



By og Land
Byggeri, BL
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

Mandag 9-15
Tirsdag 9-15
Onsdag 9-15
Torsdag 9-17
Fredag 9-14

Init:
NK

Sagsnr.:
S2022-185796

BFE-nummer
1416878

Matr.nr.
8d, Ferslev By, Ferslev

5. februar 2025

Landzonetilladelse

Rævedalsvej 75, 9230 Svenstrup J

matr.nr. 8d, Ferslev By, Ferslev

På baggrund af din ansøgning modtaget den 30-12-2022, med seneste supplerende materiale modtaget den 22-01-2025, meddeler Aalborg Kommune jf. planlovens § 35, stk. 1 hermed,

Landzonetilladelse til opførelse af stuehus på 161,4 m²

Tilladelsen omfatter opførelse af nyt stuehus beliggende 8 m fra eksisterende landbrugsbygning og ca. 26 m fra skel mod nord.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at eksisterende stuehus fjernes umiddelbart efter, at det nye stuehus er etableret og kan ibrugtages, eller senest 12 måneder herefter.

Redegørelse

Landbrugsejendommen på 3,45 ha er beliggende i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammeområder eller lokalplaner. Den ansøgte placering er udpeget som område inden for landskabshensynet Kongshøj Bakke bakkelandskab.

Landskabshensynet Kongshøj Bakke bakkelandskab

Kongshøj Bakke er en kridtø, der hæver sig højt op over de lave dalstrøg, der omgiver bakken. Området er kendetegnet ved bakkens overordnede form og det storbakkede terræn med stedvise kuperede partier.

Ejendommene i det åbne land ligger overvejende langs vejene på bakkeplateauet.

Nyt landbrugsbyggeri bør bygges i tilknytning til de eksisterende ejendomme og gerne placeres nede i terræn af hensyn til de åbne udsyn i området.

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering efter Planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1. Den ansøgte placering ligger ca. 3,6 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.

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 bebyggelsens afstand til nærmeste nabobebyggelse, som er > 240 m.

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. Det kræver ikke landzonetilladelse at opføre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Et nyt stuehus til en landbrugsejendom kan kun anses for erhvervsmæssigt nødvendigt, hvis den hidtidige bolig er nedrevet. Da den eksisterende bolig ikke er nedrevet, før den nye bolig opføres, kræver det landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus på landbrugsejendommen.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. Den nye placering vurderes lige så hensigtsmæssig som den hidtidige placering af stuehus. Herudover er der lagt afgørende vægt på, at stuehuset opføres i tilknytning til ejendommens øvrige eksisterende bebyggelse og ikke overstiger 500 m². Derudover påvirker byggeriet ikke landskabshensynet Kongshøj Bakke, som er den eneste landskabelige udpegning på ejendommen.

Der stilles vilkår om fjernelse af den nuværende bolig under hensynet om at områder i landzone i udgangspunktet skal friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri samt at bibeholdelse af eksisterende bolig vil kunne få præcedensvirkning for andre lignende ansøgninger

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.

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.

Anden lovgivning

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 den 05-02-2025, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis afgørelsen påklages, vil kommunen orientere herom.

Klagemulighed

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 jf. planlovens § 60 a, stk. 1. En klage over denne afgørelse har opsættende virkning for projektet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet jf. planlovens 60a, stk. 2.

Venlig hilsen

Ninna Mogensen Kirk
Civilingeniør

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. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, 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 skriftligt 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. I klageportalen sendes din klage automatisk først til Aalborg Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

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.





8cv

25,60 m

-25,60 m

8,00 m

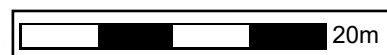
8,00 m

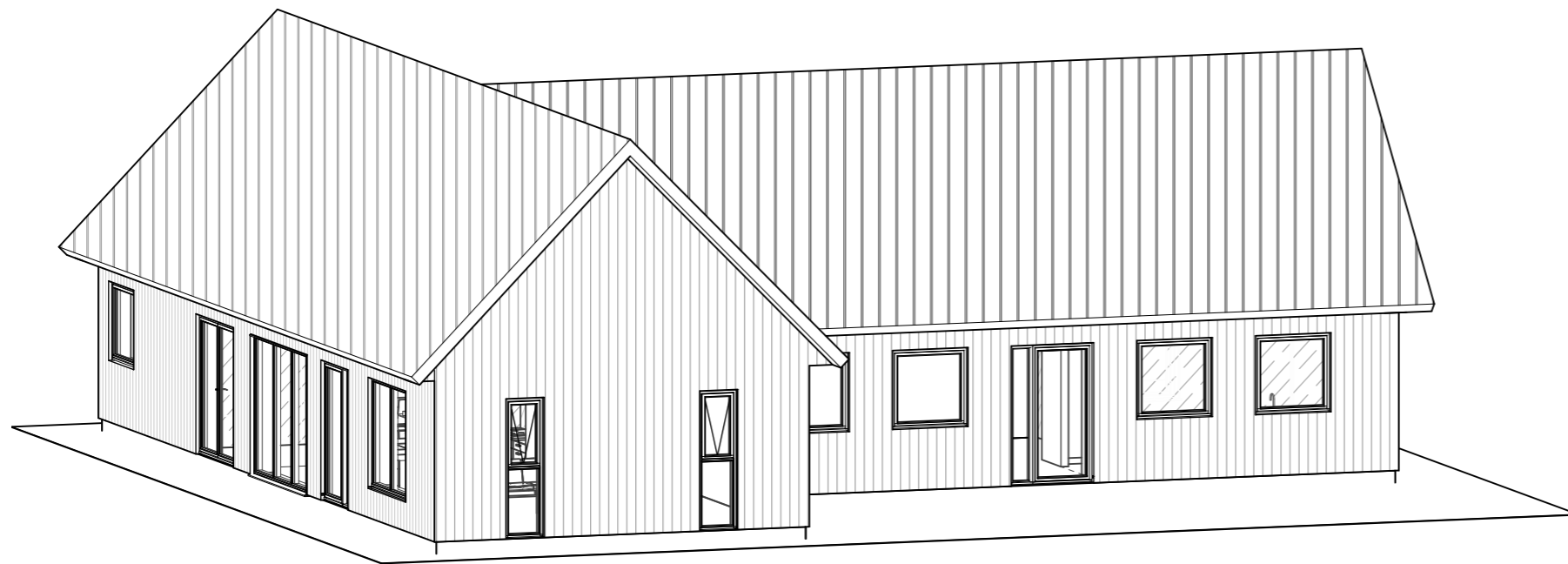
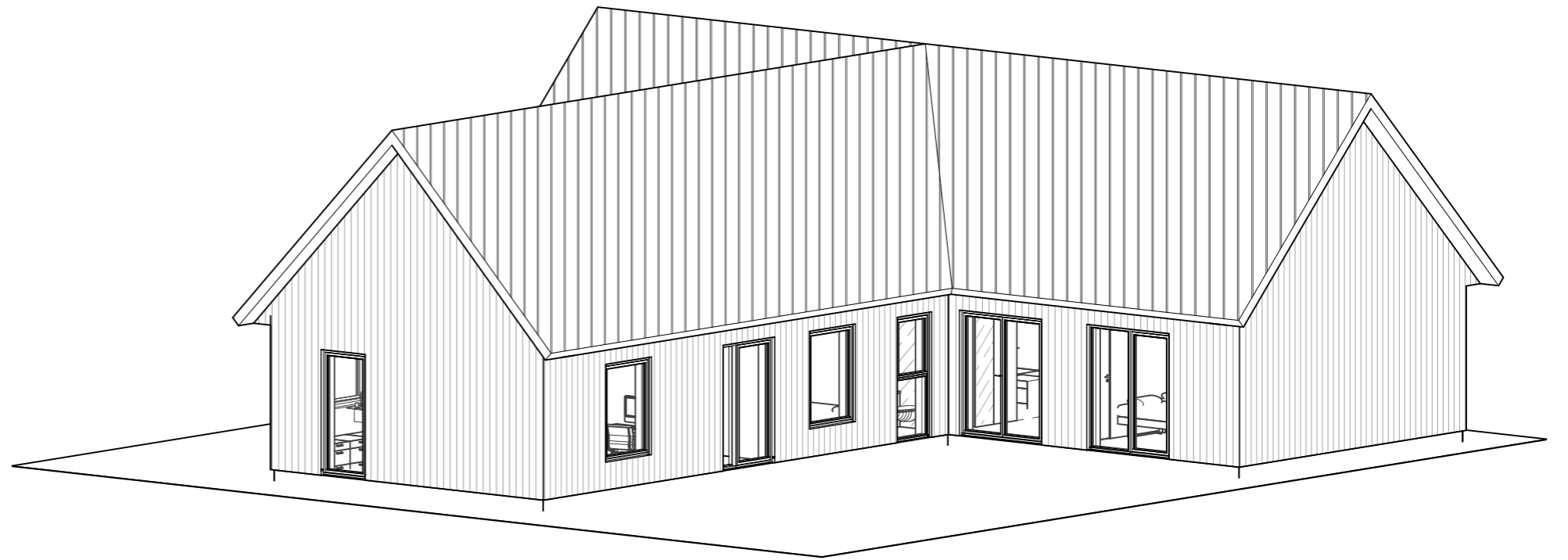
8d

75

Rævedalsvej

12a

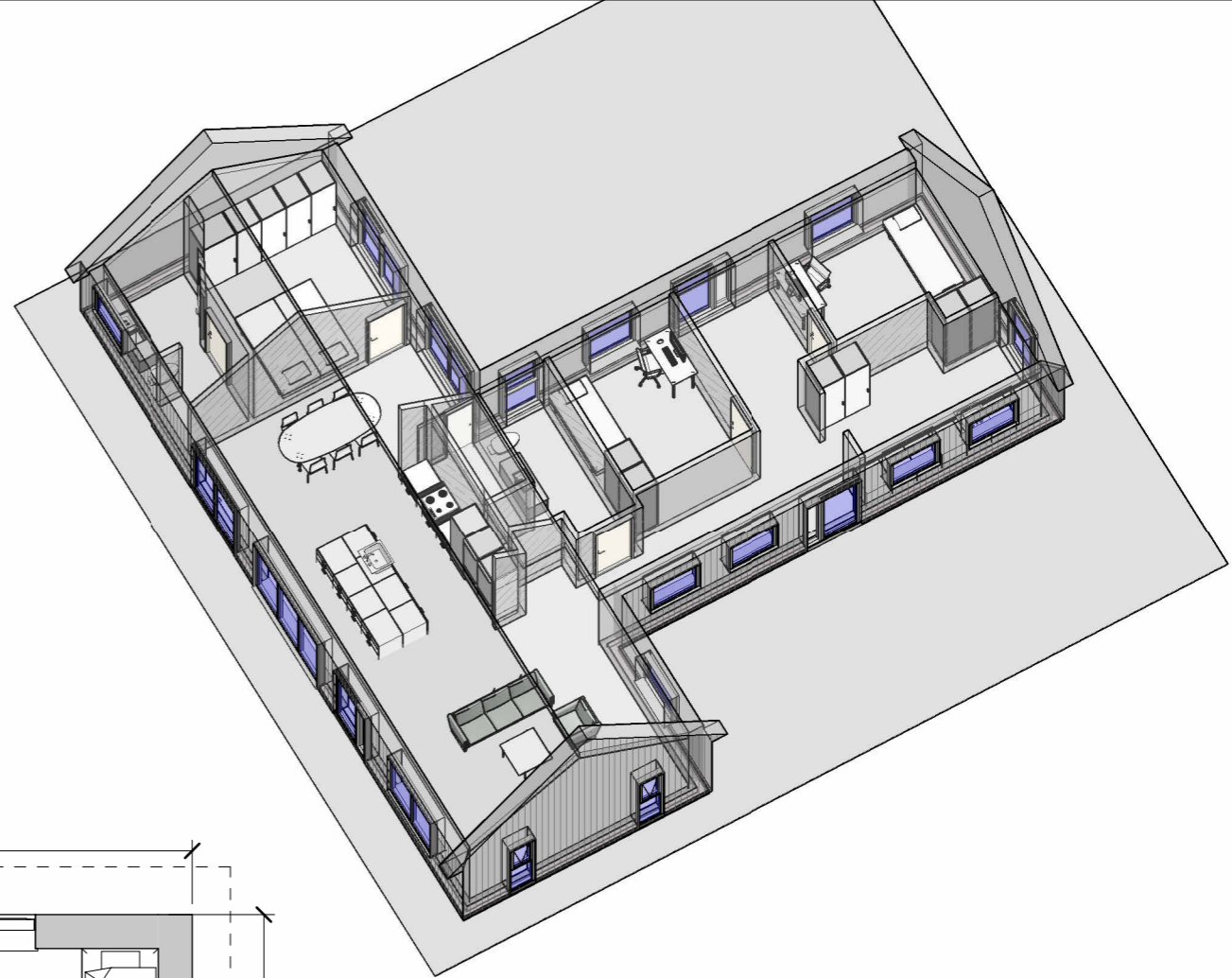
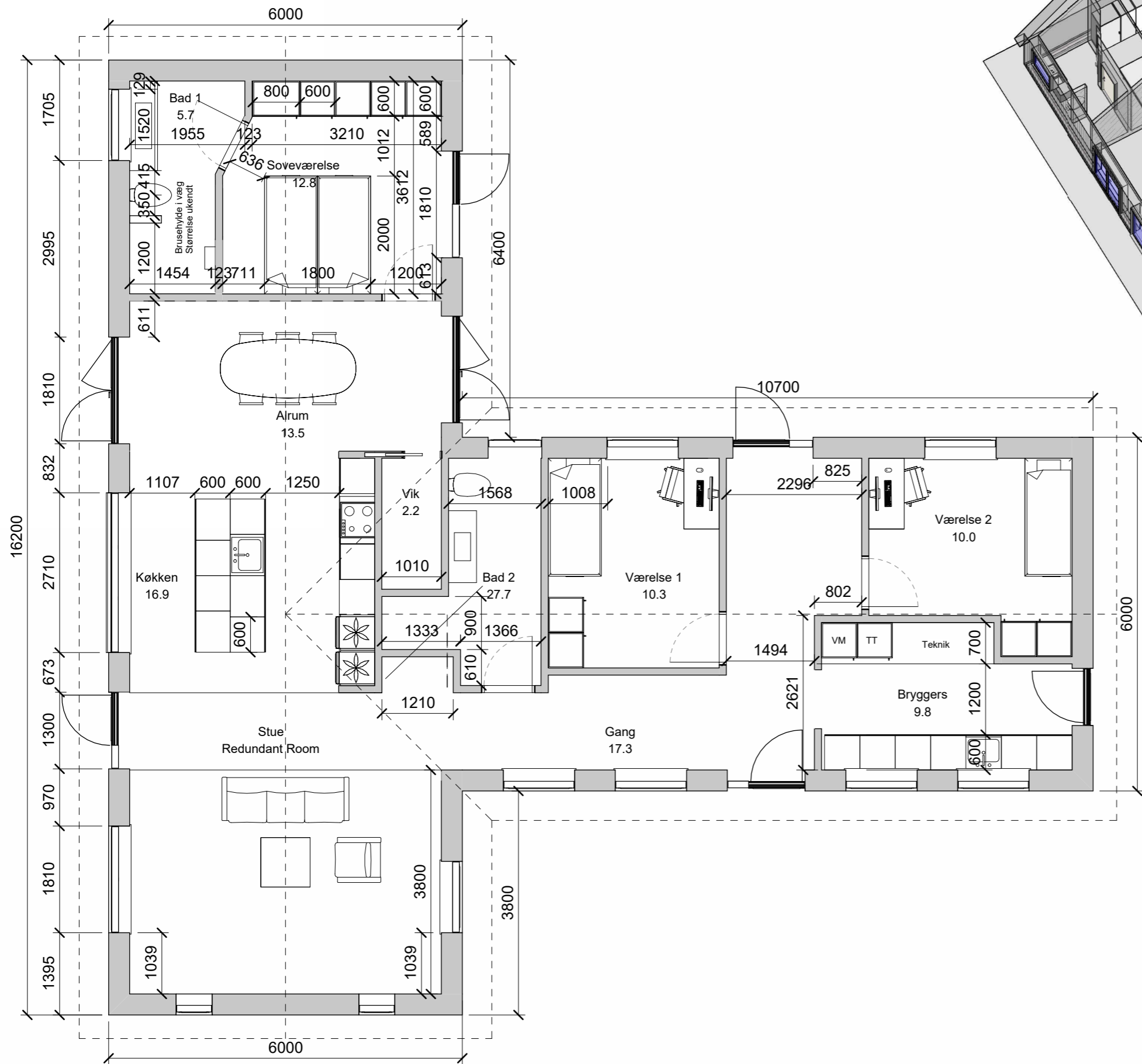




Green House ApS

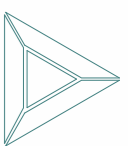
Vester Fjordvej 4 | 9280 Storvorde
Tlf.: +0045 98 33 23 33

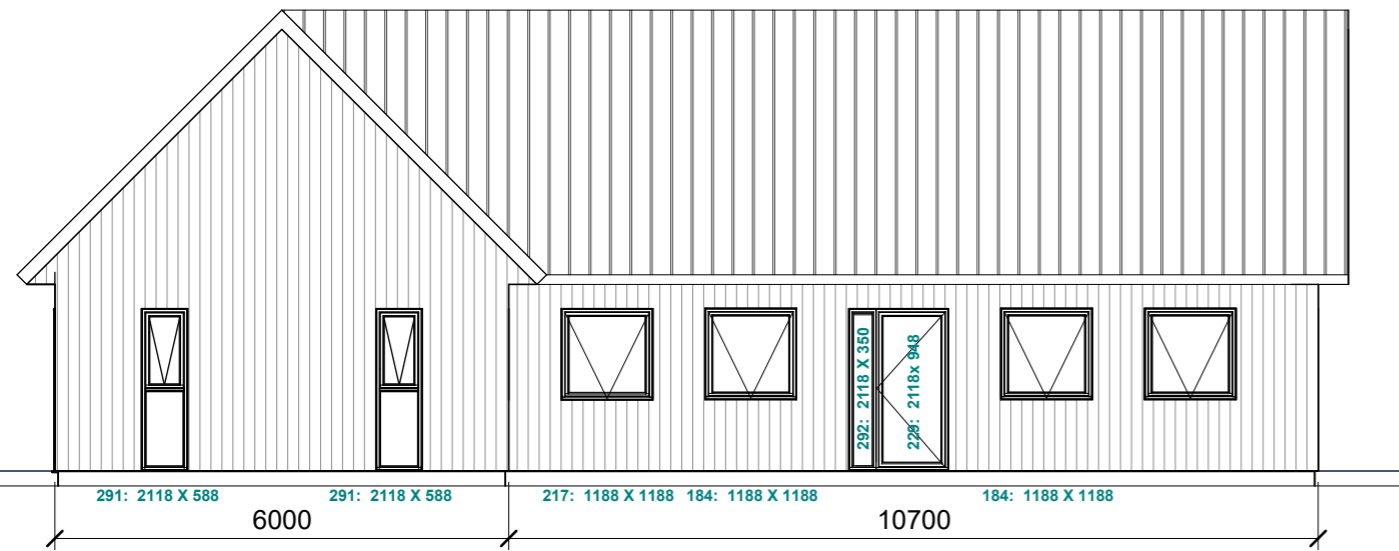




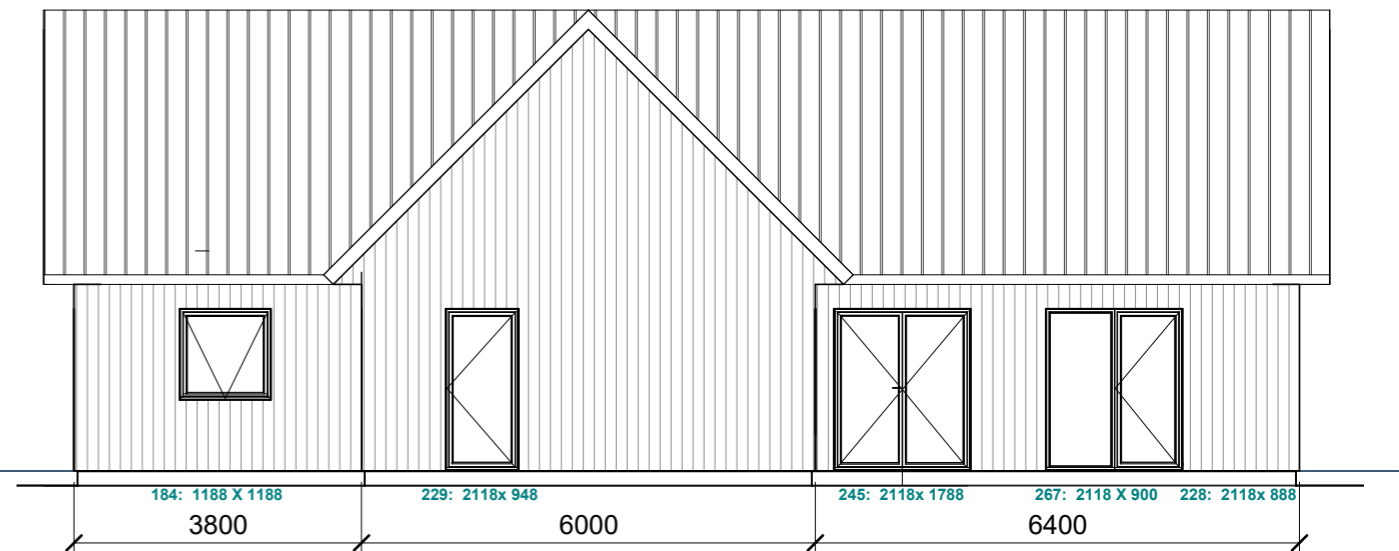
Green House ApS

Vester Fjordvej 4 | 9280 Storvorde
Tlf.: +0045 98 33 23 33

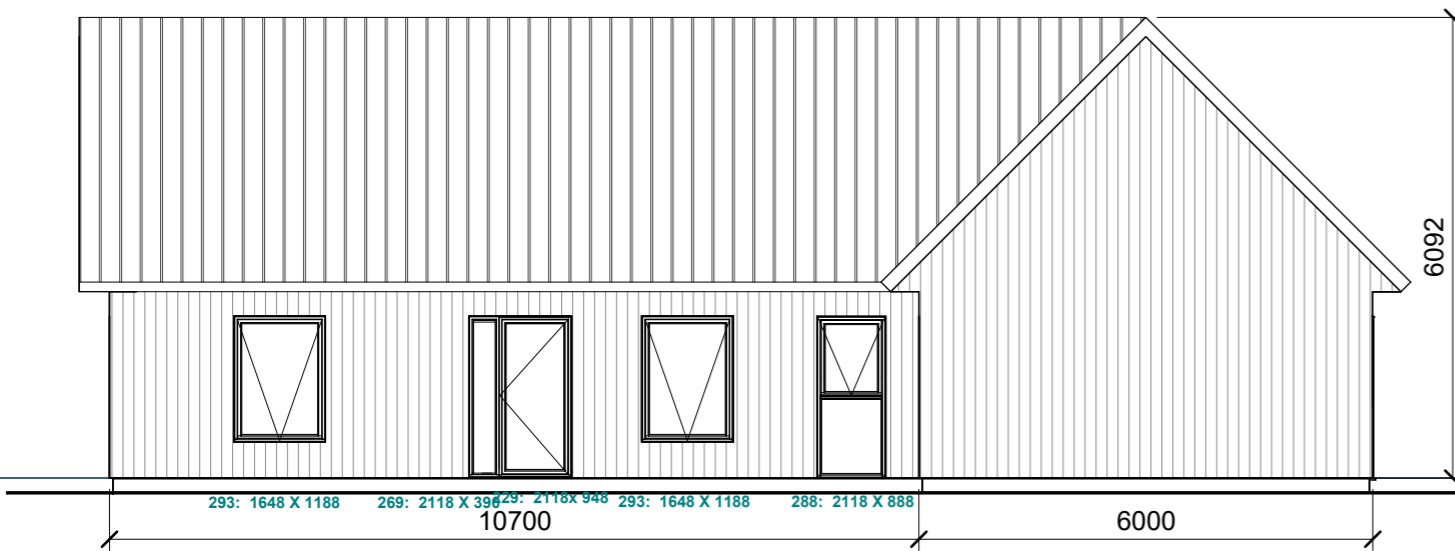




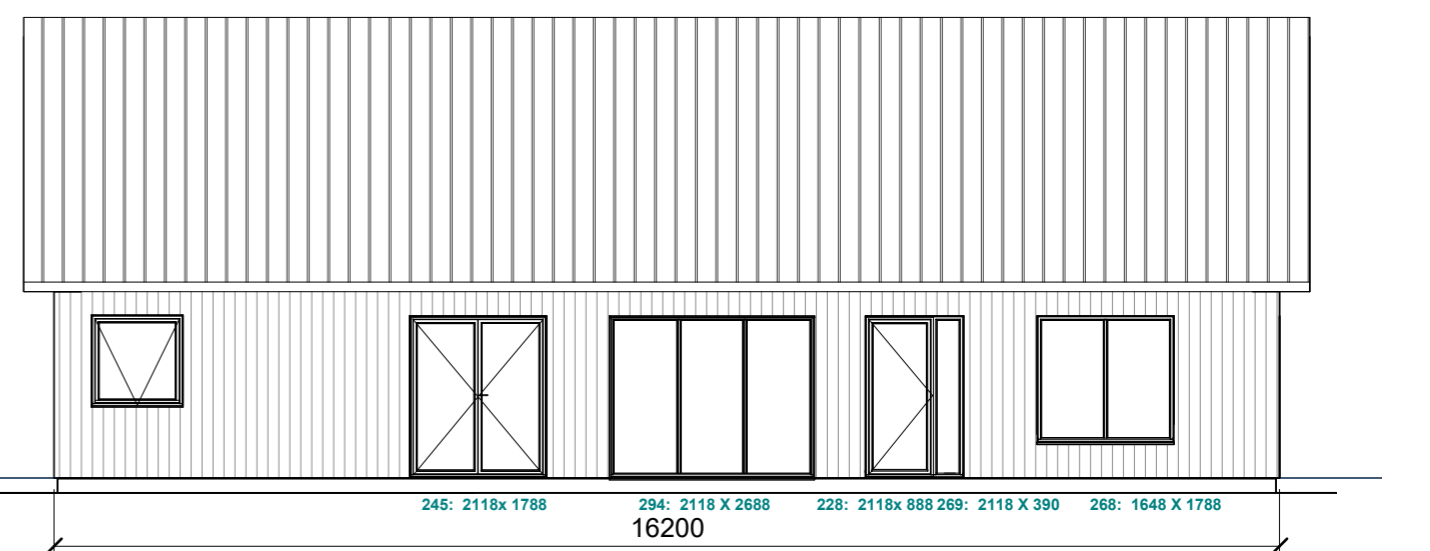
ARF_Facade, øst
1 : 100



ARF_Facade, nord
1 : 100



ARF_Facade, vest
1 : 100



ARF_Facade, syd
1 : 100

Green House ApS

Vester Fjordvej 4 | 9280 Storvorde
Tlf.: +0045 98 33 23 33

