



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:
lsp

Sagsnr.:
S2023-18926

Ejendomsnummer
643374

Matr.nr.
1VO, RESTRUP HGD.,
SØNDERHOLM

10. november 2023

Landzonetilladelse

Restrup Engvej 3, 9000 Aalborg

matr.nr. 1VO, RESTRUP HGD., SØNDERHOLM

På baggrund af din ansøgning modtaget den 01-09-2023 med seneste supplerende materiale modtaget den 09-10-2023 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus på 175 m²

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- Beboelseshus og fremtidig sekundær bebyggelse (garage, carport, udhuse, overdækninger mv.), samt faste haveanlæg mv. skal i henhold til landzonetilladelse til udstykning af parcel af 08-04-2021 holdes inden for landsbyafgrænsningen 6.6.L2 Restrup Enge, som vist delnr. 2 på udstykningsrids af 22-02-2021, for at sikre en klar afgrænsning af landsbyen mod det åbne land
- vejadgang etableres i henhold til landzonetilladelse til udstykning af parcel af 08-04-2021, hvor vejadgang er sikret via areal uden for kommuneplanens rammeområde 6.6.L2 Restrup Enge over delnr. 1 og 3 på udstykningsrids af 22-02-2021.

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

Redegørelse

Ejendommen på i alt 1360 m² omfatter 701 m² areal til bebyggelse inden for kommuneplanens rammeområde 6.6.L2, Restrup Enge, samt et areal beliggende i det åbne land, som senere er arealoverført til ejendommen.

Den del af ejendommen, som ligger uden for landsbyafgrænsningen, er udpeget som fjordlandskab og er en del af landskabskarakterområdet Nørholm Fjordlandskab og større sammenhængende landskaber. Hensynet til kommunens landskabskvaliteter skal varetages i forbindelse med projekter og planlægning.

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger ca. en kilometer fra nærmeste Natura 2000- område, Nibe Bredning mv. 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 gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået nogen bemærkninger i forbindelse med høringen.

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 byggeriet opføres inden for den rammelagte landsby, og at enfamiliehuset er tilpasset den traditionelle landlige byggeskik, så den stedlige landsbykarakter fastholdes.

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, fredag den 10-11-2023 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.

¹ [Vejledning om landzoneadministration](#) - Vejledning af 13. juli 2018, opdateret november 2019

En eventuel klage vil have opsættende virkning for byggeriet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet.

Venlig hilsen

Lene Pedersen
Arkitekt MAA

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. 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.naevneshus.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.



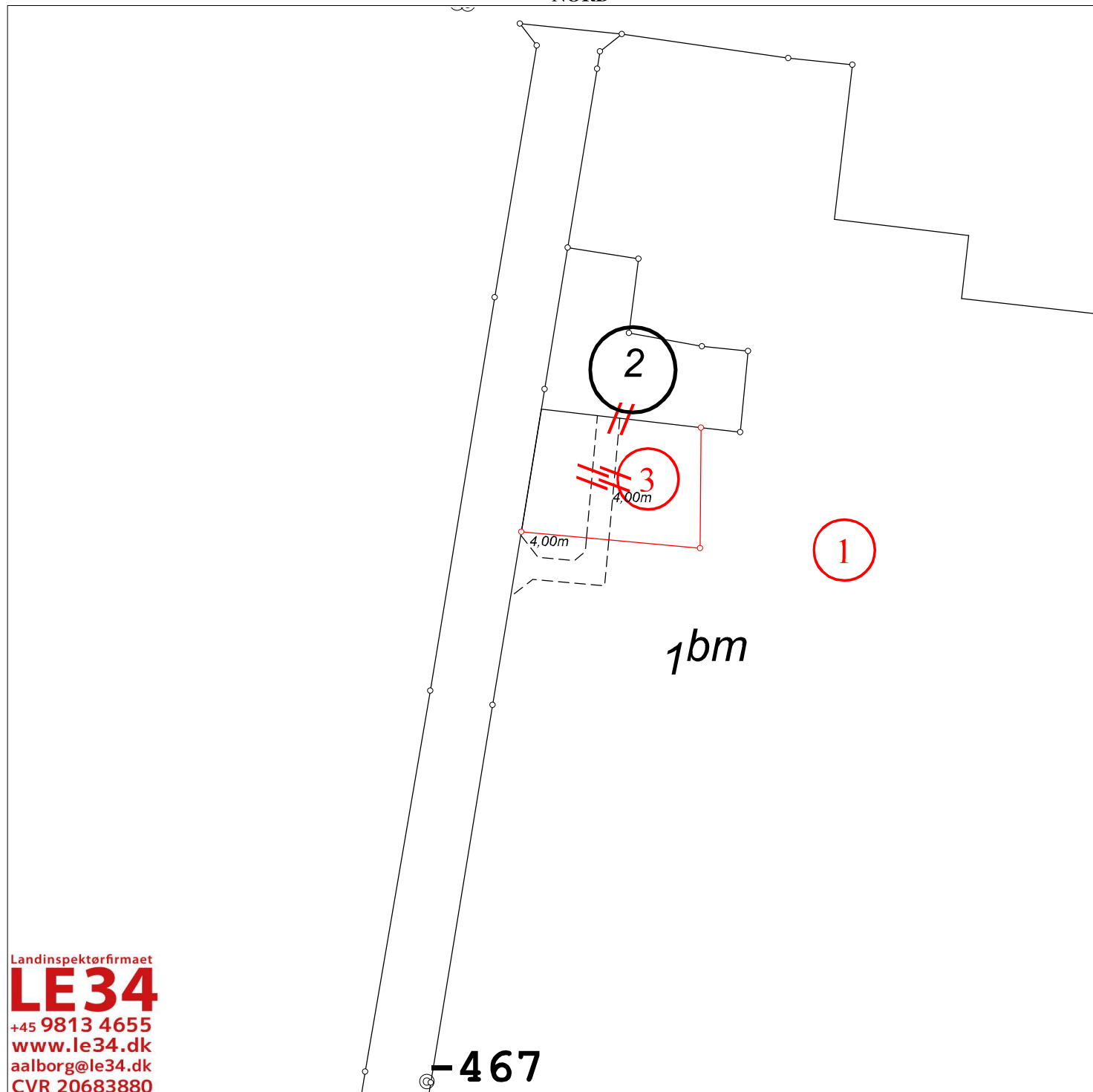
Restrup Engvej 3

© GeoDanmark

5km



NORD



Landinspektørfirmaet
LE34
+45 9813 4655
www.le34.dk
aalborg@le34.dk
CVR 20683880

Kortet er ajour indtil: 12-05-2021

Signaturforklaring:

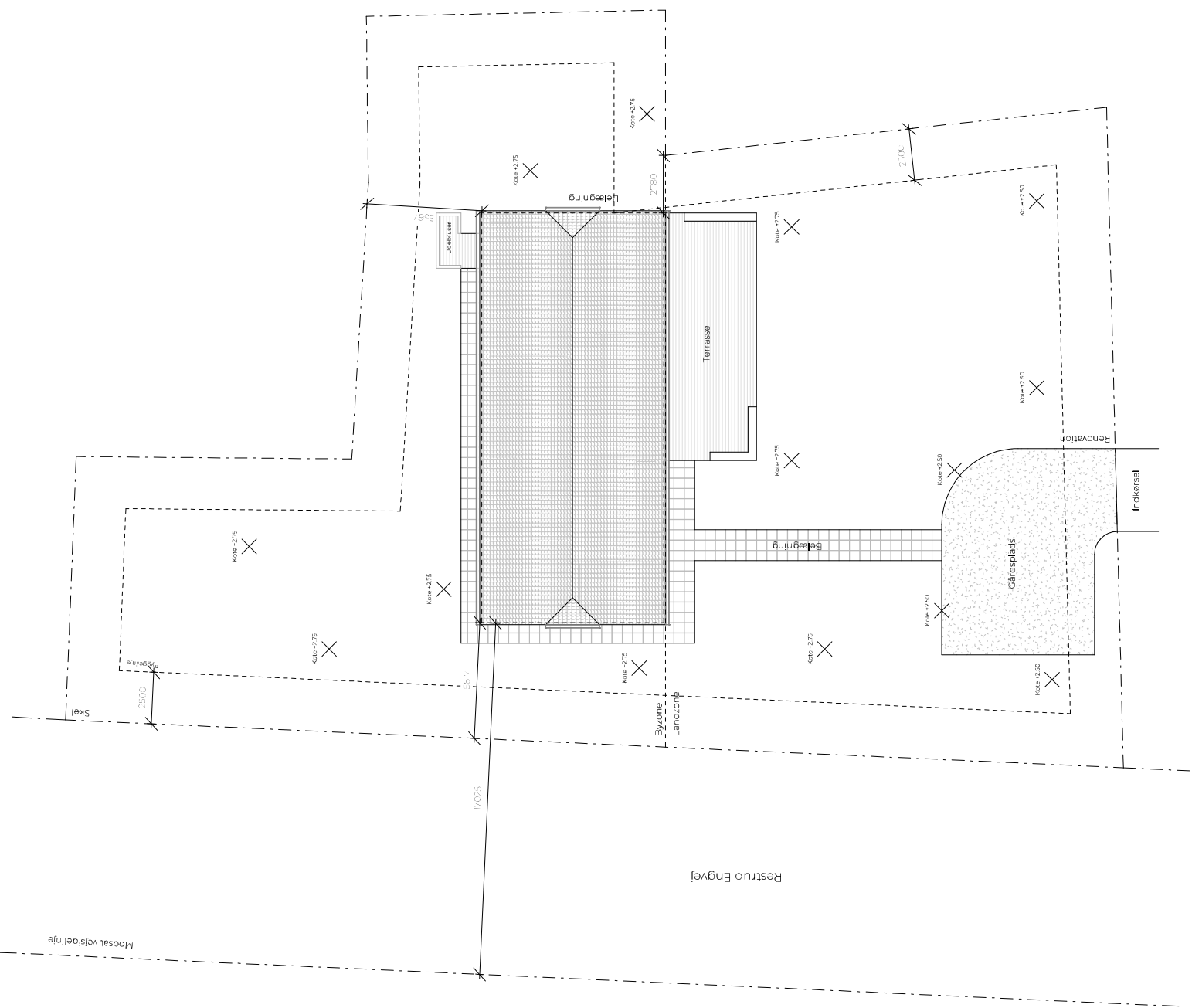
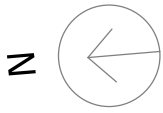
	Eksisterende skel		Nyt skel		Skel der slettes		Fikspunkt
	Ny privat fællesvej optages		Skelpunkt indmålt til fikspunkt		Vej der slettes		Fredskovlinie der følger skel
	Strandbeskyttelseslinier		Klitfredningslinier		Fredskovlinie der ikke følger skel		Eksisterende privat fællesvej

Ændringskort

Matr.nr.: 1bm
Ejerlav: Restrup Hgd., Sønderholm
Ejerlavskode: 611253
Kommune: Aalborg Kommune
Kommunekode: 851
Amt: Region Nordjylland
Målforhold: 1:1000
Landinspektør j.nr.: 2000732-2

Sagen omhandler følgende:
Sletning af privat fællesvej/sti
Arealoverførsel

Johnni Føns Jensen
Landinspektør
Dato: 12. maj 2021



Projekter efter kommunaldan 6.6.12 - Restrup Engje
Koter er ifølge Aalborg Kommunes kortinfo.

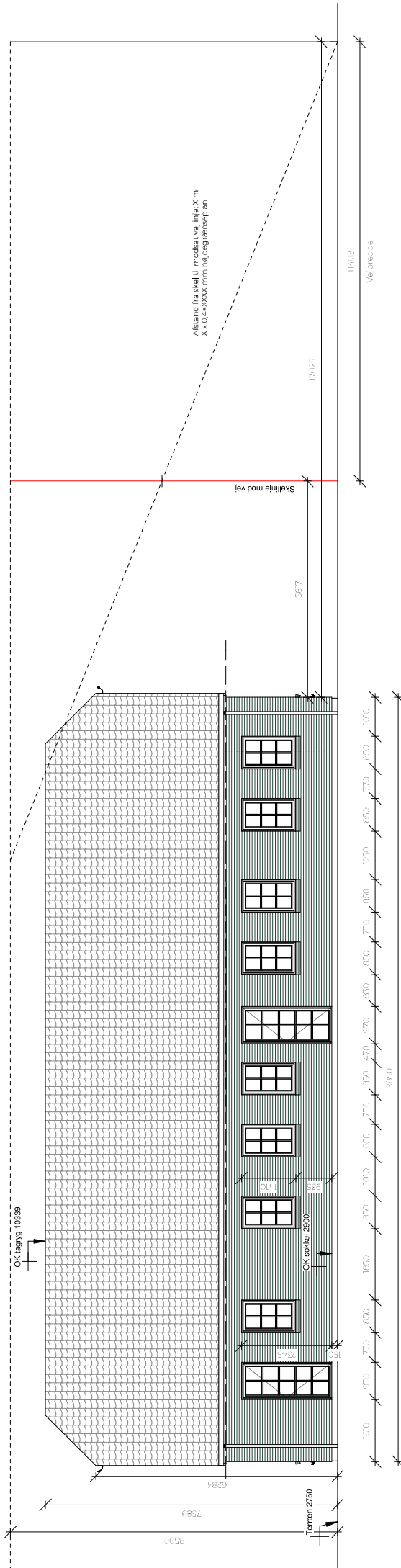
Grundareal	1360 m ²
Heraf i byzone	701 m ²
Heraf landzone	659 m ²
Beboelse	175 m ²
Bebygget areal	175 m ²
Bruttoetageareal	175 m ²
Bebyggelsesprocent	25 %



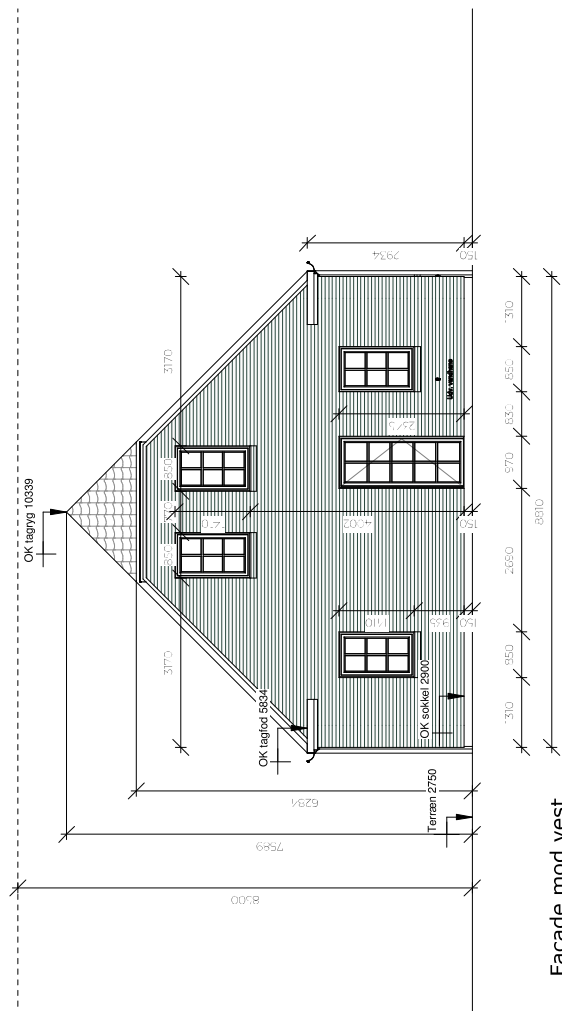
PROJ. NR. 17002 REV. DATO

Disse tegninger er forbeholdt for myndighedsmyndigheden af Bygbart ApS. Der accepteres ikke hvis tegninger kopieres, udledes eller udlåses til andre aktører. Tegninger er ikke grundlag for udværelse af projekter og der henvises til evt. udbudsmateriale. Bygbart ApS påtager sig ikke ansvar for de oplysninger, der er givet i disse tegninger, hvis de ikke overensstemmer med de oplysninger, der er givet i projektspecifikationen. Tegningerne er ikke til brug som grundlag for projekter, der kræver tilladelse fra myndighederne. DWG: Specifikke materialebetegnelser er valgfrie for myndighedsprojektet.

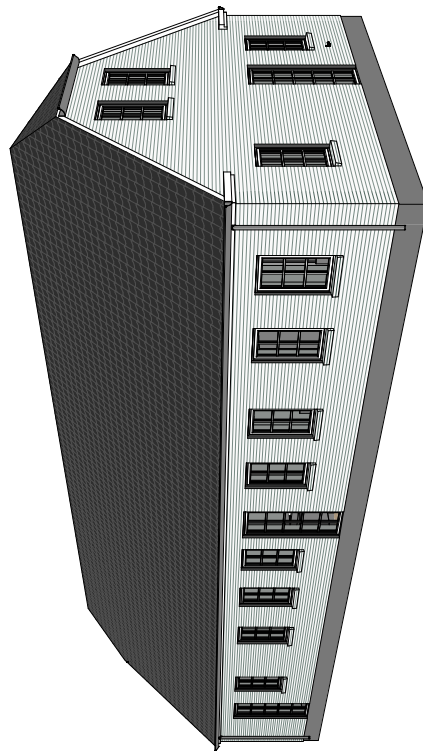
25-016 - Ny villa	Fase:	Myndighed
Restrup Engvej 3	Dato:	12.07.23
Bygherre: Lasse Høgh Pedersen	Kontaktperson:	Lasse Pedersen
0. Situationsplan	Kvalitetssikret:	Morten Frederiksen



Facade mod nord



Facade mod vest



DISSE TEGNINGER ER FORBEHOLDT FOR MYNDIGHEDSBEDELSE AF BYGBART A/S. DET AKCEPTERES IKKE HUS
TEGNINGER KOPIERES, DILES ELLER UDGIVES TIL ANDRE AKTØRE
TEGNINGER ER IKKE GRUNDLAG FOR UDFØRELSE AF PROJEKTET OG DER HENVISES TIL EV. UDBUDSMATERIALE. BYGBART
A/S SÅR IKKE ANSVAR HVIS DITTE IKKE OVERENSLEDES I DE FREMMEDE ER IKKE HVORLEST TIL ANDRE FORMATER END PDF, HERUNDER
DWG. SPECIFIKKE MATERIALBETEGNELSER ER VEJLEDE FOR MYNDIGHEDSPROJEKTET.

Fase:	Myndigheds
Dato:	12.07.23
Kontaktperson:	Lasse Pedersen
Bygherre:	Lasse Hegh Pedersen
2.2. Facader:	Morten Frederiksen
Mål:	1:100

