskov By, Hammer

På baggrund af din ansøgning modtaget den 23-01-2024 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til lovliggørelse af midlertidig opstilling af pavillon på 21,6 m² til aktivering og undervisning af borgere, frem til 21-06-2029

Tilladelsen er en midlertidig tilladelse på 5 år fra afgørelsesdatoen, hvilket betyder at pavillonen skal være fjernet fra ejendommen **senest den 21-06-2029**.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at tilladelsen er tidsbegrænset til 5 år og pavillonen dermed fjernes fra ejendommen senest 21-06-2029
- at hvis pavillonen ikke længere anvendes til det ansøgte formål, skal denne fjernes snarest efter ophør af anvendelse eller senest efter 3 måneder herefter

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

Redegørelse

Ejendommen på 1440 m² er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 5.2.R1 – Hammer Bakker samt lokalplan 5-2-106 - Institutionsområdet, Hammer Bakker, Vodskov. Den ansøgte placering er omfattet af fredskov, naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje) og § 18 (fortidsmindebeskyttelseslinje), Natura-2000 screeningsområde samt udpeget som værdifuldt kulturmiljø (Institutionsbyen i Hammer Bakker), Grønt Danmarkskort (særligt naturområde og økologisk forbindelse), bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, landskabskarakterområdet (Hammer Bakker-Vester Aslund Skovlandskab) og område med særlige drikkevandsinteresser.

Det ansøgte er placeret i et område udpeget som bevaringsværdigt landskab, der som udgangspunkt skal friholdes for byggeri og tekniske anlæg. Samfundsmæssigt nødvendige anlæg kan undtagelsesvis tillades, hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering udenfor områderne.

De særlige naturområder og økologiske forbindelser udenfor byerne, skal friholdes for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende. Udpegningerne i Grønt Danmarkskort er ikke til hinder for eksisterende lovlige bebyggelse, anlæg og infrastruktur.

Nye projekter og anlæg i det åbne land samt i overgangen mellem by og land skal indpasses i landskabet og konsekvenserne for landskabskarakteren i det givne område vurderes.

Inden for det udpegede kulturmiljø må der kun gives tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg, hvis der er tale om aktiviteter, som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet, samt at de bevaringsværdier, som fremgår af udpegningsgrundlaget for det enkelte kulturmiljø, ikke tilsesættes.

Større sammenhængende landskaber, der er angivet på kortet, skal som udgangspunktet friholdes for større byggerier og tekniske anlæg, der slører landskabssammenhængene. Samfundsmæssigt nødvendige anlæg kan undtagelsesvis tillades, hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering uden for områderne.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning for varetagelsen af de øvrige planmæssige interesser, som skal forvaltes jf. kommuneplanens øvrige udpegninger, som ejendommen er omfattet af.

Miljøstyrelsen har den 06-02-2024 meddelt lovliggørende dispensation efter skovloven iht. at arealet er fredskovspligtigt, til opsætning af pavillon på matr.nr. 2pv Vodskov By, Hammer, jf. J.nr. 2024 - 3380.

Der er af Miljøstyrelsen den 06-02-2024 meddelt dispensation fra skovloven (J.nr. 2024 - 3380), da det ansøgte er placeret indenfor Fredskovsareal.

I afgørelsen indgår en vurdering iht. nærliggende Natura-2000 område:

Området er ikke udpeget til et Natura 2000-område, jf. habitat- og fuglebeskyttelsesdirektivet. Nærmeste internationale beskyttelsesområde er Natura 2000-område nr. 218, "Hammer Bakker, østlig del", der ligger ca. 10 m fra projektet.

Pavillonen er placeret på et eksisterende asfaltareal i tilknytning til eksisterende byggeri. I øvrigt har pavillonen og dens anvendelse ikke betydning for de omkringliggende arealer.

Det er på den baggrund Miljøstyrelsens vurdering, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-området.

Der er i Miljøstyrelsens afgørelse desuden foretaget en vurdering af påvirkning af bilag IV-arter:

Ifølge arter.dk er der i området registreret stor vandsalamander og arter af flagermus, som er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Stor vandsalamander er registreret ca. 250 m vest for projektområdet i nærheden af nogle boligbygninger.

Vest for boligerne er registreret et beskyttet overdrevarsareal og en sø. Stor vandsalamander lever i mindre vandhuller, der fortrinsvis er solbeskinnede, rene og uden fisk. Arten er tilknyttet terrestriske habitater med skjul og fourageringsmuligheder. Sådanne områder er karakteriseret ved at have højt græs, krat og skovbevoksning. Arten er stedfast i forhold til ynglestedet, men kan vandre op til 1 km fra vandhullet.

Arter af flagermus er tilknyttet forskellige levesteder, nogle jager over åbne arealer eller over vand og andre i åbne bevoksninger. Som opholdssteder anvender nogle arter gamle huse og andre anvender hulheder og sprækker i gamle træer. Der er registreret flagermus ca. 800 m syd for pavillonens placering, i Vodskov By, det er dog sandsynligt, at der også findes flagermus tættere på.

Pavillonen, som lovliggøres, er opsat på et asfalteret areal i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det er således Miljøstyrelsens vurdering, at arealet ikke har udgjort et egnet levested for de registrerede eller andre eventuelt forekommende bilag IV-arter.

Miljøstyrelsen vurderer på den baggrund, at lovliggørelse af pavillonen ikke vil medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Det er ligeledes kommunens vurdering at, pavillonen hverken alene eller sammen med andre planer eller projekter vil medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for området.

Med landzonetilladelsen ophæves restriktioner for skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, pkt. 5.

Der meddeles samtidig med landzonetilladelsen dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 – fortidsmindebeskyttelseslinjen, sagsbehandling er foretaget i sagsnr.: S2024-9383

Matriklen rummer bygninger som udgør en del af Region Nordjyllands aktivitetstilbud for døvblinde og udviklingshæmmede. Pavillonen skal understøtte dette tilbud og skal anvendes til aktivering og undervisning af borgere, der oftest skal skærmes fra de øvrige borgere i aktivitetstilbuddet. Ansøger oplyser, at det ikke er muligt at indrette den nødvendige facilitet i de eksisterende bygninger.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 5-2-106, pkt. 5 M og 7 M, som angiver følgende:

- 5 l. Bebyggelsens placering og omfang
 - Der kan ske ombygninger samt mindre udvidelser af eksisterende bygninger (dvs. i alt max. 20 % yderligere etageareal).

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 ejendommen er omkranset af matrikel som ejes af Aalborg Kommune, ørige bygninger i området anvendes ligeledes til institutionsformål og det ansøgte vil ikke have væsentlig betydning for anvendelsen af den bebyggelse som er placeret i nærområdet. Nærmeste bebyggelse er placeret i en afstand på ca. 60 meter til det ansøgte.

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.

Det er vurderet, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser og det ansøgte er ikke i strid med lokalplanens formål. Lokalplanen giver dog ikke bonusvirkning til det konkrete projekt, hvilket desuden bevirker at det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Der meddeles dispensation fra lokalplanens pkt. 5 I hvor bestemmelsen er følgende: Der kan ske ombygninger samt mindre udvidelser af eksisterende bygninger (dvs. i alt max. 20 % yderligere etageareal). Dispensation meddeles til lovliggørelse af den ansøgte pavillon som en ny selvstændig bebyggelse, da det ikke på nuværende tidspunkt er foreneligt med den aktuelle anvendelse af eksisterende bebyggelse i delområde I at udføre det ansøgte som en udvidelse af den eksisterende bebyggelse. Iht. lokalplanen vil det være muligt at udvide etagearealet af eksisterende bebyggelse med ca. 135 m². Pavillonen har et etageareal på ca. 22 m².

Ansøgningen skal ses i lyset af et akut behov med stor grad af samfundsrelevans og samfundsansvar. Pavillonen, som lovliggøres, er opsat på et asfalteret areal i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Pavillonen og dens anvendelse vurderes ikke at have betydning for de omkringliggende arealer. Det vurderes, at pavillonen skal anvendes til et formål, som udgør et samfundsmæssigt formål, der vejer tungere end hensynet til placeringens udpegninger. Der lægges vægt på, at pavillonen er nødvendig for afvikling af de aktiviteter, som centret udbyder for døvblinde og udviklingshæmmede.

Generelt for udpegningerne på den ansøgte placering er at området skal friholdes for unødvendig bebyggelse og anlæg. Det er i den konkrete sag vurderet at den midlertidigt opstillede pavillon på ca. 22 m² ikke medfører en væsentlig påvirkning af området og de hensyn som skal varetages iht. disse udpegninger. Der er lagt afgørende vægt på at pavillonen etableres på et areal, som i forvejen har fast belægning, herudover at den er placeret mellem eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Der meddeles hermed landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1 samt dispensation jf. planlovens § 19 til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.

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 det ansøgte, ikke kan betragtes som lovligt, før der er ansøgt om og meddelt tilladelse jf. bygningsreglementet. Der kan først meddeles byggetilladelse efter klagefristens udløb.

Tilladelsen er en midlertidig tilladelse på 5 år fra afgørelsesdatoen, hvilket betyder at pavillonen skal være fjernet fra ejendommen **senest den 21-06-2029**.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer, fredag den 21-06-2024 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.

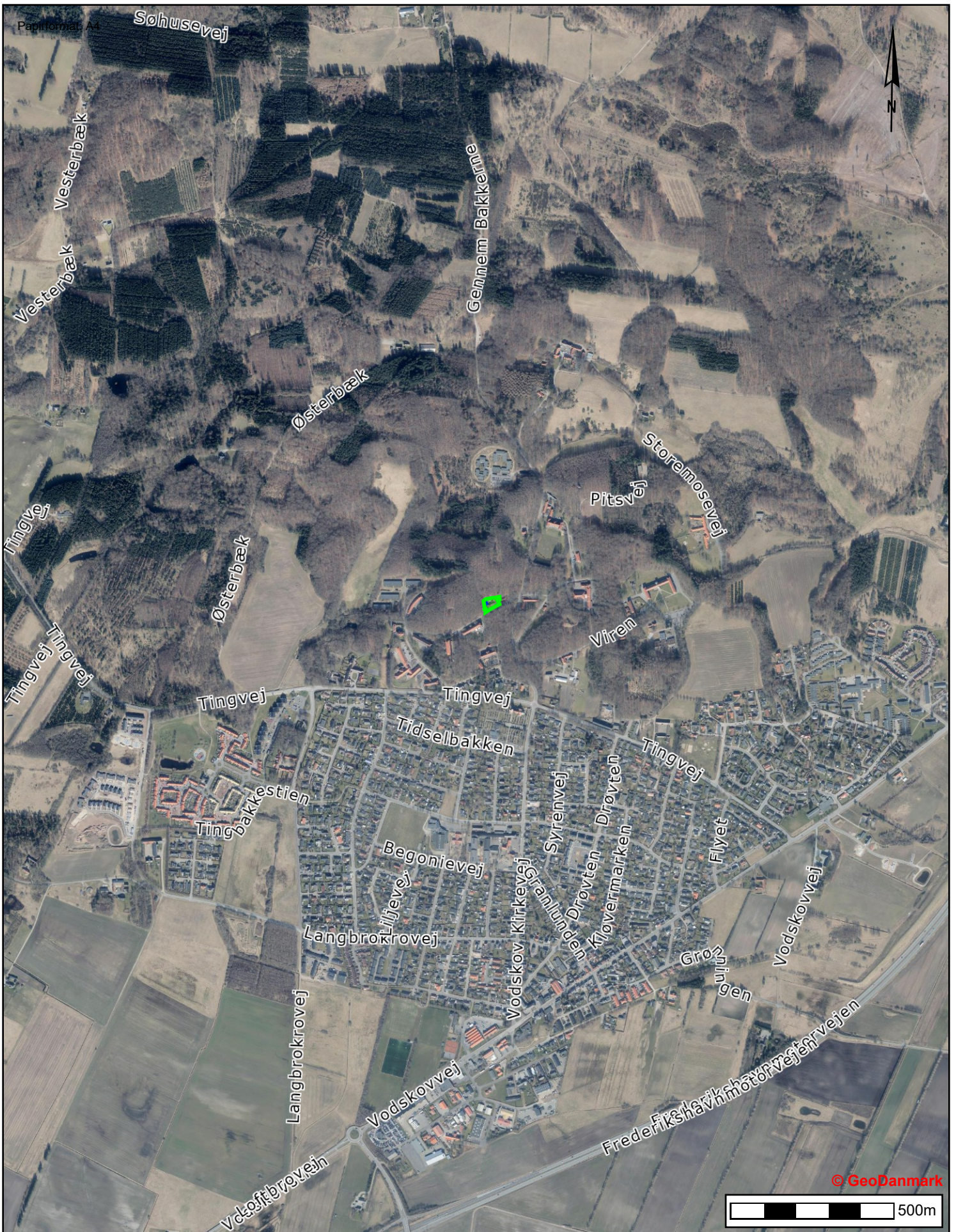
Klagevejledning jf. planlovens kap. 14

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.

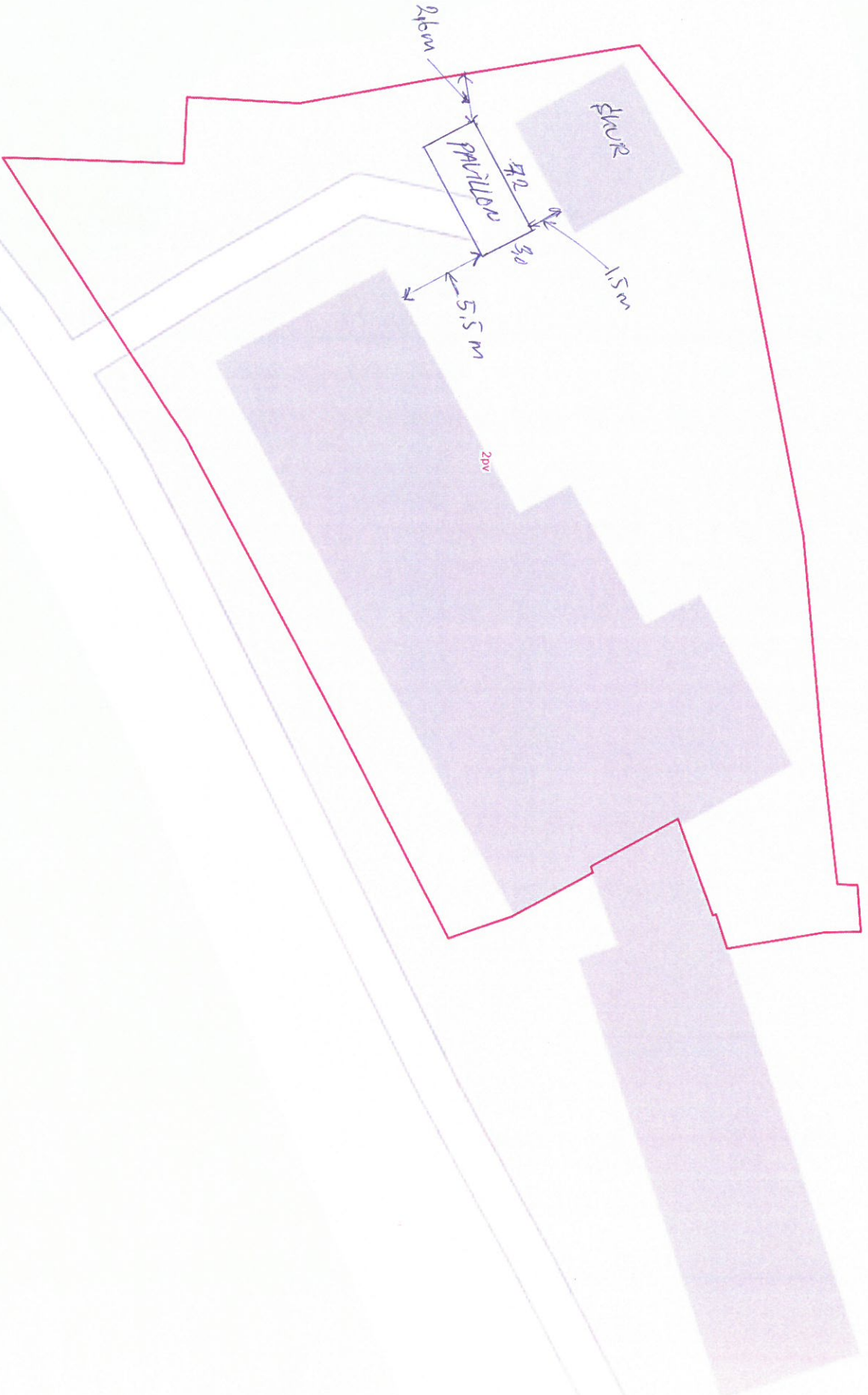
Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



Bodil Hjorths Vej 4, 9310 Vodskov
 Landzonetilladelse til lovliggørelse af midlertidig opstilling af pavillon på 21,6 m² til aktivering og undervisning af borgere, frem til 21-06-2029

Tidspunkt: 21-06-2024 11:37:28
 Udskrevet af: Ditte Viktor
 Målestoksforhold: 1:15000

Situationsplan . Skovhuset . Badstuehuset . Badstuehuset . V. Vester



Pavillon til Skovhuset, Bodil Hjorts Vej 4, Vodskov

Dimensioner udv. mål = L: 7,2 m, B: 3,0 m H: 2,7 m



Pavillon 7,2 x 3,0 x 2,7 m

1:25

7,2 m

