



**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:  
Isp

Sagsnr.:  
S2023-2032

Ejendomsnummer  
408045

Matr.nr.  
51CP, MELSTED BY, SULSTED

17. januar 2024

# Landzonetilladelse

## Vestbjerg Skovvej 21, 9380 Vestbjerg

matr.nr. 51CP, MELSTED BY, SULSTED

På baggrund af din ansøgning modtaget den 24-01-2023 med seneste supplerende materiale modtaget den 05-01-2024 meddeler Aalborg Kommune hermed,

### Landzonetilladelse til udskiftning af sommerhus til nyt på 60 m<sup>2</sup> på ny placering

#### Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at eksisterende sommerhus fjernes umiddelbart efter, at det nye er etableret og færdigmeldt, eller senest 3 måneder herefter.
- at der, inden byggeriet tages i brug, er godkendt et nyt spildevandsanlæg på den placering, som er indtegnet på situationsplanen og godkendt af spildevandsmyndigheden

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

#### Redegørelse

Ejendommen på 6727 m<sup>2</sup> er beliggende i landzone i det åbne land uden for kommuneplanens rammelagte områder. Den ansøgte placering ligger i et område, der er udpeget som del af et større sammenhængende landskab, og ligger i Hammer Bakker skovlandskab og er udpeget som bevaringsværdigt landskab, Grønt Danmarkskort, særligt naturområde og økologisk forbindelse Hammer Bakker, OSD-område og indsatsområde vedr. drikkevandsinteresser.

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger ca. 700 m fra nærmeste Natura 2000-område, Hammer Bakker. 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 udpegninger, da det nye byggeri opføres som erstatningsbyg-

geri for eksisterende nedslidt sommerhus. Nybyggeriet er af samme omfang som det eksisterende, og det indpasses nænsomt i landskab og natur.

### **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 nybyggeriet er af samme omfang, som den eksisterende sommerhusbebyggelse, som nedrives, og at byggeriet kun flyttes nogle få meter til en mere hensigtsmæssig placering, og at flytningen ikke belaster natur og landskab væsentligt.

### **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. <sup>1</sup>

### **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](http://www.aalborg.dk/annoncer), onsdag den 17. januar 2024 eller snarest muligt derefter, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis der indgives klage, vil kommunen straks give meddelelse herom.

---

<sup>1</sup> [Vejledning om landzoneadministration](#) - Vejledning af juli 2018, opdateret november 2019

## 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

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](http://www.aalborg.dk/kontakt) eller via Digital Post på [www.borger.dk](http://www.borger.dk). Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på [www.aalborg.dk/gdpr](http://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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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](http://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.



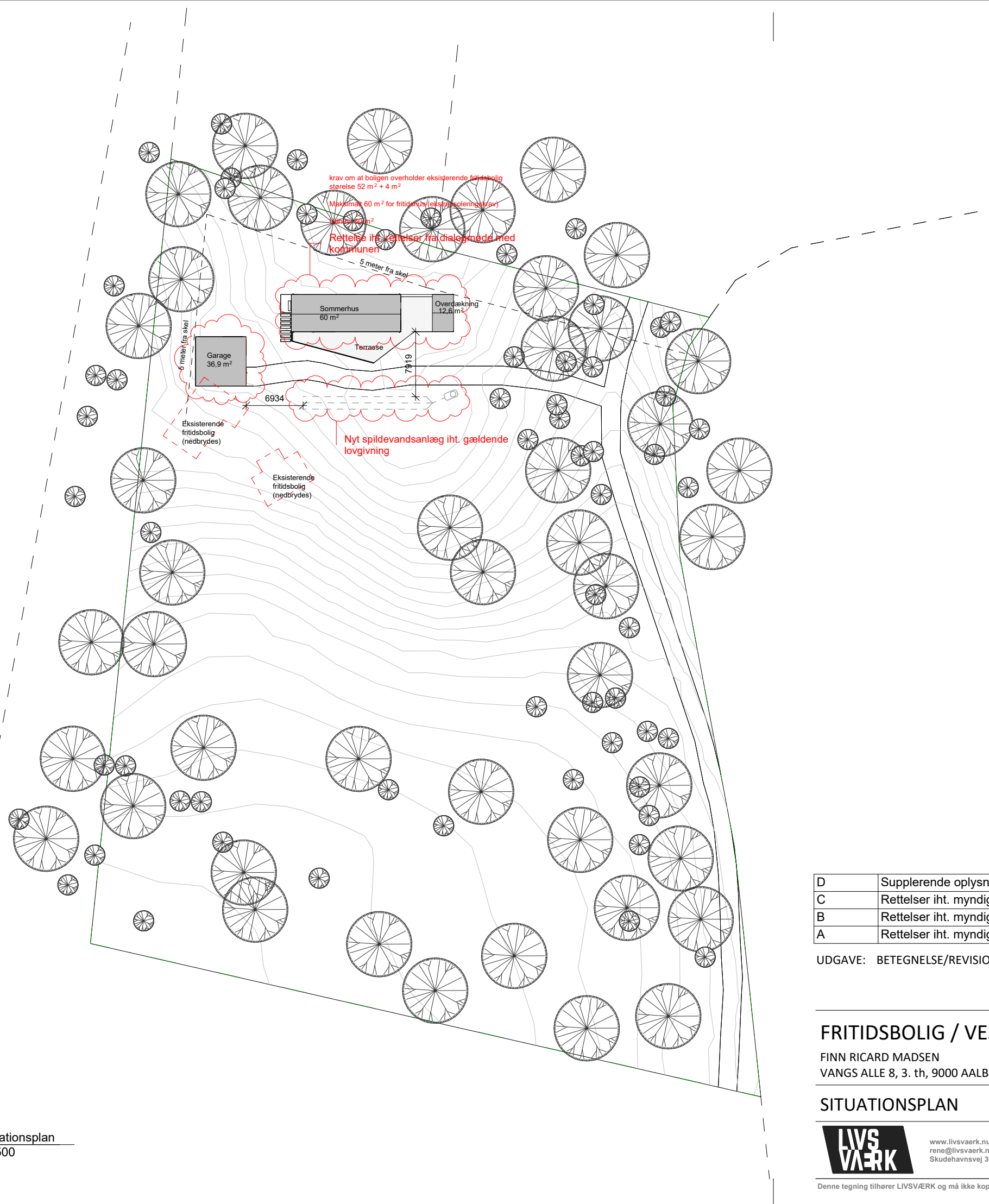

**Aalborg  
Kommune**

**Vestbjerg Skovvej 21**  
udskiftning og flytning af sommerhus

Tidspunkt: 17-01-2024 12:32:03  
Udskrevet af: Lene S. Pedersen  
Målestoksforhold: 1:15000

BYGNINGSDELVERSIGT

KLASSIFIKATION TYPE OG OPBYGNING



## FRITIDSBOLIGS

Vestbjerg Skovvej 21, 9380  
Matrikelnr.: 51 cp  
Ejerlav: Melsted by, Sulsted

## AREALOPGØRELSE

Grundareal: 6727 m<sup>2</sup>

Boligareal, brutto: 60,3 m<sup>2</sup>

Carport / garage, brutto: 36,9 m<sup>2</sup>

Overdækket areal, brutto: 12,6 m<sup>2</sup>

Bruttoareal i alt: 109,8 m<sup>2</sup>

Beregningsgrundlag / etageareal: 60,3 m<sup>2</sup>  
(fradrag på op til 50 kvm for carport mm.)

Bebyggelsesprocent: 0,89 %  
(60,3 m<sup>2</sup> x 100 / 6727 m<sup>2</sup>)  
(max 30 % jf. Lokalplan 3-3-106)

## SIGNATURER

— • — = Skellinie

D	Supplerende oplysninger iht. myndigheder	01.11.2023	ASV
C	Rettelser iht. myndighedsønsker	04.09.2023	ASV
B	Rettelser iht. myndighedsønsker	04.08.2023	ASV
A	Rettelser iht. myndighedskrav	20.02.2023	ASV

UDGAVE: BETEGNELSE/REVISION:

DATO: UDF./GODK.:

## MYNDIGHEDER

## FRITIDSBOLIG / VESTBJERGSKOVVEJ 21, 9380

FINN RICARD MADSEN  
VANGS ALLE 8, 3. th, 9000 AALBORG

SAG NR.: 22012

TEGN. / KONTROL AF: ASV/RMA

SKALA: SE DIV. TEGNINGER

PAPIRFORMAT: A3 - L

DATO: 16.01.2023

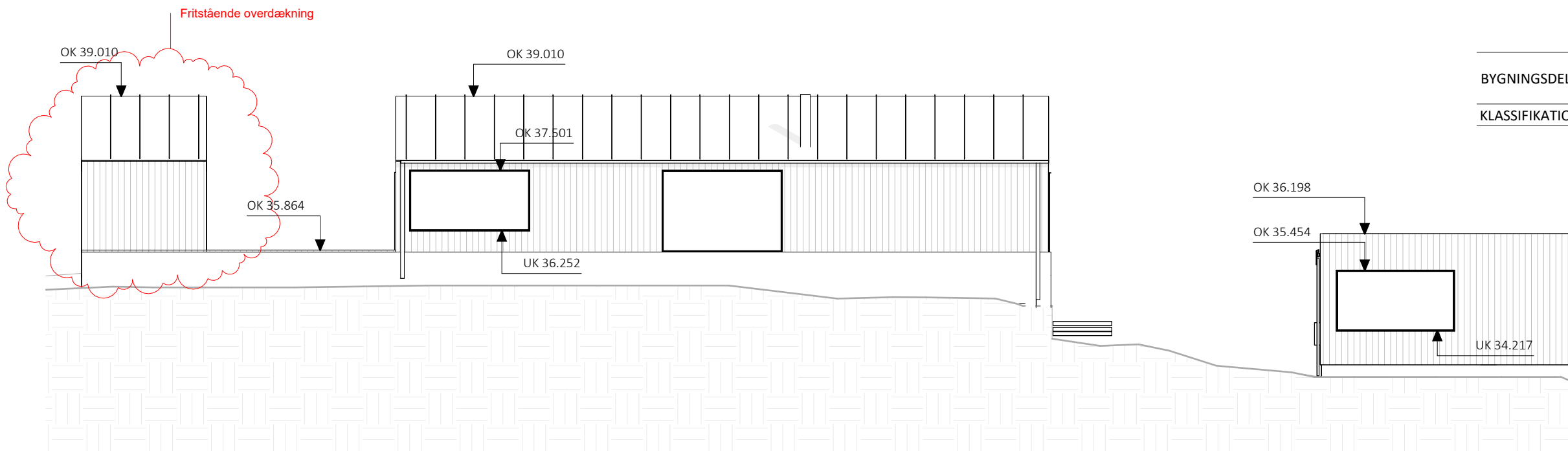
TEGN. NR.: **K01\_H1\_N.001**

## SITUATIONSPLAN



www.livsvaerk.nu  
rene@livsvaerk.nu  
Skudehavnsvej 30, 9000 Aalborg

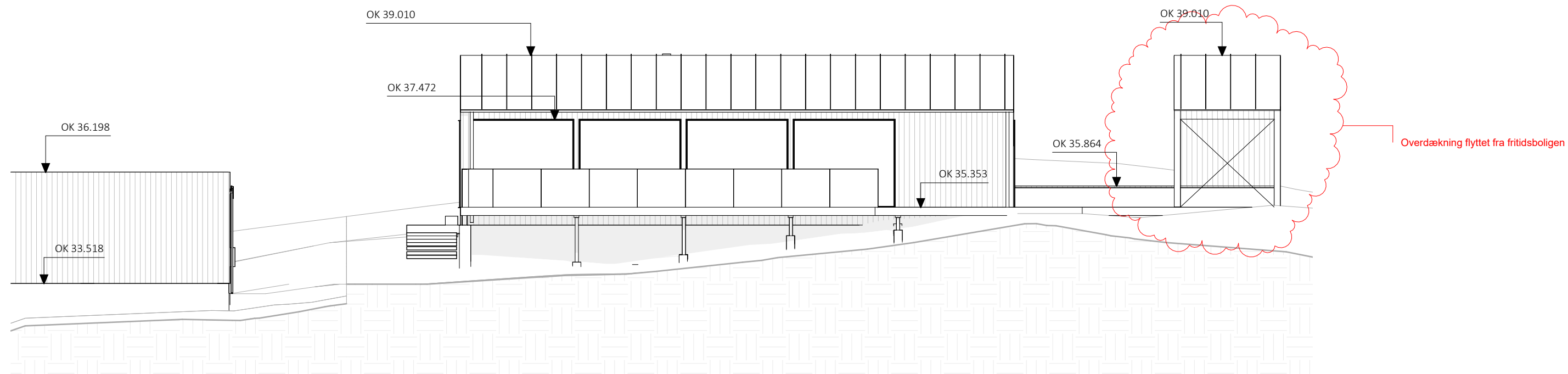
Denne tegning tilhører LIVS VÆRK og må ikke kopieres eller videregives uden tilladelse.



BYGNINGSDELVERSIGT

KLASSIFIKATION TYPE OG OPBYGNING

Facade mod nord  
1 : 100



Facade mod syd  
1 : 100

C	Rettelser iht. myndighedsønsker	04.09.2023	ASV
B	Rettelser iht. myndighedsønsker	04.08.2023	ASV
A	Rettelser iht. myndighedskrav	20.02.2023	ASV

UDGAVE: BETEGNELSE/REVISION:

DATO: UDF./GODK.:

**MYNDIGHEDER**

**FRITIDSBOLIG / VESTBJERGSKOVVEJ 21, 9380**

FINN RICARD MADSEN  
VANGS ALLE 8, 3. th, 9000 AALBORG

**FACADER**



www.livsvaerk.nu  
rene@livsvaerk.nu  
Skudehavnsvej 30, 9000 Aalborg

SAG NR.: 22012

TEGN. / KONTROL AF: ASV/RMA

SKALA: 1 : 100

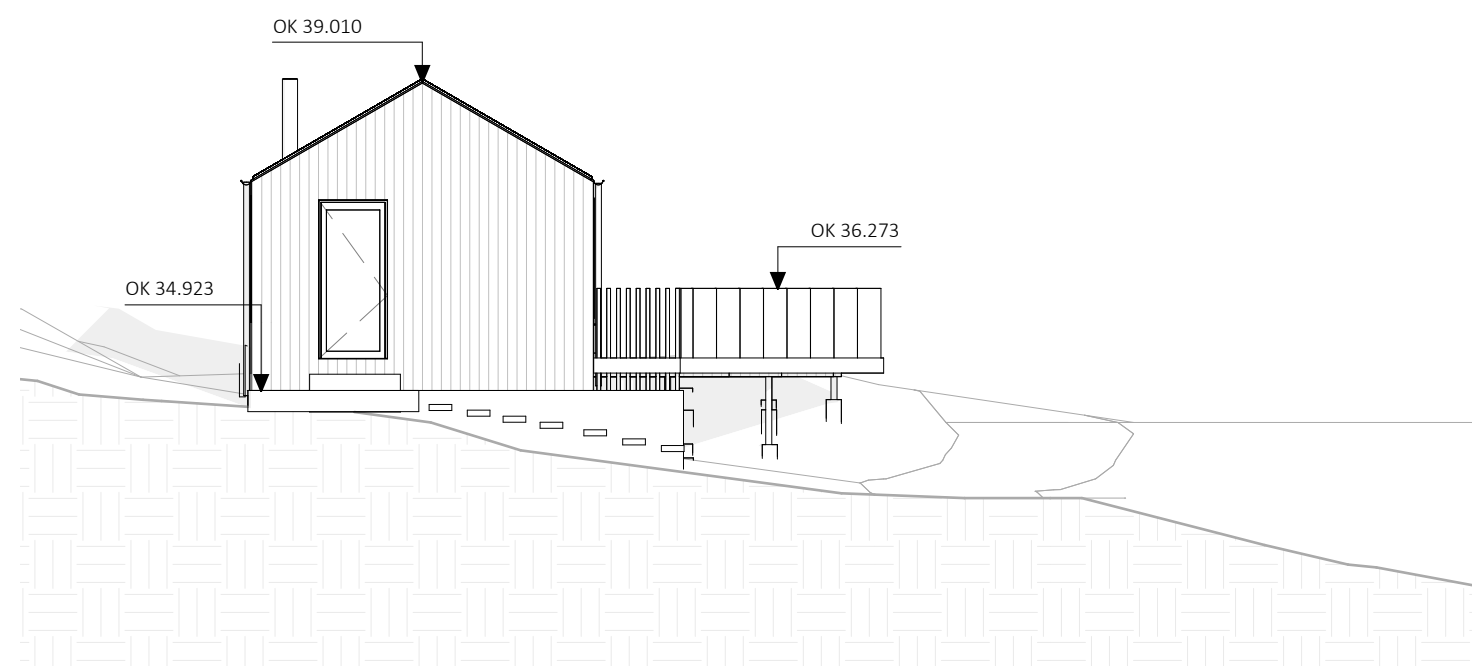
PAPIRFORMAT: A3 - L

DATO: 16.01.2023

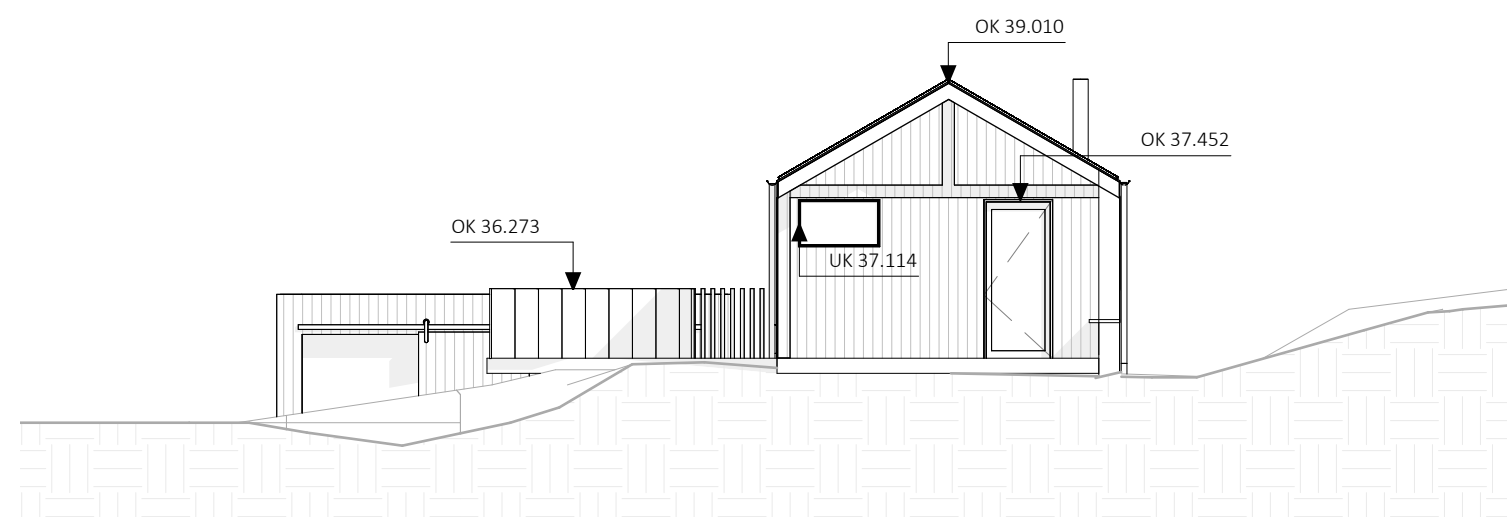
TEGN. NR.: **K01\_H2\_N.001**

BYGNINGSDELSEVERSIGT

KLASSIFIKATION TYPE OG OPBYGNING



Facade mod vest  
1 : 100



Facade mod øst  
1 : 100

C	Rettelser iht. myndighedsønsker	04.09.2023	ASV
B	Rettelser iht. myndighedsønsker	04.08.2023	ASV
A	Rettelser iht. myndighedskrav	20.02.2023	ASV

UDGAVE: BETEGNELSE/REVISION:

DATO: UDF./GODK.:

## MYNDIGHEDER

FRITIDSBOLIG / VESTBJERGSKOVVEJ 21, 9380

FINN RICARD MADSEN  
VANGS ALLE 8, 3. th, 9000 AALBORG

FACADER



www.livsvaerk.nu  
rene@livsvaerk.nu  
Skudehavnsvej 30, 9000 Aalborg

SAG NR.: 22012

TEGN. / KONTROL AF: ASV/RMA

SKALA: 1 : 100

PAPIRFORMAT: A3 - L

DATO: 16.01.2023

TEGN. NR.: **K01\_H2\_N.002**